



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

Asunto: Autorización para actuaciones extraordinarias de interés público en suelo rústico. Complejo Turístico Rural en la Finca La Caprichosa.

Expediente: 22-PAC-002.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 32 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, habiéndose instruido por los servicios competentes de este Ayuntamiento, expediente de solicitud de autorización para actuaciones extraordinarias de interés público en suelo rústico, consistentes en la implantación de complejo turístico rural en la Finca la Caprichosa, sita en la parcela nº 10 del polígono nº 13, con referencia catastral 41045A013000100000OY, de esta localidad, promovidas por la entidad FRISONES 2021, S.L, mediante Resolución de la Alcaldía n.º 108 de fecha 30/01/2023, se somete a información pública, por plazo de un mes, a contar desde la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla, a fin de que quienes pudieran tenerse por interesados en dicho expediente, puedan comparecer y formular cuantas alegaciones, sugerencias o reclamaciones tengan por conveniente.

El Proyecto de Actuación estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [*dirección <https://sede.gerena.es/>*]

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

En Gerena, a la fecha de la firma electrónica
El Alcalde Presidente
Fdo: Javier Fernández Gualda

Plaza de la Constitución, 1 - GERENA (Sevilla) - CP 41860 | Telf. 955.782.002 / 011 / 815 | Fax: 955782022 | E-mail: gerena@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación:	fEorj0dDFWl64mLUIfjAnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Fernandez Gualda	Firmado	01/02/2023 12:04:55
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fEorj0dDFWl64mLUIfjAnQ==		



AYUNTAMIENTO DE GERENA

REGISTRO DE ENTRADA

31/12/2022 07:53

ENTRADA NÚMERO: 6225



Memoria para Autorización Previa

Actuación Extraordinaria para la implantación de un Complejo Turístico Rural en la Finca La Caprichosa

Finca "La Caprichosa". Ctra. Gerena – El Garrobo (SE-3408) KM 1. Gerena, Sevilla

Promotor: FRISONES 2021, S.L.

Redactor: APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO, S.L.P. José Antonio Aparicio Sánchez, arquitecto

Equipos adicionales:

- DELOITTE FINANCIAL ADVISORY, S.L.U.
- ESTUDIO LEYVA ORBEA. María Orbea, arquitecta
- INGHO INGENIERIA Y FACILITY MANAGEMENT
- IBERMAD MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

Gerena, diciembre 2022

CONTENIDO

1. Antecedentes y agentes

- 1.1. Antecedentes y contexto
- 1.2. Promotor de la actividad
- 1.3. Equipo redactor
- 1.4. Otros agentes

2. Memoria descriptiva

- 2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos donde se proyecta la implantar la actividad
- 2.2. Características físicas y jurídicas de los terrenos
- 2.3. Características socioeconómicas de la actividad
- 2.4. Características de las edificaciones y servicios proyectados
- 2.5. Plazos de inicio y terminación de obras

3. Memoria justificativa

- 3.1. Utilidad pública o interés social de la actuación
- 3.2. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos
- 3.3. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable. Incidencia territorial y ambiental.
- 2.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico
- 2.5. No inducción a la formación de nuevos asentamientos

4. Obligaciones del promotor

- 4.1. Deberes legales por régimen del suelo
- 4.2. Pago de prestación compensatoria
- 4.3. Solicitud de licencia en el plazo de un año
- 4.4. Compromiso de afección de parcela al uso que se concede

Planos

0. DATOS BÁSICOS

Fase de Proyecto:

Título del Proyecto:

Emplazamiento:

Usos de los edificios:

Usos principales

residencial	<input type="checkbox"/>	turístico	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte	<input type="checkbox"/>	sanitario	<input type="checkbox"/>
comercial	<input type="checkbox"/>	industrial	<input type="checkbox"/>	espectáculo	<input type="checkbox"/>	deportivo	<input type="checkbox"/>
oficinas	<input type="checkbox"/>	religioso	<input type="checkbox"/>	agrícola	<input type="checkbox"/>	educación	<input type="checkbox"/>

Usos secundarios

residencial	<input type="checkbox"/>	turístico	<input type="checkbox"/>	transporte	<input type="checkbox"/>	sanitario	<input type="checkbox"/>
comercial	<input type="checkbox"/>	industrial	<input type="checkbox"/>	espectáculo	<input type="checkbox"/>	deportivo	<input checked="" type="checkbox"/>
oficinas	<input type="checkbox"/>	religioso	<input type="checkbox"/>	agrícola	<input checked="" type="checkbox"/>	educación	<input type="checkbox"/>

Nº de plantas sobre rasante: bajo rasante:

Superficies existentes

Superficie del ámbito

Superficie construida (estado actual)

Superficie total construida actual

Superficies resultantes tras la actuación

Superficie del ámbito

Superficie construida previa

Superficie a demoler

Superficie ampliada

Superficie total construida *

Superficies por usos

Superficie total construida uso turístico (terciario):

(*) 1.642,91 m2 de porches, imputados al 50%

1. *Antecedentes y agentes*

1.1. *Antecedentes y contexto*

A solicitud del promotor, se recibe el encargo de llevar a cabo la redacción de la documentación necesaria para tramitar la Autorización Previa para el desarrollo de una Actuación Extraordinaria en la Finca “La Caprichosa” de Gerena para la implantación de un complejo turístico rural, de conformidad con lo establecido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

El suelo cuenta con clasificación de Suelo No Urbanizable, adscrito a la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial. En la actualidad la finca, con una superficie de 1.442.380 m², presenta distintas subparcelas destinadas a olivar, labor o labradío de secano, encina, monte bajo y terrenos improductivos. Asimismo, en la finca se identifican una serie de construcciones destinadas a vivienda, uso agropecuario, uso religioso, deportivo y almacén, con una superficie construida total de 4.424 m².

Con fecha 31 de julio 2014, mediante acuerdo de Pleno Municipal, se aprobó un Proyecto de Actuación para implantación de tentadero-plaza de doma y uso terciario, hostelero y de ocio para celebraciones en Finca La Caprichosa.

En relación con la actual actuación objeto de Autorización Previa, con fecha 17 de noviembre de 2021 el Ayuntamiento de Gerena ha expedido informe de Compatibilidad Urbanística del proyecto turístico, en el que se indica que, desde el punto de vista urbanístico, la actividad propuesta de un uso terciario y turístico en suelo no urbanizable se considera compatible con el planeamiento municipal y territorial vigentes, cumpliendo con la normativa urbanística, medioambiental y sectorial vigente.

La actuación propuesta prevé generar un establecimiento de 80 unidades de alojamiento, que se ubicarán en su mayoría en edificaciones de nueva construcción. Los servicios para los huéspedes se complementarán con espacios de restauración, spa, piscinas e instalaciones para la práctica de equitación.

Adicionalmente se prevé dotar al complejo de las infraestructuras e instalaciones necesarias para su funcionamiento.

Las intervenciones propuestas suponen la construcción de nuevos edificios con una superficie construida de 9.874 m² sobre rasante y 692 m² bajo rasante y superficie adicional de porches de aproximadamente 3,286 m² (1.643 m² considerados al 50%).

Asimismo, se prevé la demolición de una superficie de 293 m² que en la actualidad ocupa la vivienda anexa “La Recuperada”, el tentadero, y boxes para caballos.

Conforme a la LISTA, en su artículo 22, podrán implantarse con carácter extraordinario 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. Entre este tipo de actuaciones se permiten los usos turísticos, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse.

En ese sentido, con la Autorización Previa, se prevé generar el marco adecuado conforme a la legislación territorial vigente para permitir el desarrollo de la actividad pretendida en las nuevas edificaciones propuesta, así como para las edificaciones existentes, algunas de las cuales seguirán un proceso de regularización bajo el marco de la Actuación Extraordinaria:

- Se demuele la vivienda del guardés, denominada “La Recuperada” del año 1997.
- Obras de reforma y ampliación del Cortijo de diversos años
- Ampliación de Nave Ganadera del año 2002.
- Pabellón de celebraciones
- Piscina.

1.2. Promotor de la actividad

La sociedad Frisones 2021, S.L. con NIF B05418033, y domicilio fiscal en calle Príncipe de Vergara, 37, ático. 28001 de Madrid.

1.3. Equipo redactor

- Aparente Arquitectura y Diseño, S.L.P. (José Antonio Aparicio Sánchez, arquitecto), con domicilio en calle Velázquez, 156 bajo 1, 28002 de Madrid.

1.4. Otros técnicos asesores

Consultoría urbanística y técnica:

- José María Espejo Escorial, arquitecto, director técnico de Deloitte Financial Advisory, S.L.U. con NIF B83504043 y domicilio en Plaza Pablo Ruíz Picasso, 1. 28020 de Madrid.
- María Beunza González, arquitecta, consultora senior del equipo técnico de Deloitte Financial Advisory, S.L.U.

Definición arquitectónica:

- Aparente Arquitectura y Diseño, S.L.P. (José Antonio Aparicio Sánchez y José Municio Zuñiga, arquitectos), con domicilio en calle Velázquez, 156 bajo 1, 28002 de Madrid.
- Estudio Leyva Orbea (María Orbea, arquitecta), con domicilio en Avda. Cánovas del Castillo, 1, 29601 de Marbella (Málaga).

Consultoría de infraestructuras e instalaciones:

- Ingho. Ingeniería y Facility Management, con domicilio en calle Iván Pavlov, 2-2, 29590 de Málaga.

Consultoría de Medio Ambiente:

- Ibermad Medio Ambiente y Desarrollo, con domicilio en calle Conde O'Reily, 5-3 izqda, 11004 de Cádiz.

Topografía:

- ARTETOP Topografía Arquitectónica, con domicilio en calle Virgen de Valvanera, 19B, 41018 de Sevilla.

2. Memoria Descriptiva

2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos donde se proyecta realizar la actividad

La actuación proyectada se ubica en la Finca “La Caprichosa”, en el término municipal de Gerena. Concretamente, se encuentra a 1,40 km al Norte del centro del núcleo urbano de Gerena y a escasos metros de la Urbanización Los Zorzales, localizada en la zona urbana Norte del casco urbano de Gerena.

La finca limita al Norte con Arroyo de Jernandería; al Sur, con camino y una finca privada; al Este, con Ctra. de Gerena a El Garrobo y finca La Consentida que se segregó de ésta; y al Oeste, con Camino del Convento.

El acceso a la finca se realiza con gran facilidad mediante la Ctra. SE-3408 Gerena-El Garrobo, a través del margen izquierdo de la misma (en sentido El Garrobo), en el p.k. 1. Los terrenos afectos a la Actuación Extraordinaria tienen una superficie de 428.077 m² y constituyen un enclave dentro de la Finca “La Caprichosa”, como se indica en los planos EA-SIT.1, EA-SIT.2 y EA-00.1. La delimitación de la superficie de actuación es como sigue: La delimitación por el Norte se separa 70 m del linde de la finca con el Arroyo de Jernandería, al Este y Sur se ciñe a la estructura de caminos internos existente hasta llegar hasta la zona en la que existe una pequeña laguna y vaguada, camino que delimita la finca al Oeste y por último línea recta coincidente con los cercados existentes para ganado.

2.2. Características físicas y jurídicas de los terrenos

2.2.1 Identificación física de la parcela.

La superficie del ámbito sobre la que se actúa tiene una topografía en la que se diferencian dos zonas. Por un lado, en la zona norte en la que se ubican las construcciones existentes y el grueso de la ampliación, la topografía es sensiblemente regular, presentando una doble caída hacia Este y Oeste, siendo el punto más alto la posición en la que se ubica el edificio principal del cortijo, en las cotas +160/+161, con caída hacia la carretera hasta cotas +146/+147 y hacia el Oeste hasta cotas +148/+149. Por otra parte, la zona sur de la actuación presenta una topografía más irregular con caída hacia el Oeste hasta cotas +115/+116 tras la contención de la laguna, formándose una pequeña cuenca desde el extremo noreste.

Existen tres accesos a este ámbito de la finca desde la carretera SE-3408, ambos en el lindero noreste.

2.2.2 Análisis del medio natural.

Desde una consideración física, el término municipal de Gerena se desarrolla en la frontera entre Sierra Morena, al Norte, y el Aljarafe, al Sur. La primera, formada por los materiales terciarios que conforman Ossa Morena tiene una geomorfología abrupta y uso forestal fundamentalmente. El segundo, una plataforma tabular elevada unos cien metros sobre los valles del Guadalquivir y del Guadamar.

El ámbito en el que se desarrolla la Actuación Extraordinaria se encuentra en el espacio serrano de Gerena y presenta un relieve de escasa altitud constituido por pizarras, materiales impermeables. La distinción anterior respecto a la topografía se corresponde también con dos estructuras diferentes de paisaje. Mientras que la primera se puede leer como una dehesa antropizada definida por las edificaciones existentes y los jardines que las rodean, la segunda unidad tiene características de monte bajo con bosque mediterráneo, con predominio de encinas y matorral.

Gerena presenta múltiples variables microclimáticas locales. En términos generales, el clima del municipio es de tipo Mediterráneo Cálido Seco, con fuertes sequías estivales y lluvias (en torno a 650 litros/m² año) relativamente abundantes en los meses de noviembre a marzo, con un régimen de precipitaciones torrenciales que ha provocado encajamiento de los arroyos y la existencia de pendientes que favorecen procesos erosivos.

Respecto a las temperaturas, este tipo climático (mesotérmico) se caracteriza por presentar veranos e inviernos bien marcados. La temperatura media anual de la zona es de 15,6°C y la oscilación térmica (considerando ésta como la diferencia de temperatura entre el mes más cálido y el más frío) varía entre los 18-20°C. Presenta verano e invierno bien marcados, con temperatura media del mes más frío (enero) de 7°C y la del mes más caluroso (agosto) de casi 26°C.

En términos de caracterización biológica, la parcela presenta construcciones desde antiguo rodeadas de una dehesa clareada de encinas que se ha cultivado como pasto. A nivel herbáceo, son muy abundantes las especies ruderales y arvenses. También se encuentran algunos matorrales: jaras (*Cistus sp*), palmitos (*Chamaerops humilis*), *Asparagussp* y en los lugares más pedregosos *Lavandula stoechas* y diferentes *Thymus*. En materia de fauna, las especies presentes son propias de lugares con poca vegetación en este entorno. Abubillas (*Upupa epops*), cogujadas (*Galerida cristata*) son frecuentes en determinados momentos del año y junta a ellas especies de ámbitos semiurbanos gorriones (*Passer domesticus*) y fringílidos del género *Carduelis* (jilgueros, verderones y pardillos). Sobrevuelan la zona Cernícalos primilla (*Falco naumanni*) y ratoneros (*Buteo buteo*). Entre los mamíferos sólo señalar la presencia de liebres (*Leptus lepus*).

Geotécnicamente, las calizas, más o menos fragmentadas, y pizarras, componen fundamentalmente el material litológico subyacente en la finca. Suelen tener una capacidad portante elevada, pero habrá de encargarse el correspondiente estudio geotécnico para el proyecto constructivo. La zona presenta un riesgo sísmico de carácter menor.

No existe riesgo alguno a nivel de inundabilidad. La actuación se sitúa en una zona alta y no existen más que una serie de líneas de escorrentía incipiente que drenan hacia el Sur, especialmente, microcuencas que en ningún caso superan una hectárea. Si apenas concentran agua episódicamente y en un volumen forzosamente minúsculo no procede considerar este riesgo siempre que no se interrumpan dichas escorrentías.

La zona tiene una cobertura vegetal suficiente para considerar que la erosión del área es menor.

2.2.3 Identificación catastral.

Referencia catastral: 41045ª0130001000000Y

Localización: Polígono 13, Parcela 10, del término municipal de Gerena.

2.2.4 Identificación registral.

El ámbito forma parte de la finca registral nº 5.806 de Gerena inscrita en el registro de la propiedad de Sevilla Nº 2. La descripción de la finca es la siguiente: Finca "La Caprichosa" procedente de la "Hacienda Boyal" en término de Gerena, con una cabida, después de una segregación practicada de 142 hectáreas, 40 áreas, dentro de la cual existe una casa. En dicha casa están siendo realizadas obras de ampliación y reforma, según consta en las inscripciones 3ª y 6ª de dicha finca, cuya terminación no consta en los Libros del Registro, con la siguiente descripción: Cortijo o Casa de Campo que consta de tres

plantas y Torreón, situada en el interior de la finca procedente de la “Hacienda Boyal” en término de Gerena, denominado “Finca la Caprichosa”. Tiene una superficie total construida de mil seiscientos sesenta y dos metros, dieciocho centímetros cuadrados; y la útil de mil doscientos setenta y cinco metros, un decímetro cuadrados, que se distribuyen de la siguiente forma: planta baja, ocupa ochocientos ochenta y dos metros, un decímetro cuadrado útiles y construidos mil setenta y seis metros, setenta u seis decímetros cuadrados; distribuidos entre diferentes dependencias para vivienda, así como almacenes, guadarnés y hangar para carruajes y dos patios interiores; planta primera, ocupa trescientos nueve metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, y se destina completamente a vivienda, estando distribuida en varios dormitorios y cuartos de baño; planta segunda y torreón, ocupa una superficie útil de ochenta y tres metros, dieciséis decímetros cuadrados, y construida de ciento sesenta y nueve metros cuadrados; destinándose a vivienda Torreón Mirador que se encuentra en una planta superior; todas las plantas se encuentran comunicadas por escaleras interiores. Linda por todos sus vientos con la finca en la que está ubicada, y ésta a su vez linda: por el Este, con la carretera de Gerena El Garrobo y finca que se segrega de ésta; por el Oeste, con el camino del Convento; por el Sur, con el camino de Alfredo Alonso Barahona, y finca de don José Marañón Campos; y por el Norte, con Arroyo de Hilandería.

2.2.5 Servidumbres y afecciones.

No constan inscritas servidumbres sobre la finca.

Al norte de la finca La Caprichosa se encuentra el arroyo Jernandería, si bien la superficie incluida dentro del polígono de actuación se encuentra excluida de la zona de policía del cauce.

Existen dos tendidos eléctricos de media tensión que atraviesan la finca de Norte a Sur y de Este a Oeste. En ningún caso se prevén construcciones bajo dichos tendidos.

La finca La Caprichosa limita al Oeste con la carretera de la red provincial SE-3408. No se contemplan edificaciones nuevas a una distancia inferior a 50 m desde las aristas exteriores de la explanación de la carretera.

No se han identificado otro tipo de afecciones.

2.3 Características socioeconómicas de la actividad

La presente intervención prevé la implantación de una actividad turística en la modalidad de complejo turístico rural en categoría 5 estrellas gran lujo, vertebrado en torno al bienestar, la tranquilidad y a las actividades al aire libre. La Finca La Caprichosa se beneficia de una ubicación privilegiada para ello, en un entorno de naturaleza y tranquilidad, pero con la ventaja de situarse muy cerca del casco urbano de Gerena y a una distancia próxima de la ciudad de Sevilla.

Sobre el ámbito descrito en los apartados anteriores, se pretende la construcción de un establecimiento de 80 unidades de alojamiento distribuidas en:

- 6 habitaciones localizadas en el edificio principal del cortijo existente.
- 55 habitaciones y suites con jardín en planta baja o terraza en planta primera distribuidas en seis edificios de nueva planta, dos de ellos (edificios 7 y 12) de planta baja y el resto (edificios 8, 9, 10 y 11 en planta baja y primera).
- 19 suites aisladas de mayor tamaño con hasta 4 habitaciones por unidad con espacio al aire libre circundante y piscina de uso privado.

La oferta alojativa se complementará con:

- De dos a cuatro restaurantes entre el edificio principal y el edificio polivalente o “casa club”.
- De dos a cinco puntos con barra de bar, en el edificio principal, el edificio polivalente o “casa club”, las naves ganaderas reconvertidas a spa y en el edificio del gimnasio (actual tentadero).
- Zona de spa y bienestar en las naves ganaderas existentes y nave sin techar.
- Gimnasio con piscina exterior y club infantil sobre el trazado del actual tentadero.
- Piscinas de uso común de huéspedes. La existente y la indicada en nueva zona de gimnasio.
- Capilla.
- Instalaciones para la práctica de equitación. Se plantean hasta dos nuevos picaderos y un nuevo volumen de boxes. Uno de los nuevos picaderos sustituirá al que se elimina en la posición de los nuevos edificios de habitaciones
- Se contempla también la creación de las siguientes instalaciones deportivas: pista de tenis y pista de pádel y juego de croquet en el jardín.
- Se prevé la nueva edificación de cuatro construcciones auxiliares destinadas a instalaciones y mantenimiento del complejo.

En cuanto a la edificación en sí, el edificio principal de la parcela fue construido en el primer tercio del siglo XX, con marcado estilo regionalista andaluz, algunas fuentes indican que por el arquitecto Aníbal González. Este edificio se convierte en corazón del proyecto, poniendo de relieve el valor histórico de los tradicionales cortijos andaluces.

Se mantendrán las salas nobles del edificio principal, tales como salones, cochera y guadarnés. El patio de las caballerizas mantendrá su función en su escuadra norte y el resto de boxes se reconverterán, conjuntamente con las estancias que cierran el patio oeste, en centro de actividades para los huéspedes; actividades vinculadas a los productos, gastronomía y artesanía locales.

El complejo turístico proyectado busca combinar las prácticas sostenibles con un alojamiento de alta sofisticación, mediante un desarrollo en el que la inversión ayude a preservar las áreas naturales circundantes.

Six Senses, la cadena hotelera seleccionada para explotar el complejo es una cadena de renombre internacional, reconocida por su impacto positivo en las comunidades locales en las que están sus establecimientos, con las que colabora para poder ofrecer productos de proximidad en lo relativo a gastronomía, contratación de empleados locales y un amplio abanico de colaboraciones con los municipios. La filosofía de esta cadena guiará también la adopción de medidas vinculadas a la sostenibilidad en todos los procesos de desarrollo de la actuación.

Esta combinación de alta calidad y sostenibilidad que se plantea, priorizando la preservación del medio y los recursos natural, vinculados al bienestar y el cuidado personal, supone una oferta singular y atractiva en el área que permitirá posicionar como destino turístico de referencia La Caprichosa y por extensión el municipio de Gerena en su conjunto. De esta manera, a pesar de que la estacionalidad en Sevilla presenta algunos meses con menor demanda, el proyecto propuesto se plantea para batir la barrera de la estacionalidad extendiendo su temporada de apertura todo el año.

Respecto a las actividades existentes en el resto de la superficie de la finca, se mantendrán y potenciarán los cultivos y la actividad equina y ganadera.

En la memoria justificativa se ofrece mayor información sobre la actividad y su justificación como proyecto de utilidad pública e interés social y la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

2.4. Características de las edificaciones y servicios proyectados

Si bien, desde el año 1999 el edificio principal ha sido objeto de una rehabilitación integral, conserva completamente su fisonomía original y sus elementos más sobresalientes.

El cortijo, además de la edificación principal que constituye la vivienda actual, tiene adyacente una serie de edificaciones de servicio o de uso ganadero/agrícola que cumplen la finalidad de este tipo de haciendas.

Las nuevas edificaciones proyectadas se conciben a partir de las edificaciones existentes, generando una continuidad entre las construcciones existentes y las de nueva construcción. De este modo, el proyecto pretende poner en valor la tipología de cortijo tradicional andaluz, sin entrar en competencia con el edificio principal del cortijo, y buscando la adaptación de las nuevas edificaciones a la topografía de la finca, de tal manera que se minimiza su volumetría.

La inspiración arquitectónica del desarrollo toma en consideración el clima, la topología, la historia, la arquitectura, el lenguaje y el tempo de su entorno. Esto hace que el proyecto sea único y atemporal, dejando de lado el deseo de seguir las tendencias.

La arquitectura andaluza puede considerarse una rara joya arquitectónica en el continente europeo. Las propiedades históricas de la arquitectura andaluza están definidas por las culturas romana e islámica, ambos imperios dejaron su huella a través de techos abovedados, patios de cantos rodados, azulejos pintados, juegos de agua y muros de piedra firme. La inspiración incluye matices de la arquitectura morisca y de los pueblos tradicionales de Andalucía, como los pueblos blancos en las cimas de las colinas. Estas influencias se combinan con las comodidades de un establecimiento hotelero de cinco estrellas gran lujo, para formar un complejo emblemático y único en Andalucía.

Los materiales y patrones se inspirarán en las tradiciones españolas y ya presentes en la propia finca, como la cultura ecuestre, los trajes de toros, las ferias tradicionales y las artes y artesanías locales. Los colores se tomarán del terreno del sur de España, como el amarillo dorado de las colinas secas y el rojo del suelo mineral arcilloso.

2.4.1 Edificaciones existentes.

Los edificios que contiene la parcela actualmente y las actuaciones que en ellos se pretenden se describen a continuación:

Edificio 1. EDIFICIO PRINCIPAL.

Configuración actual

Se trata de una edificación residencial, compuesta por planta baja, dos plantas y un torreón, organizada en base a crujías paralelas. Se accede a la puerta principal a través de un patio, cerrado por un muro con arco y cancela profusamente ornamentado.

Cuenta también con dos patios secundarios, para acceso de servicio fundamentalmente, aunque de menor entidad que el primero. En la fachada Este y Suroeste, cuenta con una galería porticada realizada con columnas de mármol y arcos de medio punto que comunican las estancias principales de la casa tanto con el jardín primitivo (Sur) como con los nuevos jardines y la piscina (situados al Oeste).

Esta edificación es la de mayor envergadura y calidad del conjunto. Cabe incidir en que nos encontramos ante la edificación más singular del conjunto, con destacados valores arquitectónicos. Fiel al modelo regionalista, combina perfectamente todos los elementos clásicos de su estilo como son la utilización de arcos, pórticos abiertos, columnas, el uso de maderas en carpinterías, cierres y artesonados, azulejería decorativa artesanal de gran valor, ladrillo prensado y aplantillado, en cornisas, dinteles, antepechos, recrecidos, etc., el uso del hierro forjado a modo de ornamento, cubiertas de teja con remates ornamentales de cerámica, etc.

Si bien la vivienda conserva todos estos elementos, unos originales y otros sustituyendo los primitivos, gracias a la rehabilitación cuenta con las instalaciones más actuales de una vivienda de lujo de la fecha actual, incluyendo ascensor, climatización, suelo radiante, videovigilancia, etc.

Existen unas cocheras que se encuentran en el patio de acceso principal y el lado Este del mismo. Se trata de un edificio de una sola crujía de pequeña superficie y que en su parte exterior da cabida a los garajes cubiertos, pero abiertos y en su frente al patio cuenta con dos dormitorios, un salón y una cocina. Cuenta además con una pequeña torre de dos plantas.

Por último, formando parte del edificio principal y cerrando el patio situado en la zona Noroeste de la casa, encontramos un cuerpo de edificación de una crujía conocido como “El Granero” que alberga algunas dependencias auxiliares, como un baño, cuarto de instalaciones, almacén y una pequeña vivienda auxiliar planteada como casa de invitados.

Actuación proyectada

Se prevén las siguientes actuaciones en planta baja:

En el volumen de las cocheras, ocupando todo su perímetro y la superficie destinada a aparcamiento, se prevé su transformación en dos habitaciones.

En el actual apartamento existente en “El Granero” se ubicarán zonas para actividades de los huéspedes, espacios de experiencias gastronómicas y cata y pequeños despachos. El resto de la planta baja se destinará a zonas públicas, administrativas y restaurantes del complejo.

Se prevén las siguientes actuaciones en plantas primera y segunda:

Estas plantas se destinarán a habitaciones de distinta tipología y zonas de estancia, aprovechando la actual compartimentación de estas plantas. Si bien su configuración podrá variar en el desarrollo del proyecto básico.

Se prevé el uso de la terraza de planta primera con ubicación de un espacio para clientes donde se puedan servir bebidas y comida.

Edificio 1. CABALLERIZAS, CUADRAS Y GUARDANÉS.

Configuración actual

Desde el patio principal de la casa, a través de una galería donde se sitúa el guadarnés y la cochera, se accede al patio de caballerizas donde se ubican las cuadras.

El guadarnés y guardería de coches de caballo se desarrolla en dos naves a dos aguas, donde se destacan tanto la cerrajería como la viguería de la cubierta, en perfecta armonía con el edificio principal. El patio de caballos es una edificación con una galería porticada de columnas hacia el interior de forma prácticamente cuadrada, en la que destacan los propios pórticos y las cubiertas.

Actuación proyectada

Se prevé conservar el uso de caballerizas y cuadras en su configuración actual en la mitad de las 18 existentes (escuadra norte), complementando el resto las zonas de experiencia y actividades para los huéspedes, sin alterar la estructura arquitectónica del edificio. Los boxes que se suprimen se reubican en el nuevo Edificio 20. Los espacios de la cochera y el guadarnés se incorporarán como zonas de acceso de clientes en las que se ubicarán zonas estanciales respetando siempre la configuración arquitectónica y acabados de estos espacios.

Edificio 1. PATIOS

Estado actual

Como es tradicional, el cortijo se organiza en torno a varios patios: el de señorío, el de caballerizas, etc. Estos patios cumplen una doble función de organización y separación de las diversas zonas de la hacienda.

En el caso que nos ocupa constituyen un elemento ornamental más del conjunto, pues sus solerías, empedrados decorativos, azulejerías, setos, cerrajerías, fuentes ornamentales, etc., potencian la estética del conjunto basada en la arquitectura tradicional rural.

Actuación proyectada

Se pretende poner en valor todos los patios asociados al edificio principal, con rehabilitación puntual de los mismos, actuaciones de iluminación y mejora.

VIVIENDA “LA RECUPERADA”

Estado actual

Se trata de una vivienda de guardeses situada al Este de la edificación principal. Está separada del conjunto principal de edificaciones. Responde a una tipología de vivienda aislada actual, con tres dormitorios y dos baños, cocina, salón y un pequeño patio. Carece de interés arquitectónico, aunque se ha mantenido la estética básica de la finca.

Actuación proyectada

Esta edificación será demolida para permitir la edificación del nuevo edificio 12.

Edificio 2. NAVES GANADERAS Y CARRUAJES

Estado actual

Separada tan solo unos 10 m del conjunto principal de edificaciones y al Norte de éstas, se sitúa una edificación con tipología de nave industrial compuesta por tres cuerpos paralelos adosados y forma rectangular.

Estas naves albergan, entre otros usos, un conjunto de cuadras, el lavadero de caballos y dependencias para el personal, un almacén para aperos y maquinaria, un hangar para almacenamiento de carruajes y dos zonas más destinadas a almacén sin uso específico.

Aunque no dejan de ser naves, el tratamiento de sus fachadas, ventanas, cubiertas y los elementos ornamentales hacen que este edificio prolongue la estética general del conjunto.

Actuación proyectada

Se proyecta la redistribución del edificio para su uso como zona de SPA y centro de bienestar. Arquitectónicamente se contempla completar volumétricamente la primera de las naves replicando la estructura de los cuerpos central y sur, en una superficie de 84,25 m² en la zona que actualmente ocupan unas perreras.

Edificio 3. NAVE SIN TECHAR

Estado actual

Separada de la anterior, encontramos una edificación sin techar en estado de deterioro y que sirve como almacén de piensos y fitosanitarios para la ganadería. Si bien se conservan sus lienzos con el mismo lenguaje arquitectónico de las naves ganaderas.

Actuación proyectada

Se contempla su reconstrucción, si bien manteniendo su fachada sur existente, de composición similar a las de la nave ganadera contigua, ampliando su superficie en 41,15 m². Este edificio servirá como uso anexo al SPA a implantar en la nave ganadera.

Edificio 4. ERMITA

Estado actual

En los jardines entre el edificio principal y el tentadero existe una ermita. El edificio se desarrolla en una única nave y una sola planta sobre rasante. La superficie construida total es de aproximadamente 115 m².

Actuación proyectada

Se mantiene sin cambios

Edificio 5. TENTADERO

Estado actual

La construcción más al oeste existente en la actualidad es un ruedo con una zona de graderío que consta de un doble muro de contención del terreno entre los cuales se desarrolla un talud de tierra vegetal y una pasarela de circulación superior.

Actuación proyectada

Se prevé su demolición y la construcción en su ubicación, manteniendo la geometría circular, de un edificio para uso de gimnasio y club de niños, con una superficie aproximada de 554,40 m².

Edificio 6. EDIFICIO POLIVALENTE.

Estado actual

En los jardines principales, al sur de la piscina, se encuentra un edificio de estructura de hormigón armado porticada y una superficie de unos 890 m² distribuida en planta sótano (101 m²), planta baja (c. 697 m²), planta primera (60 m²) y torreón (27 m²) planteada inicialmente como almacén y museo de carruajes, pero que actualmente se utiliza como sala para eventos privados.

Actuación proyectada

Se pretende destinar íntegramente este edificio a servicios de restauración y eventos, para lo que se prevé su ampliación en cerca de 517 m².

Edificio 6. PISCINA

Estado actual

Enfrentada al pabellón polivalente existe una piscina con superficie de lámina de agua de 370 m². Existen dos vestuarios y zona de instalaciones de la piscina bajo rasante a ambos lados de la piscina con superficie de 50 m² cada uno.

Actuación proyectada

Se mantendrá sin cambios la actual piscina y vestuarios, siendo acondicionada la plataforma que bordea la lámina de agua.

Otras construcciones. BOXES EXTERIORES

Estado actual

Al oeste de la nave anterior y cerca de los cercados de caballos hay un módulo prefabricado que alberga 6 boxes para caballos, con realizado con estructura metálica y cerramiento de madera, sobre una solera de hormigón.

Actuación proyectada

Se prevé el traslado de esta construcción, nuevo edificio 20 junto a nuevos picaderos.

Otras construcciones. EDIFICIOS AUXILIARES

Estado actual

Para el servicio de la finca y sus edificaciones, existen diversos volúmenes auxiliares en diversas zonas, incluyen centro de transformación y una caseta para el aljibe y otra para la depuradora de agua potable y proceso de osmosis. Estas edificaciones están realizadas con estructura de hormigón, y aunque son meramente funcionales algunas guardan la estética básica del cortijo.

Actuación proyectada

Se mantienen sin cambios

2.4.2 Nuevas construcciones

Edificio 7. HABITACIONES I

Edificación formada por sótano, para instalaciones y planta baja, que albergará 7 habitaciones, con una superficie total de 610,02 m² sobre rasante y 578,16 m² bajo rasante.

Edificio 8. HABITACIONES II

Edificación formada por planta baja y planta 1. Albergará un total de 10 habitaciones, con una superficie total de 812,43 m².

Edificio 9. HABITACIONES III

Edificación formada por planta baja y planta 1. Albergará un total de 10 habitaciones, con una superficie total de 1.018,20 m².

Edificio 10. HABITACIONES IV

Edificación formada por planta baja y planta 1. Albergará un total de 10 habitaciones, con una superficie total de 919,63 m².

Edificio 11. HABITACIONES V

Edificación formada por planta baja y planta 1. Albergará un total de 10 habitaciones, con una superficie total de 868,14 m².

Edificio 12. HABITACIONES VI

Edificación formada por planta baja, que albergará 8 habitaciones, con una superficie total de 643,28 m².

Edificios 13 a 16. SUITES AISLADAS

Serán edificaciones sencillas de hasta dos plantas que estarán dotadas de una mayor privacidad al estar rodeadas por jardines privados con una pequeña piscina por unidad.

Edificios 13: Suites tipo A (pareadas): 10 unidades con un dormitorio y superficie construida total de 137,48 m² en planta baja.

Edificios 14: Suites tipo B: 7 unidades con dos dormitorios y 226,78 m² en planta baja

Edificios 15: Suites tipo C: 1 unidad con tres dormitorios y 322,77 m² en planta baja

Edificios 16: Suites tipo D: 1 unidad con 4 dormitorios y 403,82 m² en planta baja y primera.

Edificios 17.

Dos edificios de 27,47 m² cada uno en planta baja para apoyo de limpieza de las suites aisladas.

Edificio 18. SERVICIOS AUXILIARES I.

Con 533,44 m² en planta baja para uso de mantenimiento, almacenes y zonas de personal.

Edificio 19. SERVICIOS AUXILIARES II.

Con 356,55 m² en planta baja para uso administrativo del complejo.

PISTAS DEPORTIVAS

Se contempla una pista de pádel, una pista de tenis y poder jugar al croquet en el jardín.

Se construirán dos nuevos picaderos y boxes, Edificios 20, de 333,45 m2 cada uno, en la zona noreste de la parcela, alejados de la zona de alojamiento del complejo.

La siguiente tabla recoge un resumen de superficies:

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS						
SUP. EDIFICIOS EXISTENTES	UDS.	m2 SUPERFICIE	m2 SUPERFICIE	m2 PORCHES	m2 TOTALES	TOTAL m2
	ALOJAMIENTO	CERRADA S/R	CERRADA B/R	50%		
EDIF 1. CORTIJO,CABALLERIZAS, CUADRAS Y GUARDARNÉS	6	1.847,05		108,65	1.955,70	
VIVIENDA "LA RECUPERADA"		104,21		8,99	113,20	
EDIF 2. NAVE SIN TECHAR		242,77			242,77	
EDIF 3. NAVE GANADERA		664,66			664,66	
EDIF 4. ERMITA		115,32			115,32	
EDIF 5. TENTADERO		130,00			130,00	
EDIF 6. EDIFICIO POLIVALENTE		789,70	101,10		890,80	
EDIF 6. PISCINA DEPURADORA Y ASEOS			112,00		112,00	
Otros. BOXES		50,00			50,00	
Otros. EDIFICIOS AUXILIARES		150,00			150,00	
SUP. TOTAL EXISTENTE						4.424,45
Demolición vivienda "La Recuperada"					113,20	
Demolición tentadero					130,00	
Demolición boxes					50,00	
SUP. TOTAL tras demoliciones						4.131,25
SUP. NUEVOS EDIFICIOS	UDS.	m2 SUPERFICIE	m2 SUPERFICIE	m2 PORCHES	m2 TOTALES	TOTAL m2
	ALOJAMIENTO	CERRADA S/R	CERRADA B/R	50%		
EDIF 2. EDIFICIO SPA/AMPLIACIÓN NAVE GANADERA		83,98			83,98	
EDIF 3. EDIFICIO ANEXO SPA/AMPLIACIÓN		41,15			41,15	
EDIF 5. EDIFICIO GIMNASIO/CLUB INFANTIL		475,96		78,44	554,40	
EDIF 6. EDIFICIO CASA CLUB AMPLIACIÓN		420,02		96,86	516,88	
EDIF 7. EDIFICIO DE HABITACIONES I	7	511,67	578,16	98,35	1.188,18	
EDIF 8. EDIFICIO DE HABITACIONES II	10	643,68		168,75	812,43	
EDIF 9. EDIFICIO DE HABITACIONES III	10	834,63		183,57	1.018,20	
EDIF 10. EDIFICIO DE HABITACIONES IV	10	769,68		149,95	919,63	
EDIF 11. EDIFICIO DE HABITACIONES V	10	711,11		157,03	868,14	
EDIF 12. EDIFICIO DE HABITACIONES VI	8	532,07		111,21	643,28	
EDIF 13. SUITES TIPO VILLA A (10 uds)	10	1.198,60		176,20	1.374,80	
EDIF 14. SUITES TIPO VILLA B (7 uds)	7	1.375,36		212,10	1.587,46	
EDIF 15. SUITE TIPO VILLA C (1 ud)	1	285,65		37,12	322,77	
EDIF 16. SUITE TIPO VILLA D (1 ud)	1	363,53		40,29	403,82	
EDIF 17. EDIFICIOS SERVICIO DE HABITACIONES (2ud)		54,94		15,42	70,36	
EDIF 18. EDIFICIO SERVICIOS AUXILIARES I		533,44			533,44	
EDIF 19. EDIFICIO SERVICIOS AUXILIARES II		356,55			356,55	
EDIF 20. BOXES		666,90			666,90	
Otros. CENTRO TRANSFORMACIÓN		15,00			15,00	
Otros. Instalaciones piscinas suites			114,00		114,00	
SUP. NUEVA CONSTRUCCION SOBRE RASANTE		9.873,92				12.091,35
SUP. NUEVA CONSTRUC. BAJO RASANTE			692,16			
SUP. NUEVOS PORCHES 50%				1.525,27		
SUP. TOTAL DE ACTUACION	80	13.674,43	905,26	1.642,91		16.222,60

2.4.3 Elementos fundamentales de la edificación existente

CIMENTACIONES

Como norma general, la cimentación está realizada mediante zapatas corridas de hormigón armado bajo muros de carga, aunque en edificaciones secundarias pueden encontrarse zapatas aisladas de hormigón armado o losas de hormigón.

ESTRUCTURA

La edificación principal presenta estructura realizada con muros de carga de fábrica de ladrillo y forjados unidireccionales con viguería de madera o prefabricada de hormigón según zonas. En las naves podemos encontrar cerchas metálicas o de madera para soporte de correas.

CERRAMIENTOS

Los cerramientos son de fábrica de ladrillo de diversos espesores, con trasdós en algún caso. En edificaciones auxiliares los cerramientos podrían estar realizados con bloques de hormigón revestido.

CUBIERTAS

Las cubiertas de todo el conjunto son inclinadas fundamentalmente, a cuatro aguas y de teja árabe, decoradas por limas esmaltadas en color blanco y azul, y remates cerámicos. Es este uno de los elementos estéticos más sobresalientes de las edificaciones y se ha incluido incluso en edificios auxiliares para no romper la armonía del conjunto.

ACABADOS

A continuación, se procede a describir las terminaciones generales de cada una de las edificaciones que presenta la finca:

EDIFICIO PRINCIPAL

El edificio principal posee un nivel en sus acabados excepcional, detallando a continuación cada capítulo:

- Solería: En general es de barro cocido con decoración geométrica, presentando en varias estancias encintado de piezas cerámicas y olambrillas pintadas a mano. El torreón se diferencia en que posee solería de mármol.
- Solería: En general es de barro cocido con decoración geométrica, presentando en varias estancias encintado de piezas cerámicas y olambrillas pintadas a mano. El torreón se diferencia en que posee solería de mármol.
- Paramentos verticales: Presentan estucados de alta calidad combinado con paños azulejería artística artesanal. En núcleos húmedos el acabado es idéntico con predominio del azulejo o gresite con cenefas en mosaico combinando distintos materiales. Ciertas estancias disponen de algún testero de piedra y ladrillo taco en cavado rústico.
- Techos: Los techos se conforman por la viguería y el entablado de madera de las cubiertas, siendo en núcleos húmedos y distribuidores de falso techo de escayola. Hay que reseñar que varias estancias disponen de artesonados de alto valor artístico, combinándose algunos de ellos con maderas policromadas en entablado o con piezas de alabastro.

Las carpinterías interiores y exteriores son de madera barnizada, siendo el acristalamiento termoacústico, con contraventanas en algunos casos. El edificio dispone de varias vidrieras artísticas con vidrios cromados y emplomados.

CABALLERIZAS, CUADRAS Y GUADARNÉS

Las solerías en general son en adoquinado con piezas de granito, los paramentos verticales están pintados y parcialmente cubiertos con bandas de esparto, los techos se conforman por la viguería y el entablado de madera de las cubiertas.

Las carpinterías interiores y exteriores son de madera barnizada y acristalamiento de luna simple o doble acristalamiento termoacústico.

EL GRANERO

Distinguimos las terminaciones del baño y almacén.

- El aseo presenta solería de barro cocido, paramentos verticales revestidos de azulejo y los techos se encuentran pintados.
- El almacén presenta solerías de barro cocido, los paramentos verticales están pintados y los techos se encuentran pintados.

Las carpinterías interiores y exteriores son de madera barnizada y acristalamiento de luna simple.

VIVIENDA “LA RECUPERADA”

Posee un nivel de calidades medio, distinguiéndose en terminaciones los núcleos húmedos y resto de estancias.

- Los núcleos húmedos presentan solerías de gres, los paramentos verticales están parte revestidos de azulejo y parte pintados. Los techos se encuentran pintados.
- Las estancias en general presentan solerías de gres, los paramentos verticales están pintados y los techos se encuentran pintados.

Las carpinterías interiores son de madera barnizada y las exteriores de aluminio lacado en color blanco y acristalamiento de luna simple.

NAVE SIN TECHAR

Las normales para una nave de almacenamiento agrícola.

NAVES GANADERAS Y CARRUAJES

Las solerías en las naves son en adoquinado con piezas de granito o cemento, los paramentos verticales están pintados, los techos se conforman por cerchas metálicas y rasillones y terminados con teja árabe.

Las dependencias del personal presentan terminaciones de solerías de gres, paramentos verticales pintados o revestidos de azulejo, cubiertas iguales a las anteriores.

Las carpinterías interiores y exteriores son metálicas.

ERMITA Y EDIFICIO POLIVALENTE

Solerías de barro cocido. Paramentos verticales enlucidos y pintados. Carpinterías interiores y exteriores de madera. Los aseos presentan baldosa hidráulica

BOXES EXTERIORES

Solería de hormigón y restos de acabados en madera barnizada.

2.4.4 Instalaciones específicas existentes

CALEFACCIÓN: Dispone de chimeneas en distintas estancias, alimentadas por gas.

CLIMATIZACIÓN: Sistema de climatización centralizado, para aire frío y calor con sectorización individual por estancia. Toda la vivienda principal dispone de suelo radiante.

FONTANERÍA: Red de fontanería de cobre, con sanitarios de gama alta y griferías artísticas. El abastecimiento del agua caliente se realiza por dos termos de 500 l.

Red alimentada de agua potabilizada y osmotizada en central propia construida dentro de la finca, que a su vez se abastece de aljibes (90.000 y 15.000 l.), que se nutren de los cinco sondeos de la finca, depuradora de 1.500 l/h de caudal de agua depurada y 600l/h de agua

mezclada (clorada), con 2 depósitos de agua en fibra de vidrio de 20.000 l., accesorios y conjunto de tuberías, valvulería para interconexión, así como equipo de clorado y ósmosis.

MEDIDAS DE SEGURIDAD: Sistema de videovigilancia con circuito cerrado de televisión, detectores presenciales y sensores de apertura en carpintería exterior.

PORTERO AUTOMÁTICO: Sistema de videoportero en las dos entradas en la finca con sistema de apertura automatizada.

ASCENSOR/MONTACARGAS: Dispone de un ascensor de tipo convencional en vivienda principal.

TELÉFONO: Dispone de centralita para línea interior y conexión ADSL.

PISCINA: agua salada con doble rebosadero y sistema de depuración por duplicado. En la terraza de la planta primera cuenta con una pequeña piscina con jacuzzi.

CÁMARAS REFRIGERADAS: Cuenta con dos estancias aisladas térmicamente con objeto de albergar en una de ellas una cámara de refrigeración para productos perecederos y otra para congelación.

JARDINERÍA: La finca cuenta con dos zonas ajardinadas fundamentales. La primera de ellas la constituye un jardín de corte clásico adyacente a la vivienda en su lindero Sur. Este jardín presenta cuatro sectores ocupados por dos fuentes y dos grandes palmeras, delimitando cada sector por un pequeño paseo y setos arbustivos.

El segundo de los jardines, de mucha mayor extensión (unos 15.000 m²) se desarrolla desde la vivienda hacia el Oeste, de forma aterrazada con suaves pendientes. Este jardín está dividido en tres grandes sectores, y presenta grandes praderas de césped, alternado con recintos acabados con piedra machada coloreada, y zonas arboladas de porte medio-alto. En el último tramo de este jardín de reciente trazado se ubican la piscina y la estructura bruta del museo actualmente en obra.

Todos estos jardines están dotados de sistemas de riego automatizado, drenaje e iluminación mediante farolas o setas luminosas.

2.4.5 Situación actual de conservación

El estado de conservación general de las edificaciones es muy bueno.

2.4.6 Infraestructuras existentes

Las infraestructuras existentes en la finca son las siguientes:

- **ACCESOS RODADOS:** Tiene un doble acceso desde la Carretera SE-3408 de Gerena a El Garrobo. El primero, pavimentado de tierra y flanqueado por árboles que da acceso a la vivienda principal y sus jardines. El segundo, pavimentado de asfalto, más al Norte que da acceso al área de naves e instalaciones actuales de la finca.
- **SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:** Actualmente se encuentra una línea en alta tensión de 12.000 V.
- **TRANSFORMADORES:** Existe un centro de transformación con un transformador de 400 kVA que abastece a los edificios existentes.
- **TELECOMUNICACIONES:** Las comunicaciones actuales se realizan vía satélite. Para el futuro complejo turístico se mantendrán de igual forma.
- **ABASTECIMIENTO DE AGUA:** la Caprichosa, actualmente dispone de 5 sondeos de agua en profundidad y 3 pozos de excavación con capacidad menor. Aunque su origen es antiguo, se está analizando su situación administrativa. La dotación de agua para uso doméstico procede de un moderno equipo de osmosis inversa y desinfección que alimenta 2 depósitos con un total de 15 m³ (15.000 l.) de agua.
- **SANEAMIENTO:** Actualmente, las aguas residuales desembocan a una fosa séptica.

- ILUMINACIÓN EXTERIOR: Actualmente existe alumbrado exterior en la finca

2.4.7 Infraestructuras previstas

Se indican de manera esquemática las infraestructuras propuestas en los planos.

- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Para el abastecimiento eléctrico del complejo turístico será necesario realizar una ampliación de potencia de la línea eléctrica. Esto se solicitará a la compañía Endesa.
- TRANSFORMADORES: se instalarán dos nuevos transformadores de 630 kVA en la misma ubicación del centro de transformación existente.
- TELECOMUNICACIONES: Para el futuro complejo turístico se mantendrán vía satélite.
- ABASTECIMIENTO DE AGUA: Para el nuevo complejo turístico se solicitará un punto de conexión a la red municipal desde la calle del Agua, para un caudal de caudal 50 l/s y una tubería de polietileno con una sección DN 90 mm desde la calle del Agua. El coste estimado de esta infraestructura será de 30.000€
- SANEAMIENTO: Para el nuevo complejo turístico:
 - Opción A. se solicitará un punto de conexión a la red municipal desde la calle del Agua o calle Cañada del Hornillo, con una sección DN 250. El coste estimado de esta infraestructura, será de 75.000€
 - Opción B. se instalarán dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR) para el tratamiento de aguas negras y una parte de aguas grises. Otra parte de las aguas grises será reaprovechada en el propio complejo. El caudal de vertido del complejo será de 14 l/s. El coste estimado de esta infraestructura será de 113.350€
- ILUMINACIÓN EXTERIOR: Para el nuevo complejo se instalará alumbrado mediante equipos LED y de tipo baliza para la iluminación de los caminos. Esta tipología de luminarias no provoca contaminación lumínica hacia la bóveda celeste.
- DOTACIÓN PREVISTA DE ENERGÍAS RENOVABLES. Será necesaria la instalación de unas 334 placas para cubrir la necesidad de producción de 150kWp requerida por el CTE para el complejo. Se prevé en marquesinas fotovoltaicas de la zona de aparcamientos.

2.5. Plazos de inicio y terminación de las obras

Las actuaciones previstas en el presente documento quedarán supeditadas al otorgamiento de la autorización previa para la Actuación Extraordinaria, así como condicionadas a la obtención de las pertinentes licencias y permisos necesarios para el inicio de dichos trabajos.

No obstante, las fechas estimadas para el periodo de obras prevén el inicio en el mes de abril de 2023 con una duración estimada de veinticuatro meses. Esto supone que la terminación de las obras se materializaría en el mes de marzo de 2025, con idea de que la apertura del complejo turístico pudiera hacerse efectiva en el segundo trimestre de 2025; previa obtención de las autorizaciones y procedimientos necesarios para el correcto ejercicio de la actividad.

3. Memoria Justificativa

3.1. Utilidad pública o interés social de la actuación

Conforme a la LISTA, en su artículo 22, podrán implantarse con carácter extraordinario 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. Entre este tipo de actuaciones se permiten los usos turísticos, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Se pretende la implantación de una actividad turística, en la modalidad de complejo turístico rural de cinco estrellas en categoría gran lujo, conforme al Decreto 20/2002, de 20 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo y conforme a la clasificación del Decreto Ley 13/2020 de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

El sector turístico es uno de los más importantes y estratégicos de España, debido a su elevada contribución al desarrollo socioeconómico y a la creación de empleo, además del impulso económico también juega un papel importante como motor de cohesión social al empoderar a los jóvenes, las mujeres y otros grupos de la sociedad, generando beneficios indirectos a través de su vinculación con otros sectores (ocio, restauración, transportes o cultura, entre otros) y ayudando a proteger y poner en valor el patrimonio natural, cultural e histórico de nuestro país.

La propia legislación andaluza reconoce que la actividad del turismo es considerada estratégica en la comunidad, que atrae a 32,5 millones de turistas a la región y genera ingresos por valor de 22.640 millones de euros anuales en la economía andaluza, equivalente al 13% del Producto Interior Bruto regional, dando empleo a 424.500 ocupados, más del 13% del total.

El sector del turismo es uno de los que se han visto más golpeados por la crisis del coronavirus, en especial, por lo que respecta al desplome del turismo internacional.

La caída del turismo provocada por la pandemia supone un gran impacto en la economía, así mismo supone pérdidas de empleo en los establecimientos hoteleros, incluso puede suponer el cese definitivo de la actividad en muchos de estos establecimientos hoteleros. En esta nueva era del turismo, diversificar productos y posicionar destinos a golpe de promoción, ya no es suficiente. En el futuro más próximo, tanto desde la administración como desde los propios establecimientos hoteleros se deberán ofrecer calidad y garantías si se quiere recuperar la confianza de las personas consumidoras.

Competir en un mercado turístico internacional en transformación constante es complejo, volver a crecer y reposicionar a Andalucía como Destino pasa necesariamente por apostar por productos hoteleros de máxima calidad, que ayuden a recuperar el atractivo de un territorio extremadamente rico en valores culturales, climáticos, etnográficos y naturales. En una región como Andalucía, con 8.6 millones de habitantes, sólo existen 54 hoteles de alta categoría, (cinco estrellas y cinco estrellas Gran Lujo); sobre una oferta de 3.480 establecimientos hoteleros. Es decir, sólo el 1,5% de la planta de establecimientos hoteleros de Andalucía puede competir en el mercado internacional por el turista con mayor capacidad de gasto y consumo.

Andalucía necesita adaptar los establecimientos hoteleros a la realidad del turismo y ampliar la red de establecimientos de categoría superior. Este hecho, no sólo favorecería la

adaptación a la calidad de categorías inferiores ya existentes, sino que propiciará numerosas y nuevas inversiones económicas.

El sector de lujo depende en gran medida del turismo internacional, y es respaldado, en su mayoría, por el prestigio de las marcas internacionales. Esto abre en Sevilla una ventana a la entrada de marcas internacionales, ya que actualmente España cuenta con una penetración de marcas internacionales muy baja. La entrada, en los destinos turísticos, de marcas de reconocimiento prestigio internacional, permiten mejorar su competitividad turística frente a otros destinos.

Con esta Actuación Extraordinaria se pretende crear un establecimiento hotelero de 80 unidades de alojamiento operado por Six Senses, una de las cadenas de mayor prestigio a nivel mundial, que se convierta en ejemplo de excelencia y calidad y permita posicionarse como destino turístico de referencia La Caprichosa y el municipio de Gerena en su conjunto. El proyecto se alinea con las estrategias frente al desafío demográfico de la Junta de Andalucía, la recuperación económica necesaria tras los estragos causados por la pandemia de COVID-19, así como la estrategia de turismo sostenible España 2030 que desarrolla el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. Se generará un impacto positivo económico, social y con foco medioambiental.

El interés público y social para la instalación de esta actividad tendrá un impacto positivo en la generación de empleo y actividad económica en el municipio, que en la actualidad tiene tasas muy altas de desempleo.

El objetivo del proyecto es también fortalecer el tejido empresarial vinculado, generando un valor añadido directo en la comunidad local y el entorno medioambiental de Gerena, participando activamente en el desarrollo de un mercado de trabajo dinámico, resiliente, inclusivo e igualitario, que permita fortalecer y dinamizar el tejido empresarial turístico. El proyecto permitirá el fomento de actividades complementarias del sector servicios. El incremento y diversificación de la actividad impulsará los negocios locales igualmente.

Six Senses es una cadena internacional, reconocida por su impacto positivo en las comunidades locales en las que están sus establecimientos, con las que colabora para poder ofrecer productos de proximidad en lo relativo a gastronomía, contratación de empleados locales y un amplio abanico de colaboraciones con los municipios.

La filosofía de esta cadena guiará también la adopción de medidas vinculadas a la sostenibilidad en todos los procesos de desarrollo de la actuación.

Como parte de este compromiso sostenible se incorporarán medidas tales de ahorro de agua, equipamiento de alta eficiencia energética, implementación de fuentes renovables de energía, empleo de materiales de construcción de proximidad, desarrollo de un paisajismo con vegetación autóctona, así como otros aspectos que se señalan en el punto 3.

Six Senses presta especial atención a la alimentación, no solo cómo sabe, sino también cómo afecta nuestra salud y bienestar y la comunidad tanto a nivel local como global.

Cocinar con productos totalmente naturales y de origen responsable es parte de su identidad. Utilizan alimentos cultivados localmente y se esfuerzan por obtener proveedores locales, crear cero residuos y reducir así su huella de carbono, además de apoyar a la comunidad.

El impacto económico previsto se fundamenta en:

- Inversión total del complejo próxima a 60.000.000 €
- Generación de tributos municipales ICIO e IBI
- Creación de 150 puestos de trabajo vinculados a la explotación hotelera.
- Creación de 250 puestos de trabajo durante la ejecución de las obras.

- Involucración de hasta 40 oficios/empresas locales en la construcción y operación.
- Destino del 0,5% de los ingresos anuales a programas de acción social y comunitaria que reviertan con impacto positivo en el término municipal de Gerena.

3.2. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos

La viabilidad económica de la actuación se justifica en base a los costes calculados y según los diferentes escenarios de ingresos previstos. Con este fin, se detallan en este documento tanto la inversión inicial estimada como el escenario medio de ingresos y gastos asociados a la explotación del hotel.

INVERSIÓN	
CAPÍTULO	ESTIMADO (€)
ADQUISICIÓN PROPIEDAD	9.500.000
COSTES DE ADQUISICIÓN	522.500
CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL	17.500.000
MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO	14.200.000
PAISAJISMO	6.250.000
TASAS Y LICENCIAS	642.250
HONORARIOS PROFESIONALES	4.950.000
COSTES FINANCIEROS	1.435.000
COSTES DE PREAPERTURA	1.500.000
PRESTACIÓN COMPENSATORIA	1.750.000
CONTINGENCIAS	1.000.000
TOTAL INVERSIÓN	59.249.750

En cuanto a la viabilidad económica-financiera de la inversión, sobre año 3 de operación:

INGRESOS AÑO 3	
CAPÍTULO	ESTIMADO (€)
ALOJAMIENTO	13.903.002
RESTAURACIÓN	5.981.416
SPA Y OCIO	1.688.981
OTRAS ACTIVIDADES	907.401
TOTAL INGRESOS	22.480.800

GASTOS AÑO 3	
CAPÍTULO	ESTIMADO (€)
ALOJAMIENTO	3.999.416
RESTAURACIÓN	5.924.593
SPA Y OCIO	1.568.641
OTRAS ACTIVIDADES	738.150
GASTOS OPERATIVOS GRALES.	3.310.365
COSTES DE GESTIÓN	1.782.883
MANTENIMIENTO	1.302.033
TOTAL GASTOS	18.626.080

INGRESOS-GASTOS (€)	
INGRESOS	22.480.800
GASTOS	18.626.080
TOTAL	3.854.720

Se conceptúa la Actuación Extraordinaria para dar soporte a una actuación sin duración limitada.

La compañía Frisones 2021, S.L. tiene en la actualidad capacidad económica suficiente para la realización de las obras e instalaciones que este proyecto prevé. Con la firma de este documento la empresa realiza Declaración Responsable de tener capacidad económico-financiera para asumir los gastos, tasas e impuestos que conlleva.

Cabe indicar que la actuación prevista no contempla necesidad de refuerzo de las infraestructuras públicas, con lo que no se prevé incidencia alguna en los presupuestos municipales, como parte de la memoria de sostenibilidad económica requerida en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los costes de las infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento se han reflejado en el apartado infraestructuras previstas de este documento y están incluidos en los costes de construcción y obra civil del cuadro resumen de Inversión de la página anterior.

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

3.3. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable. Incidencia territorial y ambiental.

3.3.1 Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.

La necesidad y procedencia de la implantación del complejo turístico objeto de esta Actuación Extraordinaria en suelo rústico (no urbanizable según la denominación del vigente PGOU de Gerena) se fundamenta en las especiales características de la finca La Caprichosa. Su privilegiada ubicación y entorno natural, los valores arquitectónicos del cortijo y del conjunto de edificaciones existentes y su marcado carácter andaluz, así como la actividad ganadera y agrícola que se desarrolla en la propia finca, convierten a La Caprichosa en el emplazamiento idóneo para desarrollar una actuación de interés público y social de las características de la que se propone. Su localización es incompatible en el suelo urbano o urbanizable clasificado por el PGOU de Gerena dadas las condiciones de superficie y tipo de entorno rural que se requieren para dar pleno sentido a la propuesta.

Supone un producto turístico hasta ahora inexistente en esta parte de las estribaciones de la Sierra Norte de Sevilla, lo que permitirá el posicionamiento y la generación de un foco de interés turístico internacional en el municipio de Gerena.

Los nuevos modelos de turismo apuestan por productos y modalidades hoteleras que permitan al cliente una conexión con la naturaleza y la vida en el campo, complementada con actividades y experiencias como son en este caso la práctica de la equitación o de los deportes en la naturaleza.

La cadena que operará el complejo, Six Senses, destaca por su compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad, por la búsqueda del bienestar de sus clientes con la convicción de que viajar tiene el propósito u objetivo de experimentar algo fuera de lo común, a través de la fusión del bienestar y la sostenibilidad para alcanzar la salud

personal y, en última instancia, reconectar con uno mismo y con la naturaleza circundante, es una garantía de cara a reducir el impacto ambiental de la actuación. Esta finalidad solo puede conseguirse en una localización rural como la de La Caprichosa, donde las personas pueden reconectarse en armonía con un entorno natural.

La Cadena Six Senses desarrolla sus hoteles en algunos de los lugares más singulares y bellos del mundo. Cada uno de ellos tiene una personalidad de diseño distintiva e inspirada localmente. La marca proporciona al usuario una amplia gama de experiencias de viaje, las cuales están íntimamente relacionadas con los nuevos conceptos de alojamiento

La Caprichosa se encuentra en una ubicación única y ofrece una oportunidad excepcional para crear una amplia gama de espacios que abrazan los valores fundamentales de Six Senses, que ofrecerá una programación integral de bienestar y sostenibilidad para huéspedes y visitantes.

Entre otros, se trata de poner en valor turístico elementos como la gastronomía de raíces andaluzas, empleando productos que se puedan cultivar en la propia finca. Uno de los componentes clave de Six Senses es el "Earth Lab" o laboratorio de la tierra. Es un espacio frontal dedicado al compromiso y la innovación. El corazón de nuestras operaciones sostenibles. Organizará eventos, talleres y actividades, compartiendo conocimientos y habilidades con huéspedes y visitantes, desde la degustación de vino y aceite de oliva hasta las actividades ofrecidas al entusiasta del aire libre o al interior, como pintar azulejos o hacer jabones, aceites de hierbas y frutas traídas de los jardines. En el laboratorio Earth, los huéspedes y visitantes pueden aprender a encurtir verduras del jardín o crear su infusión favorita.

El spa ofrecerá una experiencia totalmente inmersiva en el mundo del alma andaluza. Ofrecerá una amplia gama de tratamientos holísticos de bienestar, rejuvenecimiento y belleza administrados bajo la guía de terapeutas expertos. Incorporarán tradiciones curativas locales junto con un menú de terapias especializadas y singulares. Bienestar pionero al explorar, aprender y repensar constantemente el modelo típico de spa.

Las salas de tratamiento tendrán vistas a los jardines y a las impresionantes vistas de los campos. A partir de los productos de origen del jardín, se crearán exfoliantes y aceites, los tratamientos hamman, las áreas húmedas inspiradas en los baños romanos, un gimnasio, un estudio y el pabellón, terrazas de yoga y pilates al aire libre serán parte de la programación de bienestar holístico del complejo.

Los edificios de habitaciones y las suites aisladas con espacio exterior de uso propio en la zona arbolada, relacionadas con el aire libre, y los grandes espacios abiertos de los que disfrutarán todos los huéspedes hacen necesaria esta ubicación ya que no se halla en suelos con otro tipo de clasificación urbanística en el municipio. Al alojarse en las habitaciones y suites con vistas al campo se anima a los huéspedes a convertirse en vecinos de Gerena por un día, así como visitar probar la cultura local, pasear por los senderos, clases de yoga al aire libre, recorridos por el casco del municipio, pasear a caballo, visitar las cuadras y conocer el mundo del caballo o simplemente disfrutar del campo o degustar productos orgánicos de los jardines y huertos de la finca. Respecto a la experiencia de los huéspedes, hay que resaltar que existe un deseo intenso por lo auténtico, por aquello que está por descubrir o por el bienestar y la conexión con uno mismo.

El huésped percibirá una experiencia inigualable, gracias a los fuertes pilares de bienestar que posee el proyecto:

- Desde la gastronomía que el usuario disfrute, con producto que se pueda cultivar en la propia finca hasta la forma en que duerme y el terreno que pisa, el bienestar estará integrado en toda la experiencia.
- Asimismo, la marca proporciona al usuario una amplia gama de experiencias de viaje, las cuales están íntimamente relacionadas con los nuevos conceptos de alojamiento. Las suites aisladas con espacio exterior de uso propio hacen necesaria esta ubicación que no existe en suelos con otro tipo de clasificación urbanística.

Toda esta experiencia puede ofrecerse y disfrutarse como concepto turístico único en una finca como la Caprichosa, donde celebrar Andalucía en su historia, patrimonio, cultura ecuestre, productos, arte y la arquitectura en todos los sentidos.

3.3.2. Justificación de la ubicación concreta propuesta.

No existen en el municipio, como se ha indicado, ni se conocen en su entorno otros terrenos con las especiales características de la finca La Caprichosa para la materialización de un proyecto turístico en medio rural como este, tanto en cuanto a disponibilidad de accesos adecuados, como por las favorables condiciones topográficas que presenta el terreno, por la dotación derivada de las edificaciones con que cuenta, de gran calidad arquitectónica y de valor histórico y patrimonial, y de los restantes elementos construidos, la existencia de un entorno natural y rural idóneo para el tipo de actuación propuesta, en contacto con la naturaleza y con las preexistencias agrícolas y ganaderas (ecuestres) de hondo arraigo e identidad andaluza.

Cuenta también con valores paisajísticos relevantes en el sentido de que se proporciona un entorno de calidad perceptual y con alta accesibilidad visual al núcleo de Gerena y de Sevilla en el horizonte obteniéndose excelentes vistas de estos núcleos y de la comarca del Corredor de la Plata. La diversidad creada a partir de los aprovechamientos agrícolas y ganaderos de la finca ha modelado el territorio respetando la vegetación asociada al curso del arroyo Jernandería y los otros cauces presentes en el ámbito, que no serán objeto de afección por el Proyecto, creando zonas adhesionadas de encina, pastos, cultivos de frutales y de olivar y conservando una buena zona de monte mediterráneo en estado prácticamente natural en la porción Sur de la finca. Se conserva también el azud creado con la funcionalidad de abrevadero, que presta también servicios ecológicos. Este entorno, junto con las valiosas edificaciones e instalaciones existentes hace que la ubicación resulte idónea para el uso turístico al que le destina el Proyecto.

Desde las últimas décadas del siglo pasado se viene planteando en Andalucía la necesidad de potenciar el turismo de calidad en medio rústico como sector con capacidad para dar a esta zona un impulso modernizador definitivo. La actuación aquí propuesta se incardina en la consecución de este objetivo de elevar la oferta turística del municipio al contar con las nuevas dotaciones que se proponen y con la promoción internacional que implica.

Es muy destacable en cuanto a la idoneidad de la ubicación propuesta la cercanía a la ciudad de Sevilla y a sus dotaciones en infraestructuras de comunicación (aeropuerto, ferrocarril, autovías), lo que favorecerá el desarrollo en torno al turismo rural y a las otras actividades proyectadas en La Caprichosa, para las que Sevilla se constituye no solo como mercado directo, sino también como puente por la posibilidad de acceso de usuarios gracias a las citadas infraestructuras de comunicación. Este proceso de desarrollo económico favorecerá la creación de puestos de trabajo especialmente en el municipio de Gerena.

La ejecución del proyecto también implica la oportunidad para la completa regularización definitiva de todas las edificaciones e instalaciones que integran actualmente el cortijo. Cabe recordar, que el cortijo de La Caprichosa llegó a encontrarse incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del proyecto de revisión del PGOU de Gerena dentro de los Bienes Inmuebles Correspondientes al Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y Etnológico. Las características tipológicas y estéticas propuestas resultan adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno. Respecto a este último punto cabe indicar que, debido a la configuración de la finca, a su topografía y al arbolado existente y a implantar, las nuevas construcciones no alterarán el campo visual ni desfigurarán el paisaje desde la carretera SE 3408, principal vía de acceso visual, y se ubican a más de 900 m del Camino del Convento, no resultando claramente visibles desde el núcleo de Gerena ubicado a más de 1 Km.

3.3.3 Incidencia urbanístico-territorial y ambiental.

El marco legislativo desde el punto de vista territorial de afección está conformado por las siguientes normativas:

- Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) (BOJA de 3 de diciembre de 2021)
- Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba Reglamento General de la ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Normas Subsidiarias Municipales, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21-julio-93, con Texto Refundido aprobado de fecha 29-junio-94, y publicado en el BOP de Sevilla num. 192 de fecha 20/08/94.
- Plan General de Ordenación Urbanística – Adaptación Parcial a la LOUA, según decreto 11/2008, aprobado inicialmente en sesión plenaria de 29 de abril de 2010.
- Innovación de Ordenación de las condiciones de Instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable del municipio de Gerena, aprobado definitivamente por la CPOTU mediante resolución de 23/02/11.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en adelante POT AUS, aprobado definitivamente el 9 de junio de 2009 y publicado en el BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009.

El suelo objeto de este Proyecto cuenta con clasificación de Suelo No Urbanizable, adscrito a la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial, tanto del Sistema Hidrológico como el de Áreas Forestales, trasladándose al planeamiento general los Espacios y Elementos de Protección Territorial que establece el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POT AUS).

Cabe señalar que con fecha 17 de noviembre de 2021 el Ayuntamiento de Gerena emitió informe de Compatibilidad Urbanística del proyecto turístico, en el que se indica que, desde el punto de vista urbanístico, la actividad propuesta de un uso terciario y turístico en suelo no urbanizable se considera compatible con el planeamiento municipal y territorial vigentes cumpliendo con la normativa urbanística, medioambiental y sectorial vigente.

Este concluye que “desde el punto de vista urbanístico, la actividad propuesta de un uso terciario y turístico en suelo no urbanizable, se considera compatible con el planeamiento municipal y territorial vigentes, siempre y cuando las distintas edificaciones e instalaciones asociadas a la misma respeten las condiciones de implantación citadas en el cuerpo de este

informe así como al resto de afecciones que resulten del cumplimiento de las Normas Urbanísticas vigentes; y todo ello, sin perjuicio del trámite medioambiental correspondiente, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y otros de carácter sectorial al que quede sujeto”.

En cuanto a la afección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), el ámbito del Proyecto no se localiza en la Red de Espacios Libres de la aglomeración si bien viene representado en el Plano 3 de Red de espacios libres del POTAUS apareciendo grafiado como Espacio de Protección Territorial.

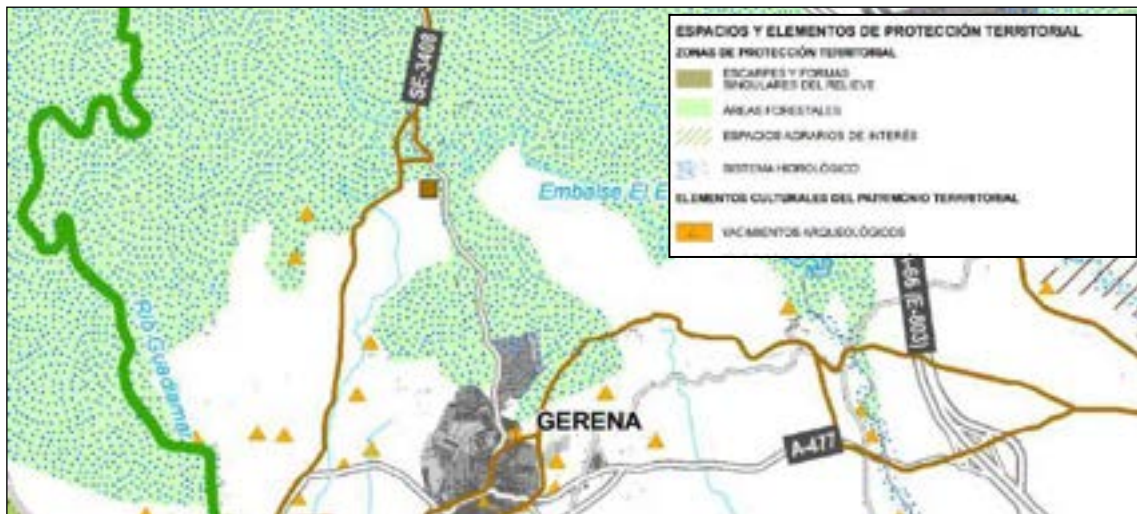


Detalle del Plano 3, de Red de espacios libres, del POTAUS.

El Artículo 35, Componentes de la red de espacios Libres. (N y D), define los componentes de la red de espacios libres de la aglomeración:

1. Constituyen la red de espacios libres de la aglomeración urbana de Sevilla los que se indican a continuación y se delimitan en el plano de la Red de Espacios Libres: (N)
 - a) Parques Metropolitanos.
 - b) Parques asociados a recursos culturales.
 - c) Ejes fluviales y embalses.
 - d) Corredores Verdes.

El ámbito del Proyecto se incluye dentro de los Elementos de Protección Territorial tanto como “Sistema Hidrológico” (acuíferos) como por “Áreas Forestales”. El Capítulo II de las Normas del POTAUS regula las Zonas y Elementos de Protección Territorial.



Detalle del Plano 2 de Sistema de protección del POTAUS.

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

1. Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, relacionados con:
 - a) El crecimiento, ordenado y justificado, en contigüidad de los núcleos urbanos existentes según lo establecido en el artículo 77 de este Plan (referente a la ordenación de los Espacios Agrarios de Interés).
 - b) La incorporación al planeamiento urbanístico de las determinaciones de este Plan relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.
 - c) La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de Protección territorial de los Espacios Agrarios de Interés.
2. La delimitación por el planeamiento urbanístico general de la Zonas de Protección Territorial a escala adecuada a su nivel de determinaciones supondrá el ajuste de Plan, sin que implique su modificación.

La Sección 1ª regula las Zonas de Protección Territorial:

Artículo 65 Zonas de Protección Territorial (N)

Se integran en esta categoría

- a) El Sistema Hidrológico.
- b) Las Áreas Forestales.
- c) Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve.
- d) Los Espacios Agrarios de Interés.

Artículo 66 Objetivos del Sistema Hidrológico (N)

1. Son objetivos del Plan en relación con el Sistema Hidrológico los siguientes:

- a) Protección de los recursos hídricos continentales y litorales.
- b) Preservación de las condiciones ambientales.
- c) Conservación de la calidad paisajística.
- d) Prevención de riesgos de inundación.

2. A efectos de este Plan, componen el Sistema Hidrológico los siguientes elementos:

- a) La red de drenaje.
- b) Los embalses y sus cuencas alimentadoras.
- c) Los acuíferos.

El Artículo 69 Acuíferos. (D), aborda su regulación:

Los acuíferos del ámbito serán objeto de una regulación de usos por parte de la administración hidrológica acorde con el carácter de zonas vulnerables previsto en la normativa sectorial y en la planificación de actuaciones que de ella se derivan.

Artículo 71 Objetivos de las Áreas Forestales. (N)

Son objetivos del Plan en relación con las Áreas Forestales los siguientes:

- a) Regulación climática.
- b) Creación de sumideros de emisiones contaminantes.
- c) Ubicación de espacios libres de uso público.
- d) Cualificación del paisaje.
- e) Protección de cuencas vertientes.

El Artículo 72 Ordenación de las Áreas Forestales. (D), establece su régimen de usos:

1. La regulación de los usos y actividades necesarios para la conservación y aprovechamiento de las masas forestales se realizará a través de los correspondientes planes de ordenación de recursos naturales.
2. La planificación forestal asegurará el mantenimiento de las masas forestales existentes en el área, garantizando la conservación de la cubierta arbórea.
3. El régimen de usos que los instrumentos de planeamiento urbanístico, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, establezcan para estos espacios asegurará el mantenimiento, la protección y, en su caso, la regeneración de sus características ambientales, al mismo tiempo que promueva el uso público, recreativo y, excepcionalmente, el dotacional.

Cabe indicar que el proyecto se incardina entre las actuaciones promotoras del uso público y recreativo aportando dotaciones e instalaciones asociadas al uso turístico del enclave bajo la previa declaración de utilidad e interés público.

Por último, el cortijo de La Caprichosa no aparece incluido entre los Elementos Culturales del Patrimonio Territorial como Edificios y Lugares de Interés Territorial.

De la normativa del POTAUS, no se deduce incompatibilidad ya que no se expresa regulación que limite la ejecución de construcciones vinculadas al uso de actividad terciaria y turística. Como se ha señalado anteriormente, el Ayuntamiento de Gerena con fecha de 17 de noviembre de 2021 emitió informe de Compatibilidad Urbanística del proyecto turístico, en el que se indica que, desde el punto de vista urbanístico, la actividad propuesta de un uso terciario y turístico en suelo no urbanizable se considera compatible con el

planeamiento municipal y territorial vigentes cumpliendo con la normativa urbanística, medioambiental y sectorial vigente.

En cuanto a la **incidencia ambiental y las medidas y recomendaciones de protección y corrección**, debe tenerse en cuenta que el proyecto turístico debe someterse al procedimiento de prevención y control ambiental de Autorización Ambiental Unificada, al encuadrarse en el epígrafe “7.14.- *Proyectos de urbanizaciones, así como los de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y construcciones asociadas a éstos así definidos por la normativa sectorial en materia de turismo, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos, en suelo no urbanizable*” del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (GICA). Para proceder a dicho trámite será necesario elaborar un Estudio de Impacto Ambiental y el resto de documentación exigida por la citada Ley GICA donde. En este procedimiento se deberá profundizar en el estudio de los componentes ambientales de la zona y de los impactos previsibles y en su corrección, integración, control y seguimiento y se incorporarán los condicionantes ambientales de aplicación que viabilicen plenamente la sostenibilidad del Proyecto.

No obstante, la actuación se planifica cumpliendo con los requisitos y mejores prácticas de gestión ambiental, marcada por el compromiso del operador Six Senses con estos aspectos. Las edificaciones serán energéticamente eficientes, incorporando generación fotovoltaica, en base a una construcción sostenible y enraizada con la tipología arquitectónica del cortijo tradicional andaluz, poniéndola en valor. En materia de integración paisajística se utilizarán especies autóctonas para toda la jardinería exterior. La red de saneamiento será separativa, para mejor tratamiento de las aguas residuales que se realizará en las nuevas EDAR proyectadas. La pavimentación exterior será permeable, predominando el uso de caminos de tierra y albero en la interconexión entre edificaciones aisladas favoreciendo la percolación del agua de lluvia al acuífero.

Se respetará al máximo posible el arbolado autóctono existente y se compensarán los pies que sea imprescindible apear bien mediante el trasplante de los ejemplares que presenten buenas condiciones fitosanitarias como con nuevas plantaciones con el objetivo final de incrementar notablemente la superficie vegetada aportando así nuevos sumideros de carbono y acrecentando la complejidad ecológica de las formaciones vegetales. Asimismo, se minimizan las alteraciones de la topografía del terreno al adaptar los nuevos edificios a los desniveles naturales del ámbito del Proyecto.

Asimismo, conforme a la legislación vigente, el Promotor asume la obligación de restituir los terrenos a su estado natural en el momento en que se produzca el cese de actividad. Respecto a los posibles impactos sobre la **atmósfera**, los cambios en la calidad del aire se producirán especialmente durante la fase de construcción debido a la circulación de maquinaria y los vehículos pesados, el transporte y acopio de materiales y equipos y los movimientos de tierra. En general las emisiones gaseosas de la maquinaria serán de escasa entidad siempre que estas cuenten con los controles y operaciones de puesta a punto legalmente exigibles. Estos efectos son temporales y cesarán al concluirse las obras. Durante la explotación podrían producirse incrementos puntuales del ruido derivadas de la concentración de usuarios, los aparatos de climatización o por los desplazamientos motorizados si bien dada la localización del proyecto difícilmente se traducirá en impactos acústicos a las poblaciones próximas. La movilidad motorizada interior se realizará mediante el empleo de buggies eléctricos, minimizando el ruido y eliminando las emisiones gaseosas. Los aparatos de climatización se ubicarán en las instalaciones comunes siempre

que sea posible en cubierta y en zonas apantalladas y en su defecto en fachada a unos 3 m de altura.

Puede concluirse que las emisiones acústicas que generen de las instalaciones, dadas las necesidades de confort acústico requeridas para el tipo de alojamientos turísticos propuestos, estarán muy por debajo de los máximos permitidos según la normativa autonómica en materia de ruido. No obstante, no se espera afección alguna a los núcleos urbanos más cercanos, ni a las parcelas ni espacios forestales próximos al ámbito del Proyecto.

Como medidas de corrección se propone la adopción de buenas prácticas, tales como que durante la realización de las obras, para evitar el levantamiento de partículas de polvo en suspensión, que pueden afectar a las personas y a la vegetación circundante, se proceda a realizar riegos periódicos con agua preferentemente no potable de los caminos y zonas donde se realicen movimientos de tierra u otras actividades susceptibles de levantar polvo, mediante camión cisterna o medio equivalente, durante todo el tiempo de ejecución de las obras, especialmente en episodios de fuertes vientos.

Se llevará a cabo, de modo previo a las obras, la puesta a punto de los motores de la maquinaria y los vehículos a emplear, que deberá ser realizada por servicios debidamente autorizados fuera de la zona afecta a las obras, y se contará con los documentos que acrediten que se han superado con éxito las inspecciones técnicas de vehículos, con la finalidad de reducir al máximo las emisiones gaseosas procedentes de los motores de la maquinaria y vehículos, y las emisiones. Con el mismo fin se limitará la velocidad para los vehículos pesados a 10 km/h y a 20 km/h para los vehículos ligeros dentro del ámbito de las obras.

Para evitar la contaminación lumínica de las zonas anexas a la parcela se diseñará la instalación de alumbrado exterior conforme al Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Los principales impactos potenciales sobre el **suelo** derivados de la construcción del complejo turístico se derivan de la alteración del terreno y el aumento del riesgo de erosión debido a los movimientos de tierra y la eliminación de la cubierta vegetal, sobre todo en zonas de elevada pendiente, lo que hace que disminuya considerable la capacidad de retención del agua por parte del suelo. No obstante, la ordenación de los edificios se ha diseñado ajustándolos a la topografía natural con lo que se reducen muy sensiblemente los movimientos de tierra necesarios. Estos efectos ocurrirán durante la fase de construcción, por los movimientos de tierras necesarios para la ejecución de las obras y resultan temporales.

También los desmontes generan un aumento del riesgo de erosión, ya que se produce pérdida de capacidad de retención de agua por el suelo. Hay que recordar que las instalaciones se proyectan sobre una serie de parcelas agrícolas y ganaderas formadas fundamentalmente por dehesas y que en la fase de diseño del proyecto se ha tenido en cuenta respetar al máximo de lo posible la orografía y la vegetación y minimizar el impacto paisajístico. Una vez construidas las instalaciones no se dejará ninguna superficie de suelo desprotegida, realizando una revegetación de los taludes realizados y los ya existentes, así como plantación de arbolado autóctono y creación de espacios ajardinados.

La compactación del suelo se producirá por el desplazamiento de la maquinaria y el posicionamiento de los materiales en el terreno de forma temporal durante la construcción de las instalaciones en proyecto. Dado que los efectos se producen en zonas muy localizadas y con carácter temporal, estas afecciones se consideran poco significativas.

Como medidas protectoras se procederá a la separación de la tierra vegetal extraída durante la fase de obras, con el fin de utilizarla posteriormente en las labores de restauración o ajardinadas. El acopio se realizará en montículos no superiores a los 2 m de altura evitando su compactación y favoreciendo la aireación de la materia orgánica y la conservación de las propiedades ecológicas del suelo.

Para la apertura de caminos y zanjas, se aprovecharán al máximo la red de caminos existentes, ajustando su acondicionamiento a la orografía del terreno, minimizando la creación de nuevas pendientes y taludes.

Concluidas las obras, se procederá a la descompactación de todas las superficies que hayan sido alteradas como consecuencia del paso de la maquinaria o los vehículos, mediante un laboreo superficial del terreno y su revegetación.

En cuanto a las afecciones a las **aguas**, el Proyecto no afecta en su implantación directamente a los cursos fluviales presentes. Para el nuevo complejo turístico se ejecutará o bien una acometida a la red municipal de saneamiento en el punto de conexión de la finca con el suelo urbano, o bien dos estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) para el tratamiento de aguas negras y una parte de aguas grises. Otra parte de las aguas grises será reaprovechada en el propio complejo. El caudal de vertido del complejo será de 14 l/s. Las aguas depuradas en la EDAR prevista deberán contar con la correspondiente autorización de vertidos al Dominio Público Hidráulico con anterioridad a su entrada en funcionamiento, evitándose alterar la calidad de las aguas receptoras.

El área delimitada para la construcción del Proyecto no presenta ningún cauce, no obstante, en las cercanías de la zona existe discurre el arroyo Jernandería y otros pequeños cauces estacionales innominados.

Dadas sus características se considera poco probable la afección a estos cursos de agua como consecuencia de las obras. En caso de que se produjese un accidente y llegara cualquier tipo de vertido a alguno de los cauces cercanos, se debería proceder a contenerlos y eliminarlos inmediatamente y si fuesen de mayor entidad se notificará en el menor plazo posible a las autoridades competentes.

Las medidas de corrección se centrarán en no afectar a los arroyos ni a las aguas subterráneas. Se comprobará que durante la ejecución de las obras no caen accidentalmente residuos o vertidos a los cauces cercanos. En el caso de afección a cauces que formen parte del Dominio Público Hidráulico, se obtendrán los permisos correspondientes de afección a sus servidumbres, dando cumplimiento a la legislación vigente.

El principal impacto sobre la **vegetación** es su eliminación que se produce como consecuencia de los desbroces necesarios para la apertura de los accesos, caminos interiores, nuevas edificaciones e instalaciones, zonas auxiliares, conducciones y zonas de acopio durante las obras. Este impacto será de muy escasa magnitud ya que se respetan la práctica totalidad de los pies arbóreos de encina, afectándose solo a unos cinco pies por los edificios de habitaciones y a lo sumo algún pie en las unidades de alojamiento suites tipo *Villa*, cuya disposición se ajusta a la de las encinas, y por el aparcamiento previsto. Estos pies afectados deberán ser trasplantados, si sus condiciones fitosanitarias lo permiten, con todas las garantías técnicas a otras localizaciones cercanas en la dehesa. En este sentido puede considerarse muy escasa la posible afección al Hábitat de Interés Comunitario (HIC) identificado en el ámbito correspondiente con el denominado 6310_0, Dehesas perennifolias de *Quercus spp.*, ya que los edificios de habitaciones de suites tipo *Villa* se integran en la dehesa afectando en una mínima superficie a este HIC y además se prevé la mejora del arbolado conservando la dehesa y densificándola puntualmente, como un

elemento más de valor incluido en la oferta turística, al tiempo que se incrementa su estabilidad y funcionalidad ecológica.

Debido a que los desbroces serán puntuales y a que una vez concluidas las obras se procederá a la restauración vegetal y al ajardinamiento debe alcanzarse con el tiempo una mayor cobertura vegetal y una mejor contribución a la mitigación del cambio climático mediante sumideros de carbono.

No obstante, deberán balizarse en fase de construcción los pies arbóreos a conservar y extremar las precauciones para evitar dañarlos durante las obras.

Igualmente deben extremarse las medidas contra incendios durante las obras en las proximidades del arbolado, empleando apagallamas en los tubos de escape de las maquinarias, humectando las ramas del arbolado en las obras que se realicen en su cercanía, contando con los dispositivos necesarios para proceder a la extinción de un posible incendio y disponiendo de extintores en el caso de la realización de soldaduras u otro tipo de operaciones susceptibles de generarlos. Estas medidas serán aplicadas especialmente en el periodo comprendido entre el 15 de junio y el 31 de octubre correspondiente con la campaña contra incendios forestales.

Respecto a la afección a la **fauna**, las obras, el ruido que estas producen, así como el tránsito de vehículos y maquinaria, la apertura de accesos y zanjas, los desbroces y la presencia de usuarios en la fase de explotación, suponen molestias para la fauna que pueden provocar su desplazamiento a otros hábitats. Por la escasa extensión de la superficie alterada y su emplazamiento cercano a núcleos de población, junto a una carretera transitada y rodeada de cultivos de cítricos y olivos, se prevé una perturbación baja de los hábitos de las especies de la fauna. En gran medida estos efectos son temporales asociados a la fase de obras estabilizándose las condiciones para la fauna una vez estas concluyan.

Como medida de prevención de impactos sobre la fauna y siempre que sea posible de acuerdo al calendario de ejecución de las obras y a su tiempo de ejecución, estas se realizarán fuera del periodo reproductivo de las especies más sensibles. Se evitará la realización de trabajos nocturnos para evitar atropellos y accidentes sobre la fauna. Se colocarán refugios para quirópteros y cajas nido para aves insectívoras y nocturnas en el arbolado y en las zonas de las instalaciones que reúnan las condiciones de sosiego necesarias para su maximizar su eficacia.

Los efectos sobre el **paisaje** se derivan fundamentalmente a la incorporación de nuevos elementos artificiales, caso de las nuevas construcciones. Las edificaciones e instalaciones accesorias crean una intrusión en el paisaje al modificarlo parcialmente. Son estructuras verticales que sobresalen en un paisaje en general caracterizado por la horizontalidad. Sin embargo, sus escasas dimensiones, la preexistencia de construcciones incluso de mayor envergadura y la presencia de abundante arbolado limitan considerablemente la importancia y magnitud de este impacto. No hay que olvidar, por otro lado, que la visibilidad de la zona de actuación con su entorno próximo es baja. Por las técnicas constructivas, los criterios medioambientales empleados y por criterios de rentabilidad, las obras se acometen bajo la filosofía de realizar el menor movimiento de tierras y cambios en la orografía posibles. Los terrenos elegidos para la ubicación de la actividad son terrenos agroganaderos, donde los movimientos de tierras necesarios se ven minimizados.

El diseño de las infraestructuras e instalaciones necesarias se realizará de acuerdo a la arquitectura de las edificaciones tradicionales de la zona. En el diseño de las zonas verdes y espacios libres se contemplará la implantación de arbolado autóctono tanto para la

integración paisajista de las instalaciones como la dotación de sombra y confort para los usuarios.

Se procederá al desmantelamiento de todas las instalaciones provisionales necesarias para la ejecución de las obras, una vez estas concluyan.

En lo relativo a los impactos por **residuos**, durante las obras, los residuos de demolición y construcción deberán ser objeto de un plan de minimización y se destinarán preferentemente a instalaciones de valorización y reciclaje.

Se dispondrá de un sistema de contenedores y bidones estancos que serán habilitados para el depósito separativo de cualquier tipo de residuo generado durante la fase de obras. Para su ubicación se dispondrá de una zona, a ser posible adyacente a la de la ubicación de las instalaciones auxiliares de obra y ocupando preferentemente zonas de pastos, que se acondicionará de forma adecuada para prevenir la posibilidad de vertidos o derrames accidentales. Las características de los contenedores estarán acordes con el material que contienen. Así, se dispondrán contenedores para la recogida de residuos no peligrosos, asimilables a urbanos y otro para envases y residuos de envases procedentes del consumo por parte de los operarios de obra. La recogida de estos residuos se efectuará por las vías ordinarias de recogida de RSU, o en caso de no ser posible, será la propia contrata la encargada de su recogida y depósito en instalaciones autorizadas de valorización y reciclaje. En el caso de que se generen residuos considerados peligrosos la recogida de estos residuos se efectuará a través de Gestores Autorizados para cada tipo de residuos. Para ello se almacenarán separados evitando las mezclas de distintos residuos, y se envasarán y etiquetarán de forma reglamentaria siguiendo las instrucciones del Gestor Autorizado. No se permitirá su almacenamiento por más de seis meses.

Se evitará el abandono o vertido de cualquier tipo de residuo en la zona de influencia del Proyecto. Para ello, se realizarán recogidas periódicas de residuos, con lo que se evitará su dispersión y mejorará la apariencia de la obra.

Se evitarán acciones como el lavado o mantenimiento de la maquinaria y los vehículos empleados en la obra o su puesta a punto. Estas operaciones se realizarán siempre en instalaciones habilitadas para ello fuera de la zona de obras.

Si se produjeran vertidos accidentales e incontrolados de residuos, se actuará inmediatamente en su contención y retirada y se procederá a la limpieza del terreno afectado en el menor plazo posible.

Los residuos generados durante la fase de explotación serán asimilables a residuos sólidos urbanos y eliminados en los contenedores que el servicio de recogida de residuos urbanos del municipio de Gerena disponga para tal finalidad.

Los residuos vegetales y restos de podas generados en las labores de mantenimiento de los espacios verdes, jardines y revegetaciones serán gestionados por Gestor Autorizado, impidiendo la quema o promoviendo su reutilización como complemento orgánico en los mismos jardines (compostaje). El resto de los residuos que puedan generarse en las labores de mantenimiento de las instalaciones siempre serán entregados a Gestores Autorizados y se deberá disponer de la documentación de entrega y recogida que así lo acredite.

Para **maximizar el ahorro energético y de recursos** se contará con dispositivos de ahorro de agua en todas las griferías y cisternas, optándose preferentemente por sistemas automáticos temporalizados de cerrado.

En el caso de la iluminación igualmente se dispondrá de dispositivos automáticos de encendido y apagado en todas las zonas comunes y servicios.

Se empleará iluminación LED de bajo consumo en todas las luminarias interiores y exteriores. Se instalará alumbrado mediante equipos LED y de tipo baliza para la

iluminación de los caminos. Esta tipología de luminarias no provoca contaminación lumínica hacia la bóveda celeste.

Se maximizará la producción de energía eléctrica fotovoltaica realizándose un seguimiento monitorizado de los consumos con el objetivo de ir progresivamente disminuyendo los requerimientos eléctricos. Se ha realizado el replanteo de las placas sobre las plazas de parking cubiertas. El Código Técnico de la Edificación indica un mínimo de kW de $0.01 * \text{Superficie construida (m}^2\text{)}$. La superficie construida es de aproximadamente 15.000 m², por lo que sería necesario la instalación de unos 150 kW. En estas plazas es posible instalar un total de 335 placas, teniendo en cuenta los espacios de instalación y mantenimiento. Esto equivale a 150,75 kWp.

Caso de emplear sistemas de riego se optará por sistemas de goteo minimizando la aspersión.

En jardinería se emplearán criterios de xerojardín, empleando plantas autóctonas bien adaptadas a las condiciones climáticas de la localidad y de bajos requerimientos hídricos coincidentes con las propias de las series de vegetación potencial.

Como ya se ha señalado en el punto 3.1, los efectos más significativos sobre el **medio socioeconómico** son positivos, puesto que este tipo de instalaciones contribuyen a la creación de empleo tanto durante la fase de construcción como de explotación, y al desarrollo de la zona en la cual se encuentran las instalaciones turísticas en proyecto, al suponer la creación de una oferta de turismo de alto nivel no existente hasta el momento en el entorno que requiere de numerosos empleos cualificados y muy cualificados.

Se trata de un impacto beneficioso asociado a la dinamización económica de la zona como consecuencia del aumento de personal asociado a la construcción de las instalaciones, por la demanda de mano de obra y de la utilización del sector servicios de las poblaciones de la zona. Esto se deriva en la creación de puestos de trabajo en el que se contará con personal de la zona para las labores de construcción, durante el funcionamiento de la actividad y para el mantenimiento de las instalaciones.

Conocer los valores naturales del entorno, así como las actividades que se podrán realizar, al igual que las no estarán permitidas, es un recurso turístico de primer orden que producirá un aumento en el número de visitantes de la zona, especialmente durante los fines de semana y días festivos. Así pues, esta mayor presencia poblacional puede favorecer al sector servicios de la población, incrementando sus ingresos económicos y mejorando su poder adquisitivo. También mencionar que contribuirá una aportación económica considerable al municipio de Gerena.

Con el Proyecto se prevé la creación de 150 puestos de trabajo de alta y muy alta cualificación vinculados a la explotación hotelera y 250 puestos de trabajo durante la ejecución de las obras. Implica la involucración de hasta 40 oficios/empresas locales en las tareas de construcción y operación.

Por último, se recomienda la organización de iniciativas de **educación ambiental** y experiencias didácticas en la naturaleza y el medio rural, en colaboración con centros escolares, asociaciones y otros colectivos de la comarca. Estas actividades educativas y de divulgación se centrarán en el conocimiento de los valores naturales y patrimoniales del entorno de la finca y en su conservación y mejora.

3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico

En el punto anterior se ha relacionado el marco urbanístico de aplicación.

Según el apartado 1 del artículo 23, Normas del suelo urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos, de las Normas

Urbanísticas del PGOU-AdP de Gerena vigente, se establece que *“conforme a lo regulado en el apartado 1.A.h del artículo 10 de la LOUA, las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas”*.

De este modo, según el artículo 6.3.3. Edificaciones de Utilidad Pública o Interés Social de las Normas urbanísticas vigentes *“las construcciones para edificios de utilidad pública o interés social, cuyo uso no sea industrial, se podrán edificar cuando se den simultáneamente los siguientes requisitos:*

- Que la parcela mínima en la cual se ubique tenga una dimensión igual o superior a 10.000 m².
- Que la separación a todos los linderos sea como mínimo de 10 metros.
- Que el número máximo de parcelas agrupadas con infraestructuras y accesos comunes sea de dos.
- Que la distancia mínima entre edificaciones entre fincas sea igual o superior a 100 m.

Todas estas condiciones se cumplen ya que:

- El ámbito de actuación tiene 42,80 ha y la finca la Caprichosa de más de 142 ha.
- Ninguna edificación se encuentra a menos de 10 metros de los linderos de la finca.
- No hay agrupación de parcelas.
- La distancia mínima a las construcciones proyectadas a las de la finca colindante *“La Consentida”* son superiores a 100 m.

Del mismo modo, la actuación prevista cumplirá con las normas de aplicación directa establecidas en el artículo 6 de la LISTA, cumpliendo las construcciones previstas:

- Las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estarán situadas.
- Las construcciones, edificaciones o instalaciones serán adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinarán y presentarán características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubicarán.
- Las construcciones e instalaciones utilizarán preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo.
- No tendrán más de dos plantas de altura.
- No comportarán la demolición de bienes del patrimonio histórico.

3.5. No inducción a la formación de nuevos asentamientos

La actuación prevista trata la implantación de un complejo turístico con uso turístico de hospedaje de carácter no residencial, no construyéndose viviendas y no previéndose la creación de ninguna infraestructura que pudiera fomentar nuevos asentamientos.

En la propuesta se respeta la separación de 100 m a edificaciones de otras fincas colindantes establecidas para edificaciones de utilidad pública o interés social.

4. Obligaciones del promotor

4.1. Deberes legales por régimen de suelo

La sociedad Frisones 2021, S.L., promotora de la Actuación Extraordinaria para autorización de la instalación de las actividades turísticas pretendidas, se compromete a asumir las obligaciones del cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen aplicable a la clase de suelo rústico, que según el artículo 19 de la LISTA se concretan

entre otros y principalmente en las letras a), b) y d) de este artículo y Reglamento General recientemente aprobado:

- 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.
- 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) El Promotor asume la obligación de restituir los terrenos a su estado natural en el momento en el momento en que se produzca el cese de actividad.

4.2. Pago de prestación compensatoria

El artículo 22 de la LISTA establece en su punto 5:

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento. Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Se devengará por tanto con ocasión del otorgamiento de la licencia una prestación complementaria equivalente a una cantidad del 10% de la inversión prevista en construcción y obra civil, excluida la inversión económica correspondiente a mobiliario y demás gastos auxiliares.

Friones 2021, S.L. se compromete a satisfacer esta prestación complementaria. La cantidad definitiva quedará supeditada al presupuesto de ejecución material de la futura licencia municipal a solicitar.

4.3. Solicitud de licencia en el plazo de un año

Frisones 2021, S.L. se compromete a solicitar la licencia urbanística en el plazo máximo de un año a partir de la obtención de la autorización previa de la Actuación Extraordinaria.

4.4. Compromiso de afección de la parcela al uso que se concede

Frisones 2021, S.L. asume el compromiso de aceptar y registrar en el Registro de la Propiedad, si es necesario la afección con carácter real a la parcela en la superficie objeto de la Actuación Extraordinaria, esto es las 42,8 ha incluidas, al uso que se concede.

En Gerena, diciembre de 2022

Jaime Ardid Martínez-Bordiú
Frisones 2021, S.L.

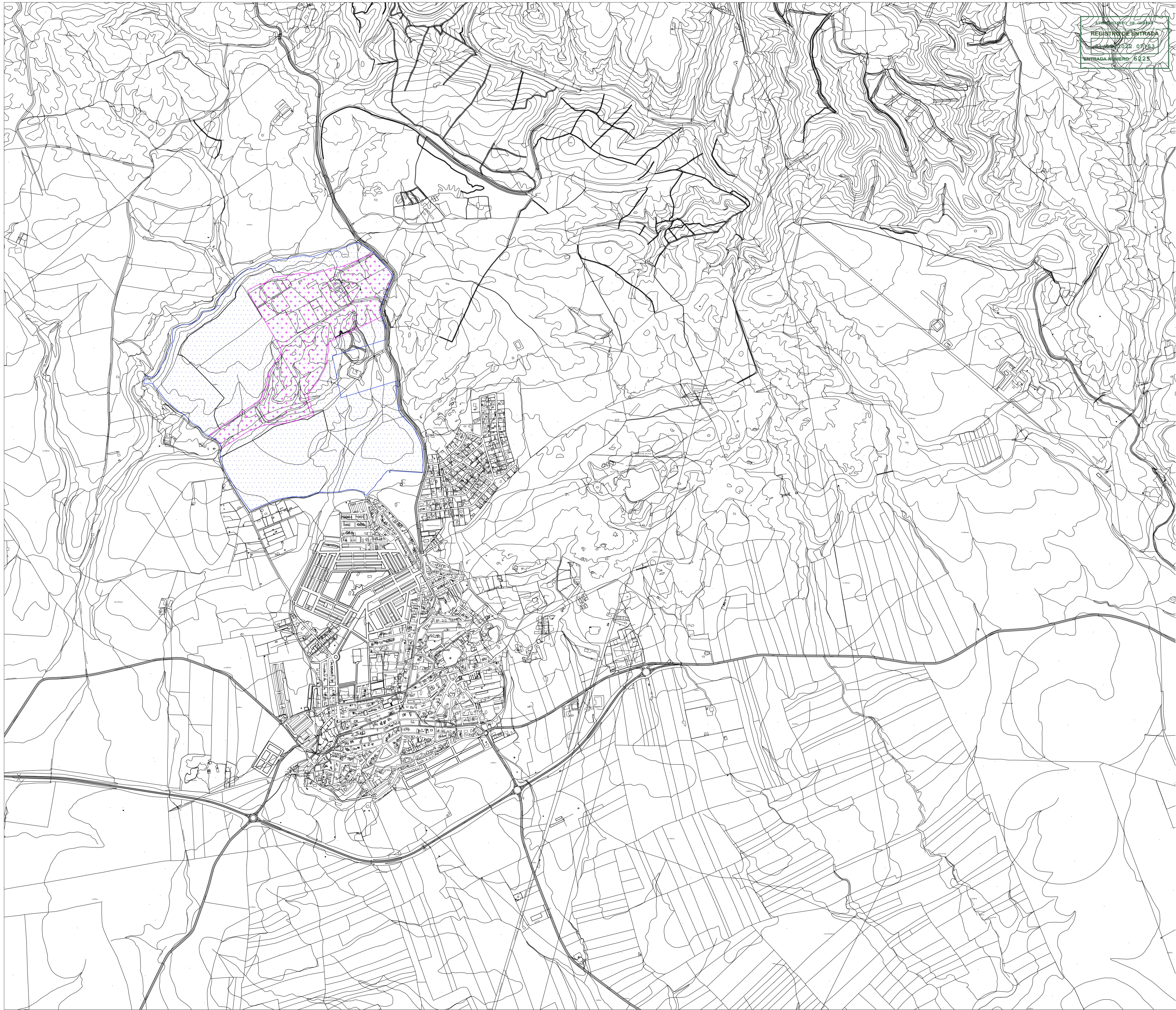
Leonard Dale Boord Ramos
Frisones 2021, S.L.

José Antonio Aparicio Sánchez
Aparente Arquitectura y Diseño, S.L.P.

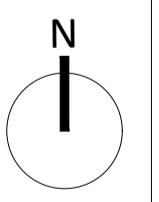
FINCA LA CAPRICHOSA		
LISTA DE PLANOS PROYECTO DE ACTUACIÓN. IMPLANTACIÓN DE COMPLEJO HOTELERO EN FINCA LA CAPRICHOSA CARRETERA SE-340B GERENA- EL CARROBO, KMT.		
NÚMERO	TÍTULO	ESCALA
PLANOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ESTADO ACTUAL EDIFICIOS EXISTENTES		
EA-00.1	SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	A1.1/10000-A3.1/20000
EA-00.2	CÓRTOCIO	A1.2E -A3.2E
EA-00.3	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO SEGÚN PGOU	A1.1/20000-A3.1/40000
EA-00.4	LÍMITE ZONA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	A1.1/1800-A3.1/3600
EA-00.5	IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES	A1.1/800-A3.1/1600
EA-00.6	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	A1.1/80000-A3.1/20000
EA-00.7	IDENTIFICACIÓN EDIFICIOS	A1.1/800-A3.1/1600
EA-01.1	EDIFICIO 1: CORTUO PLANTA BAJA	A1.1/800-A3.1/200
EA-01.2	EDIFICIO 1: CORTUO PLANTA PRIMERA Y BAJOCUBIERTA	A1.1/800-A3.1/200
EA-01.3	EDIFICIO 1: CORTUO PLANTA TORREÓN Y SECCIÓN AA	A1.1/800-A3.1/200
EA-01.4	EDIFICIO 1: CORTUO ALZADOS	A1.1/800-A3.1/200
EA-02	LA RECUPERADA	A1.1/800-A3.1/200
EA-03	EDIFICIO 2: NAVE GANADERA	A1.1/800-A3.1/200
EA-04	EDIFICIO 4: ERMITA SERVICIOS PISCINA	A1.1/800-A3.1/200
EA-05	EDIFICIO 5: TENEDERO	A1.1/800-A3.1/200
EA-06.1	EDIFICIO 6: EDIFICIO POLIVALENTE - CASA CLUB PLANTAS	A1.1/800-A3.1/200
EA-06.2	EDIFICIO 6: EDIFICIO POLIVALENTE - CASA CLUB SECCIONES	A1.1/800-A3.1/200
EA-06.3	EDIFICIO 6: EDIFICIO POLIVALENTE - CASA CLUB ALZADOS	A1.1/800-A3.1/200
PLANOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICIOS NUEVOS Y REFORMADOS		
PR-00.1	EMPLAZAMIENTO PLANTA CUBIERTA	A1.1/750-A3.1/1500
PR-00.2	EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA	A1.1/750-A3.1/1500
PR-00.3 A-1	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS	A1.1/8000-A3.1/1500
PR-00.3 A-2	PUNTOS DE CONEXIÓN	A1.1/8000-A3.1/1500
PR-00.3 B-1	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS	A1.1/8000-A3.1/1500
PR-00.3 B-2	PUNTOS DE CONEXIÓN	A1.1/8000-A3.1/1500
PR-00.4	IDENTIFICACIÓN EDIFICIOS	A1.1/750-A3.1/2000
PR-01.1	EDIFICIO 1: CORTUO PLANTA BAJA	A1.1/800-A3.1/200
PR-01.2	EDIFICIO 1: CORTUO PLANTA PRIMERA Y BAJOCUBIERTA	A1.1/800-A3.1/200
PR-01.3	EDIFICIO 1: CORTUO PLANTA TORREÓN Y SECCIÓN AA	A1.1/800-A3.1/200
PR-01.4	EDIFICIO 1: CORTUO ALZADOS OESTE, ESTE Y SUR	A1.1/800-A3.1/200
PR-02.1	EDIFICIO 2 Y 3: EDIFICIO SPA Y ANEXO SPA, PLANTA	A1.1/800-A3.1/200
PR-02.2	EDIFICIO 2: EDIFICIO SPA Y ANEXO SPA: ALZADOS Y SECCIÓN	A1.1/800-A3.1/200
PR-03.1	EDIFICIO 5: KIDS CLUB/GYM: PLANTA SECCION ALZADO OESTE	A1.1/800-A3.1/200
PR-03.2	EDIFICIO 5: KIDS CLUB/GYM: CUBIERTA Y ALZADO ESTE	A1.1/800-A3.1/200
PR-04.1	EDIFICIO 6: CASA CLUB PLANTA BAJA	A1.1/800-A3.1/200
PR-04.2	EDIFICIO 6: CASA CLUB PLANTA PRIMERA	A1.1/800-A3.1/200
PR-04.3	EDIFICIO 6: CASA CLUB PLANTA SEGUNDA	A1.1/800-A3.1/200
PR-04.4	EDIFICIO 6: CASA CLUB PLANTA CUBIERTA	A1.1/800-A3.1/200
PR-04.5	EDIFICIO 6: CASA CLUB PLANTA ALZADOS	A1.1/800-A3.1/200
PR-04.6	EDIFICIO 6: CASA CLUB PLANTA SECCIONES	A1.1/800-A3.1/200
PR-05.1	EDIFICIO 7: EDIFICIO DE HABITACIONES I	A1.1/200-A3.1/400
PR-05.2	EDIFICIO 7: EDIFICIO DE HABITACIONES I	A1.1/800-A3.1/200
PR-06.1	EDIFICIO 8: EDIFICIO DE HABITACIONES II	A1.1/200-A3.1/400
PR-06.2	EDIFICIO 8: EDIFICIO DE HABITACIONES II	A1.1/800-A3.1/200
PR-07.1	EDIFICIO 9: EDIFICIO DE HABITACIONES III	A1.1/200-A3.1/400
PR-07.2	EDIFICIO 9: EDIFICIO DE HABITACIONES III	A1.1/800-A3.1/200
PR-08.1	EDIFICIO 10: EDIFICIO DE HABITACIONES IV	A1.1/200-A3.1/400
PR-08.2	EDIFICIO 10: EDIFICIO DE HABITACIONES IV	A1.1/800-A3.1/200
PR-09.1	EDIFICIO 11: EDIFICIO DE HABITACIONES V	A1.1/200-A3.1/400
PR-09.2	EDIFICIO 11: EDIFICIO DE HABITACIONES V	A1.1/800-A3.1/200
PR-10.1	EDIFICIO 12: EDIFICIO DE HABITACIONES VI	A1.1/200-A3.1/400
PR-10.2	EDIFICIO 12: EDIFICIO DE HABITACIONES VI	A1.1/800-A3.1/200
PR-11	EDIFICIO 13: VILLAS TIPO A	A1.1/800-A3.1/200
PR-12	EDIFICIO 14: VILLAS TIPO B	A1.1/800-A3.1/200
PR-13	EDIFICIO 15: VILLAS TIPO C	A1.1/800-A3.1/200
PR-14	EDIFICIO 16: VILLAS TIPO D	A1.1/800-A3.1/200
PR-15	EDIFICIO 17: EDIFICIO SERVICIO DE HABITACIONES	A1.1/800-A3.1/200
PR-16	EDIFICIO 18: EDIFICIO SERVICIOS AUXILIARES I	A1.1/800-A3.1/200
PR-17	EDIFICIO 19: EDIFICIO SERVICIOS AUXILIARES II	A1.1/800-A3.1/200
PR-18	EDIFICIO 20: BOWLS	A1.1/800-A3.1/200




REGISTRO DE ENTRADA
FECHA: 07/12/2022 07:53
SOLICITUD NÚMERO: 6225



■ Límite de la finca
■ Límite del Proyecto de Actuación

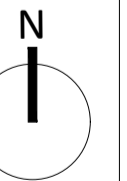


REDACTOR: 
ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1, GERENA, SEVILLA.
PLANO: **EA-00.1** ESTADO ACTUAL SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
ESCALA 1/10.000(EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
1/20.000(EN DIN-A3) DIN A1



— Límite de la finca

⊕⊕⊕⊕ Límite del Proyecto de Actuación



PROMOTOR
FRIONES 2021, S.L.



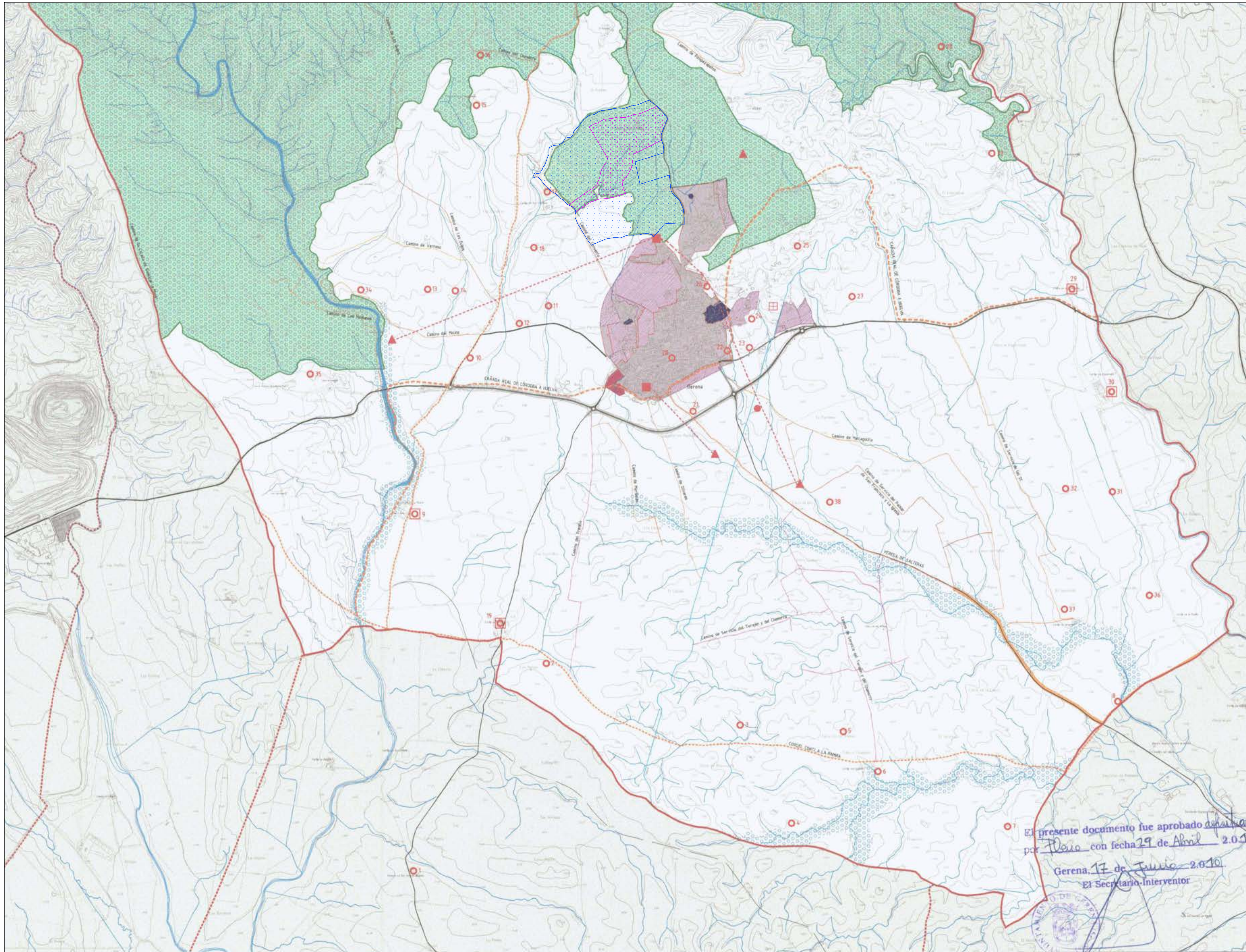
REDACTOR
APARENTE ARQUITECTO:
JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

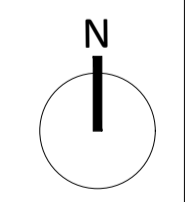
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena
El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: **EA-00.2** ESTADO ACTUAL
ORTOFOTO

ESCALA: SE(EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA:
SE(EN DIN-A3) DIN A1 DICIEMBRE 2022



— Límite de la finca
 ++++ Límite del Proyecto de Actuación



REDACTOR: APARENTE JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: EA-00.3 ESTADO ACTUAL
 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO SEGUN PGOU

ESCALA 1/20.000 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/40.000 (EN DIN-A3) DIN A1

SNU de Especial Protección por LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	
VÍAS PECUARIAS	CARRETERAS
Cordel	De titularidad Autonómica
Vereda	De titularidad Provincial
por PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	
PE-4 "LAS CANTERAS"	SISTEMA HIDROLÓGICO
PE-3 "FUENTE DE LOS CAÑOS"	ÁREAS FORESTALES
Cañada Real	Corredor Verde del Guadamar
Cordel	
Vereda	


SISTEMAS GENERALES	
▲ Depuradora de Aguas Residuales	● Captación de agua
□ Vertido de Sólidos Urbanos	--- Conducción a depósito
■ Depósito de agua	⊕ Cementerio

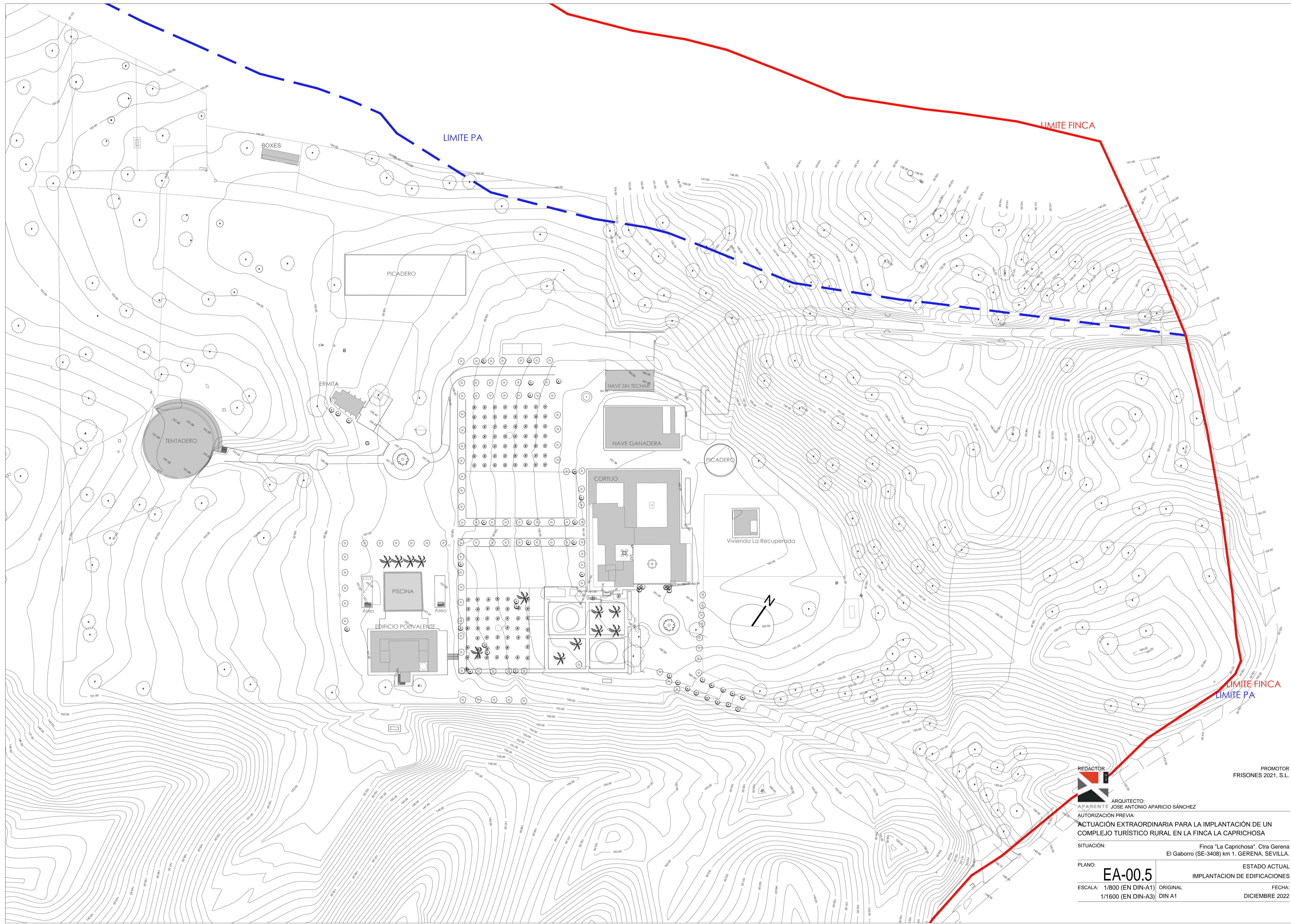
CAMINOS RURALES	
1 CAMINO DE LA COLADA DE SAN LUCAR LA MAYOR	13 CAMINO DE MARIVÉLEZ
2 CAMINO DE SERVICIO DE LA CANALEJA	14 CAMINO DE OLIVARES
3 CAMINO DE SERVICIO DE CASABLANCA	15 CAMINO DEL PULÓN
4 CAMINO DE LAS MEDANAS	16 CAMINO DE MARAGULLA
5 CAMINO DE VENTOSO	17 CAMINO DE SERVICIO DEL PALMAR DE SAN FRANCISCO Y LA IGLESIA
6 CAMINO DE LOS GAJOS	18 CAMINO DE SERVICIO DE LAS VENTANA
7 CAMINO DEL MOLINO	19 CAMINO DE SERVICIO DEL TORREJÓN Y DEL CHANDRRO
8 CAMINO DE LOS ARBEROS	20 CAMINO DE CONTI-LA RAMBA
9 CAMINO DEL CONVENTO	
10 CAMINO DE BOPICARATOS	
11 CAMINO DEL BERRICAL	
12 CAMINO DEL FRENILLO	



ESCALA 1/25.000 DOCUMENTO DE ADAPTACION DE
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE GERENA
 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO NO URBANIZABLE **0A2**
 Promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GERENA C/P-4104500-F
 Arquitectos: SUSANA M. POZO BERNAL ARQ./COL. COAS Nº 4820
 MANUEL RAMÍREZ UCEDA ARQ. COL. COAJ Nº 338 Gerena, abril 2010

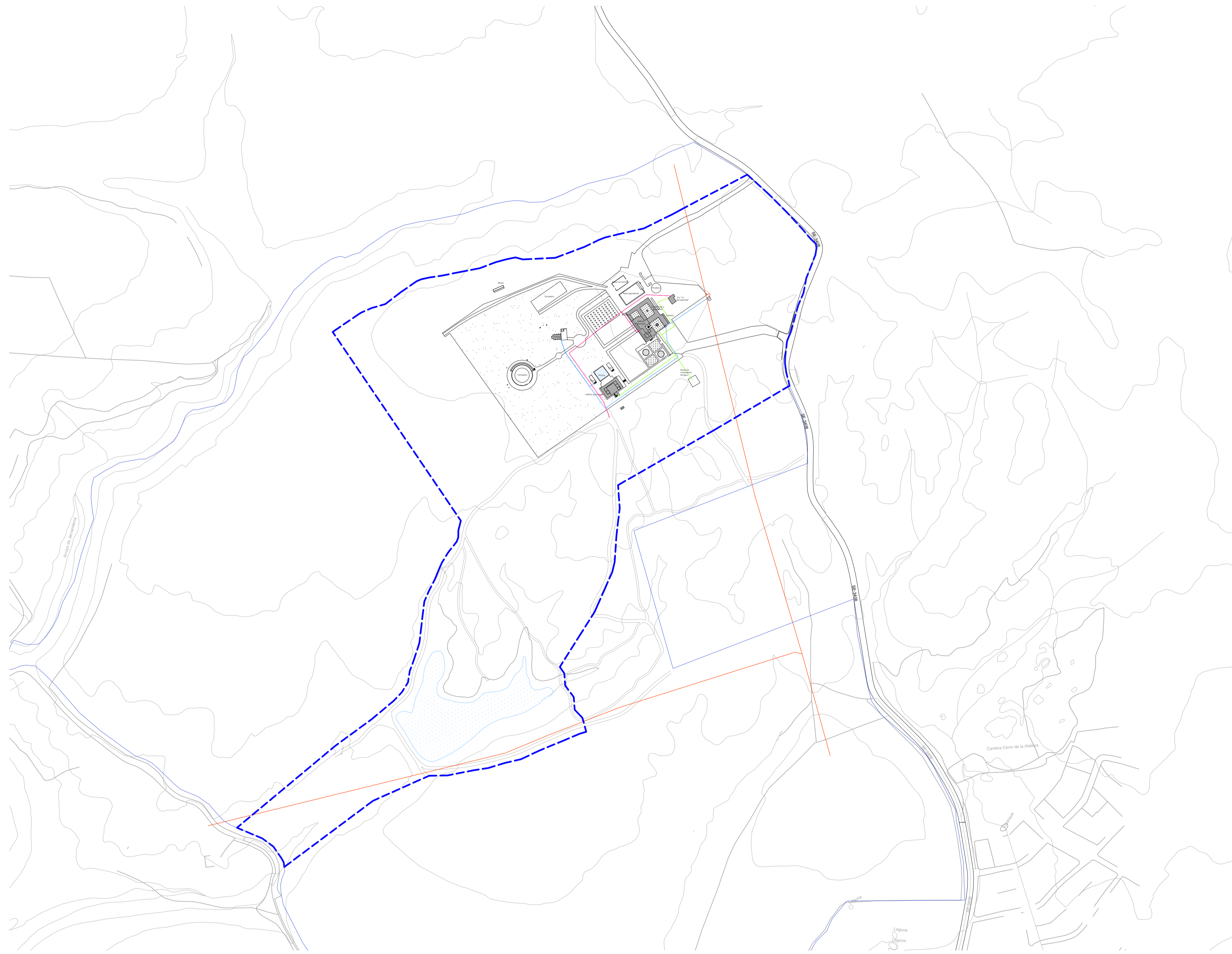


REDACTOR  PROMOTOR
 APARENTE ARQUITECTO: JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ FRISONES 2021, S.L.
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: **EA-00.4** ESTADO ACTUAL PARCELA. LIMITE ZONA DE ACTUACION URBANISTICA
 ESCALA: 1/1800 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/3600 (EN DIN-A3) DIN A1

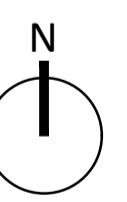


REDACTOR
 ARQUITECTO:
 APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: **EA-00.5** ESTADO ACTUAL
 ESCALA: 1/800 (EN DIN-A1) ORIGINAL IMPLANTACION DE EDIFICACIONES
 1/1600 (EN DIN-A3) DIN A1 FECHA: DICIEMBRE 2022

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



- Límite del PA
 - Límite de la finca
- INFRAESTRUCTURAS**
- Inst. MT existente
 - Inst. Fontanería existente
 - Inst. saneamiento existente
 - Inst. BT existente



REDACTOR:
 APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

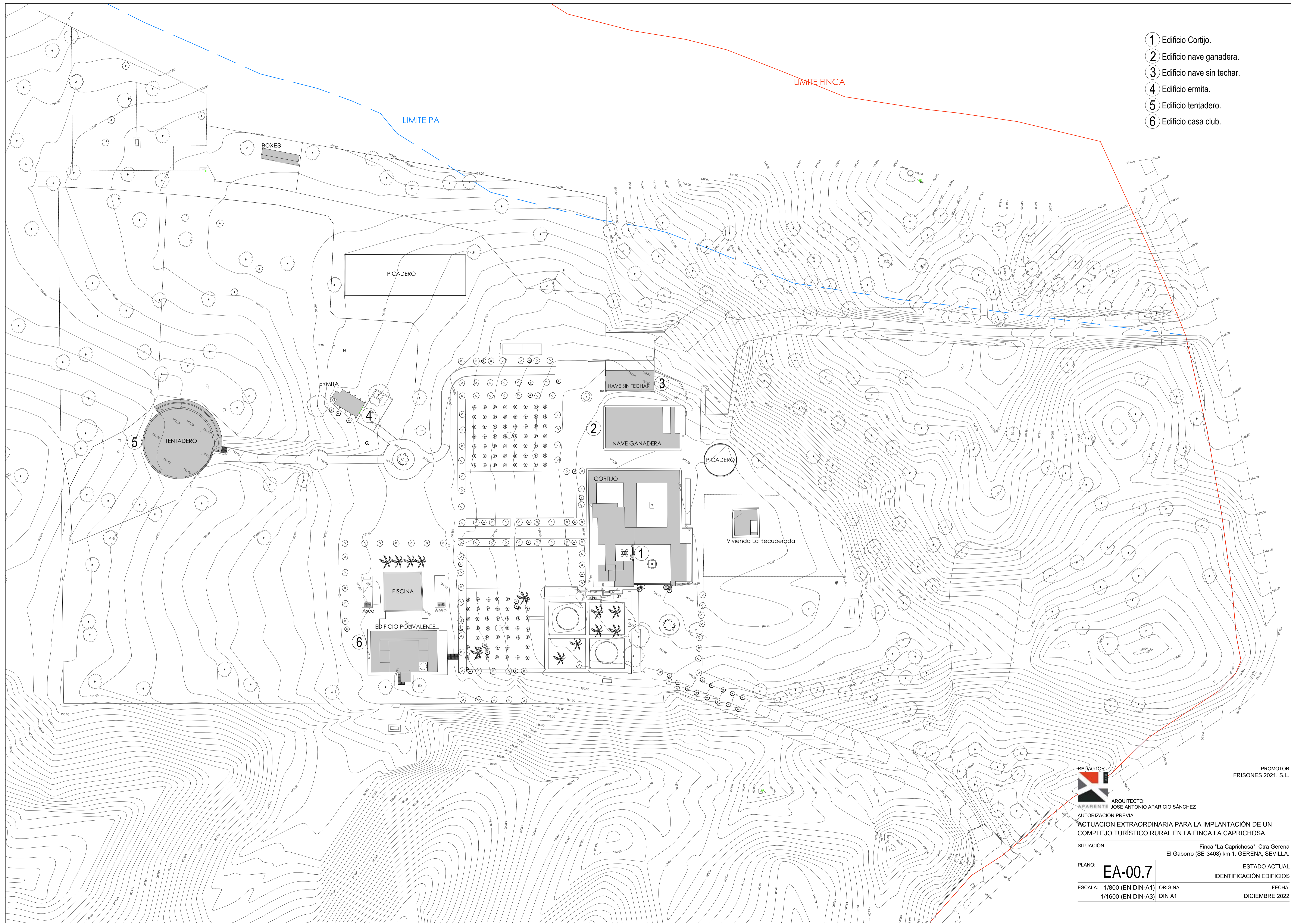
PROMOTOR:
 FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

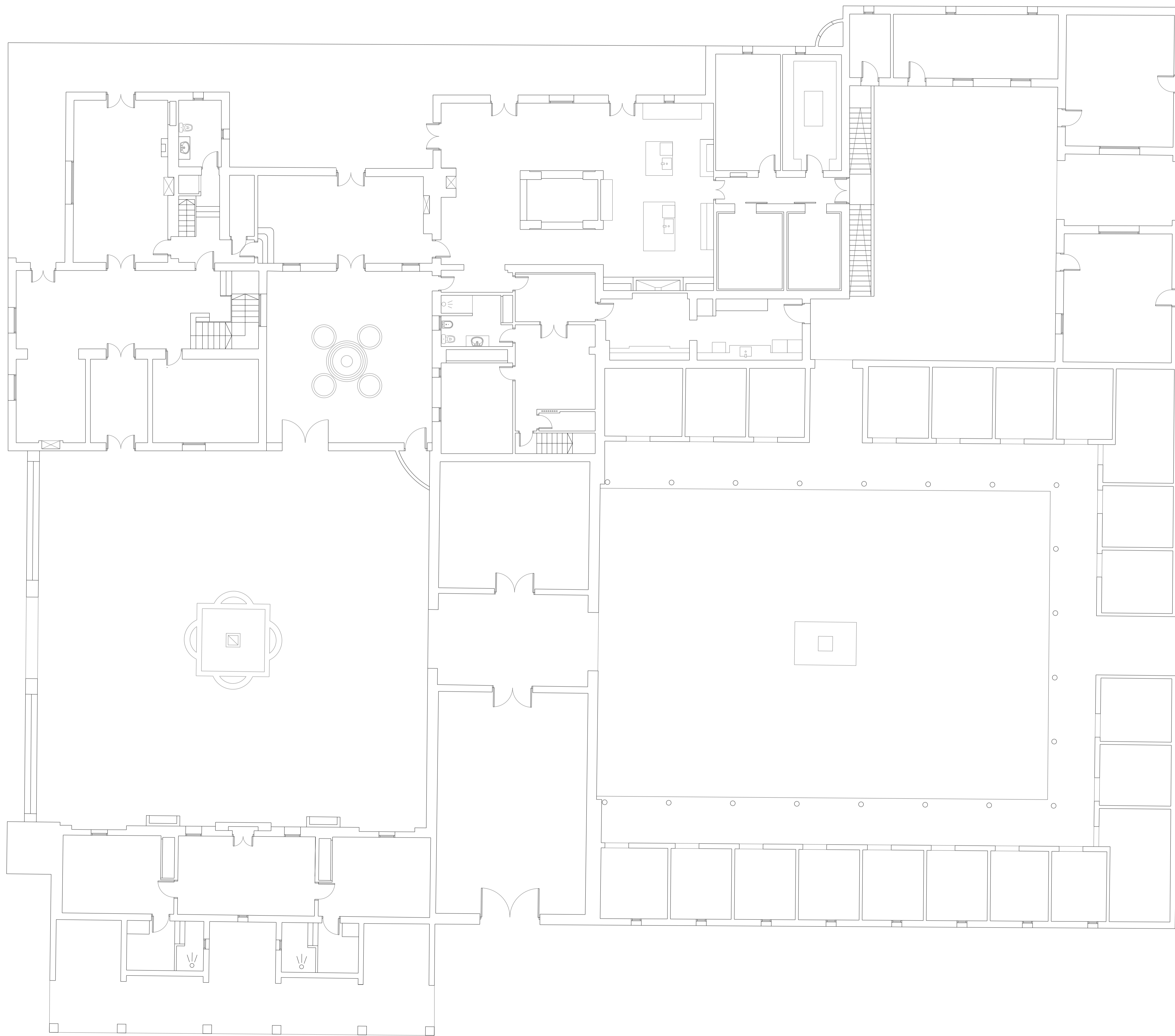
PLANO:	EA-00.6	ESTADO ACTUAL
ESCALA1/10.000(EN DIN-A1)	ORIGINAL	FECHA:
1/20.000(EN DIN-A3)	DIN A1	DICIEMBRE 2022

- 1 Edificio Cortijo.
- 2 Edificio nave ganadera.
- 3 Edificio nave sin techar.
- 4 Edificio ermita.
- 5 Edificio tentadero.
- 6 Edificio casa club.

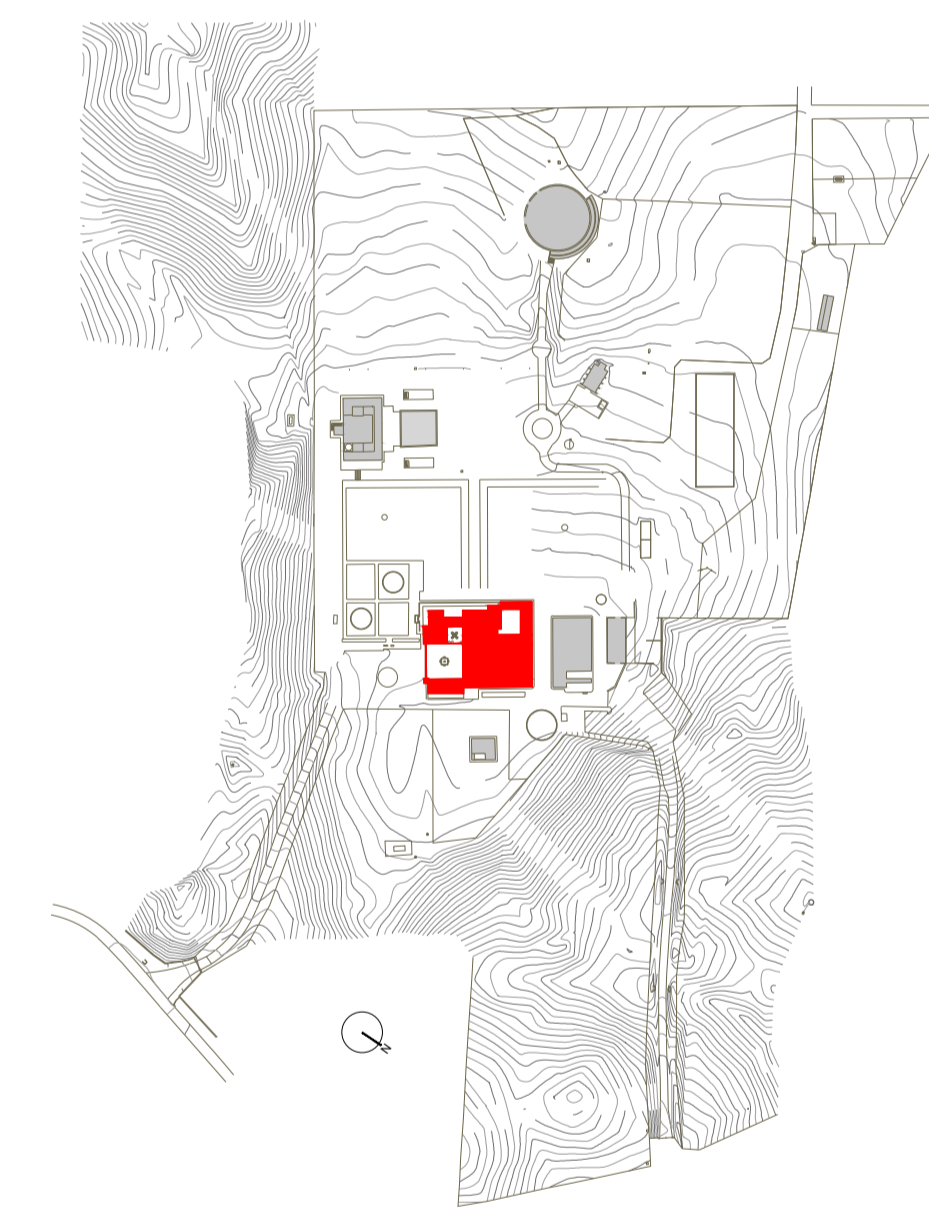


REDACTOR
 ARQUITECTO:
 APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: **EA-00.7** ESTADO ACTUAL IDENTIFICACIÓN EDIFICIOS
 ESCALA: 1/800 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/1600 (EN DIN-A3) DIN A1

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



PLANTA BAJA



ARQUITECTO:
APARENTE JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA:

ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: **EA-01-1**

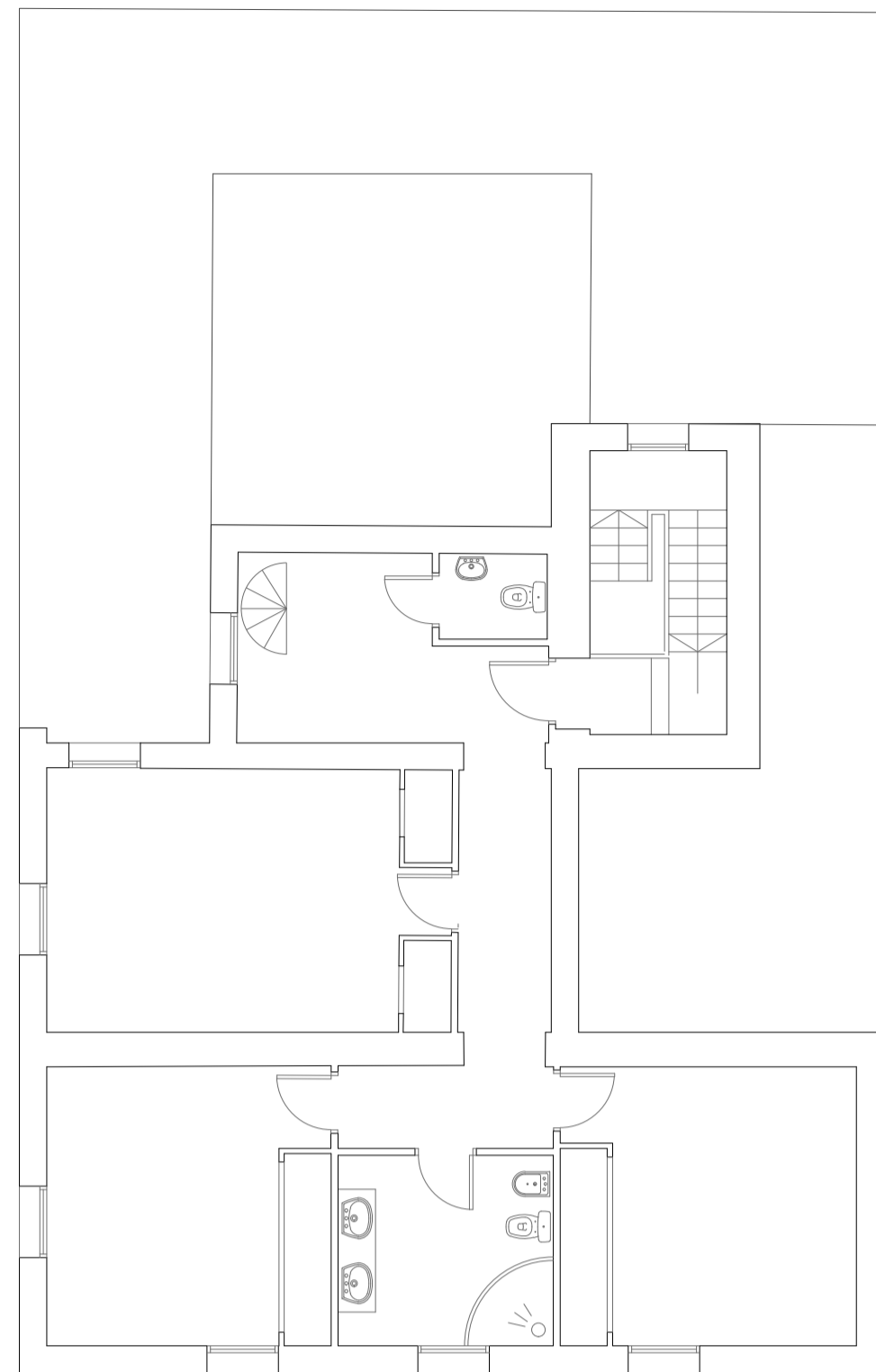
ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1)
1/200 (EN DIN-A3)

ORIGINAL
DIN A1

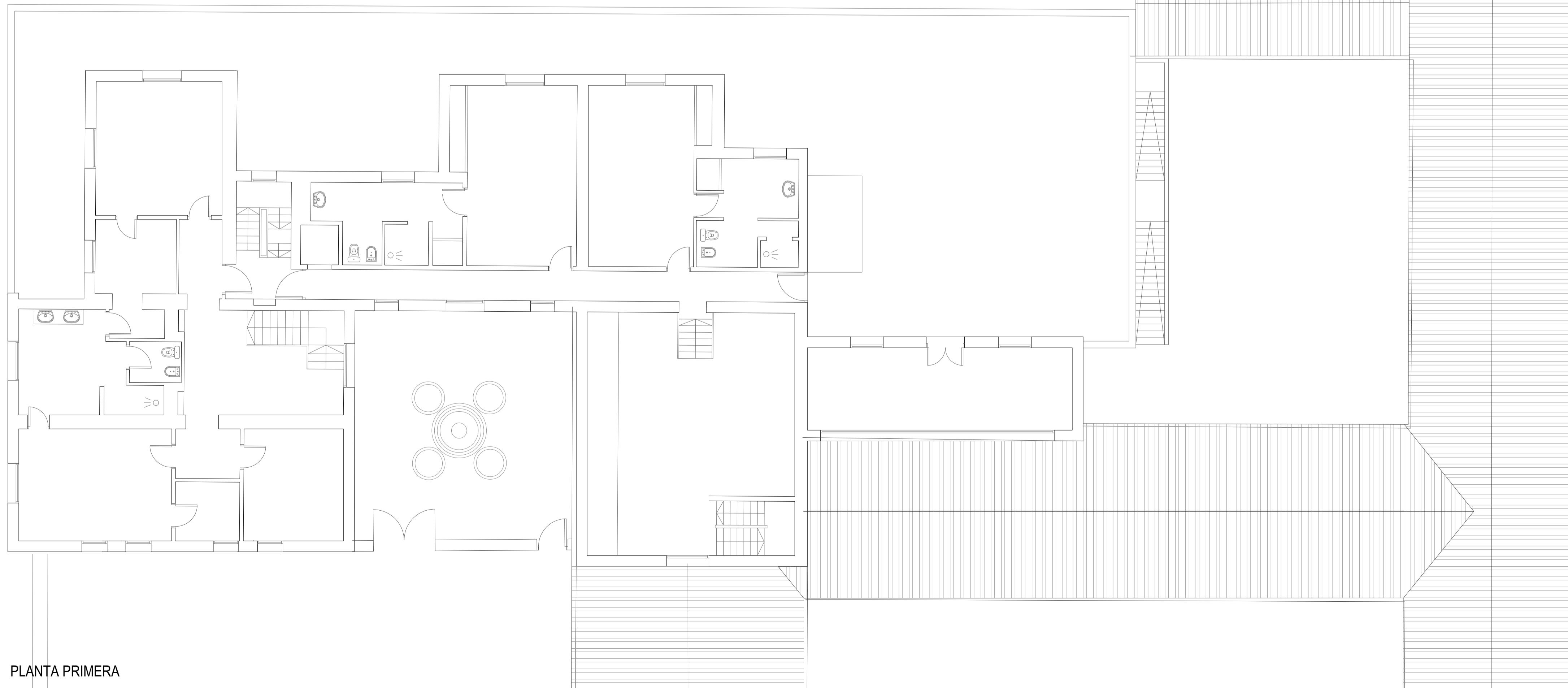
ESTADO ACTUAL
EDIFICIO 1: CORTIJO
PLANTA BAJA

FECHA:
DICIEMBRE 2022

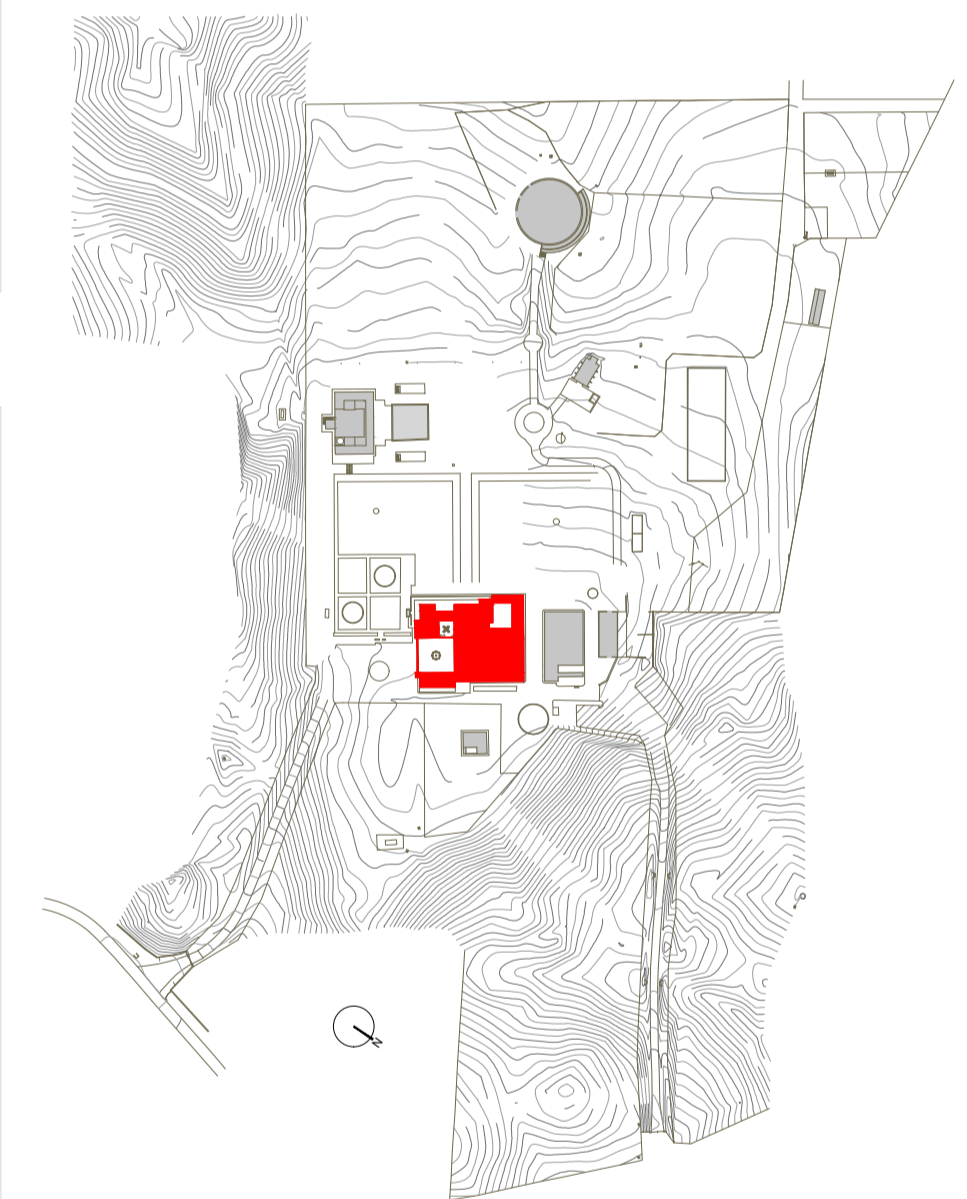
PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA PRIMERA



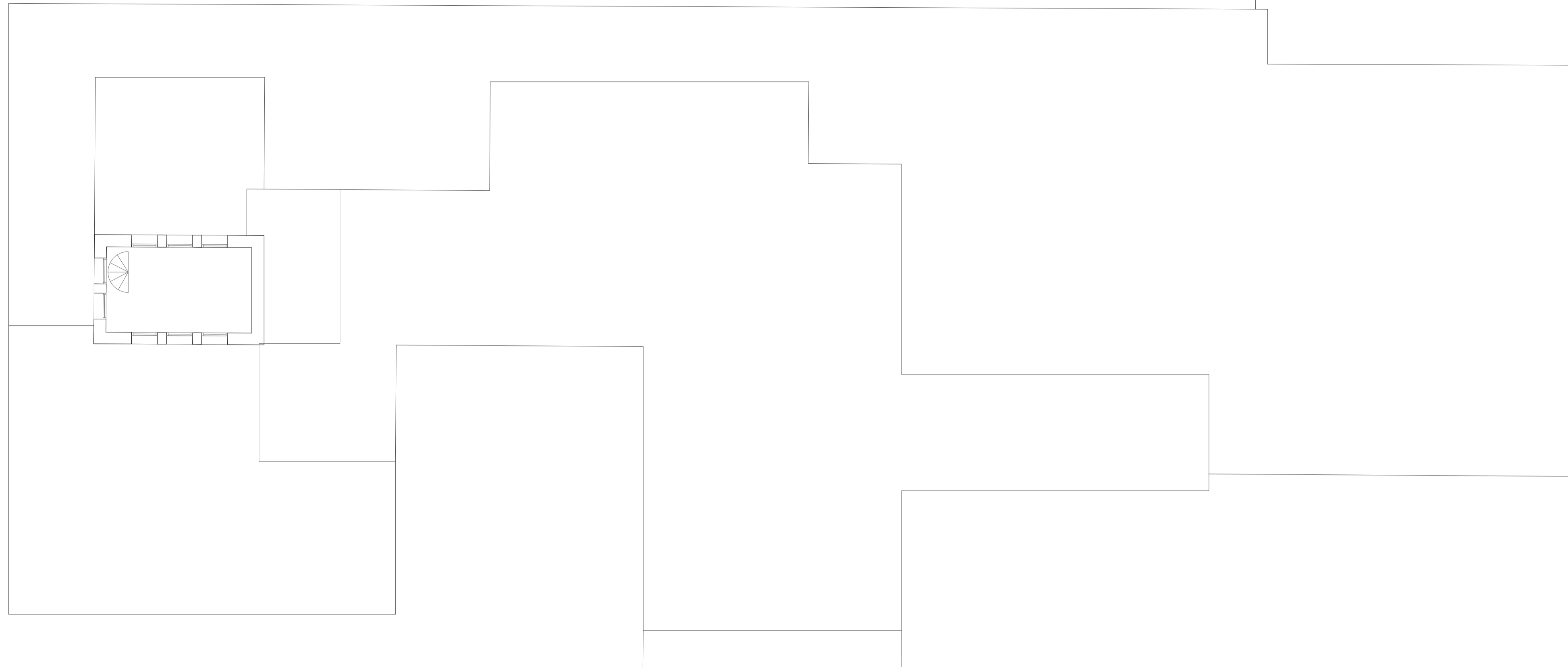
ARQUITECTO:
APARENTE JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

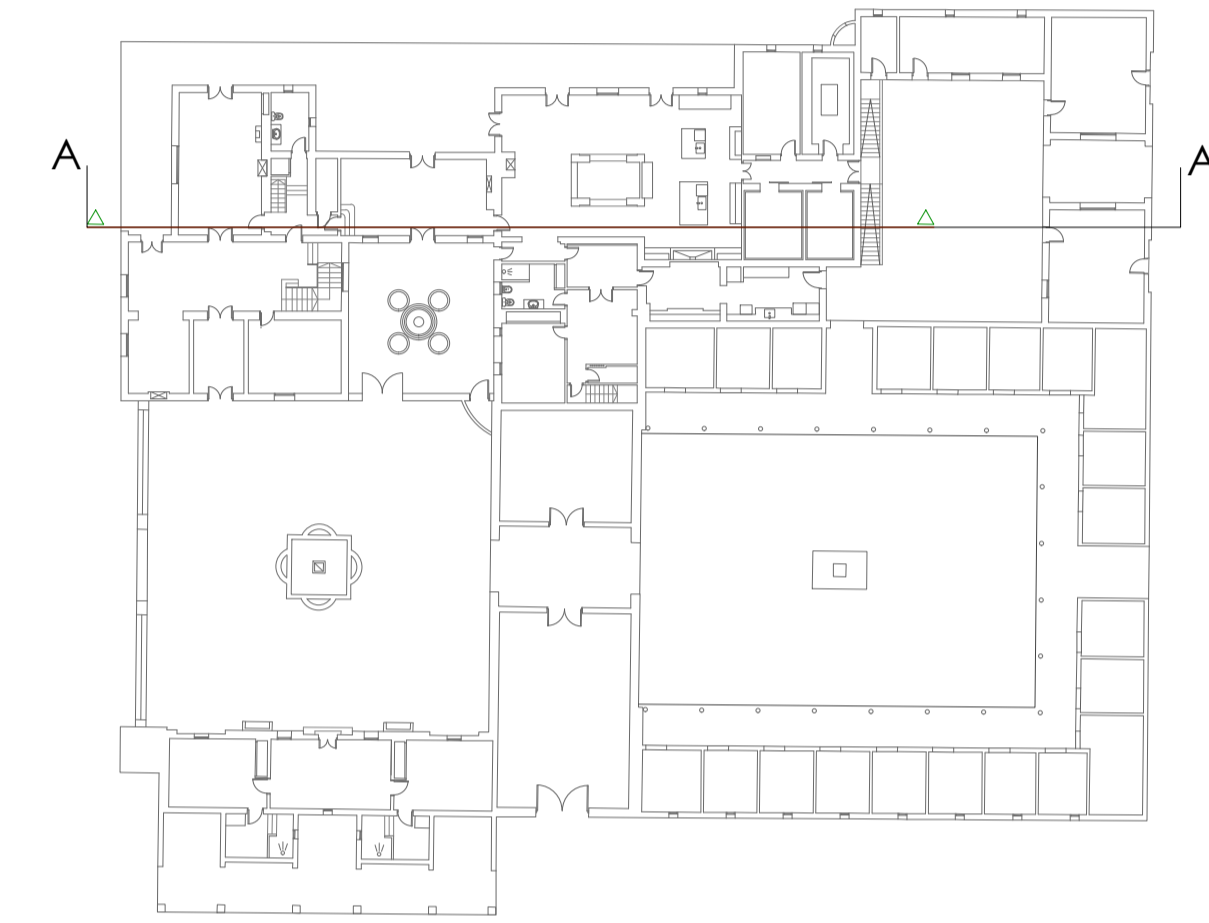
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO:	EA-01-2	ESTADO ACTUAL
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL	EDIFICIO 1-CORTIJO
	1/200 (EN DIN-A3) DIN A1	PLANTA PRIMERA. PLANTA BAJOCUBIERTA
		FECHA: DICIEMBRE 2022

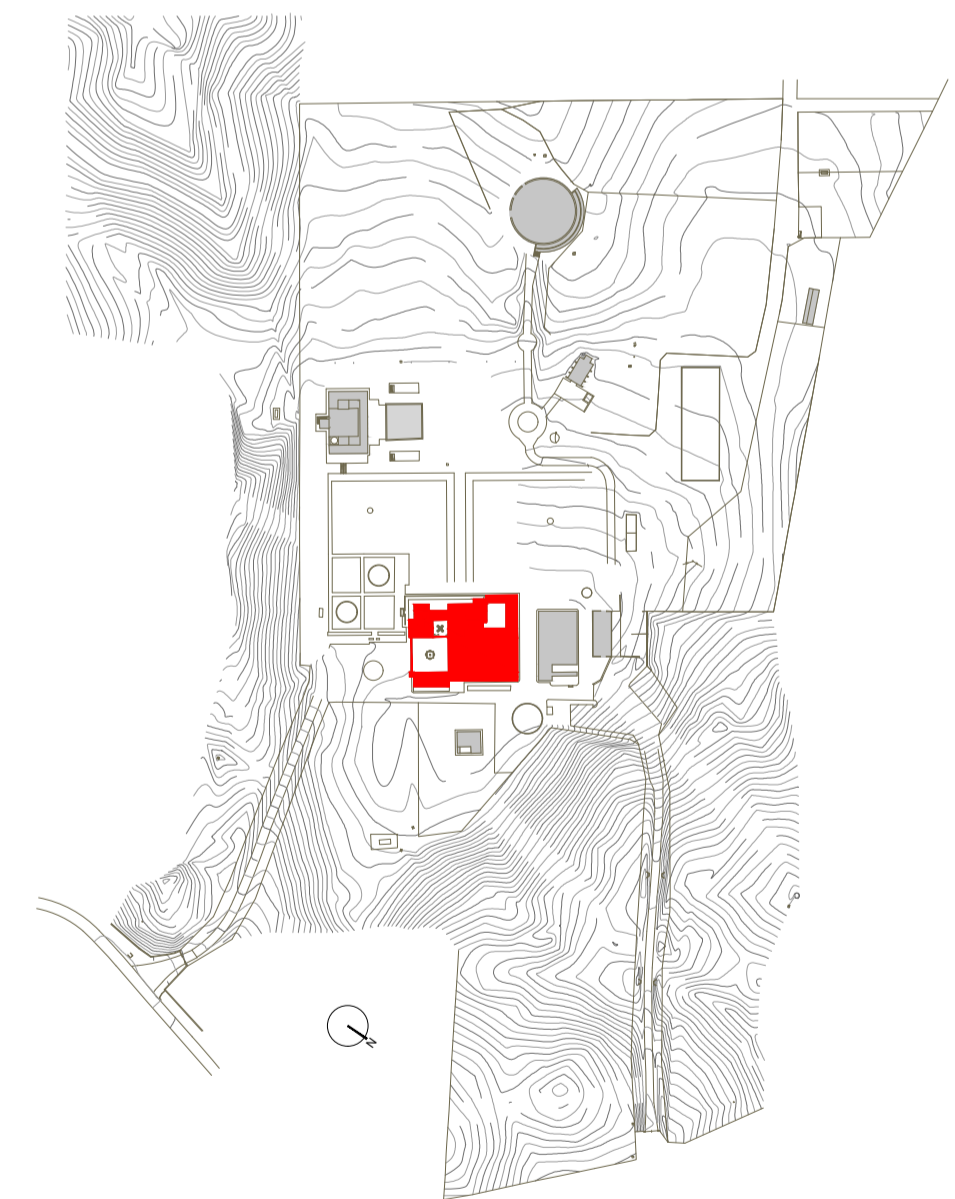
PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



PLANTA TORREON



SECCIÓN AA



REDACTOR
APARENTE
 ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

PROMOTOR
 FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

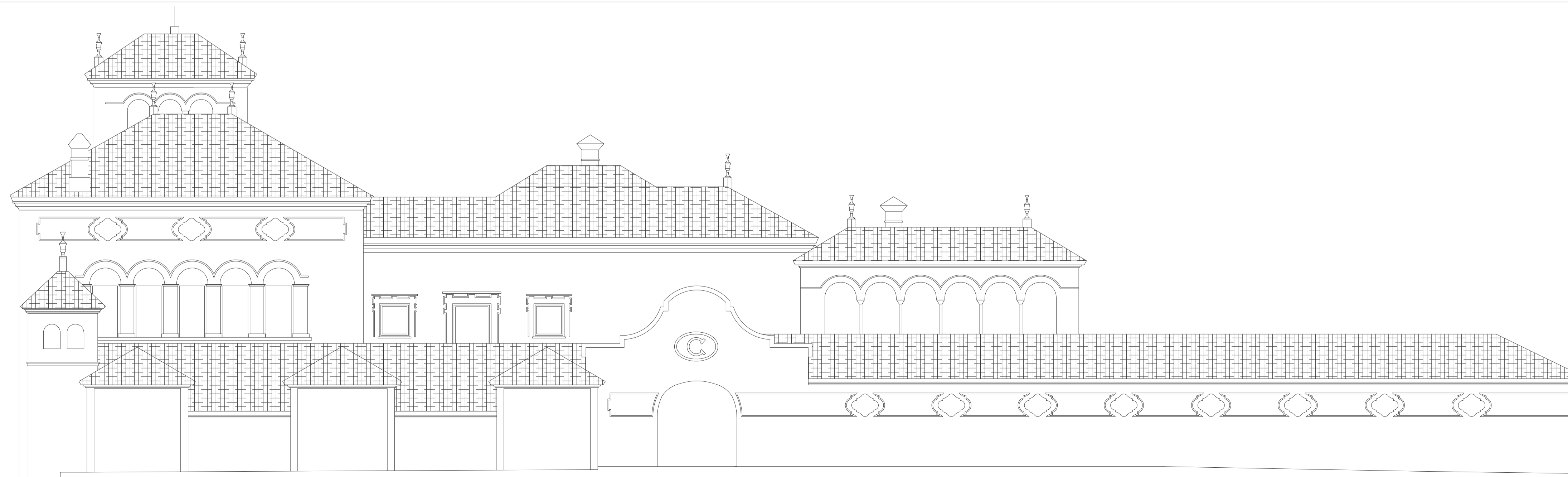
PLANO:	EA-01-3	ESTADO ACTUAL
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL	EDIFICIO 1: CORTIJO
	1/200 (EN DIN-A3) DIN A1	PLANTA TORREÓN. SECCIÓN
		FECHA: DICIEMBRE 2022



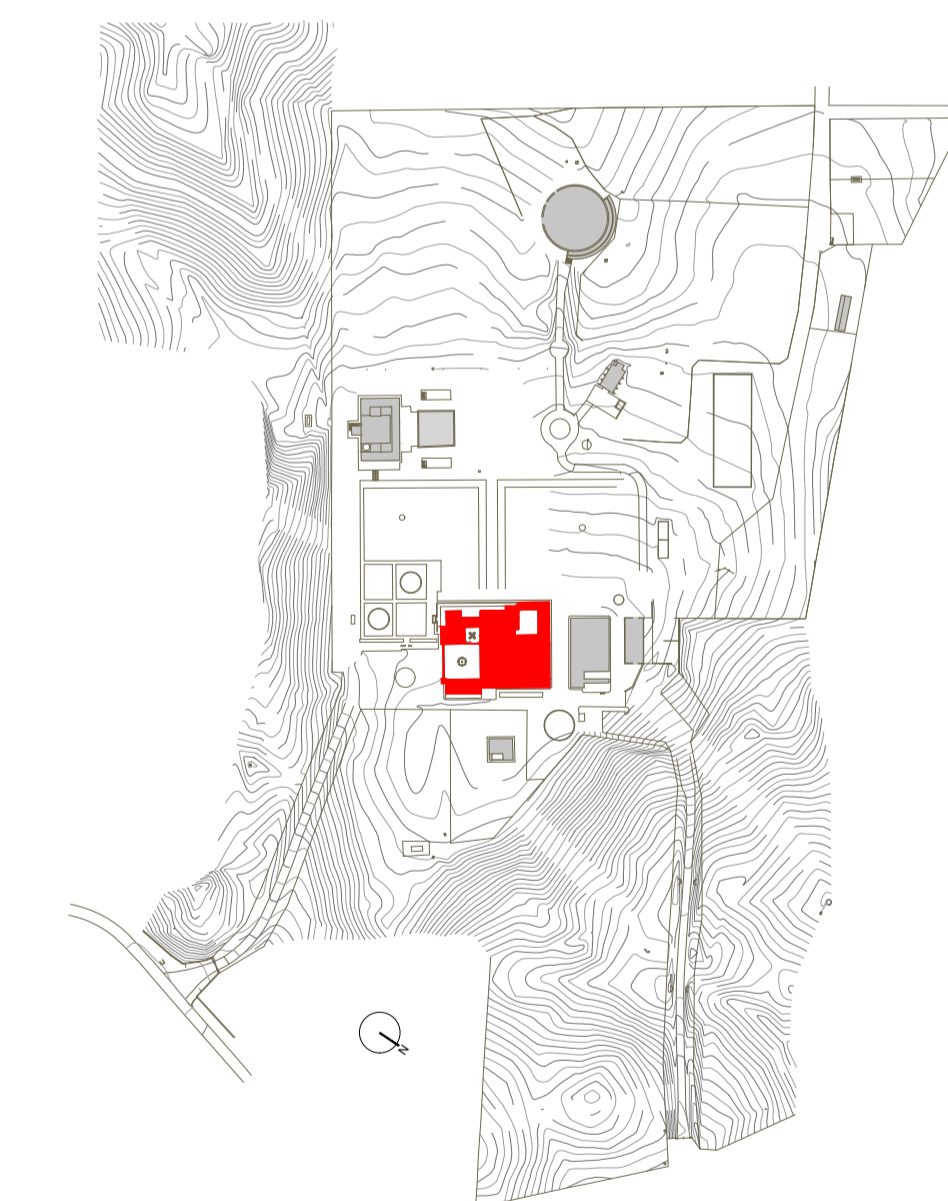
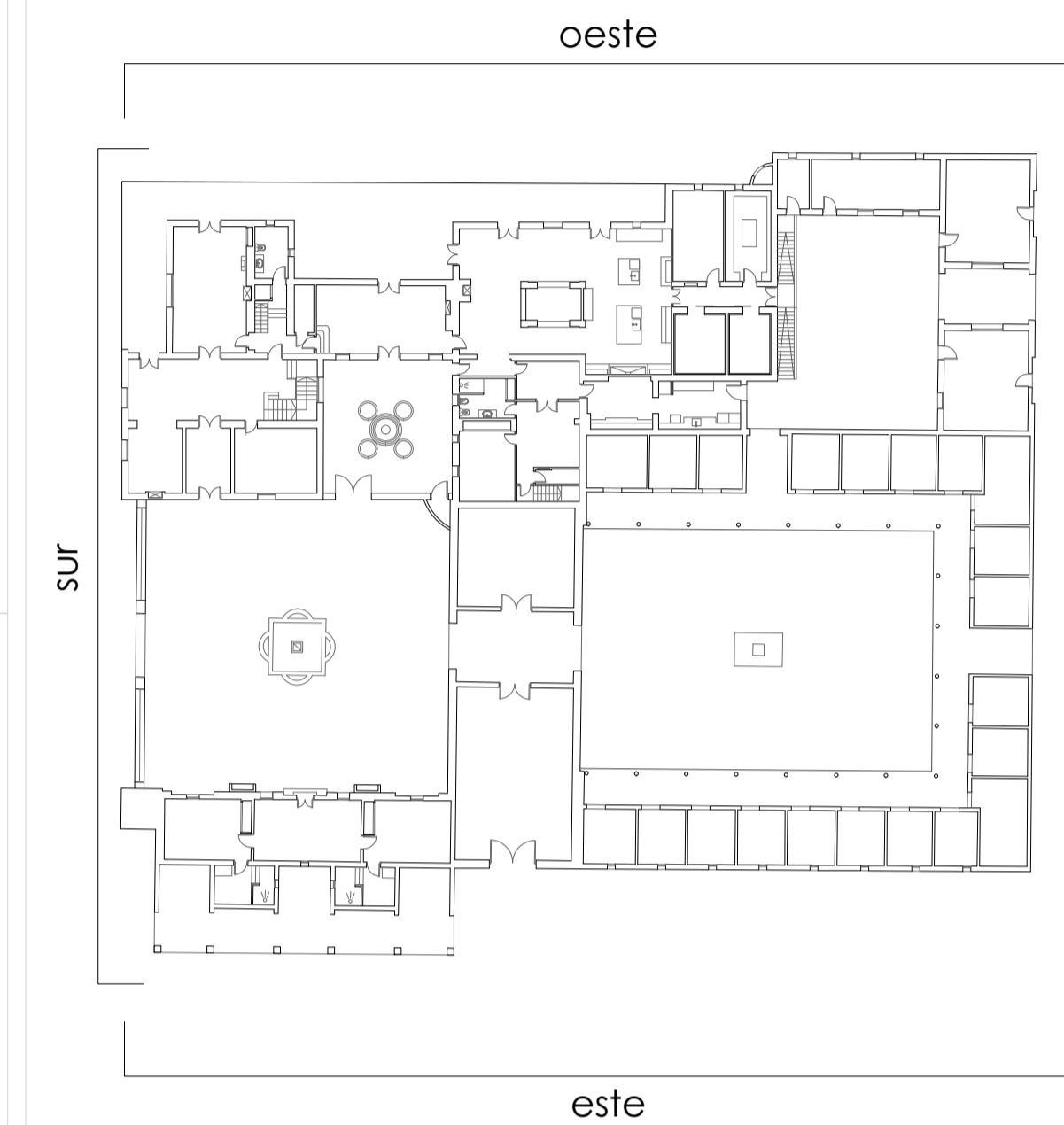
Fachada Oeste



Fachada Sur



Fachada Este



REDACTOR
APARENTE

ARQUITECTO:
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

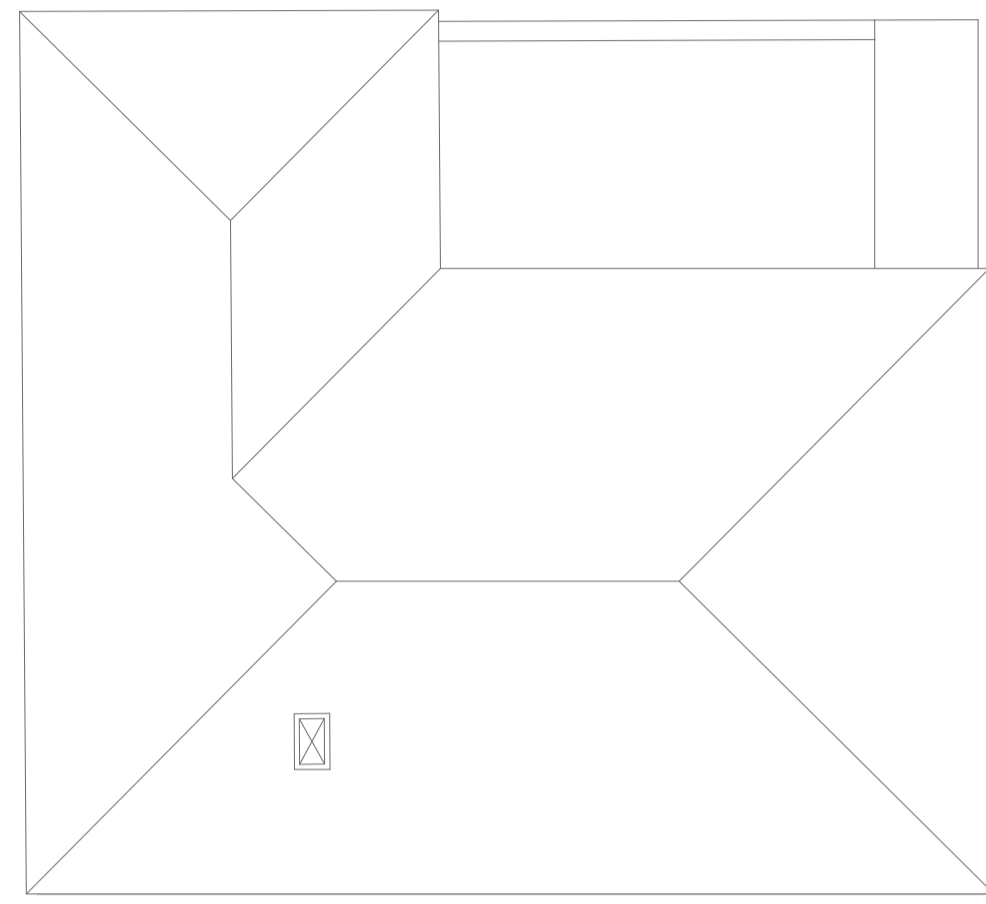
AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

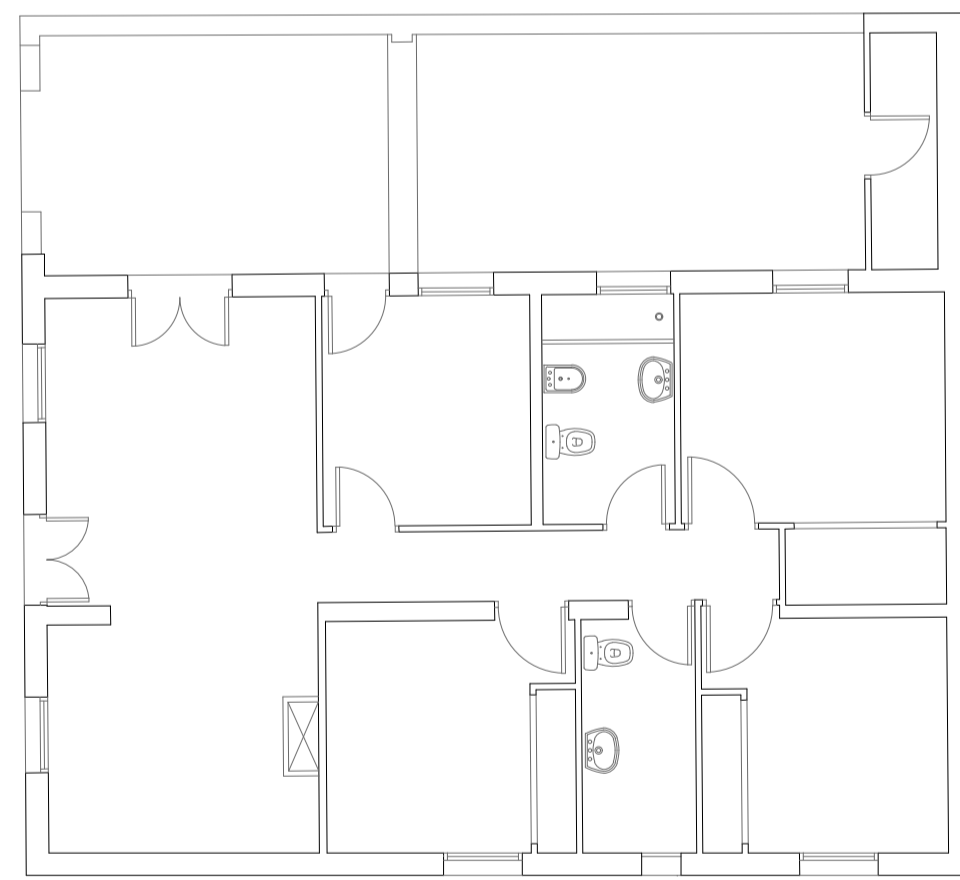
PLANO: EA-01-4

ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL
1/200 (EN DIN-A3) DIN A1

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.
ESTADO ACTUAL
EDIFICIO 1:CORTIJO ALZADOS
FECHA:
DICIEMBRE 2022



PLANTA CUBIERTA

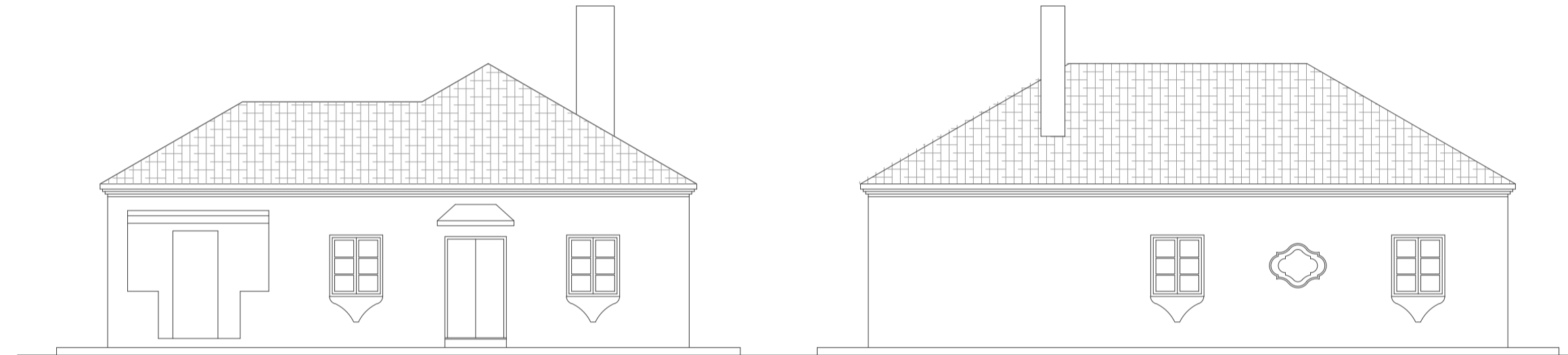


PLANTA BAJA



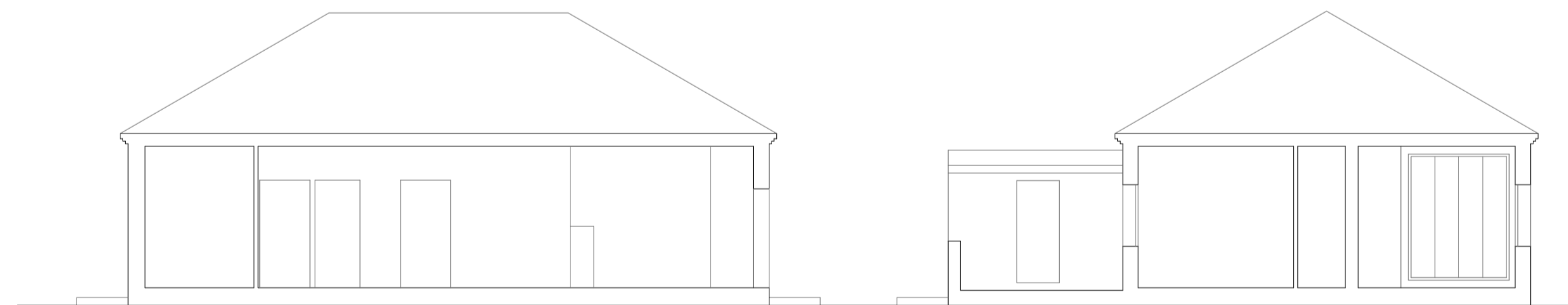
FACHADA ESTE

FACHADA NORTE



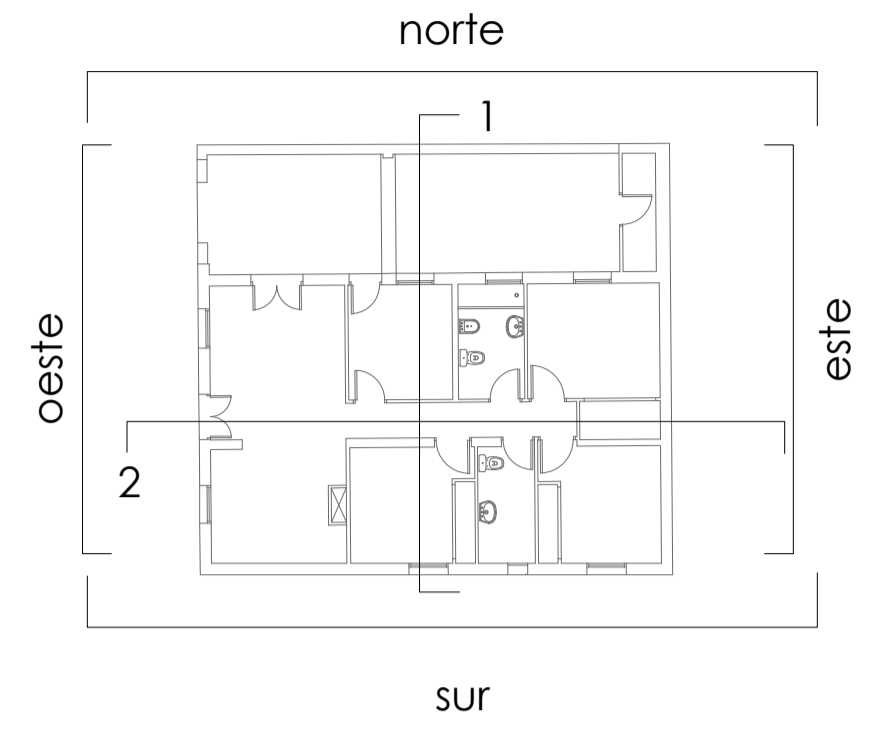
FACHADA OESTE

FACHADA SUR



SECCION 2

SECCION 1



ARQUITECTO:
APARENTE JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO:

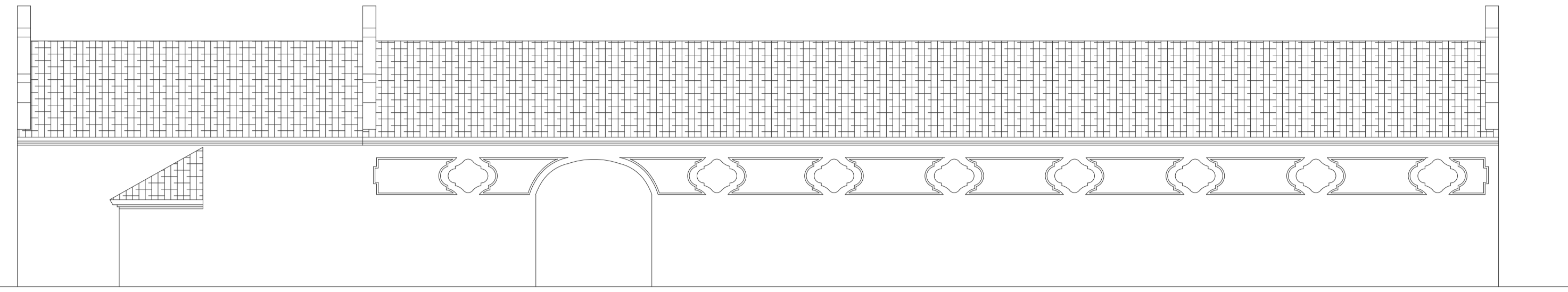
EA-02

ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL
1/200 (EN DIN-A3) DIN A1

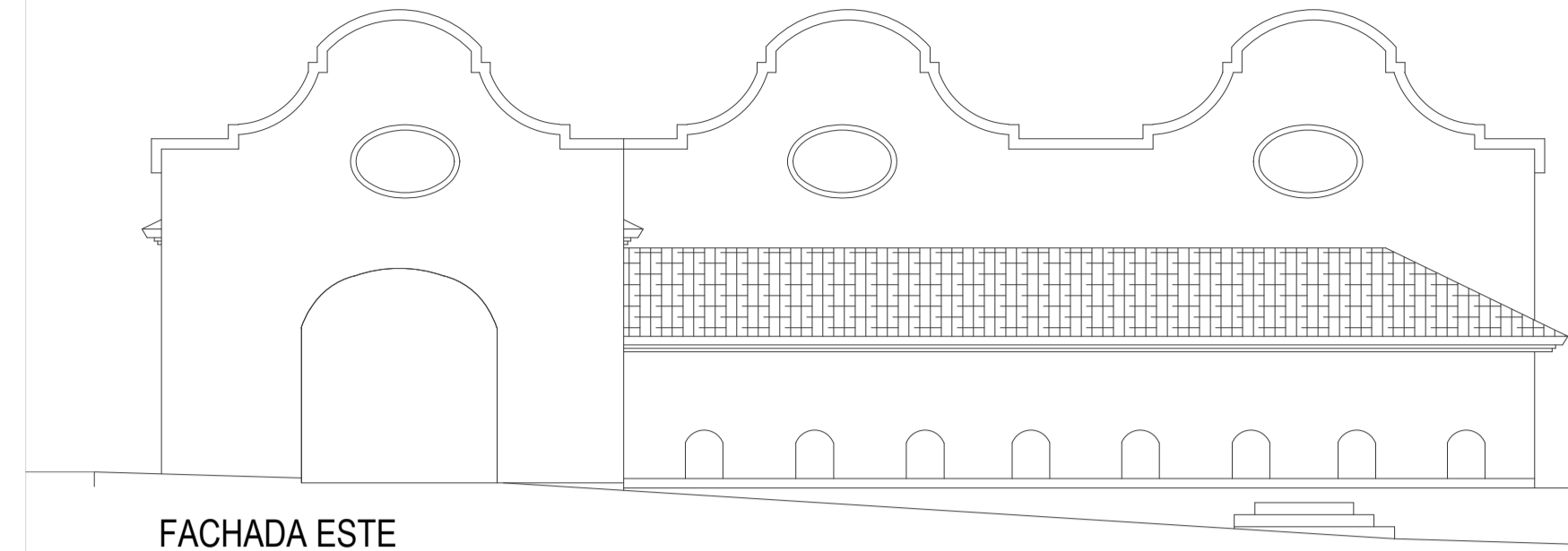
ESTADO ACTUAL
EDIFICIO VIVIENDA "LA RECUPERADA"

FECHA:
DICIEMBRE 2022

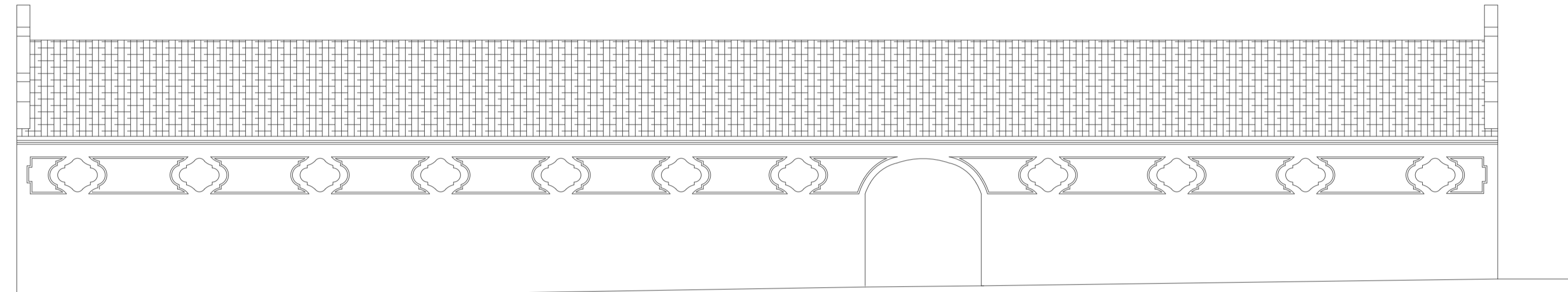
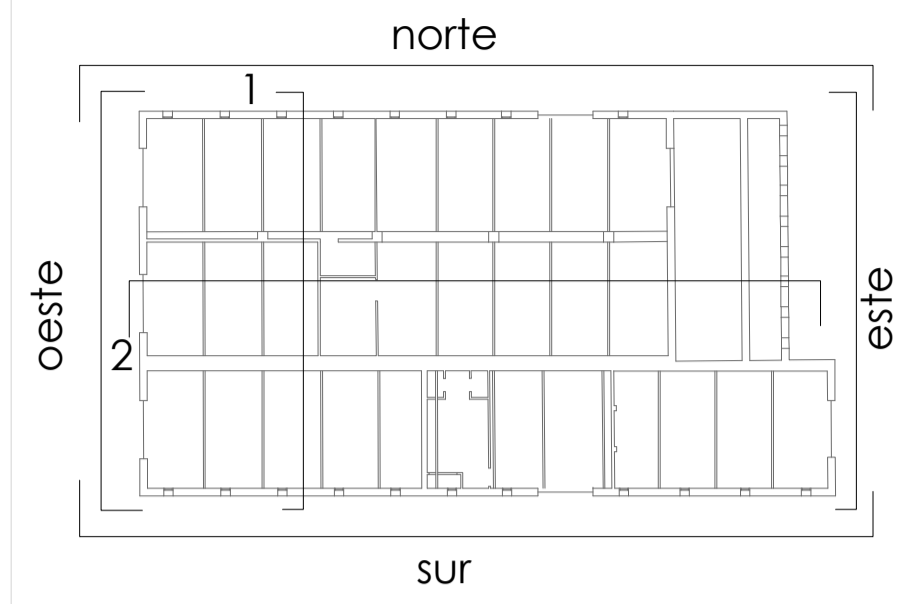
PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



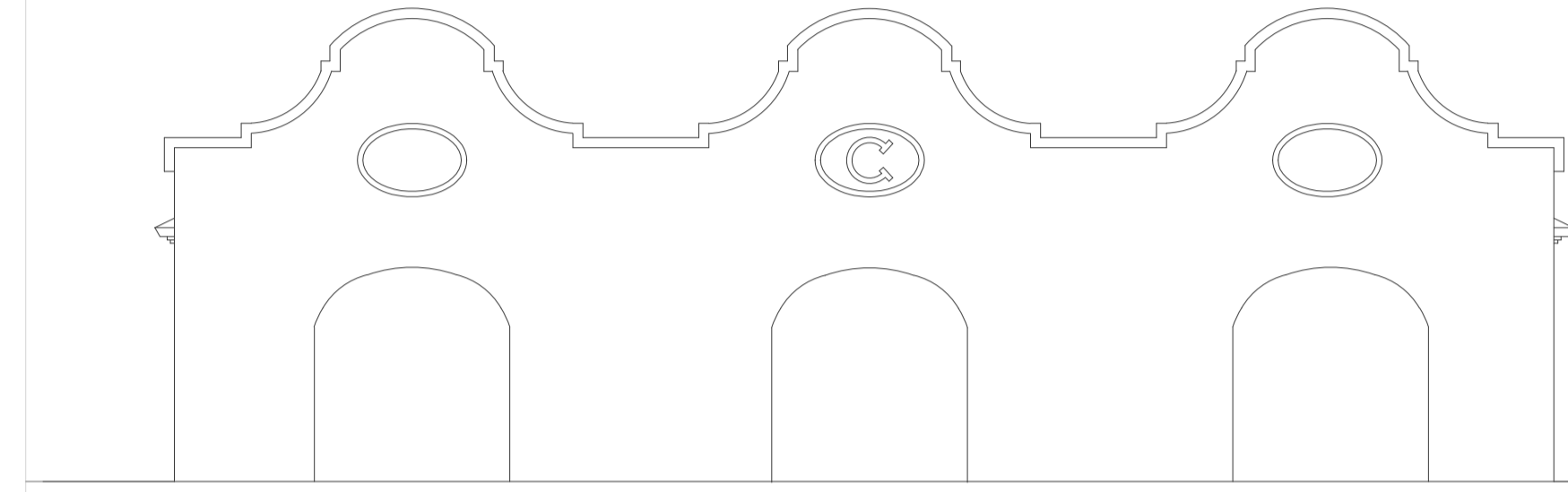
FACHADA NORTE



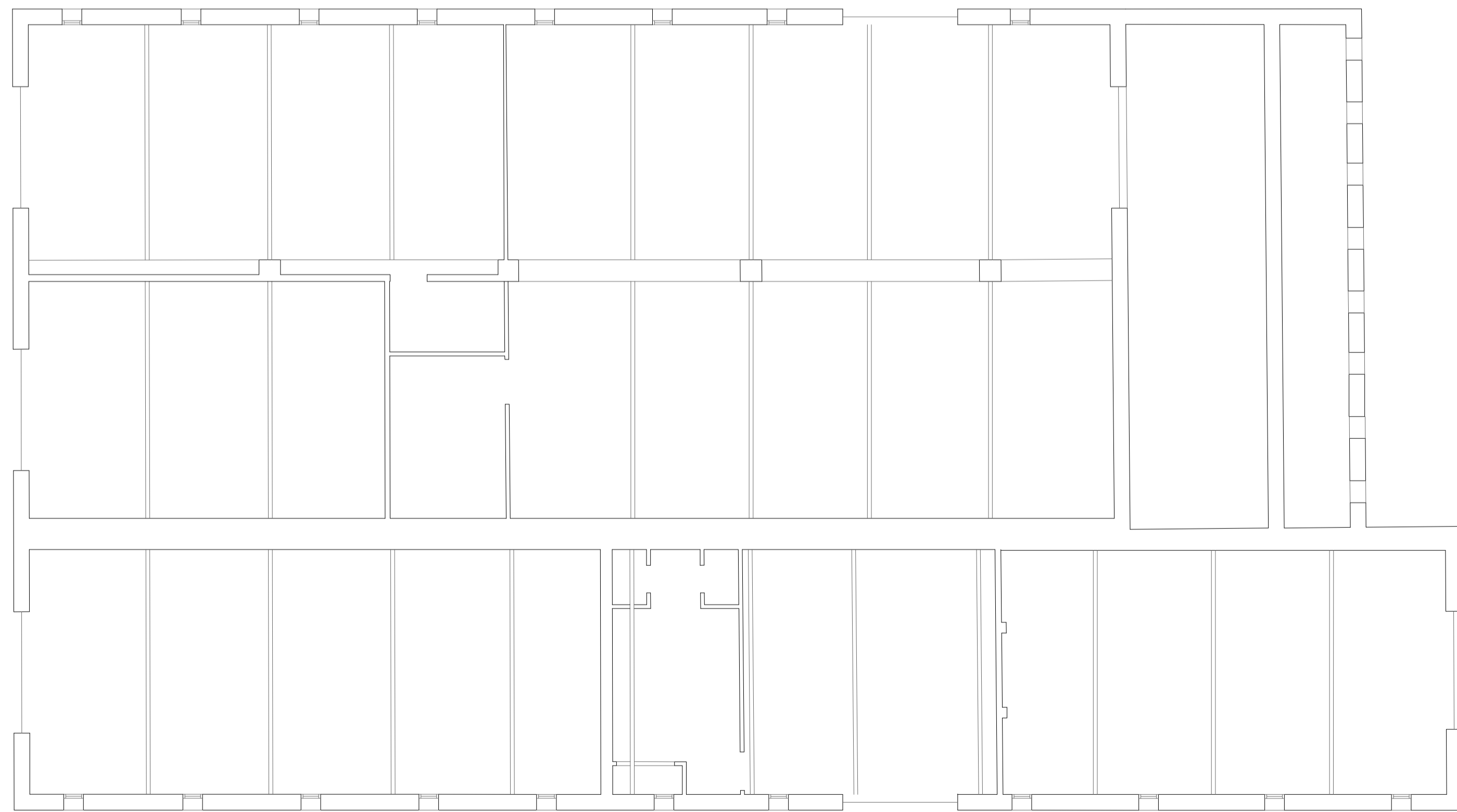
FACHADA ESTE



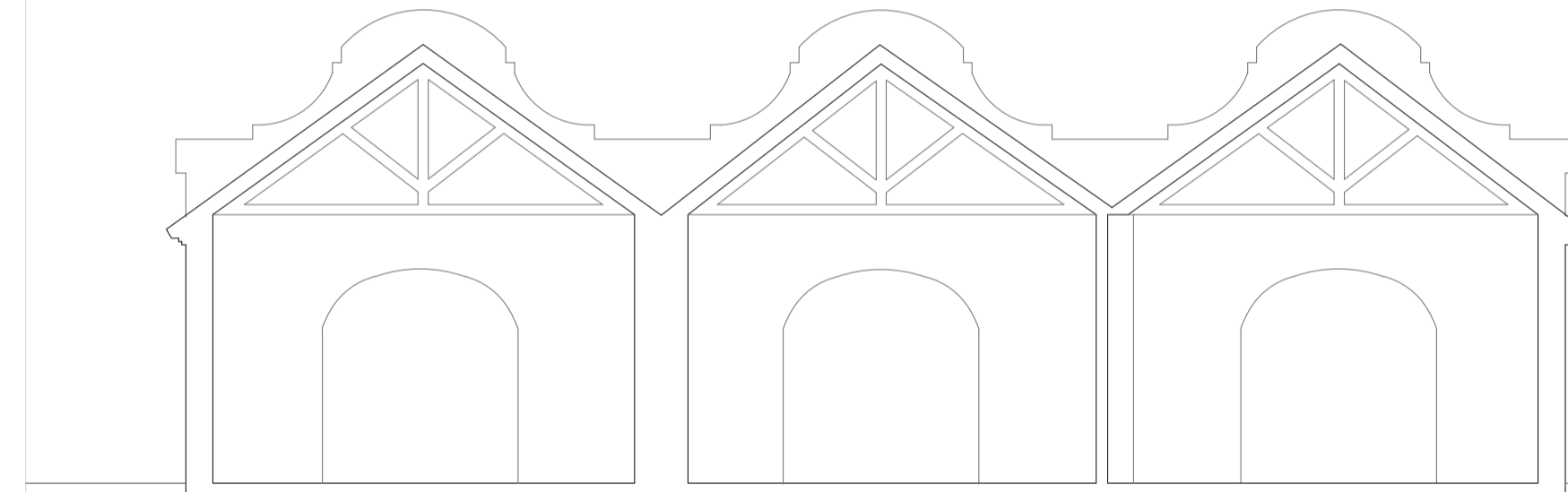
FACHADA SUR



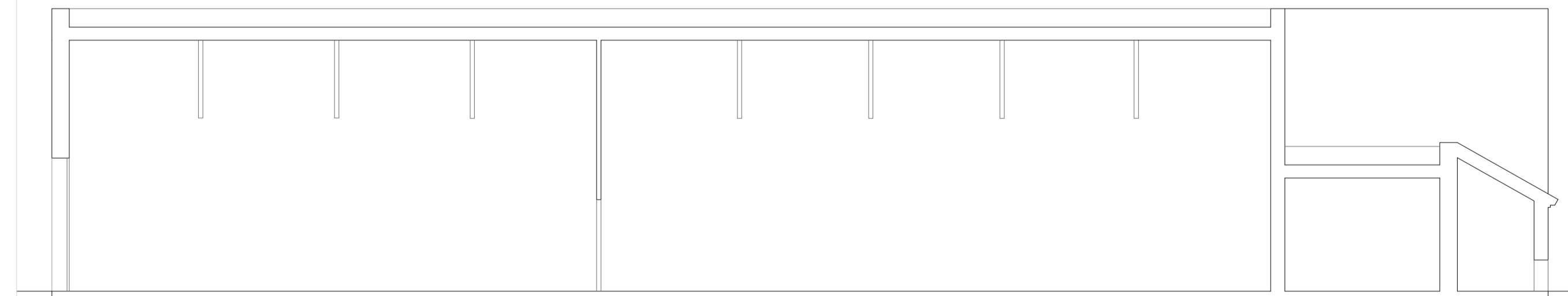
FACHADA OESTE



PLANTA BAJA



SECCION 1



SECCION 2



REDACTOR
APARENTE ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

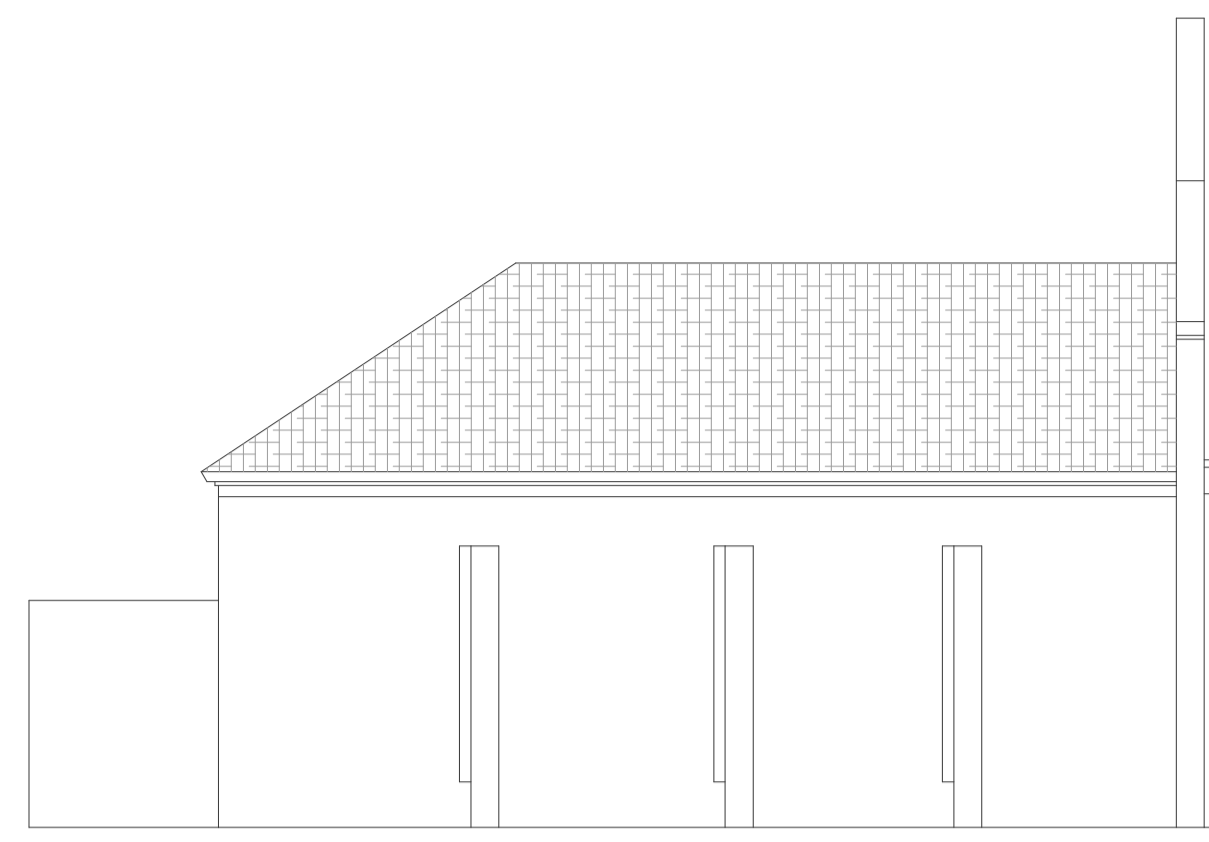
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: **EA-03**

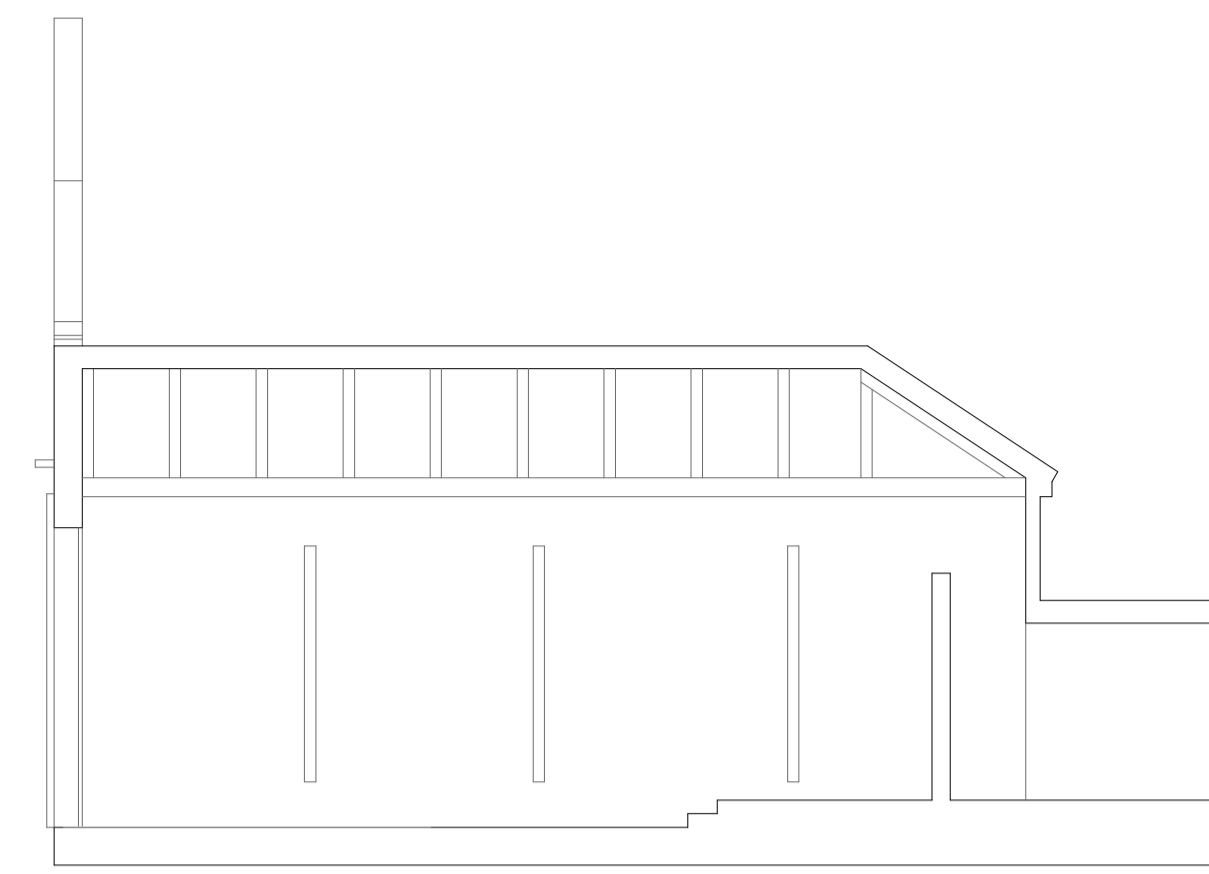
ESTADO ACTUAL
EDIFICIO 2 NAVE GANADERA

ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL
1/200 (EN DIN-A3) DIN A1

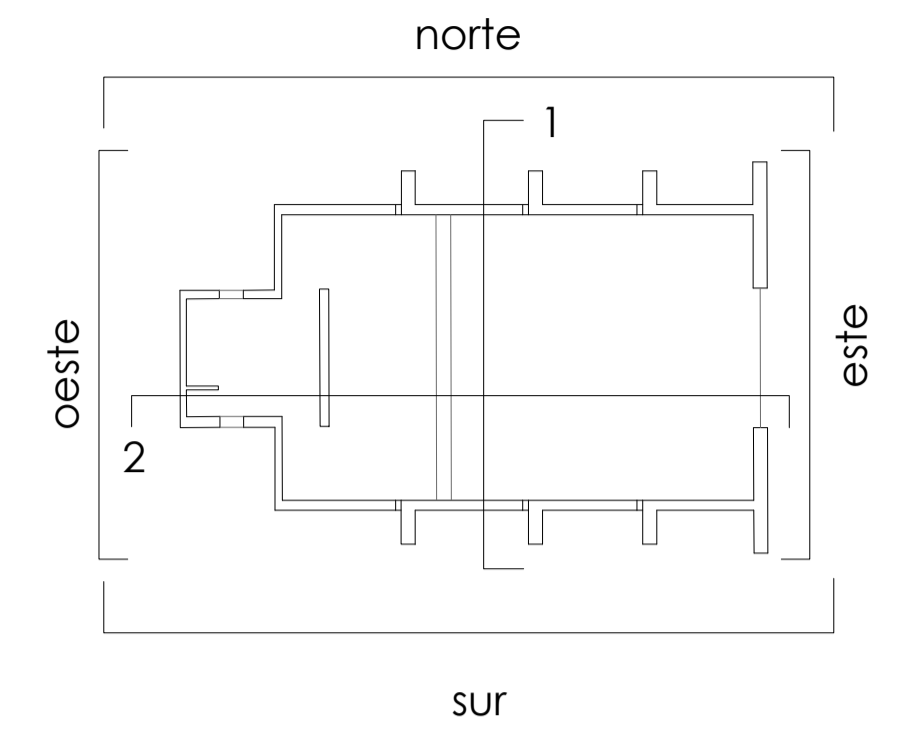
FECHA:
DICIEMBRE 2022



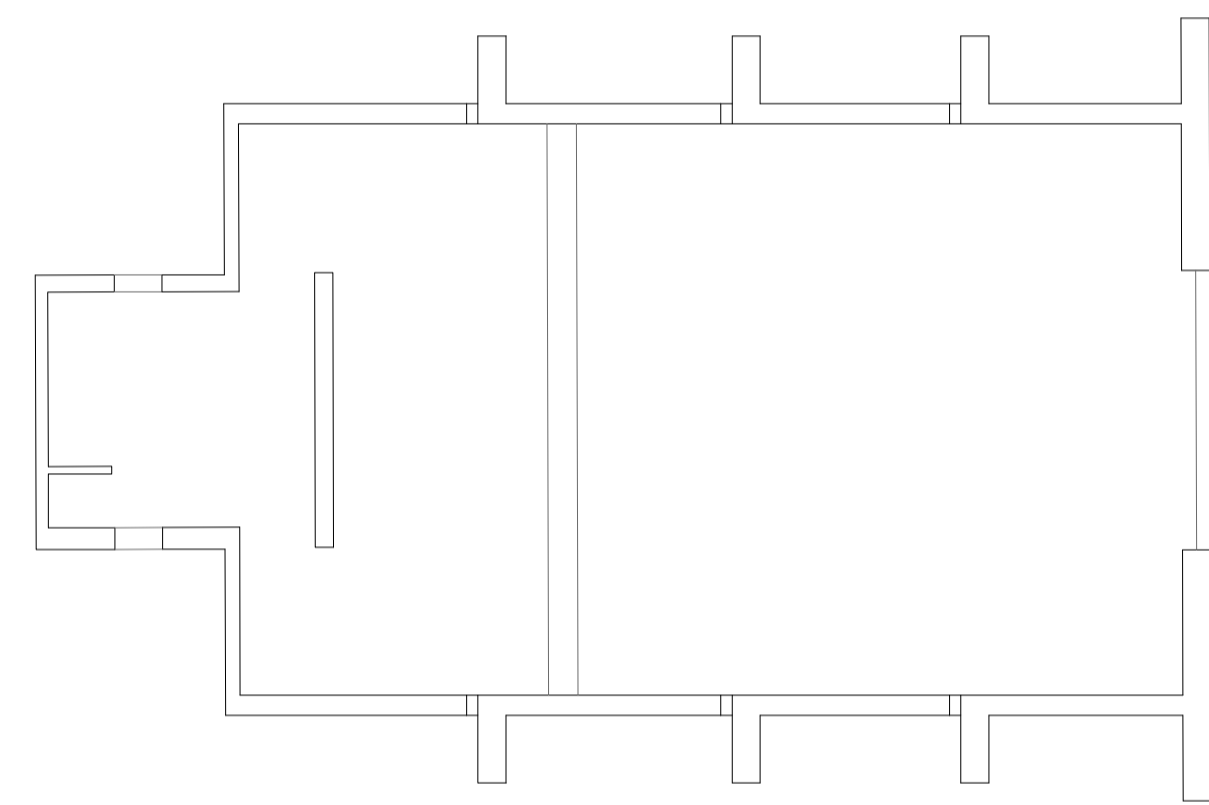
FACHADA SUR



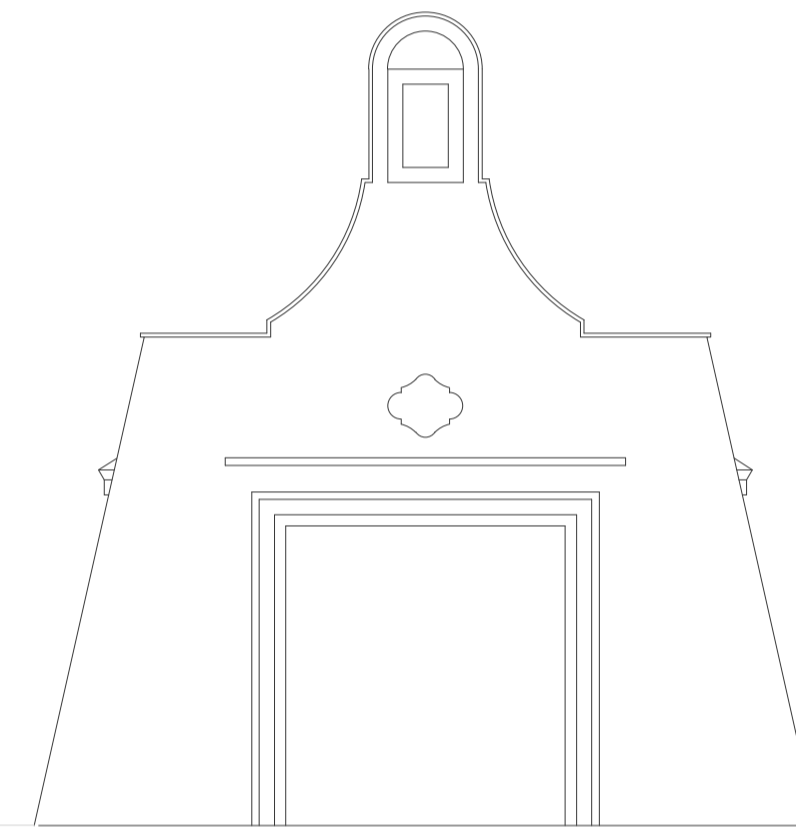
SECCION 2



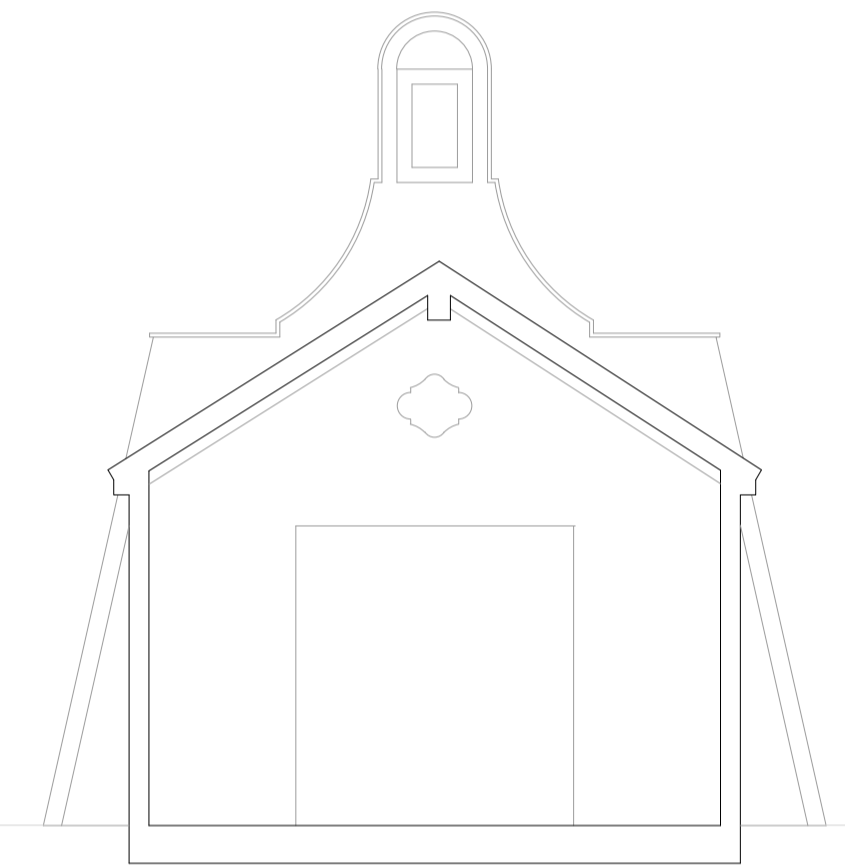
sur



PLANTA BAJA



FACHADA ESTE



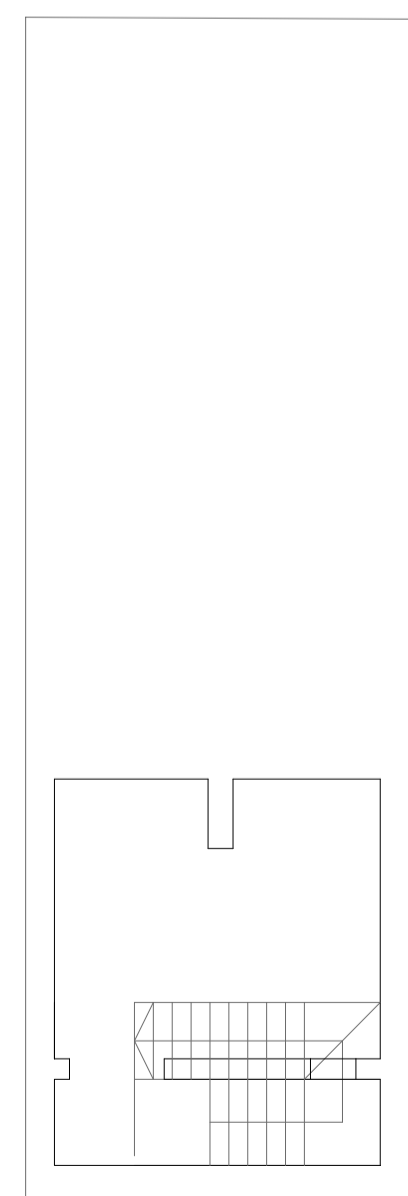
SECCION 1

ERMITA

ERMITA



PLANTA ESCALERA ACCESO



PLANTA SOTANO DEPURADORA PISCINA

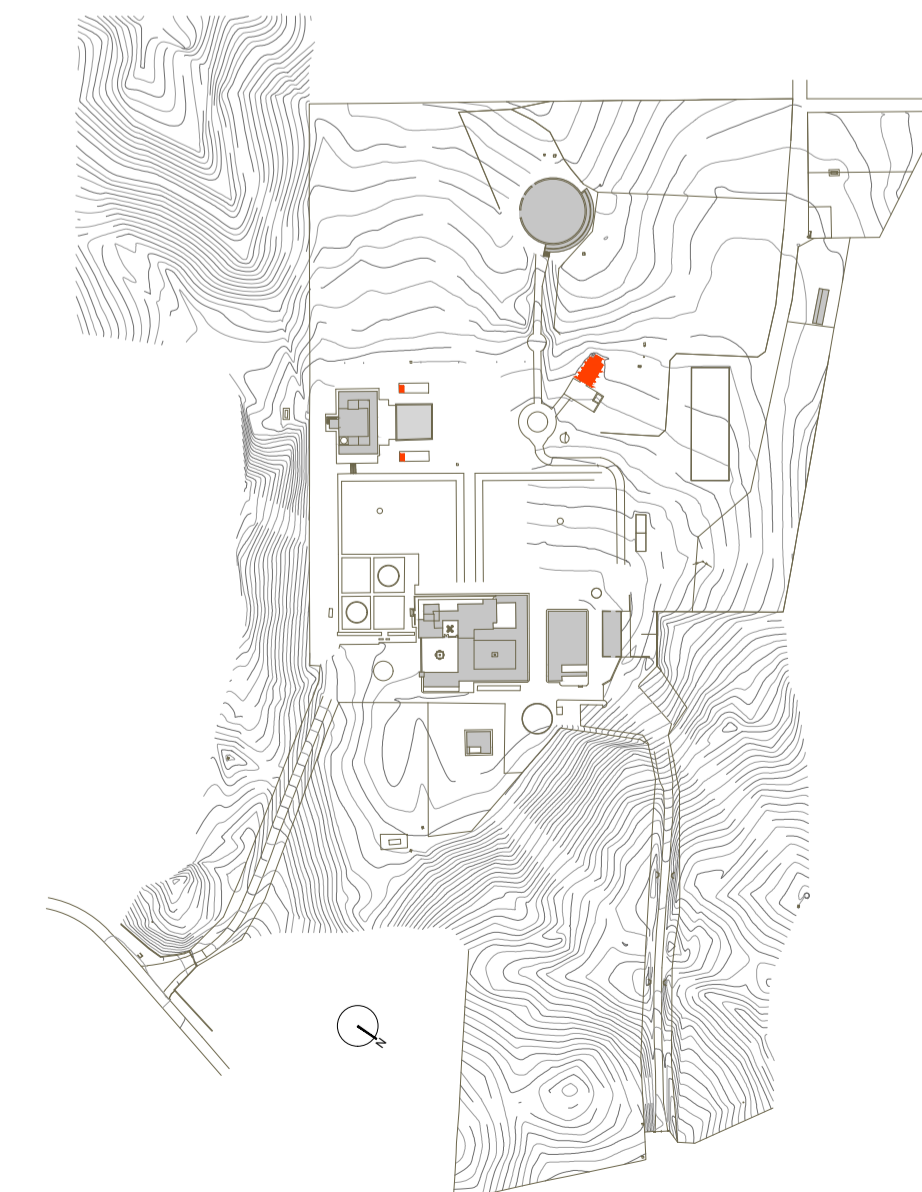


PLANTA ESCALERA ACCESO



PLANTA SOTANO ASEOS PISCINA

SERVICIOS PISCINA



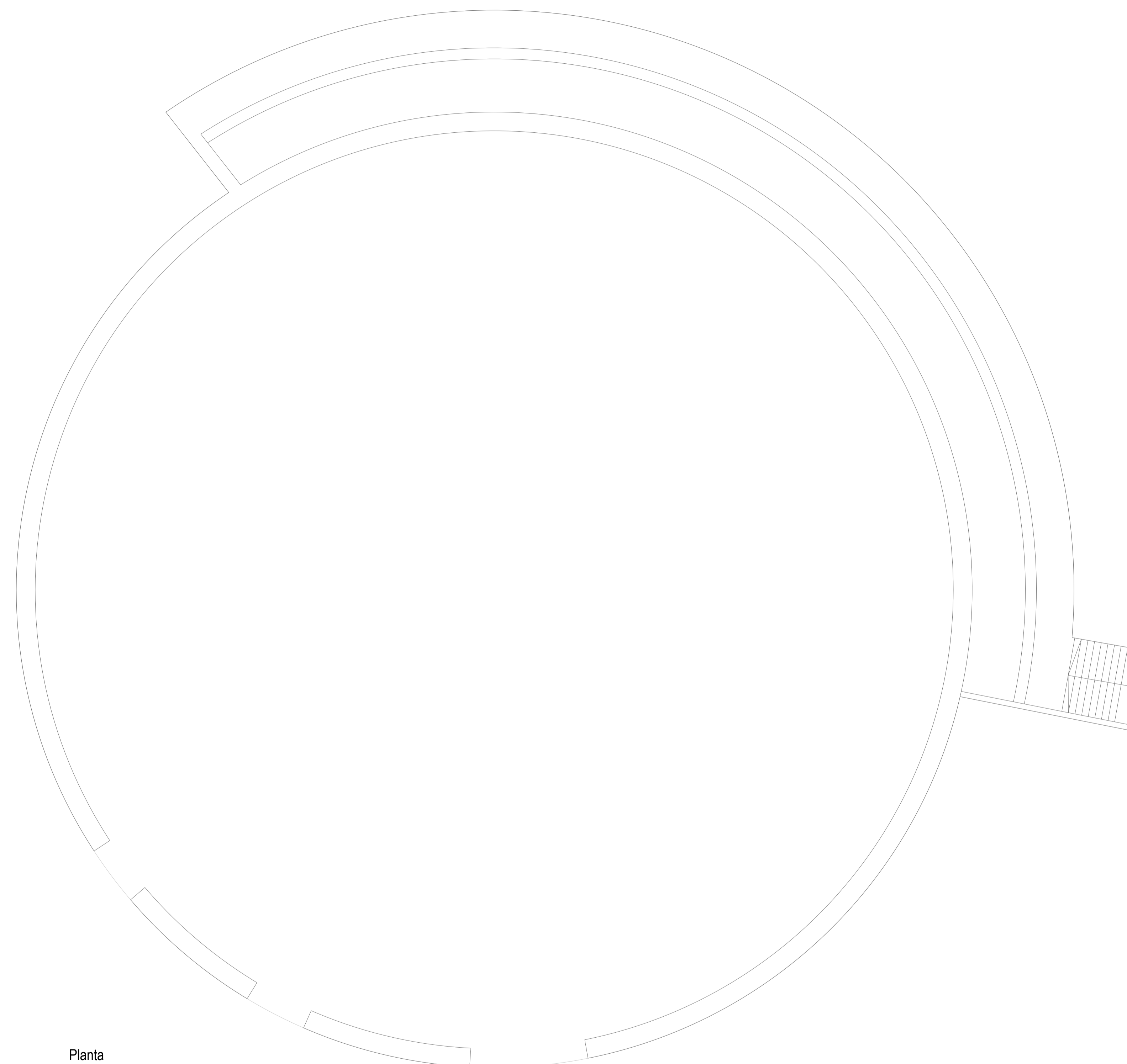
REDACTOR
APARENTE
ARQUITECTO:
APARENTE JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.

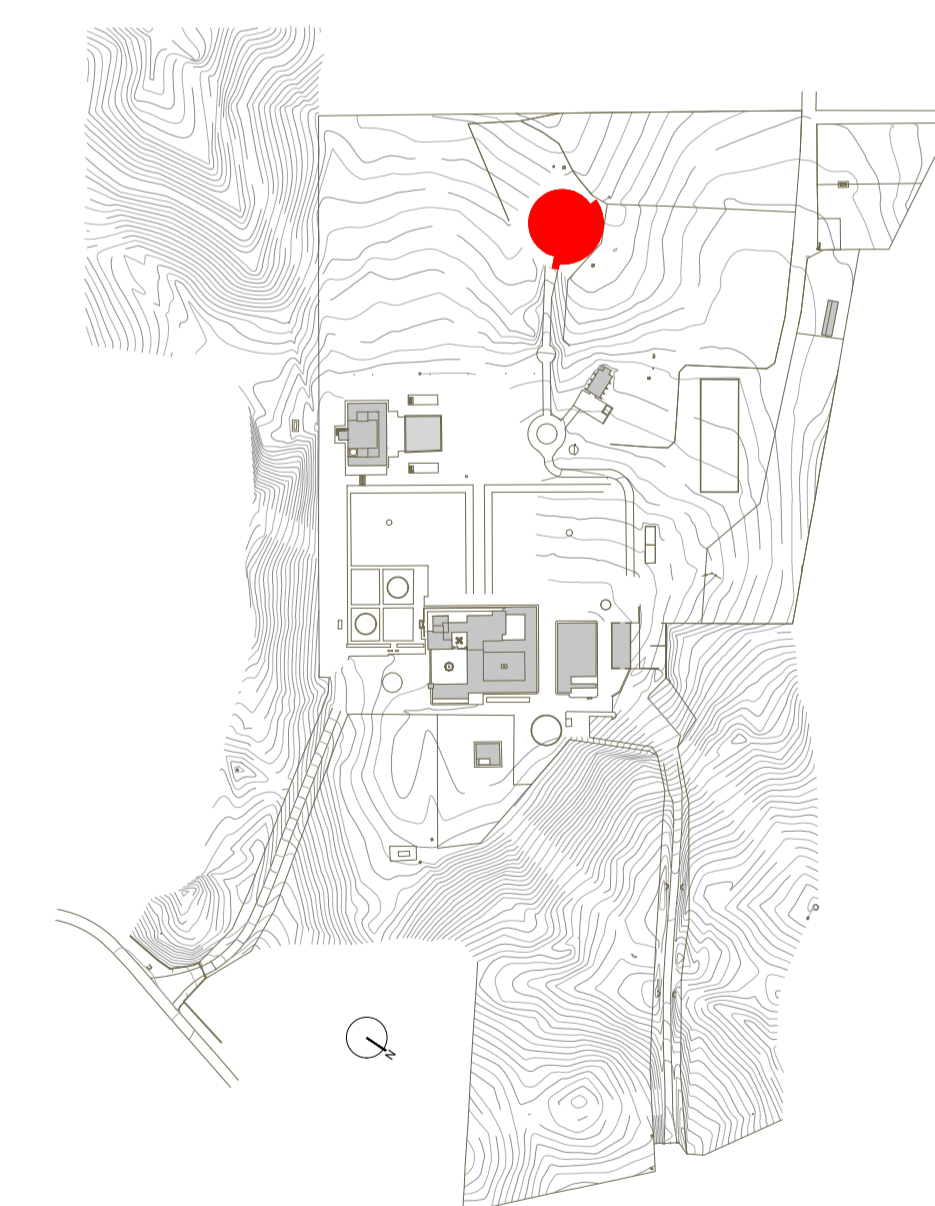
AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO:	EA-04	ESTADO ACTUAL
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1)	EDIFICIO 4 LA ERMITA
	1/200 (EN DIN-A3)	SERVICIOS PISCINA
	ORIGINAL	FECHA:
	DIN A1	DICIEMBRE 2022



Planta



ARQUITECTO:
 APARENTE JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

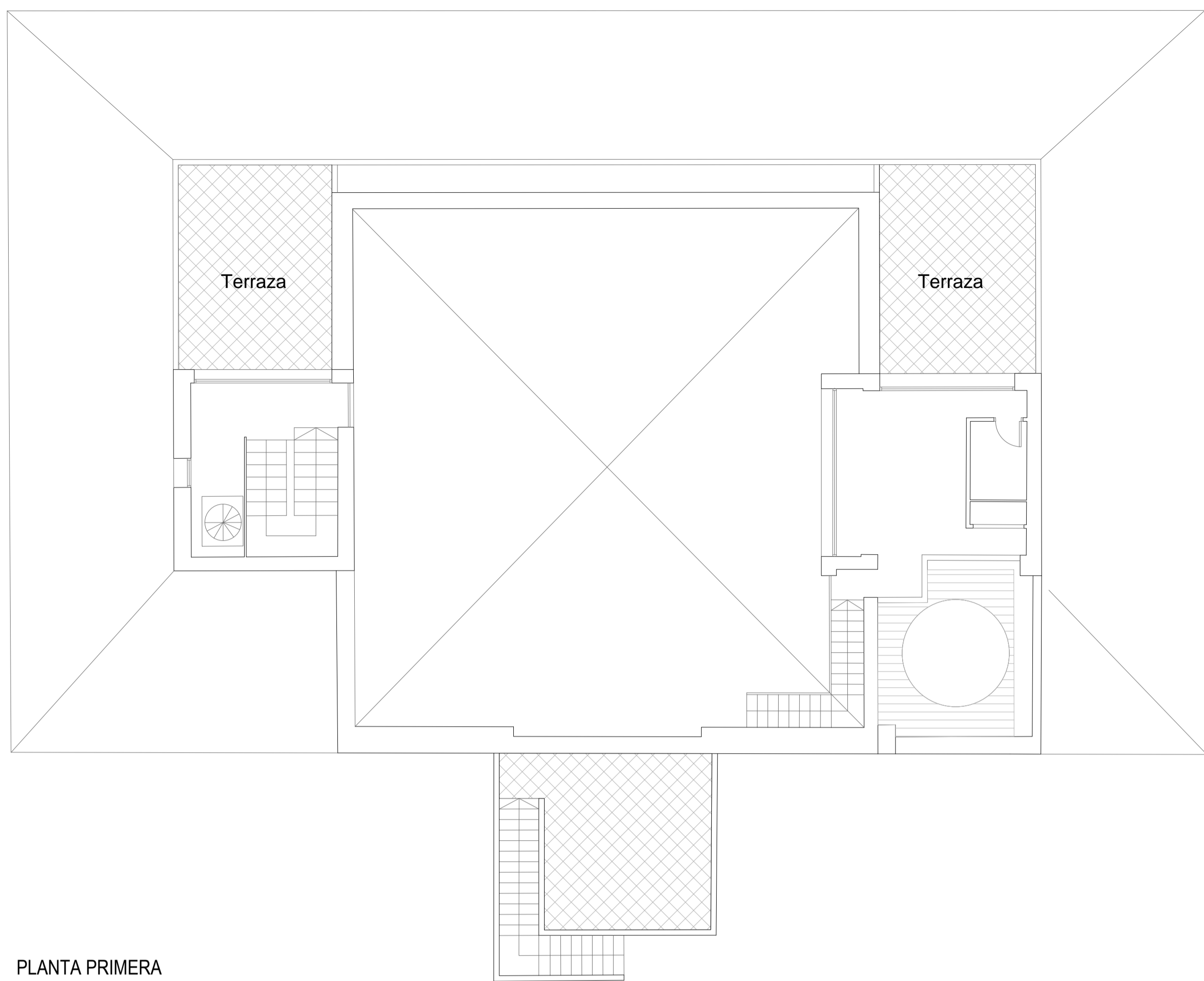
PROMOTOR
 FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
 COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

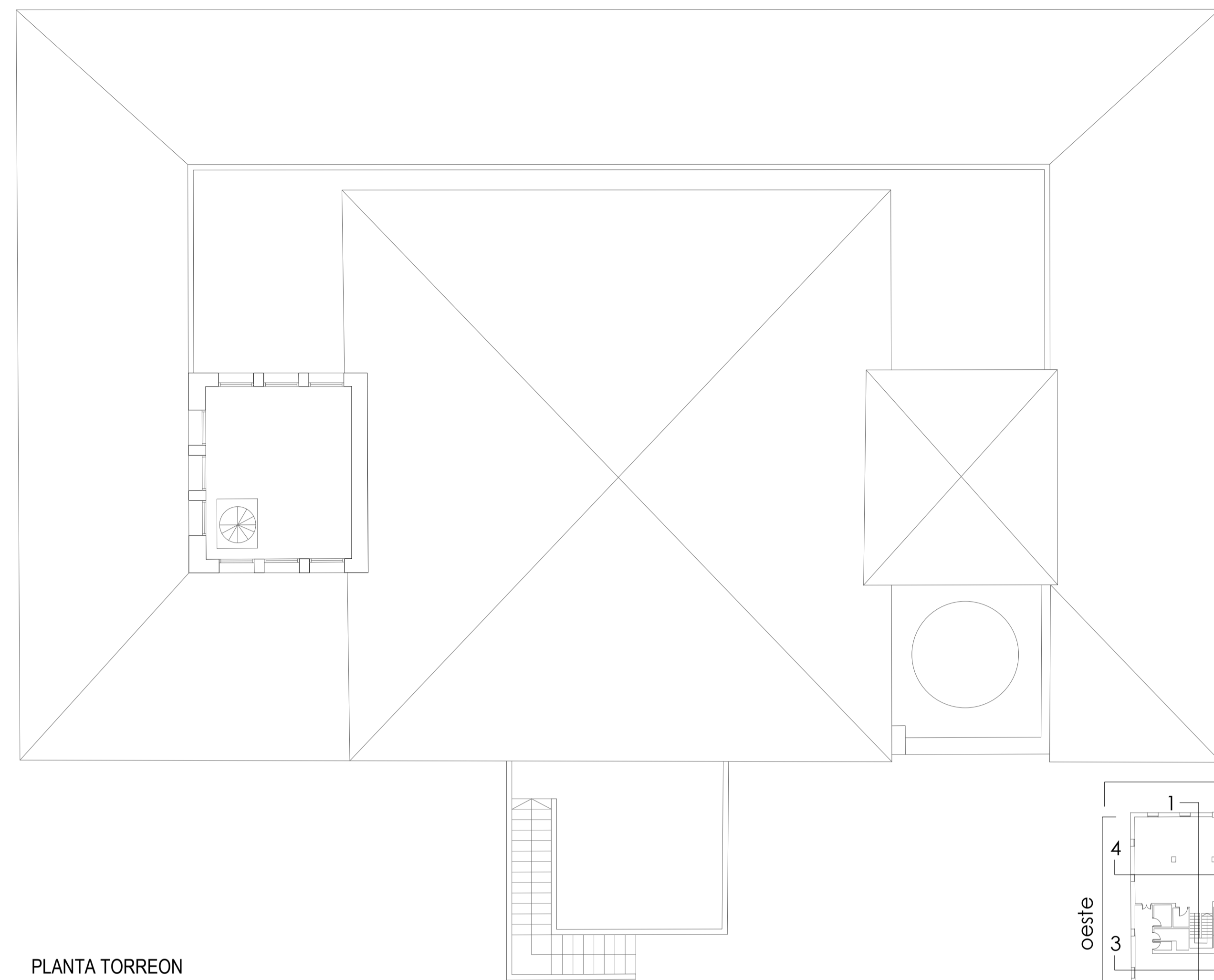
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena
 El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: **EA-05** ESTADO ACTUAL EDIFICIO 5: TENTADERO
 PLANTA

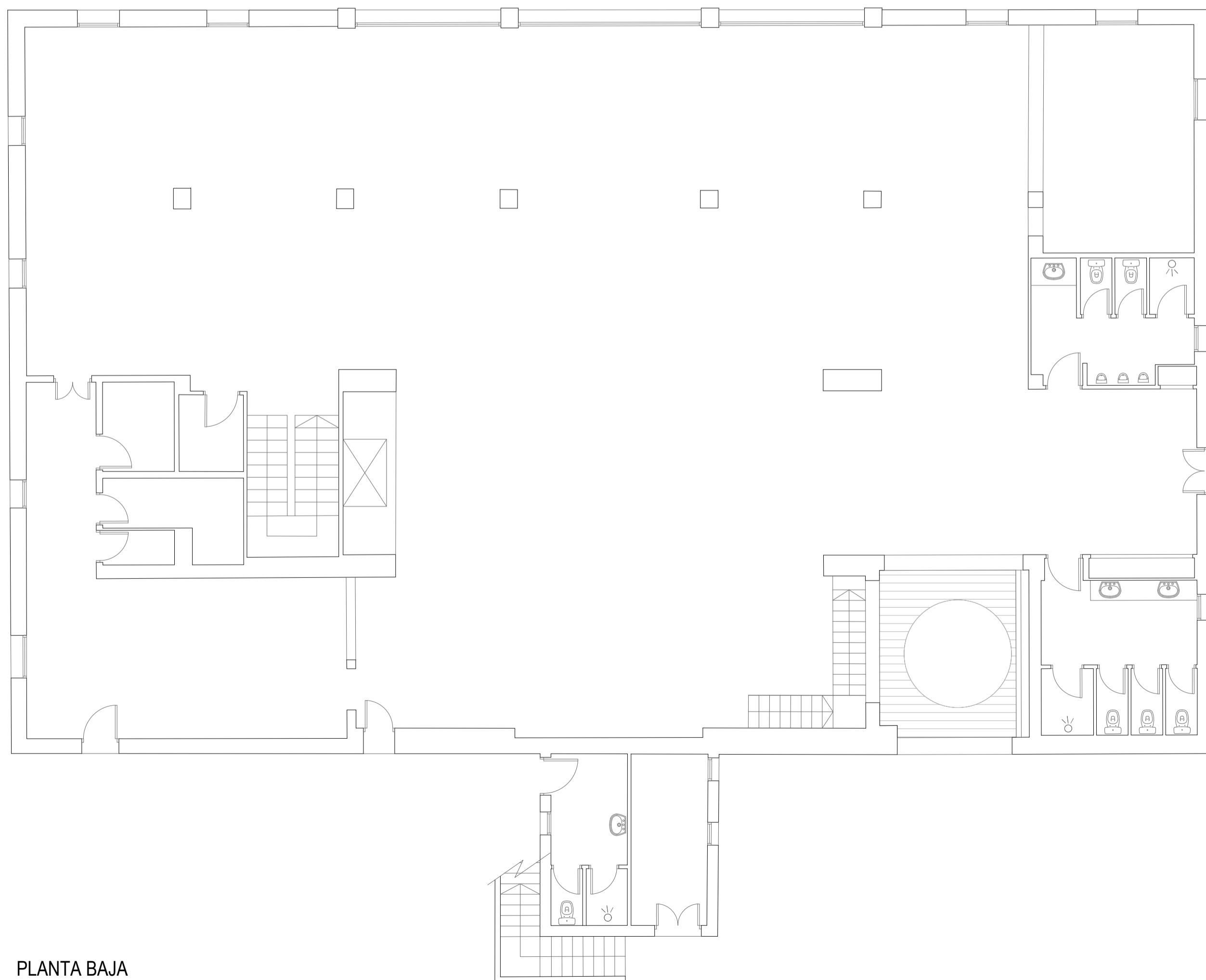
ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA:
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1 DICIEMBRE 2022



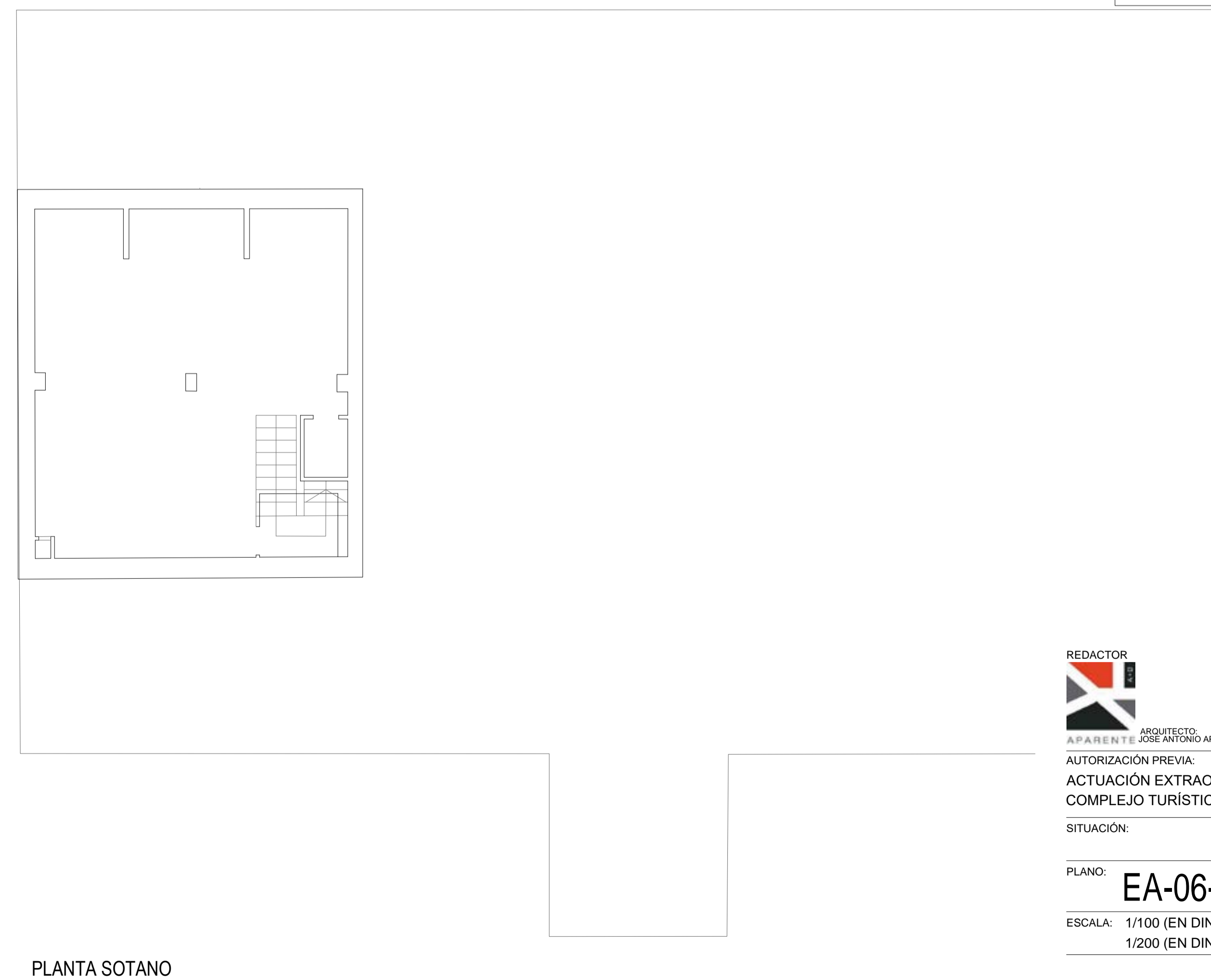
PLANTA PRIMERA



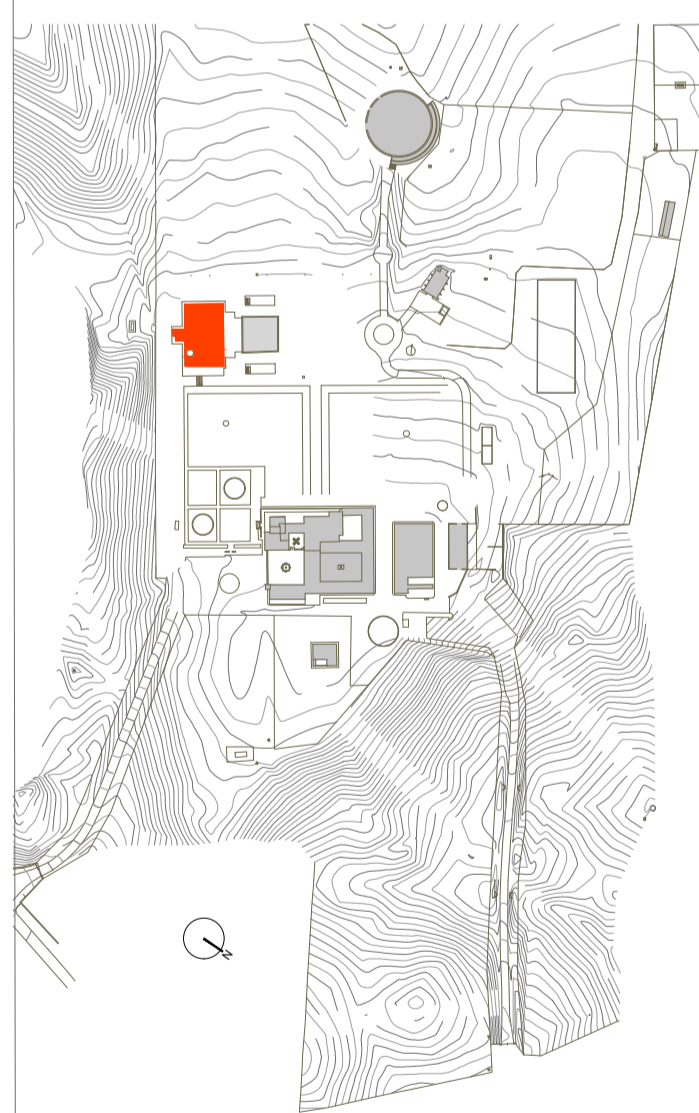
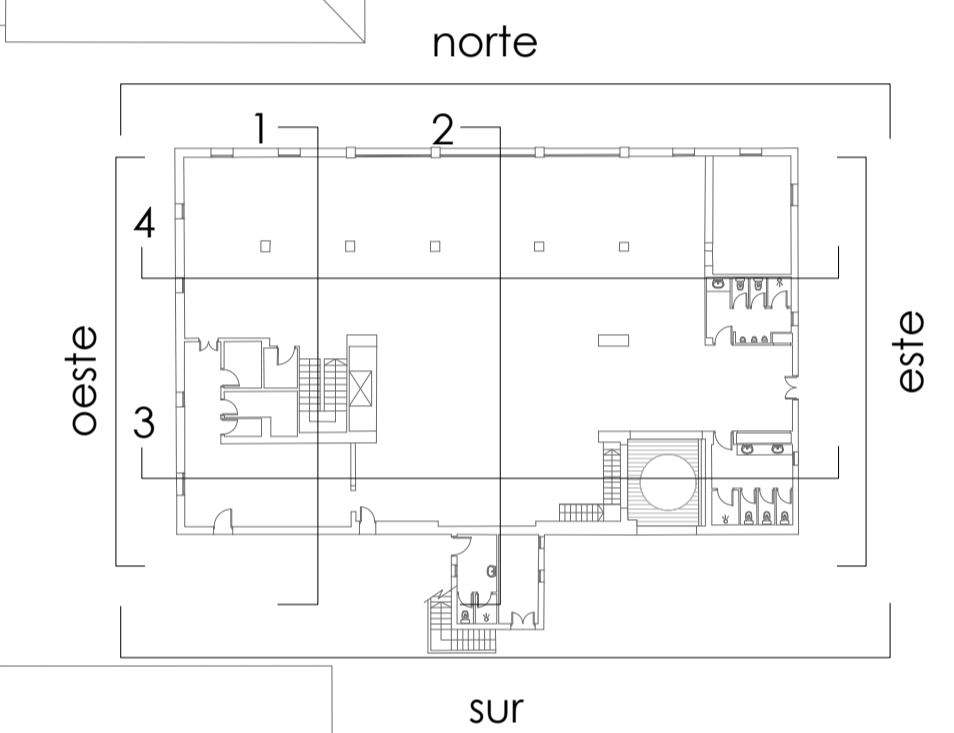
PLANTA TORREON



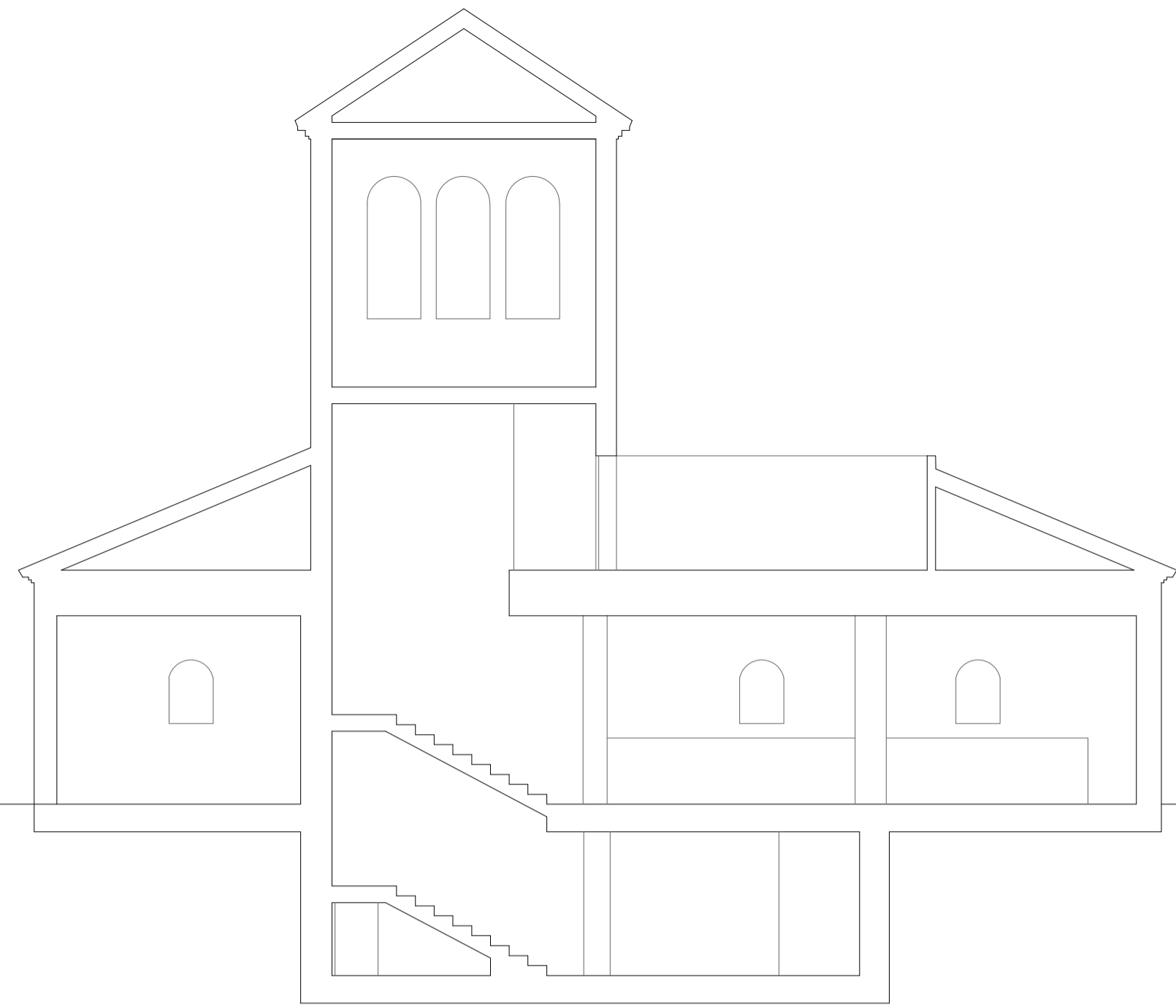
PLANTA BAJA



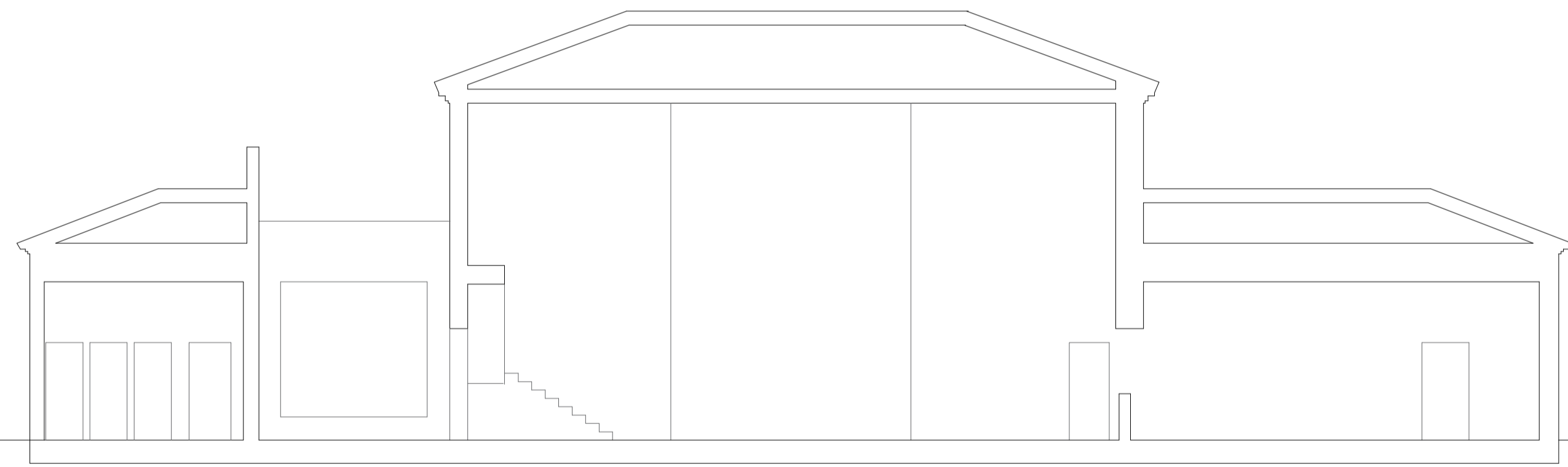
PLANTA SOTANO



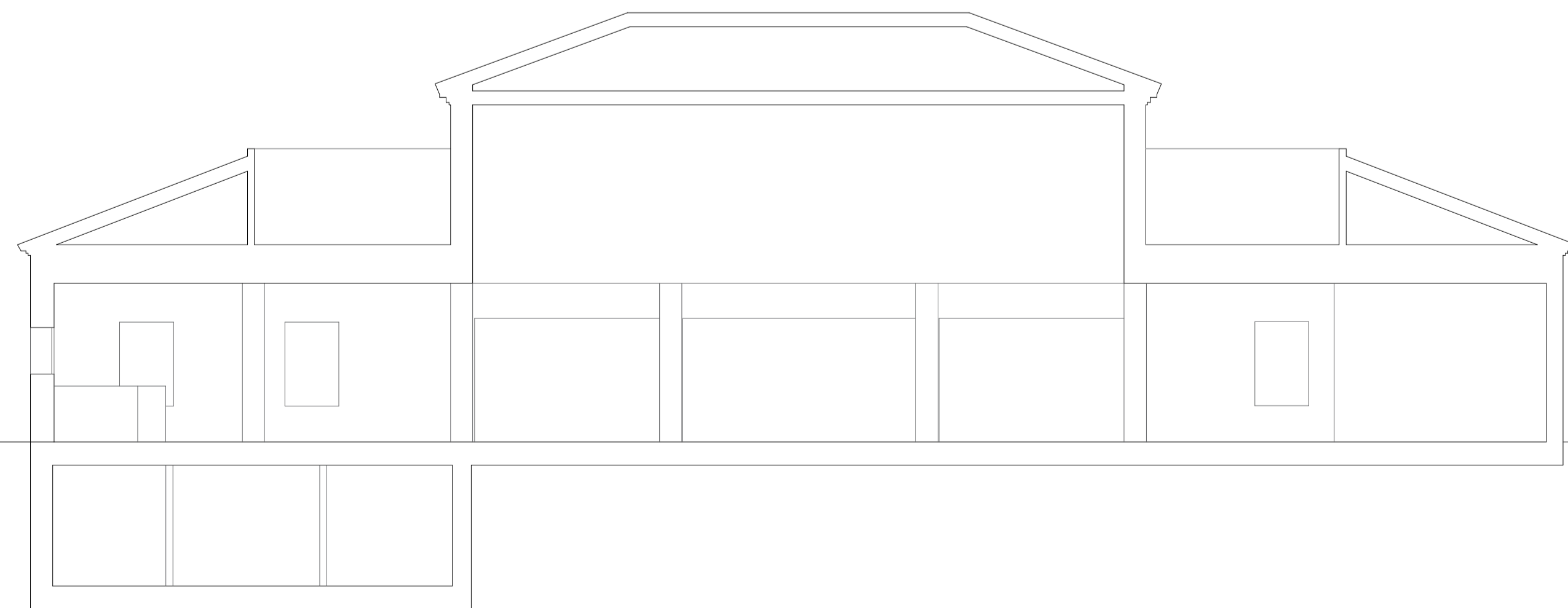
REDACTOR
APARENTE ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: **EA-06-1** ESTADO ACTUAL
 EDIFICIO 6: PABELLON DE EVENTOS-CASA CLUB PLANTAS
 ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1



SECCION 1



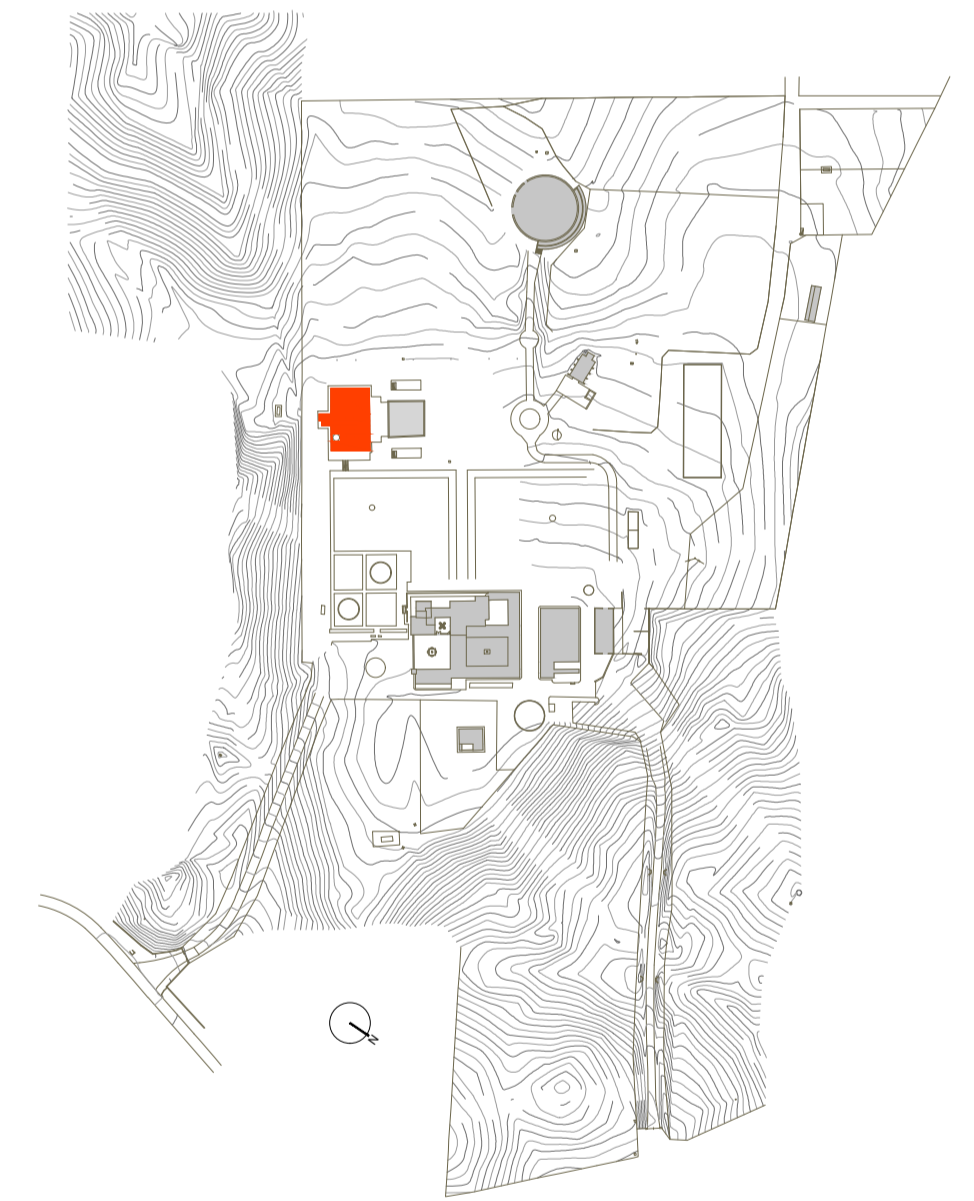
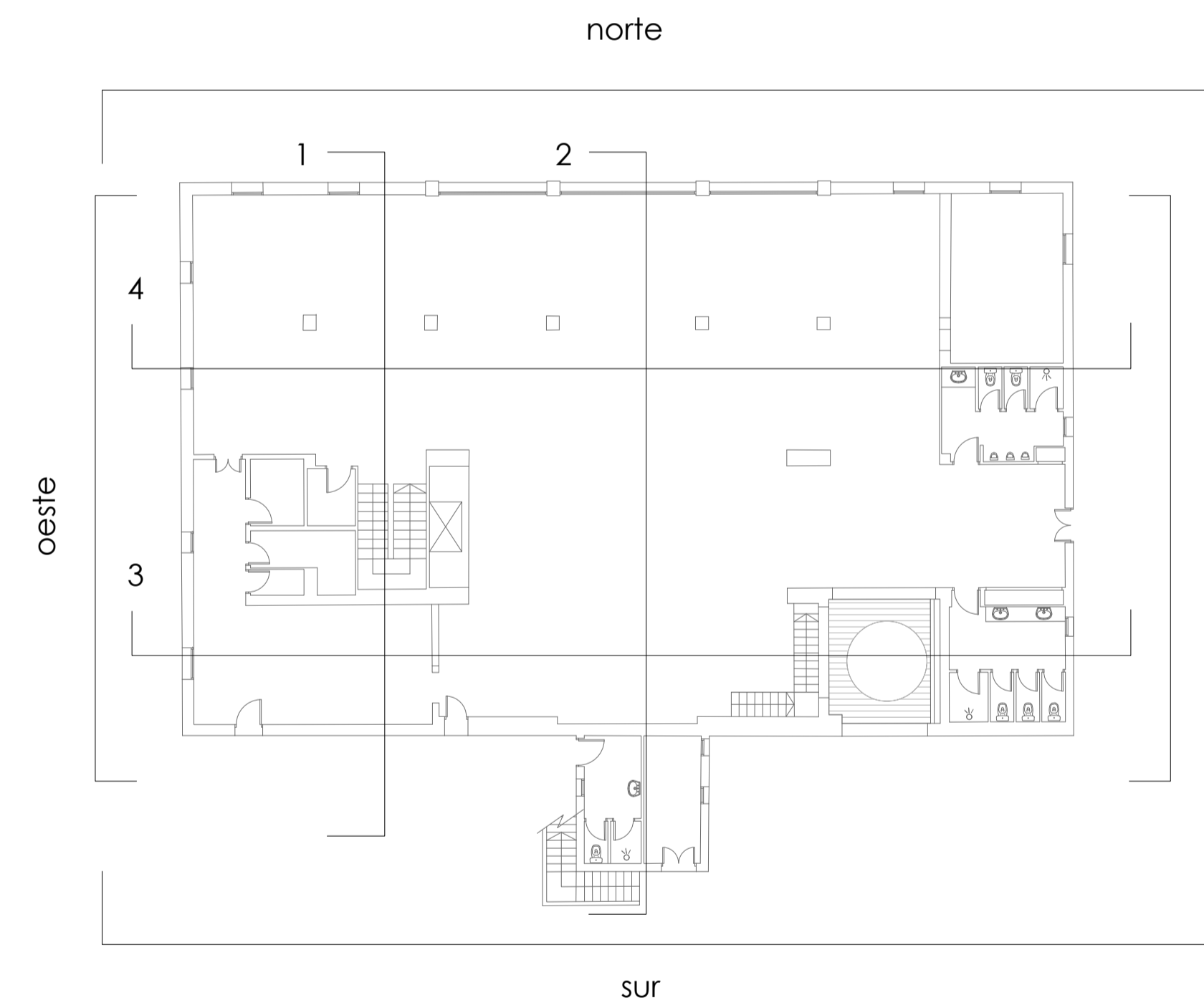
SECCION 3



SECCION 4

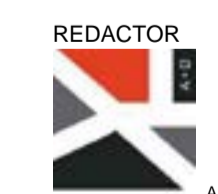


SECCION 2



este

Q



ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA:

ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: **EA-06-2** ESTADO ACTUAL EDIFICIO 6: PABELLON DE EVENTOS-CASA CLUE SECCIONES

ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
1/200 (EN DIN-A3) DIN A1

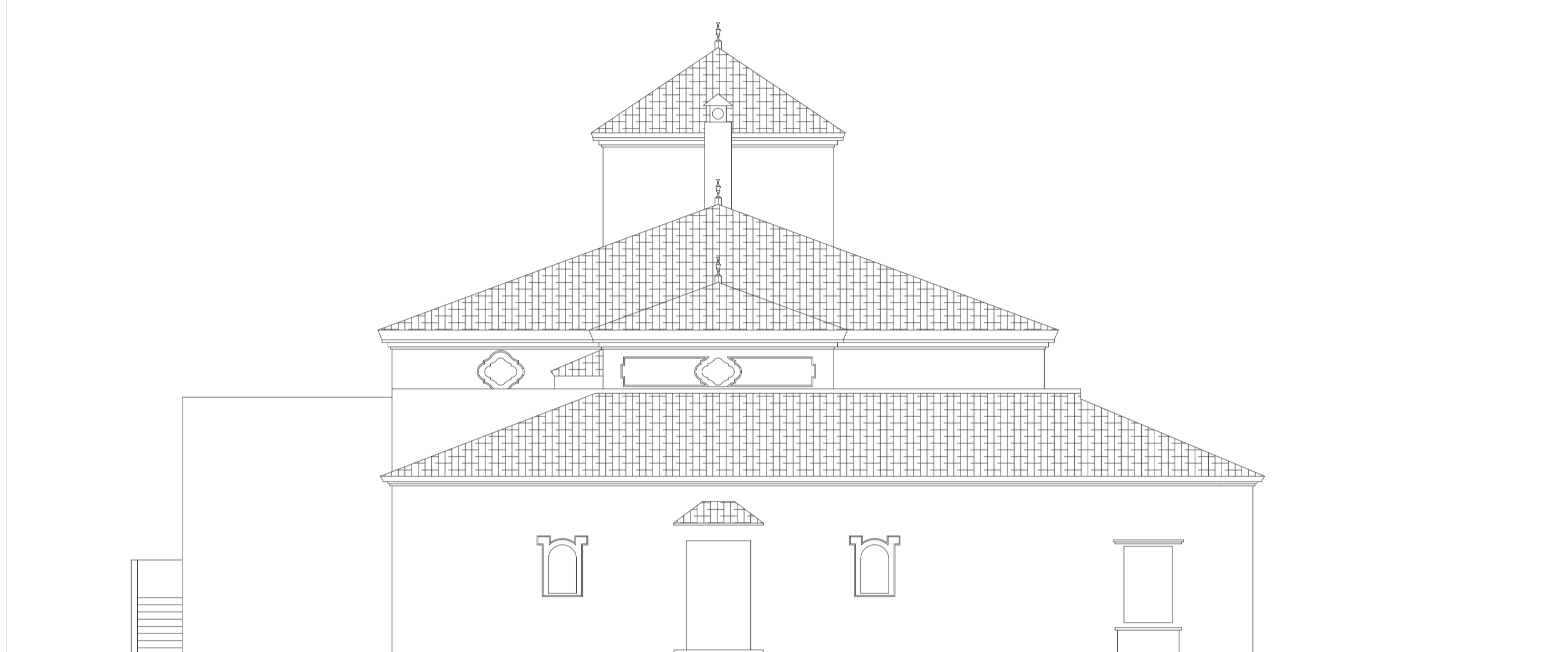
PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



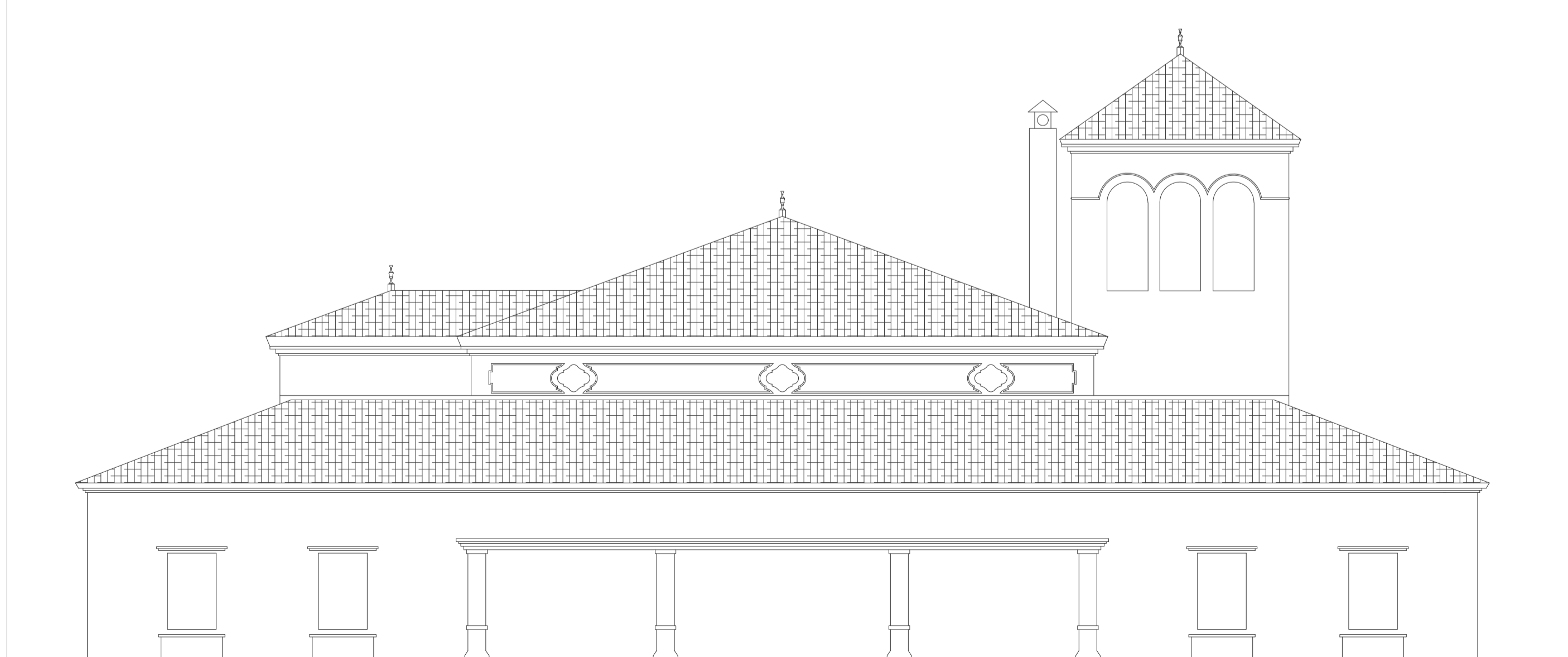
FACHADA SUR



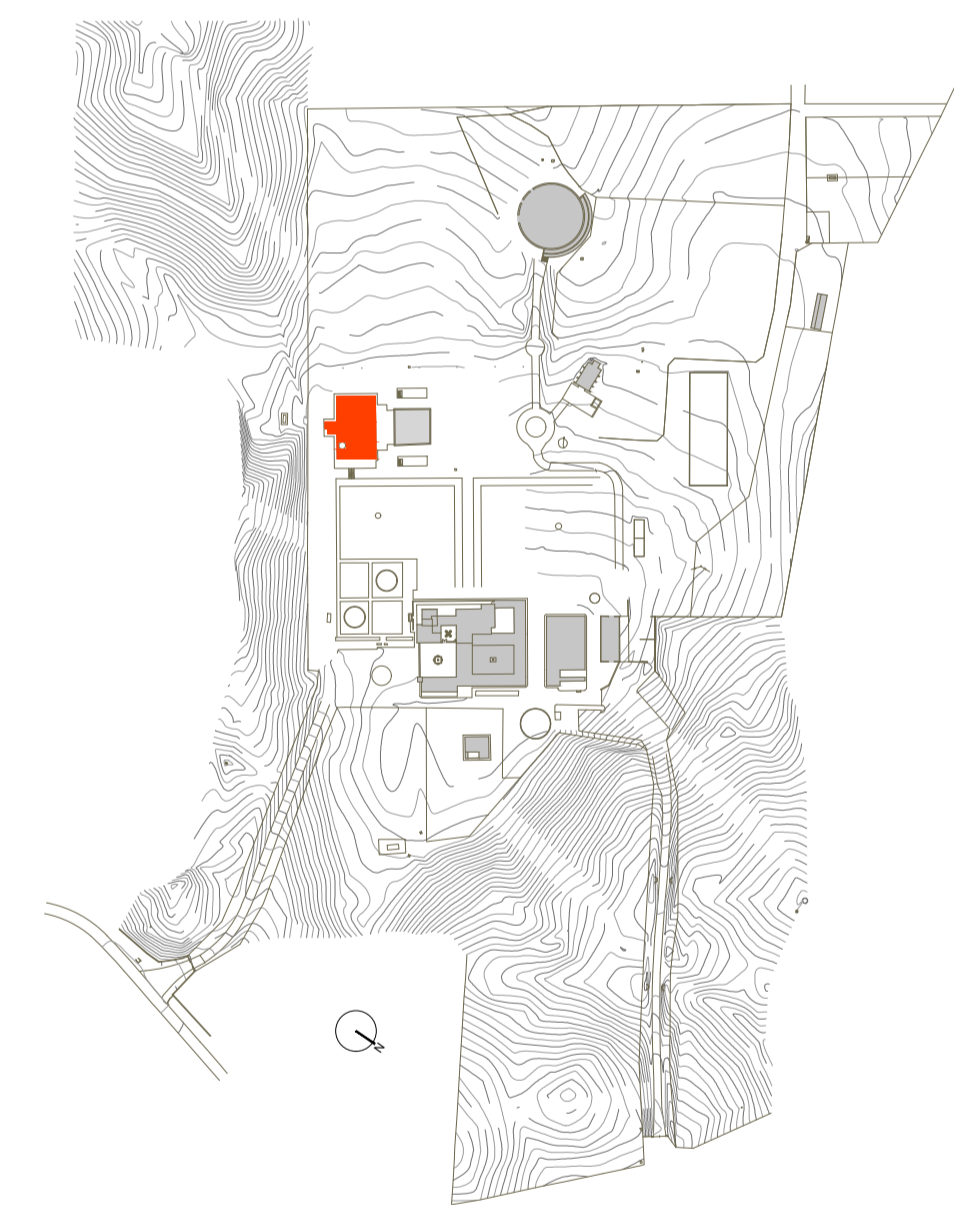
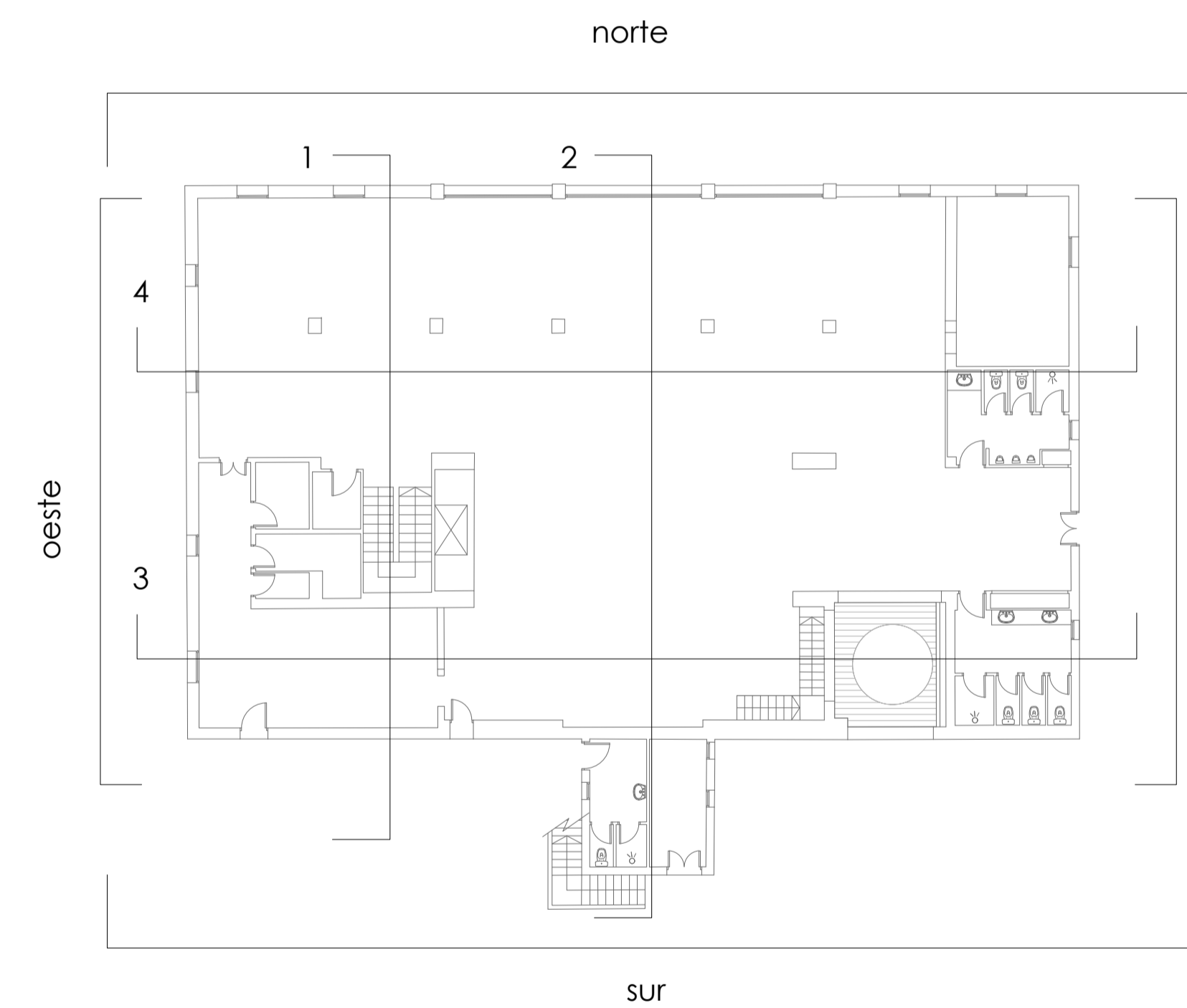
FACHADA OESTE




FACHADA ESTE



FACHADA NORTE



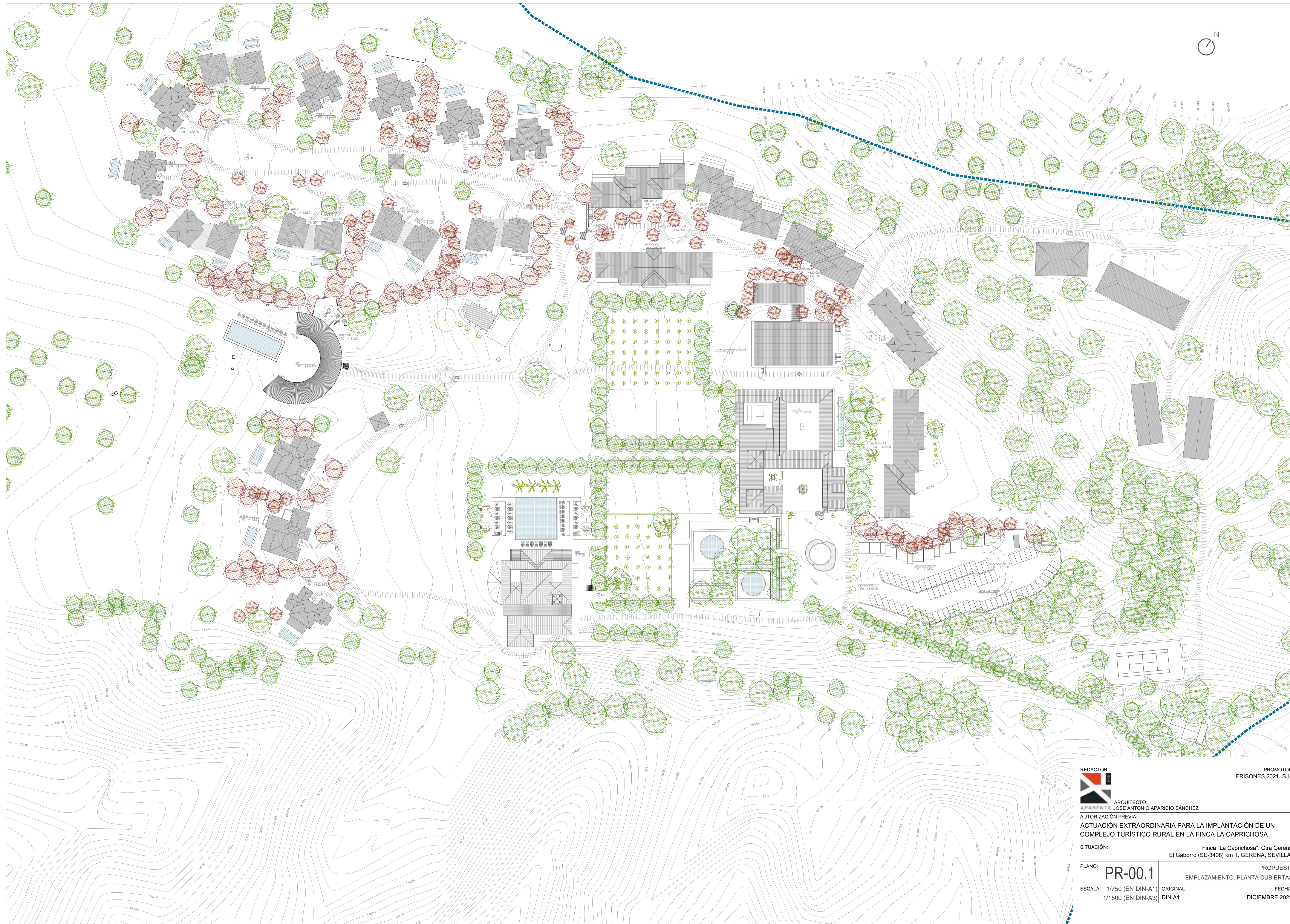
REDACTOR

APARENTE ARQUITECTO:
 JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 PROMOTOR
 FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
 COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

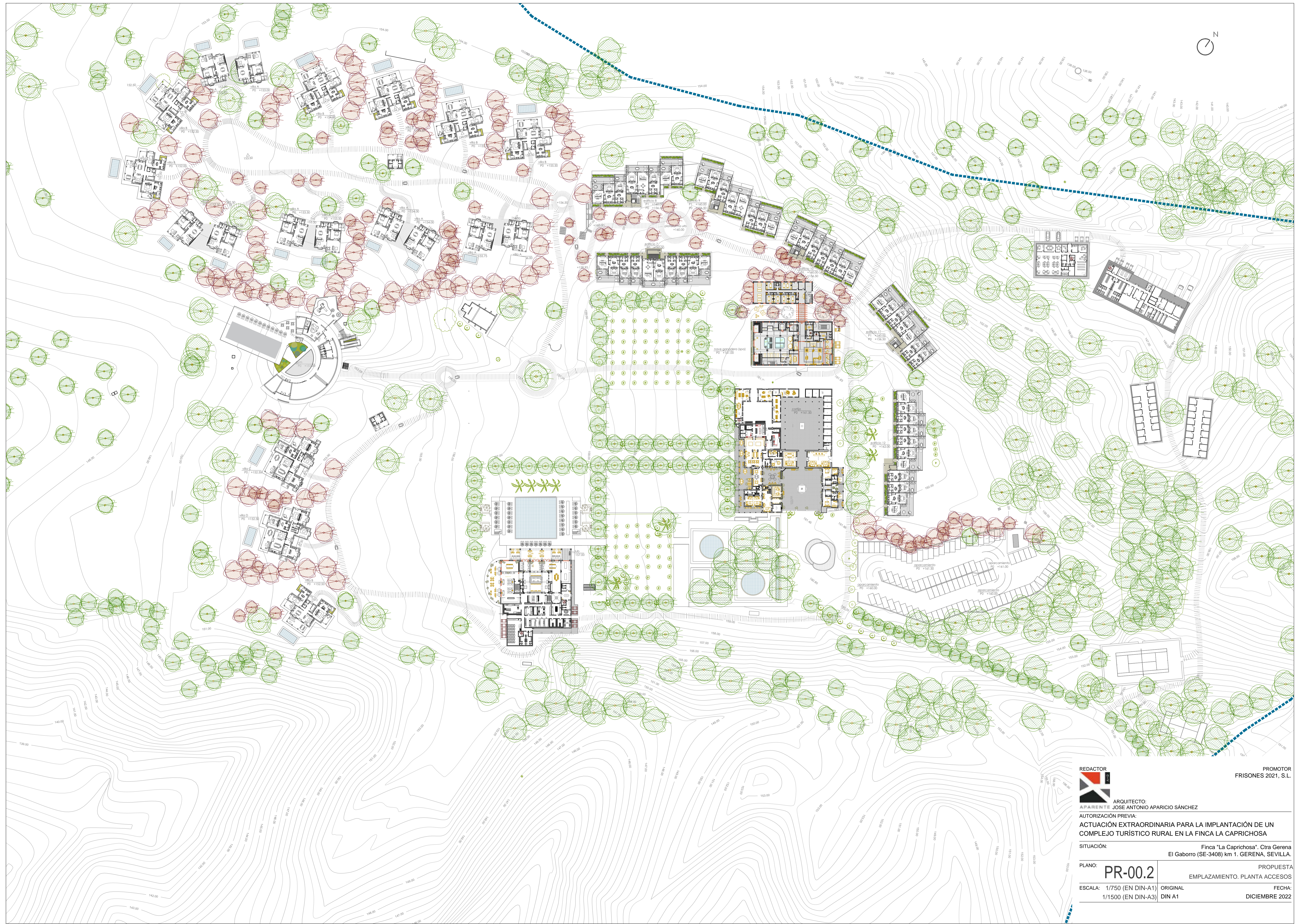
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena
 El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.


PLANO: **EA-06-3** ESTADO ACTUAL
 EDIFICIO 6: PABELLON DE EVENTOS-CASA CLUB ALZADOS

ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA:
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1 DICIEMBRE 2022



REDACTOR 	PROMOTOR FRISONES 2021, S.L.
ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ	
AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICIOSA	
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.	
PLANO: PR-00.1	PROPUESTA EMPLAZAMIENTO. PLANTA CUBIERTAS
ESCALA: 1/750 (EN DIN-A1) 1/1500 (EN DIN-A3)	ORIGINAL DIN A1
FECHA: DICIEMBRE 2022	



REDACTOR

ARQUITECTO:
 APARENTE JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
 COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICIOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena
 El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: **PR-00.2** PROPUESTA
 EMPLAZAMIENTO, PLANTA ACCESOS
 ESCALA: 1/750 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA:
 1/1500 (EN DIN-A3) DIN A1 DICIEMBRE 2022

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.

INFRAESTRUCTURAS

— Inst. MT existente

— Inst. BT existente

— Inst. MT propuesta

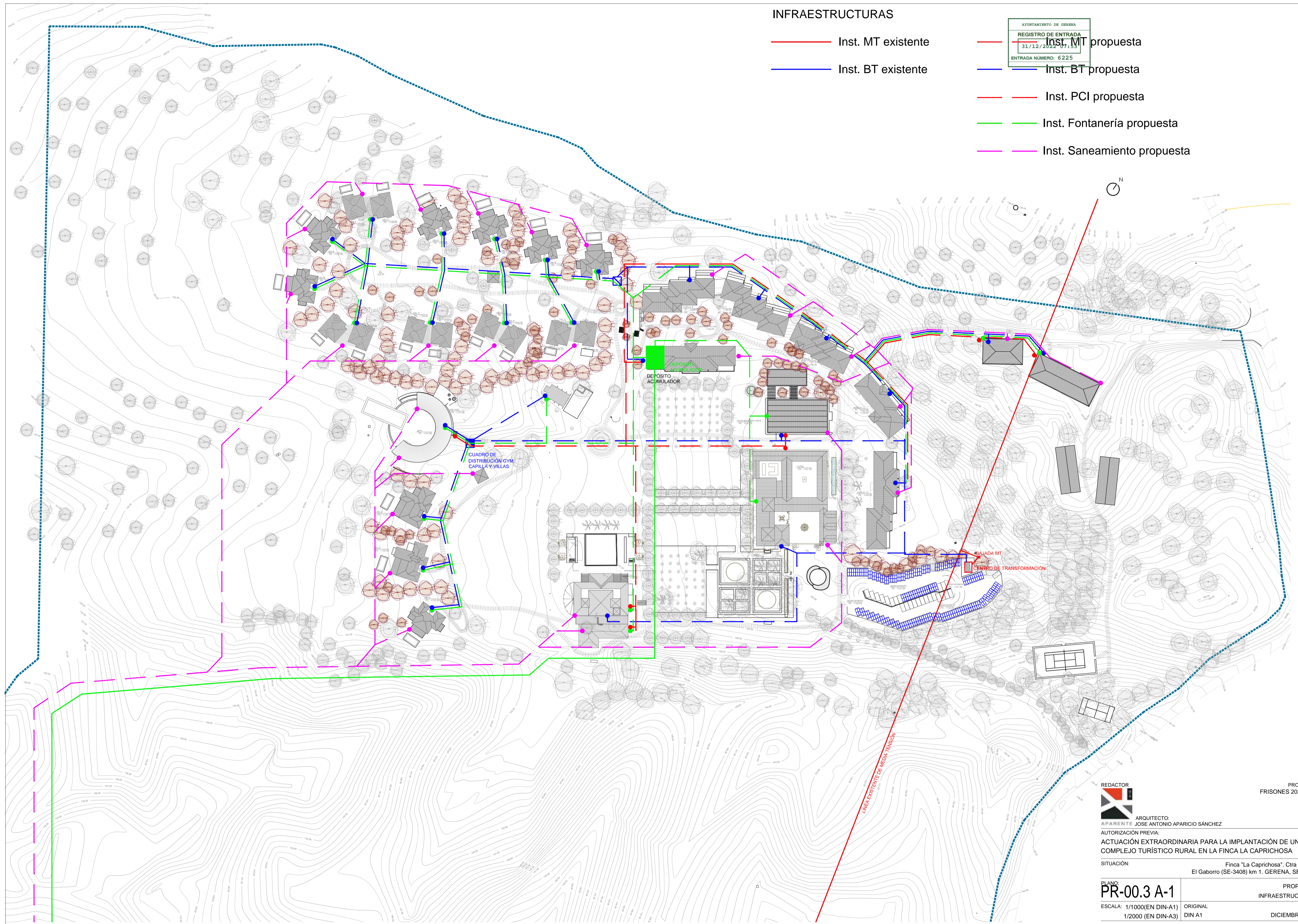
— Inst. BT propuesta

— Inst. PCI propuesta

— Inst. Fontanería propuesta

— Inst. Saneamiento propuesta

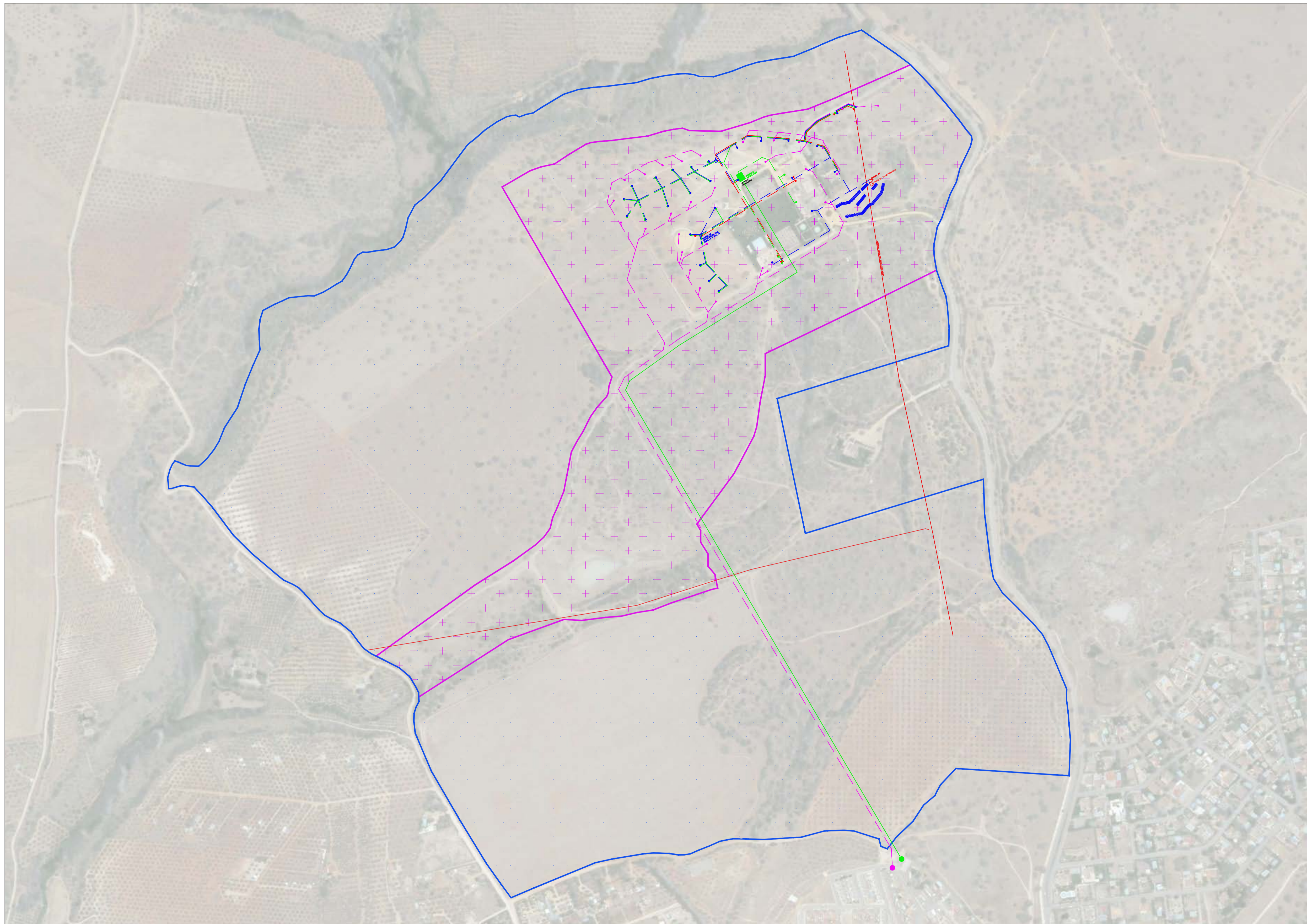
AYUNTAMIENTO DE GERENA
REGISTRO DE ENTRADA
31/12/2022 17:53
ENTRADA NÚMERO: 6225



REDACTOR
ARQUITECTO:
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

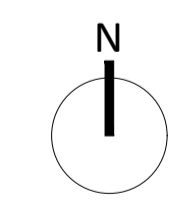
PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.


PLANO: PR-00.3 A-1	PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS
ESCALA: 1/1000(EN DIN-A1) 1/2000 (EN DIN-A3)	FECHA: DICIEMBRE 2022



INFRAESTRUCTURAS

- Inst. MT existente
- Inst. BT existente
- Límite de la finca
- Límite del Proyecto de Actuación
- Inst. MT propuesta
- Inst. BT propuesta
- Inst. PCI propuesta
- Inst. Fontanería propuesta
- Inst. Saneamiento propuesta
- Punto de conexión a la red municipal de agua
- Punto de conexión a la red municipal de saneamiento



REDACTOR

APARENTE ARQUITECTO:
 JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 PROMOTOR:
 FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: PR-00.3 A-2	ESTADO ACTUAL
ESCALA: SE(EN DIN-A1) ORIGINAL	FECHA:
SE(EN DIN-A3) DIN A1	DICIEMBRE 2022

INFRAESTRUCTURAS

— Inst. MT existente

— Inst. BT existente

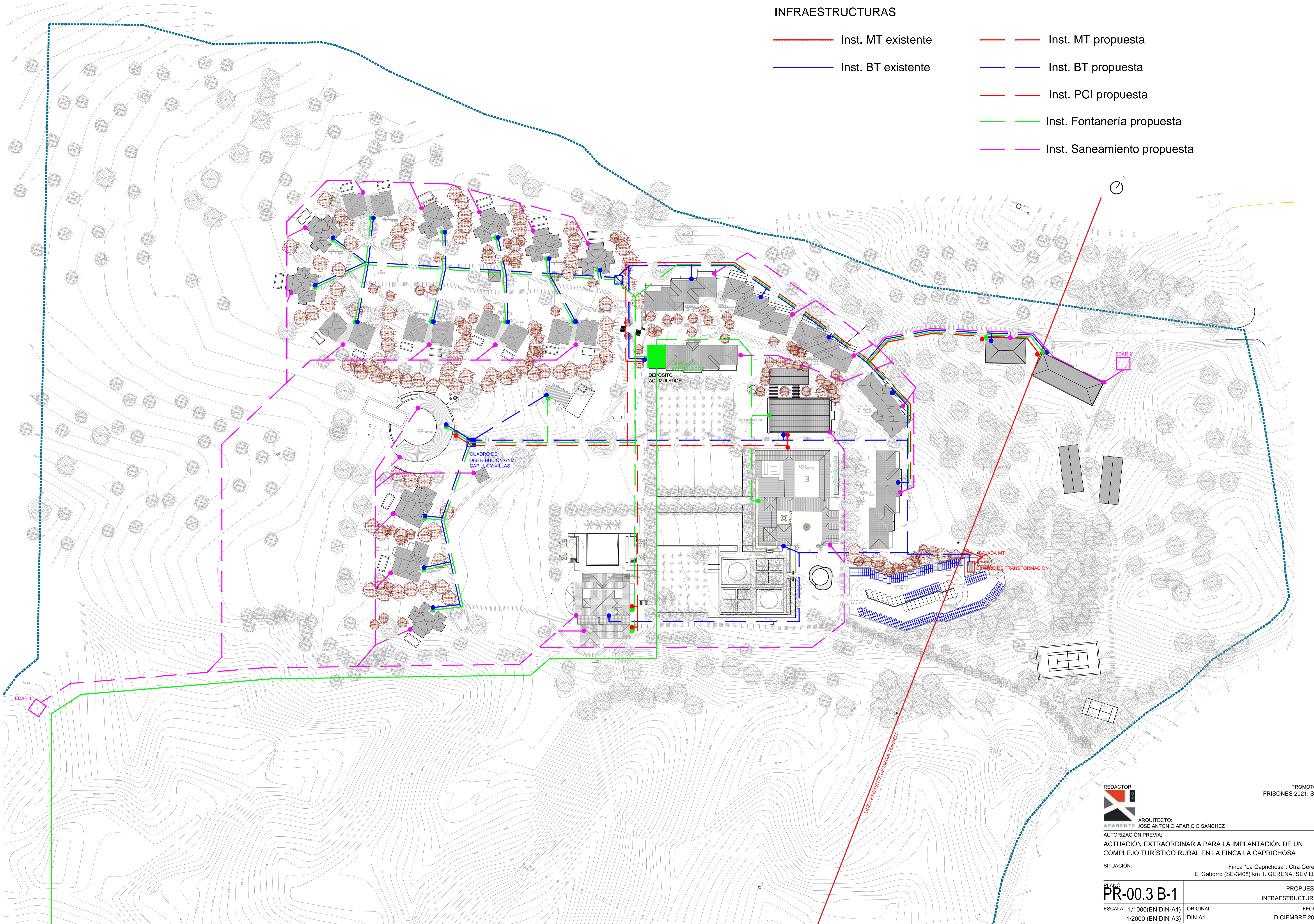
— Inst. MT propuesta

— Inst. BT propuesta

— Inst. PCI propuesta

— Inst. Fontanería propuesta

— Inst. Saneamiento propuesta



PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



ARQUITECTO:
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

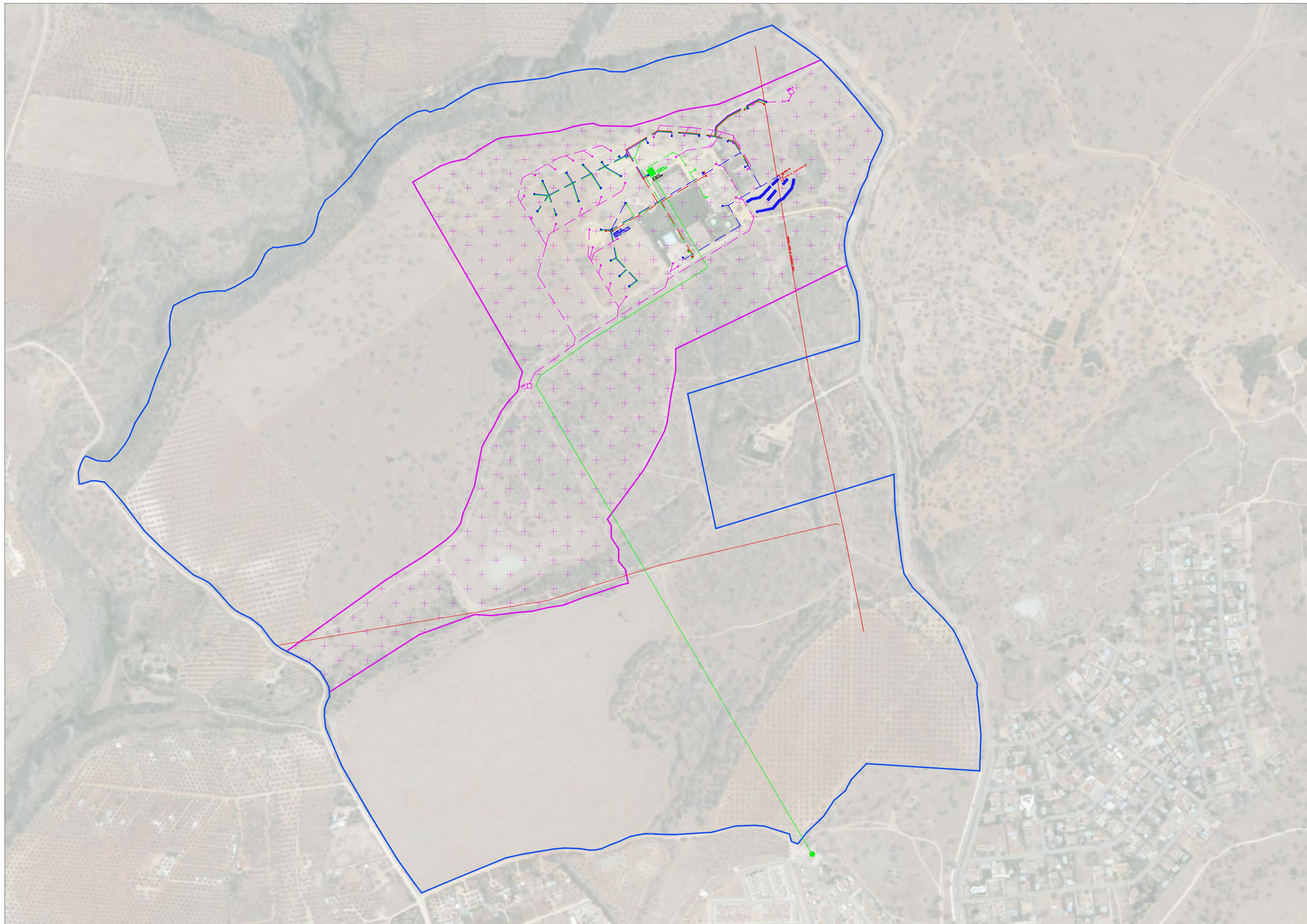
PLANO:
PR-00.3 B-1

PROPUESTA
INFRAESTRUCTURAS

ESCALA: 1/1000(EN DIN-A1)
1/2000 (EN DIN-A3)

ORIGINAL
DIN A1

FECHA:
DICIEMBRE 2022

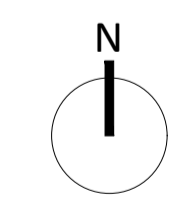


INFRAESTRUCTURAS

- Inst. MT existente - - - Inst. MT propuesta
- Inst. BT existente - - - Inst. BT propuesta
- - - Inst. PCI propuesta
- Inst. Fontanería propuesta
- Inst. Saneamiento propuesta
- Punto de conexión a la red municipal de agua

— Límite de la finca

+ Límite del Proyecto de Actuación



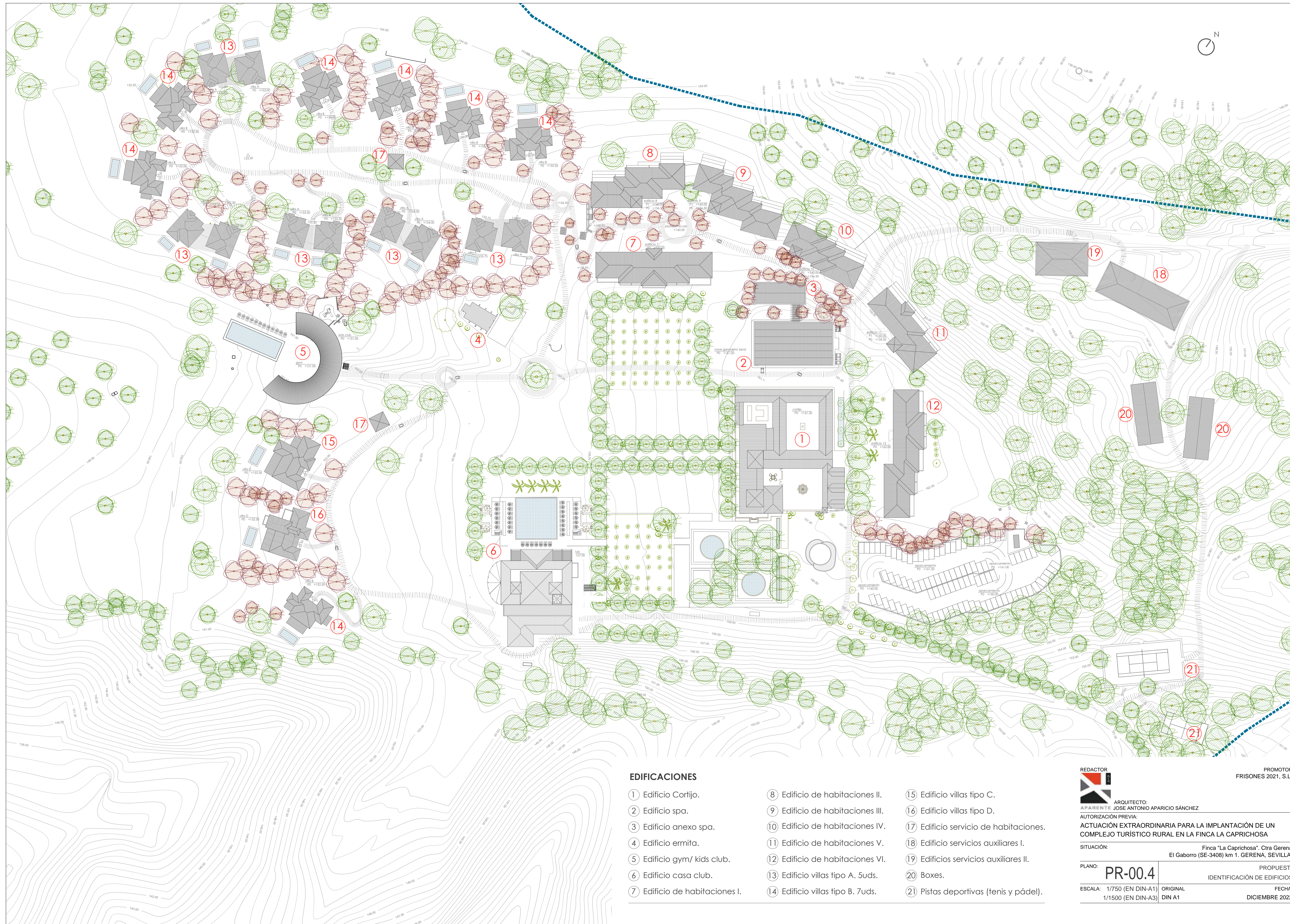
REDACTOR
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA


SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO:	PR-00.3 B-2	ESTADO ACTUAL
ESCALA:	SE(EN DIN-A1) ORIGINAL SE(EN DIN-A3) DIN A1	FECHA: DICIEMBRE 2022



EDIFICACIONES

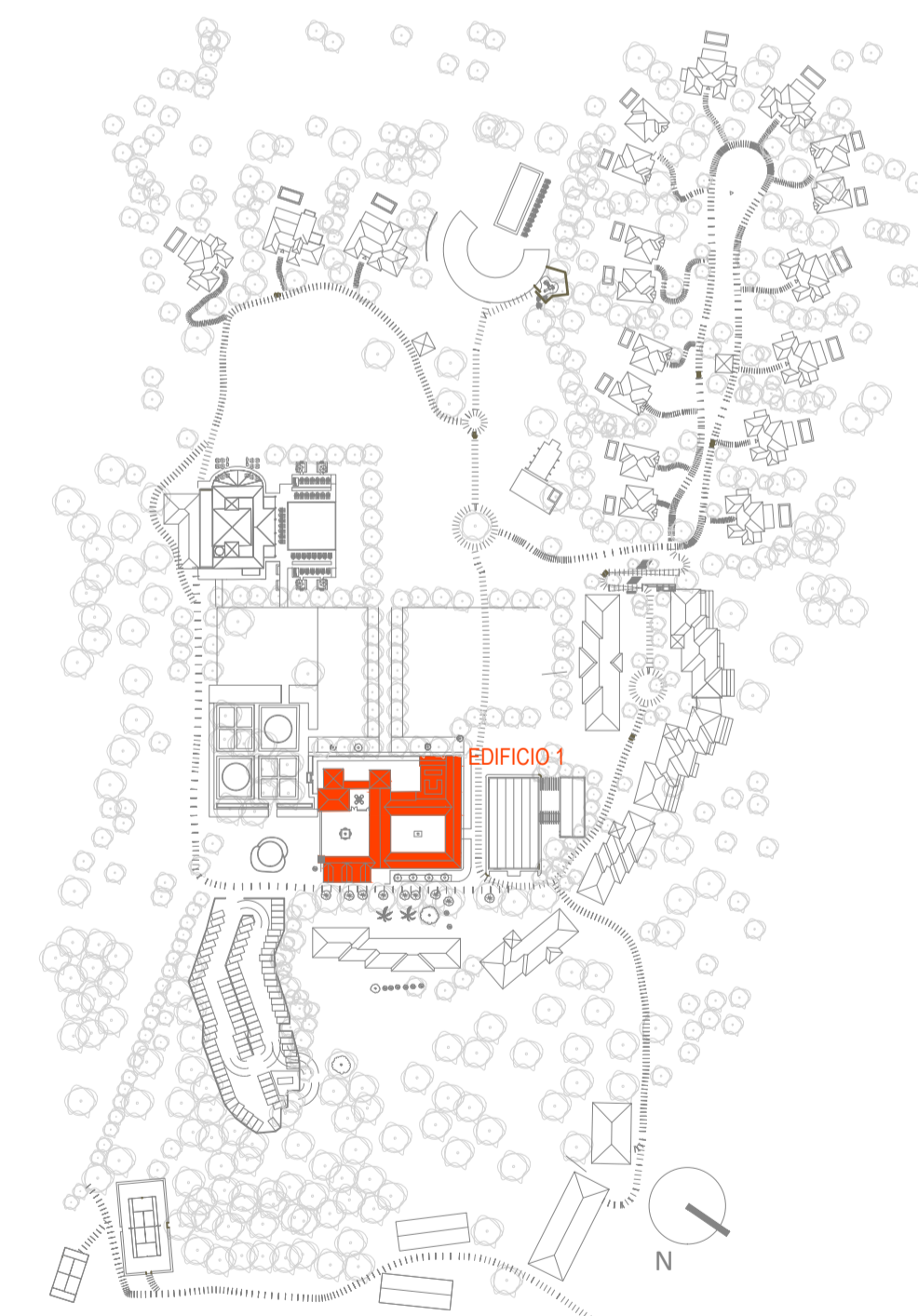
- | | | |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| ① Edificio Cortijo. | ⑧ Edificio de habitaciones II. | ⑮ Edificio villas tipo C. |
| ② Edificio spa. | ⑨ Edificio de habitaciones III. | ⑯ Edificio villas tipo D. |
| ③ Edificio anexo spa. | ⑩ Edificio de habitaciones IV. | ⑰ Edificio servicio de habitaciones. |
| ④ Edificio ermita. | ⑪ Edificio de habitaciones V. | ⑱ Edificios servicios auxiliares I. |
| ⑤ Edificio gym/ kids club. | ⑫ Edificio de habitaciones VI. | ⑲ Edificios servicios auxiliares II. |
| ⑥ Edificio casa club. | ⑬ Edificio villas tipo A. 5uds. | ⑳ Boxes. |
| ⑦ Edificio de habitaciones I. | ⑭ Edificio villas tipo B. 7uds. | ㉑ Pistas deportivas (tenis y pádel). |


REDACTOR

 ARQUITECTO:
 APARENTE JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: **PR-00.4** PROPUESTA IDENTIFICACIÓN DE EDIFICIOS
 ESCALA: 1/750 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/1500 (EN DIN-A3) DIN A1

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



PLANTA BAJA



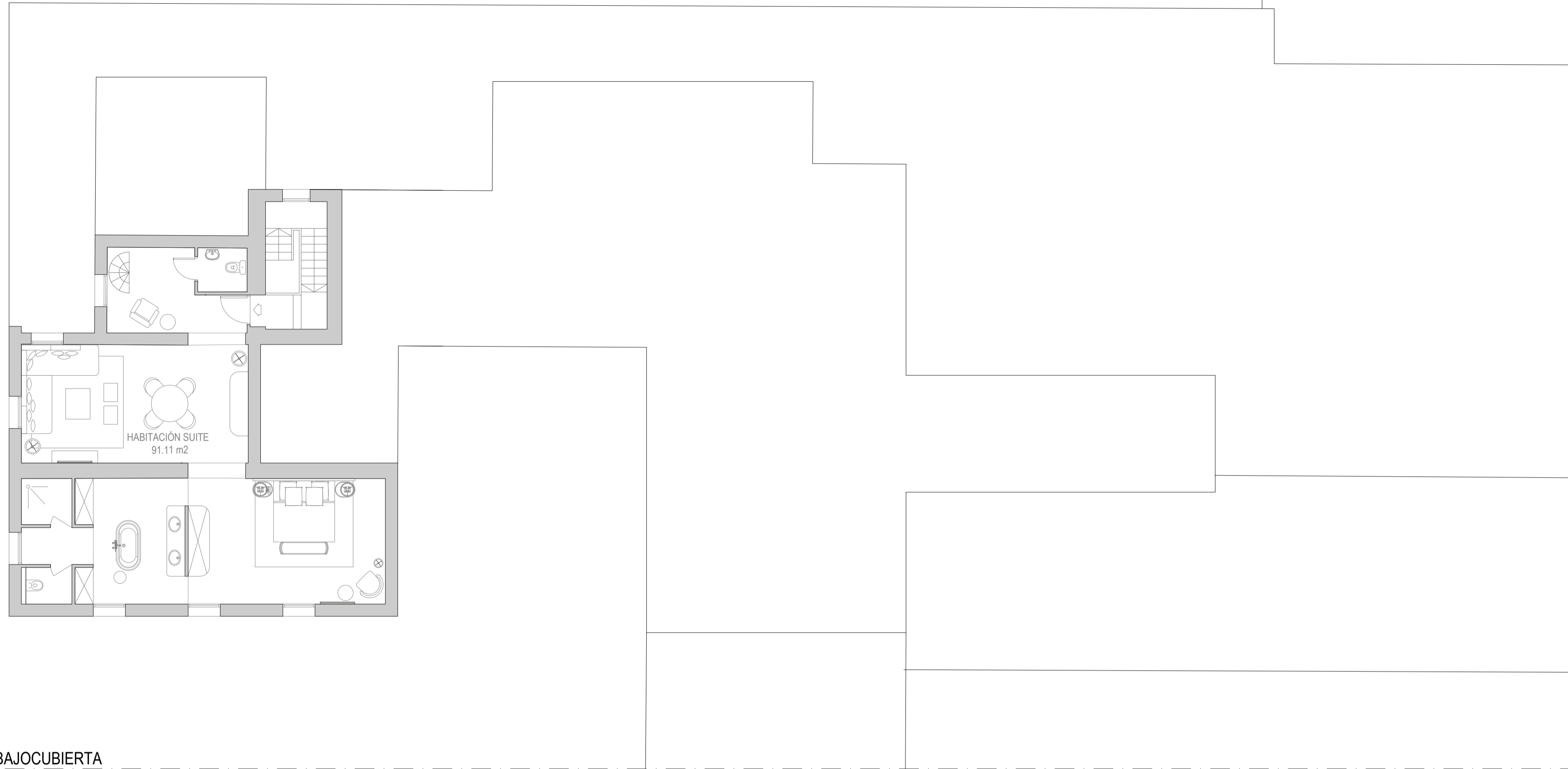
REDACTOR:  PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.

ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

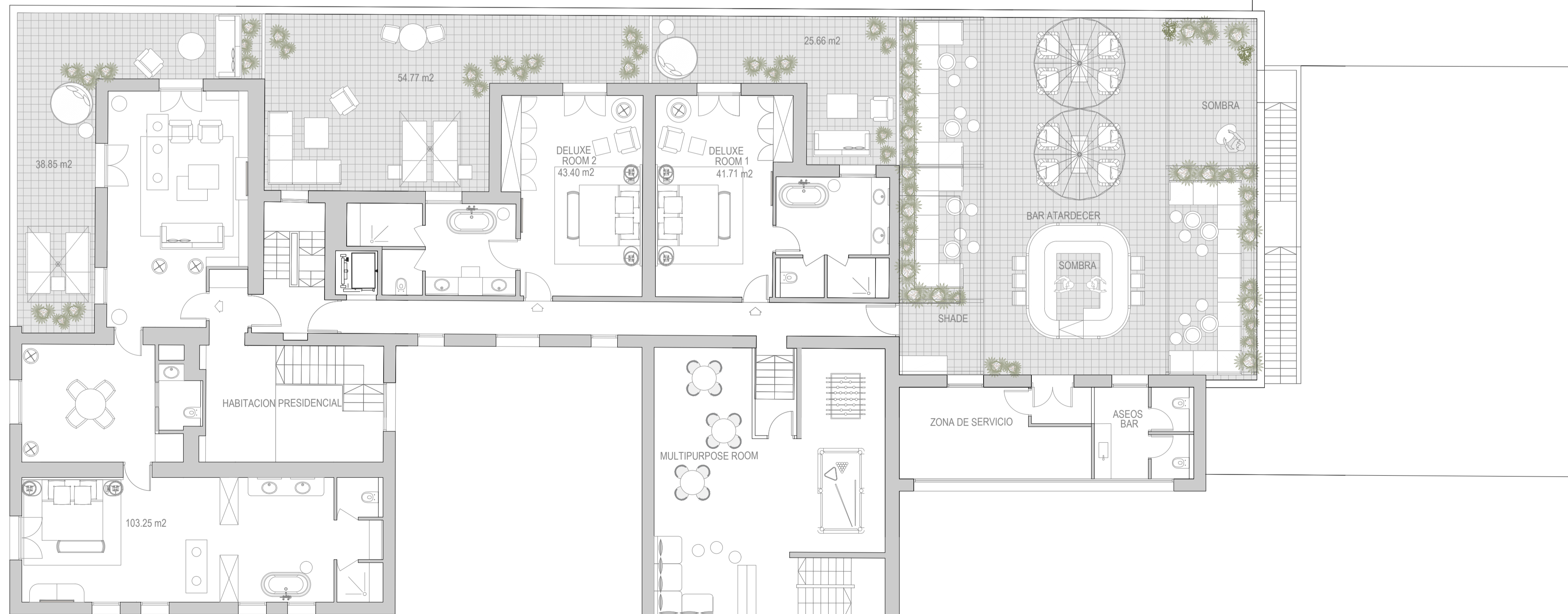
AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

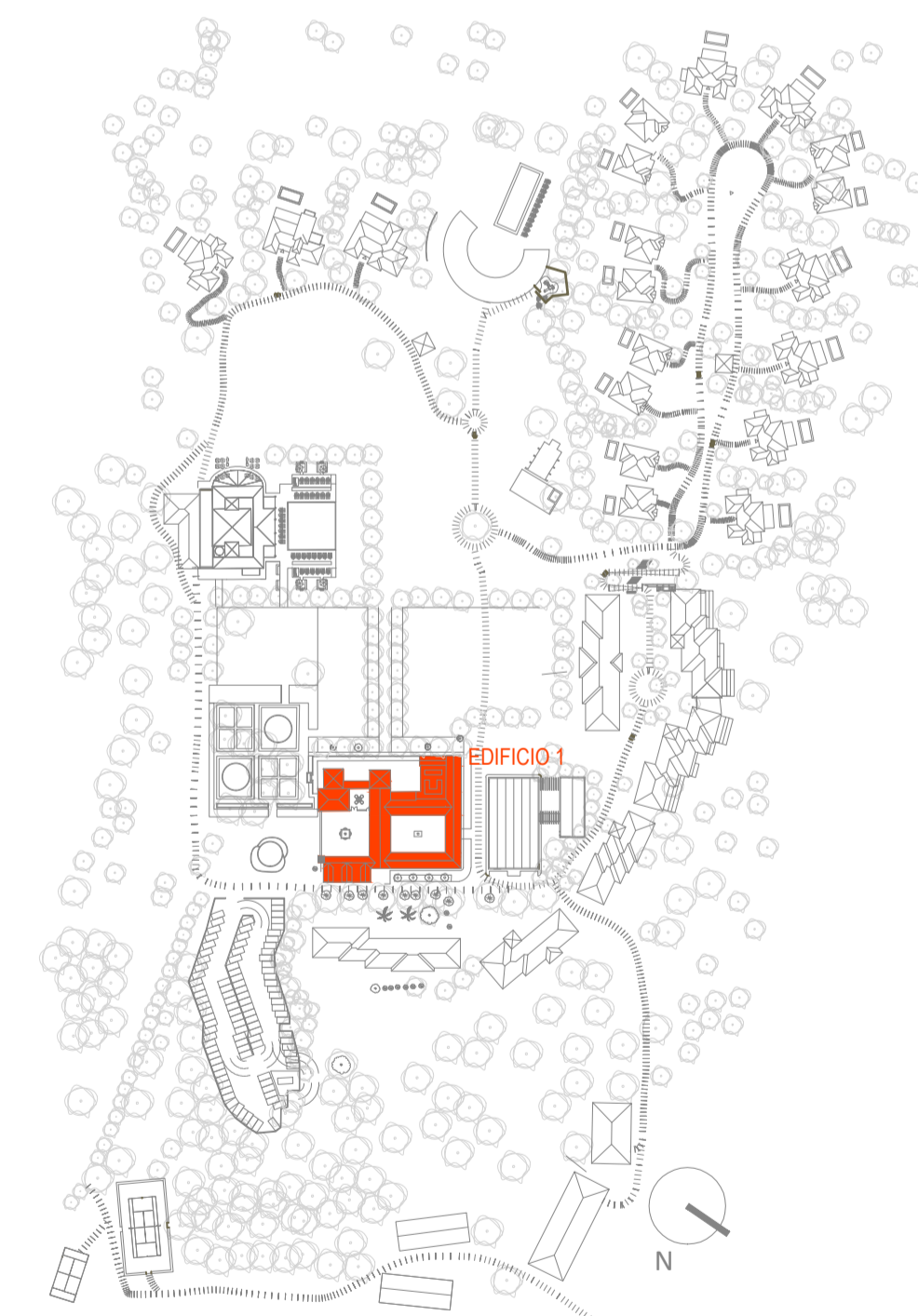
PLANO: PR-01.1	PROPUESTA.EDIFICIO1: EL CORTIJO PLANTA BAJA
ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1



PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA PRIMERA



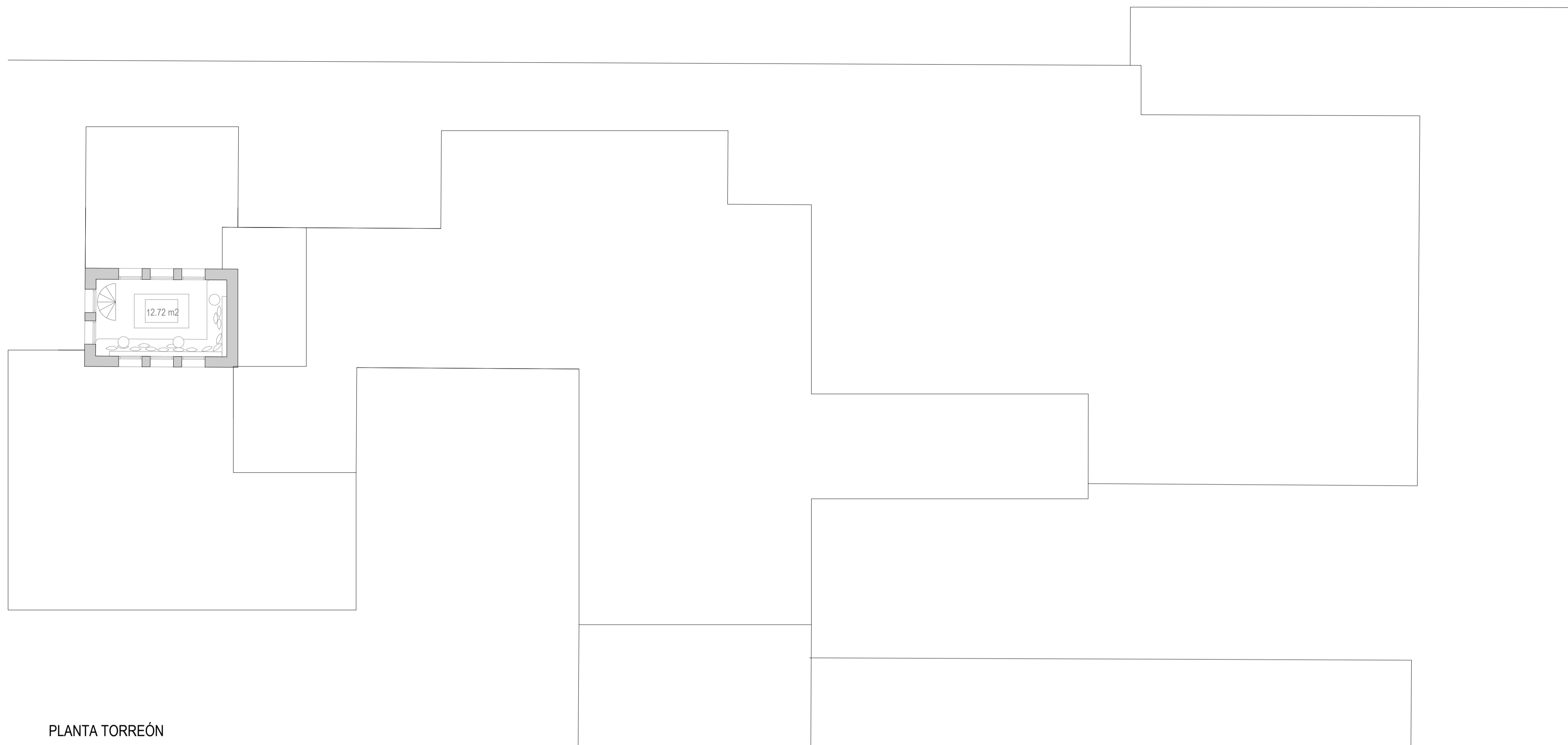
REDACTOR:  PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.

ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

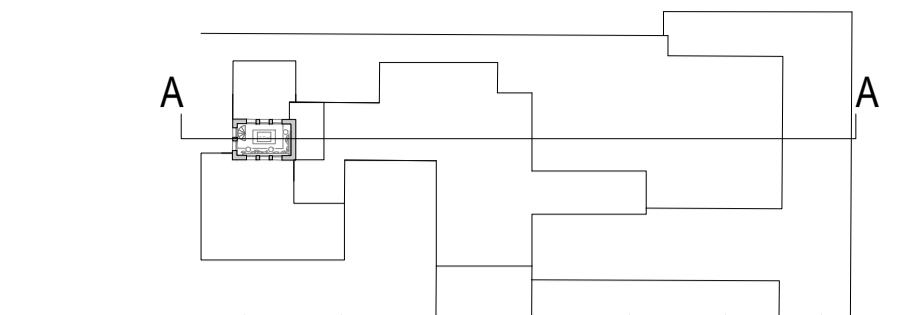
AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

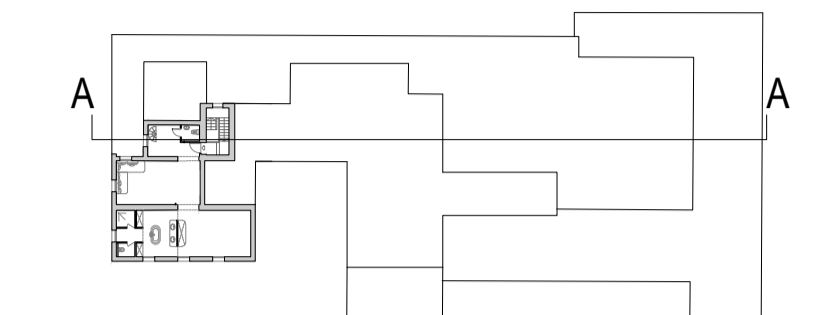
PLANO:	PR-01.2	PROPUESTA.EDIFICIO1: EL CORTIJO PLANTA PRIMERA Y BAJOCUBIERTA
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1) 1/200 (EN DIN-A3)	ORIGINAL DIN A1
FECHA:	DICIEMBRE 2022	



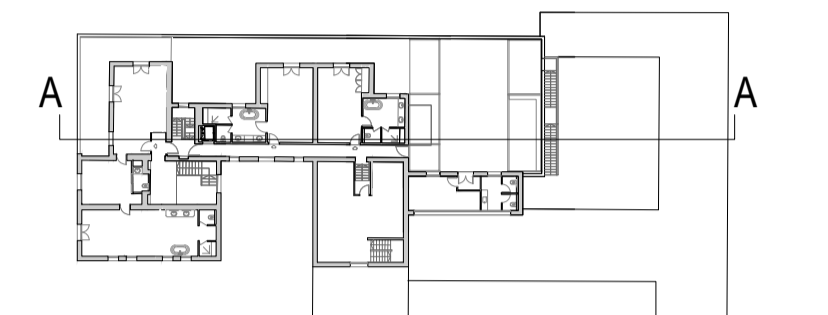
PLANTA TORREÓN



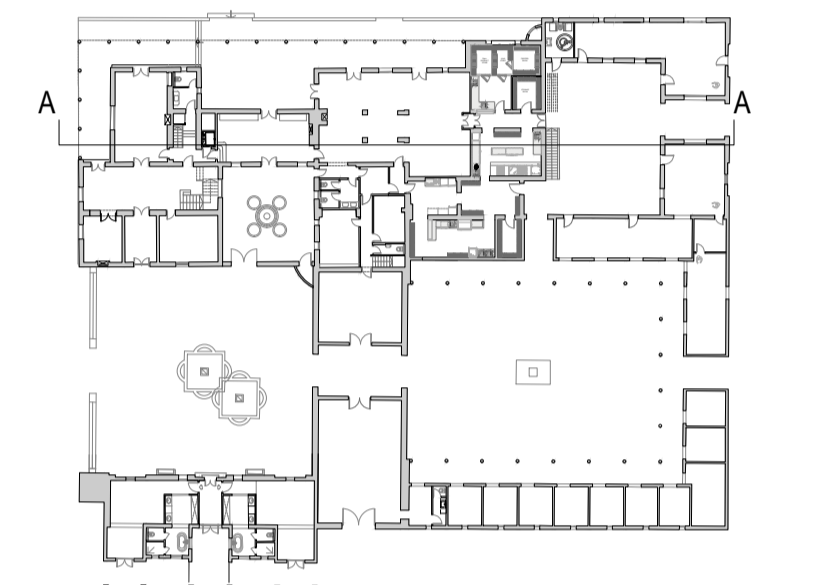
PLANTA TORREÓN



PLANTA BAJOCUBIERTA



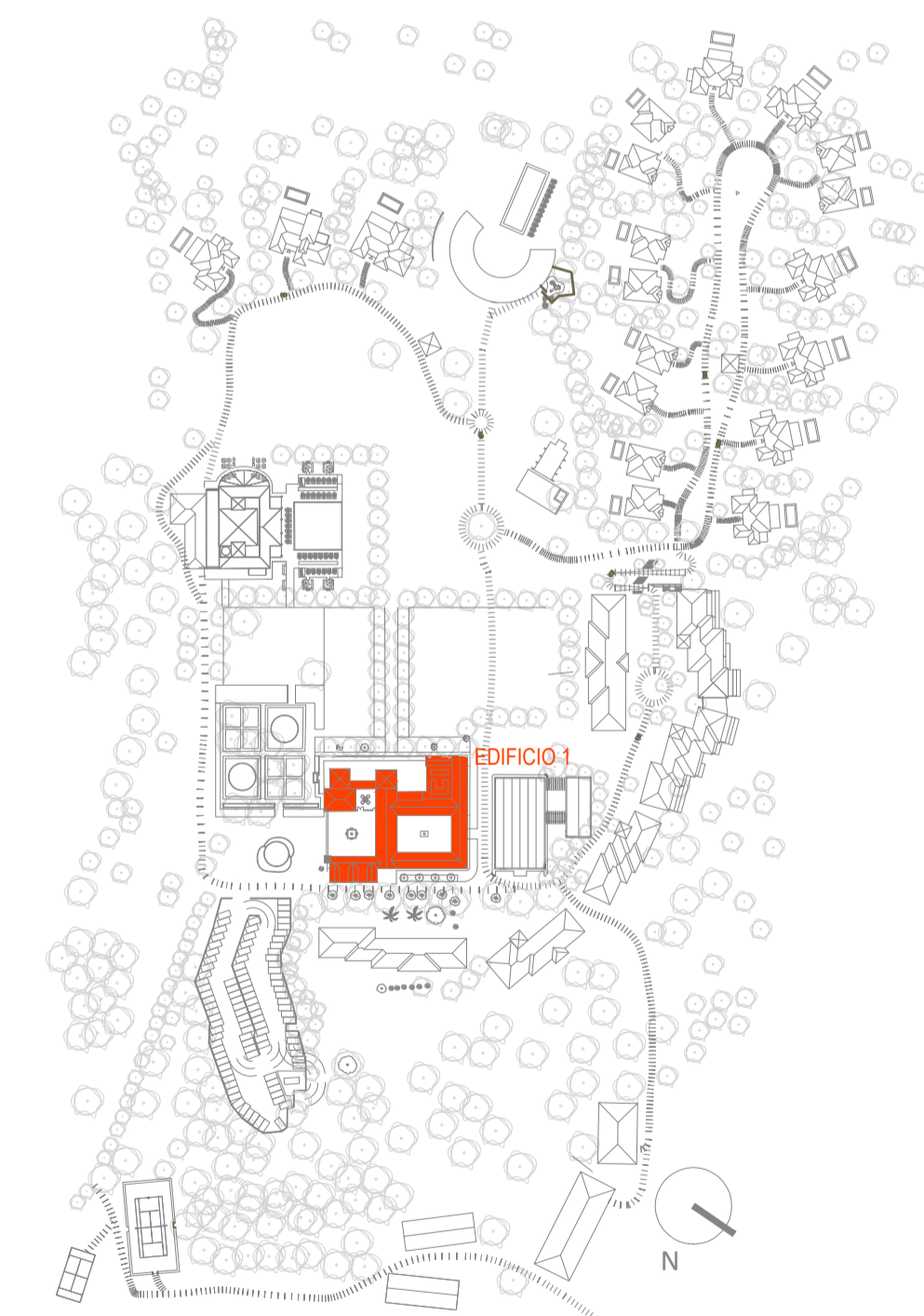
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



SECCIÓN A-A



REDACTOR: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: PR-01.3 PROPUESTA.EDIFICIO1: EL CORTIJO PLANTA TORREÓN.SECCIÓN AA

ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1 DICIEMBRE 2022



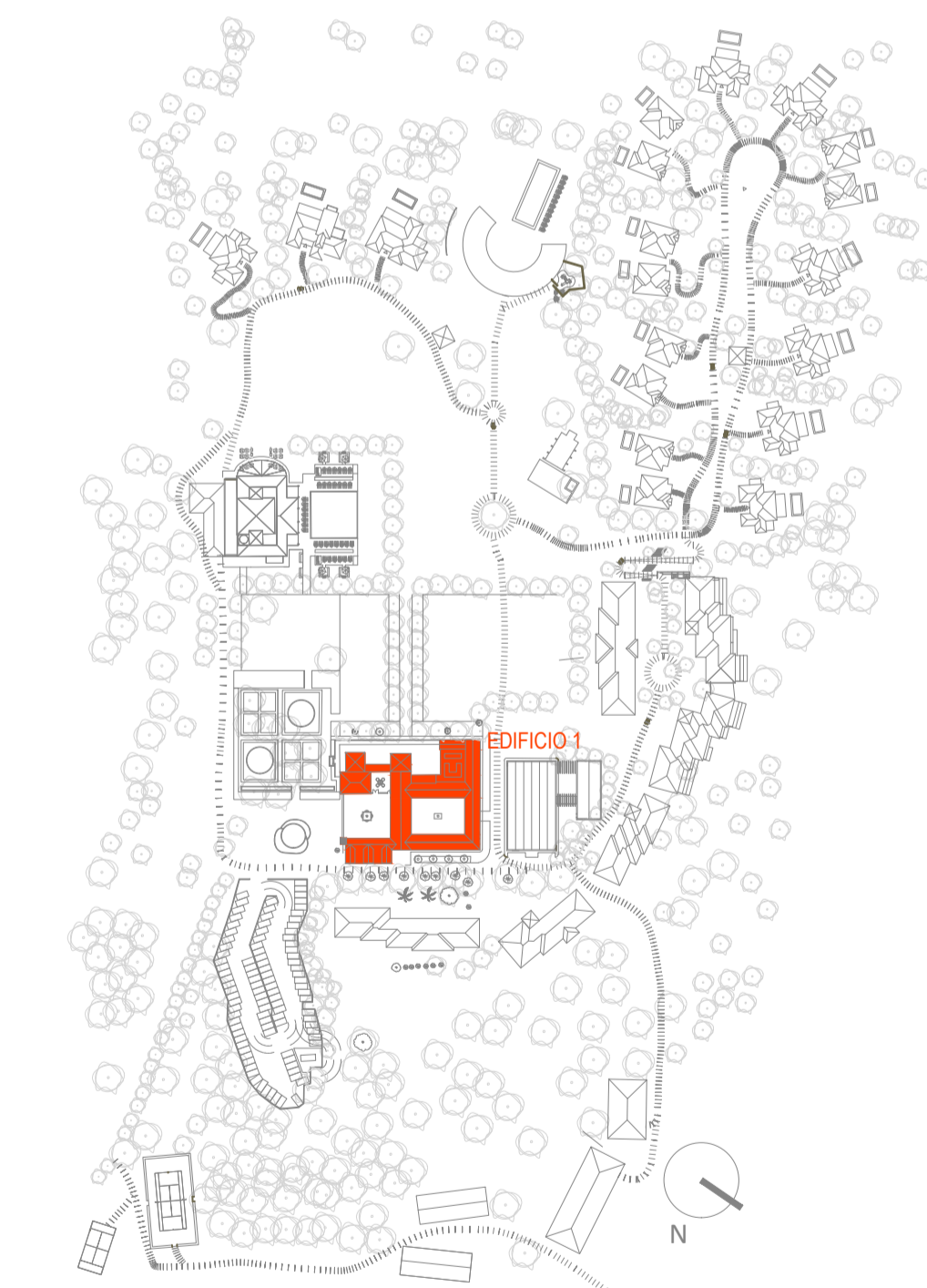
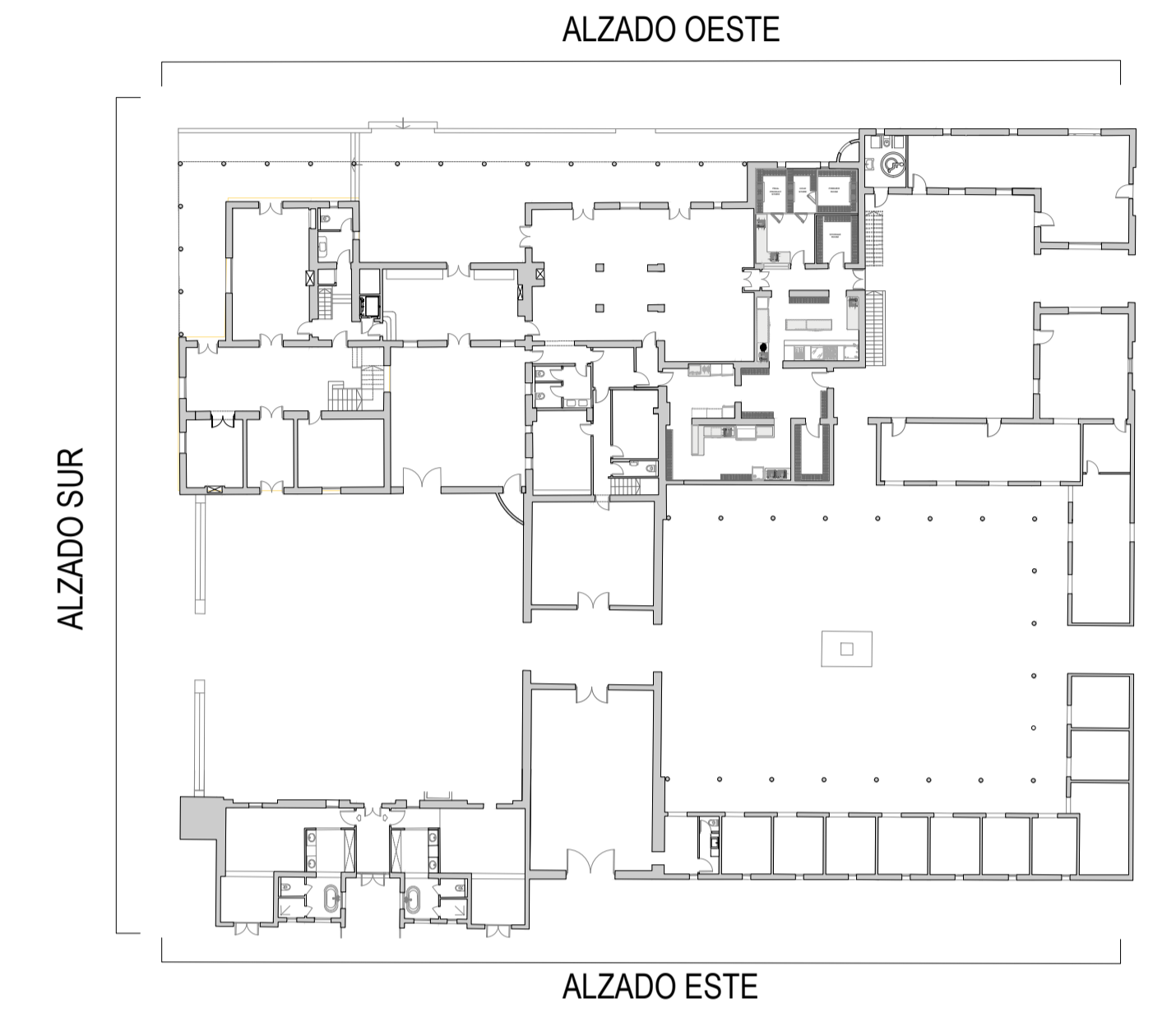
ALZADO OESTE




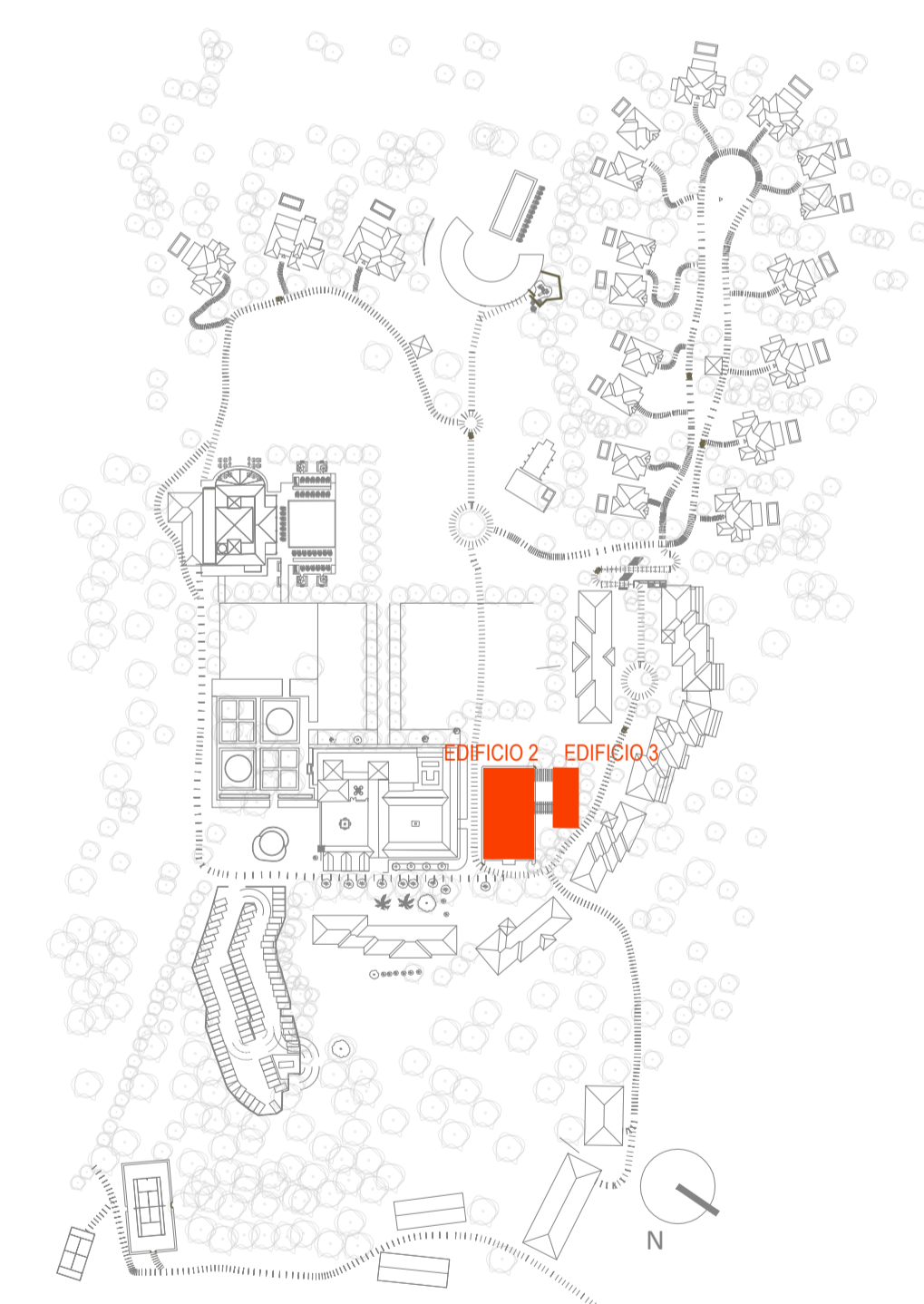
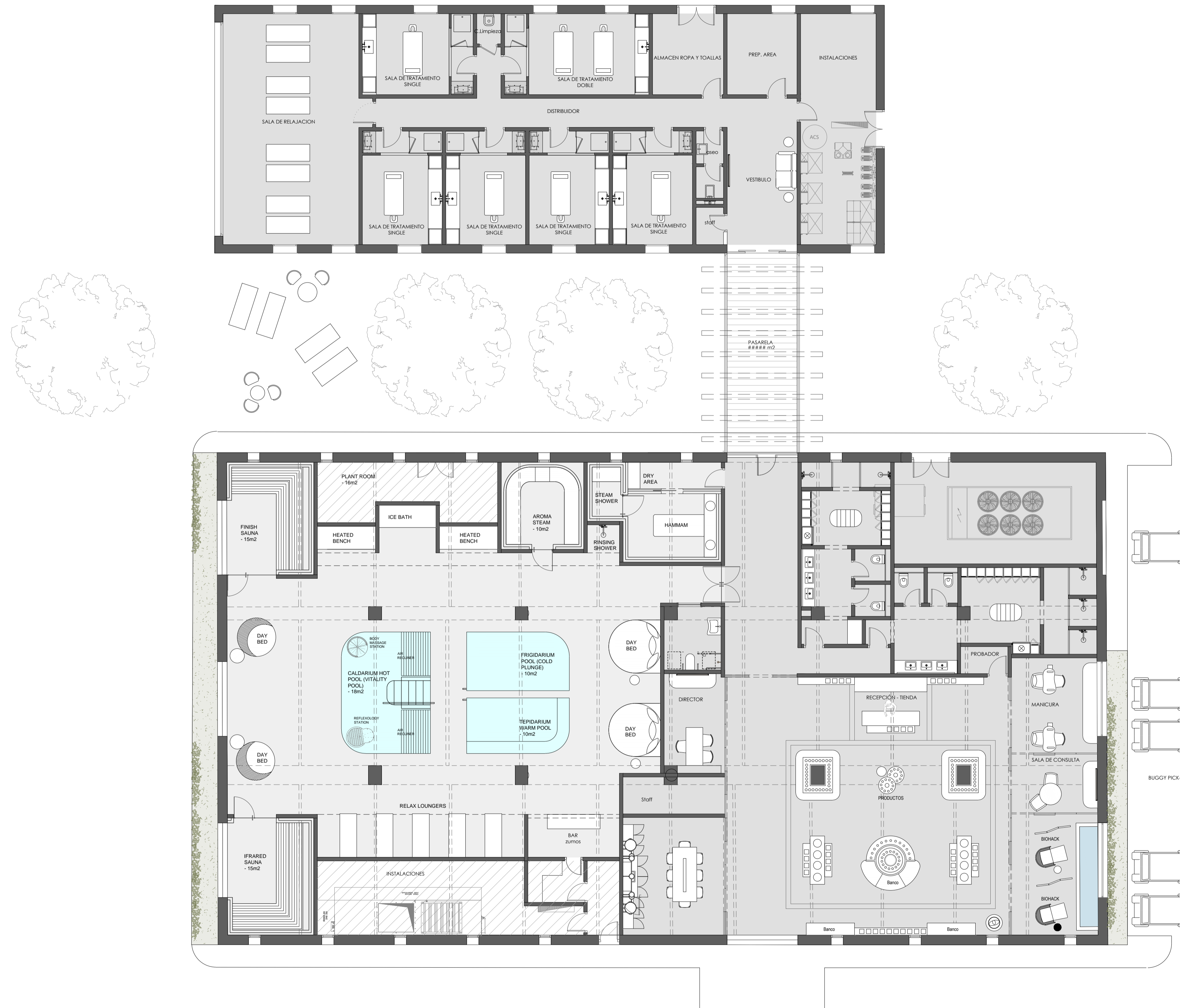
ALZADO ESTE



ALZADO SUR



REDACTOR: 
 PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.
 ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: PR-01.4 PROPUESTA.EDIFICIO1: EL CORTIJO ALZADOS OESTE, ESTE Y SUR
 ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1

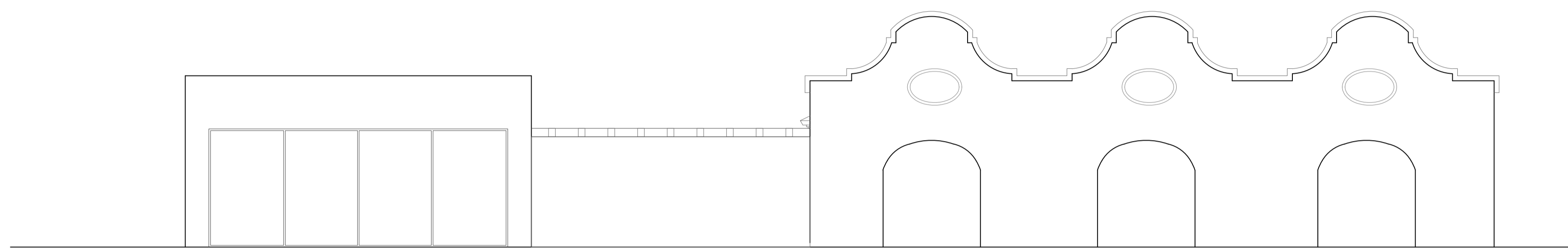


REDACTOR
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 ARQUITECTO.
 PROMOTOR
 FRISONES 2021, S.L.

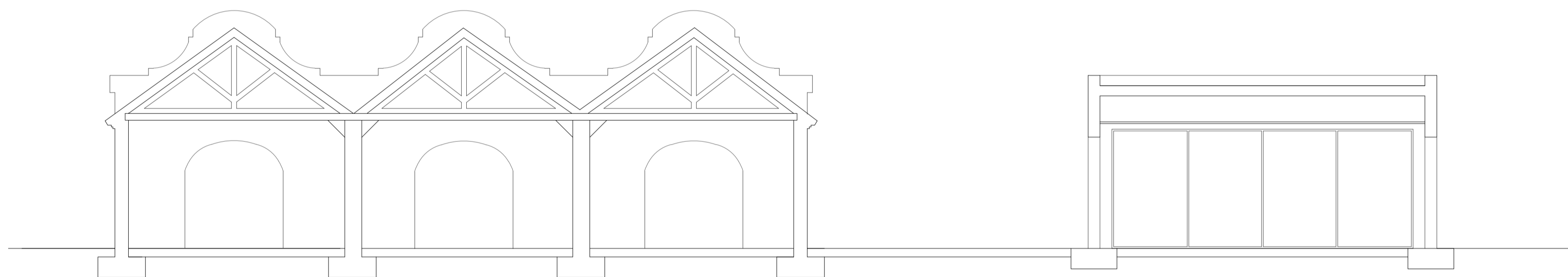
AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

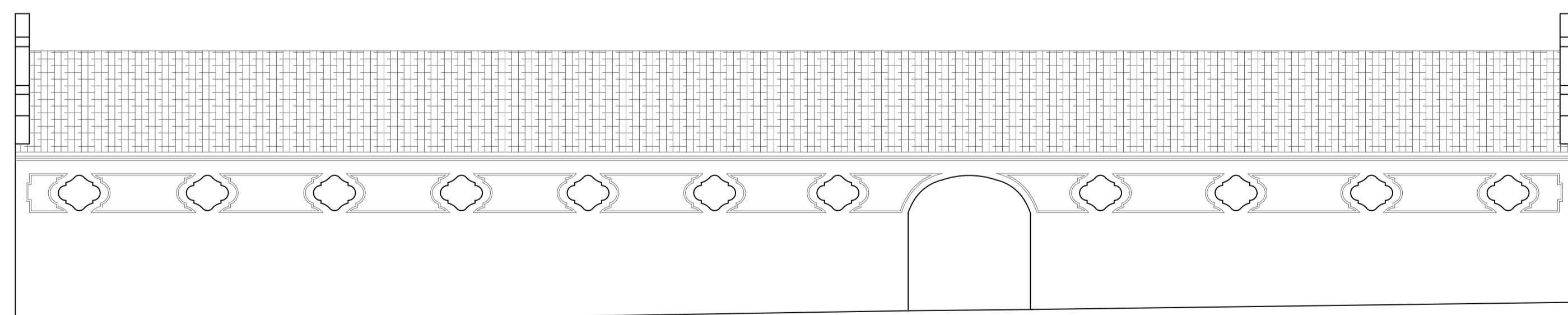
PLANO:	PR-02.1	PROPUESTA.EDIFICIO 2 y 3: SPA Y ANEXO SPA	PLANTA BAJA
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL	FECHA:
	1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1	DICIEMBRE 2022



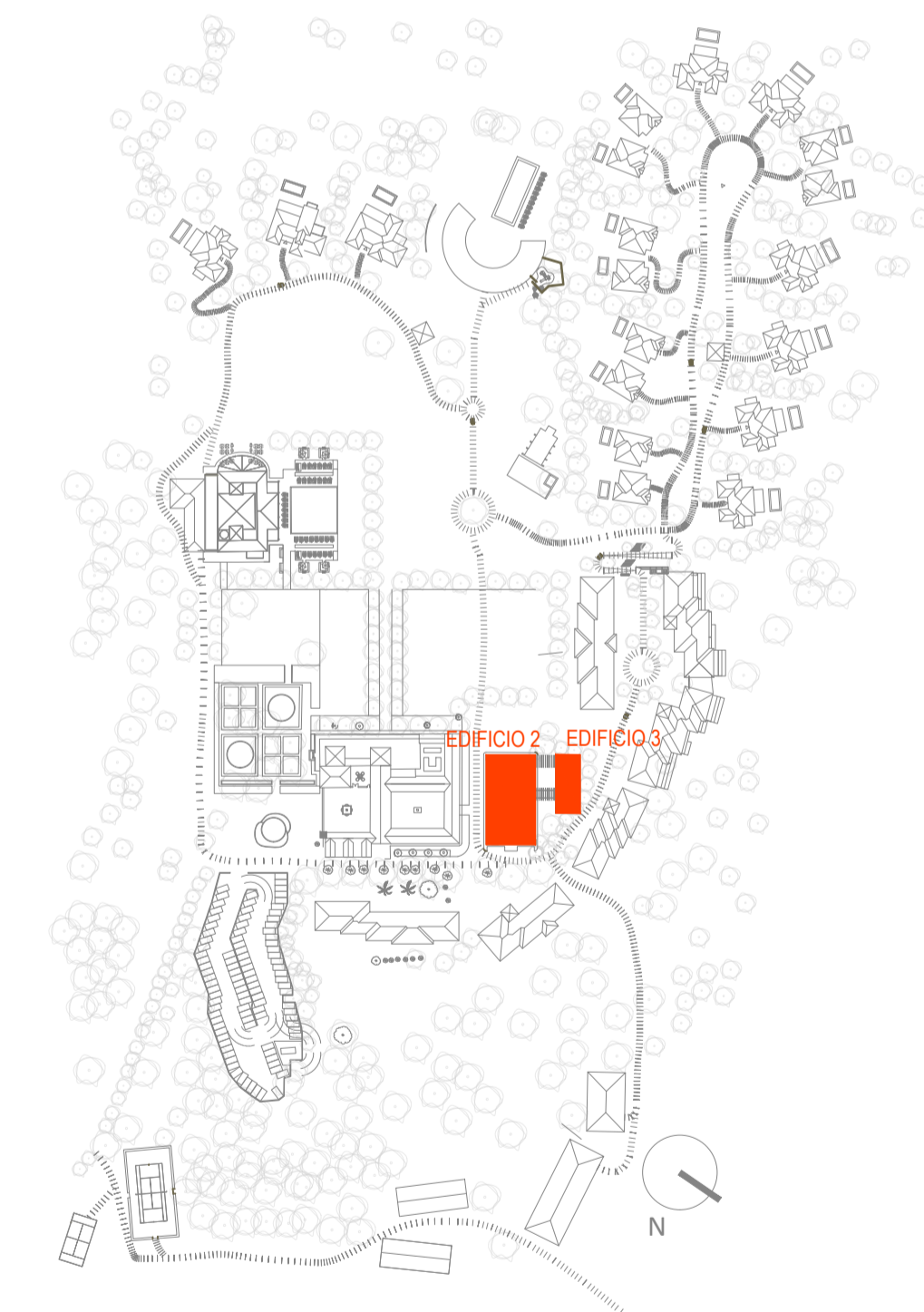
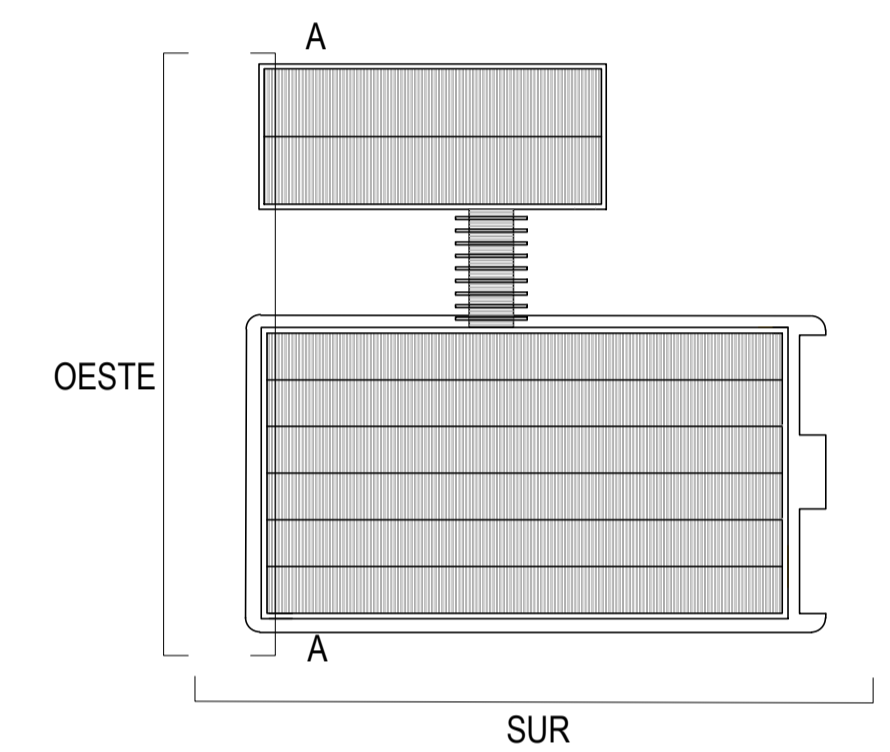
FACHADA OESTE



SECCIÓN AA



FACHADA SUR



REDACTOR
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

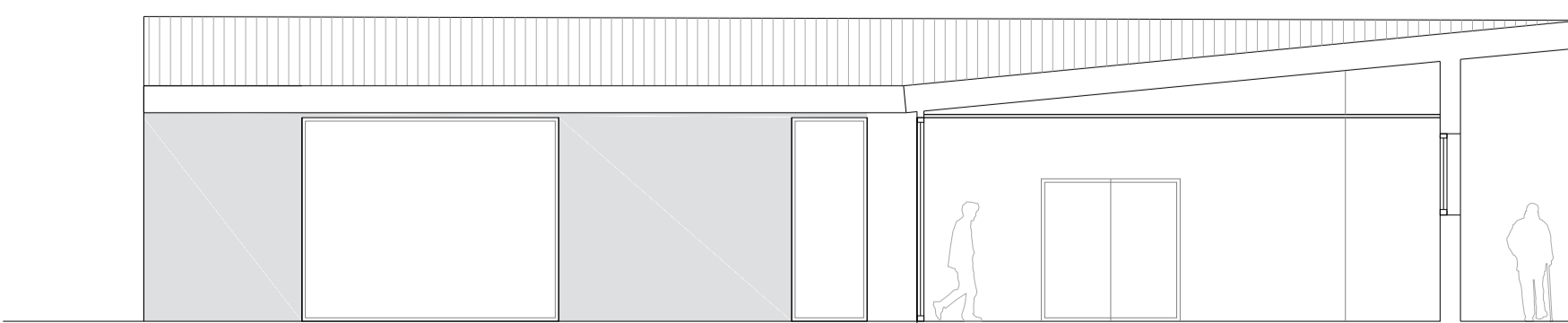
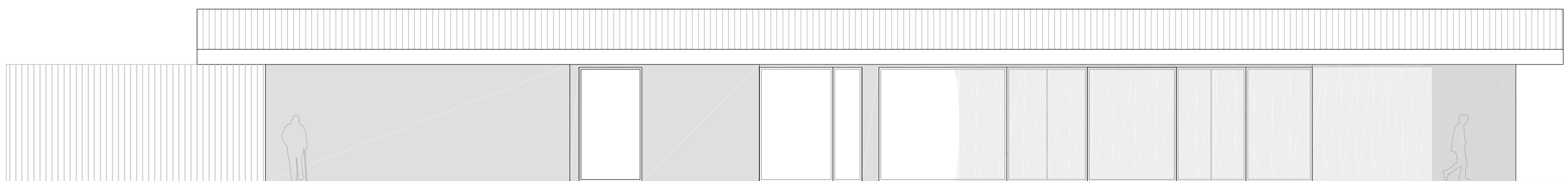
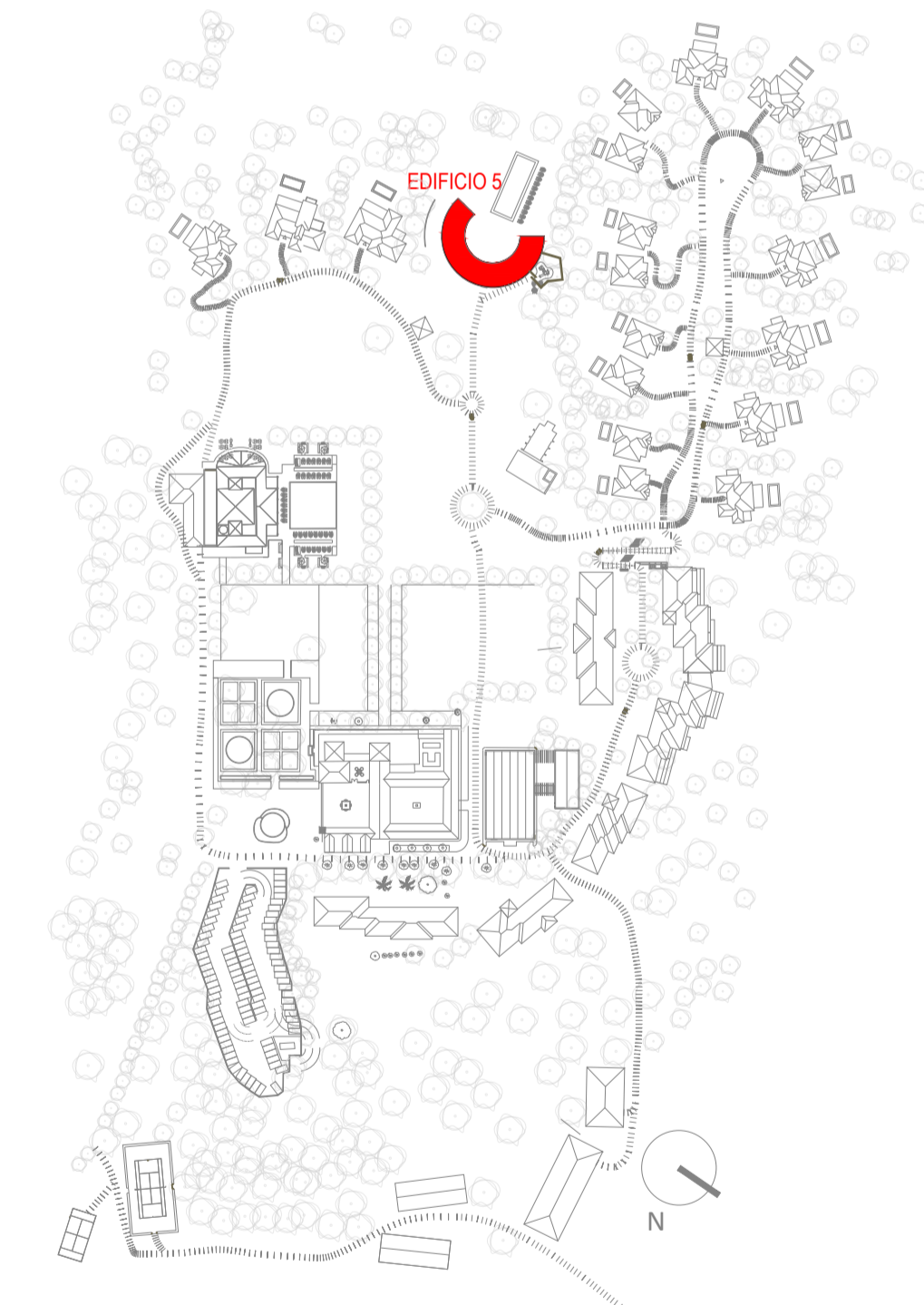
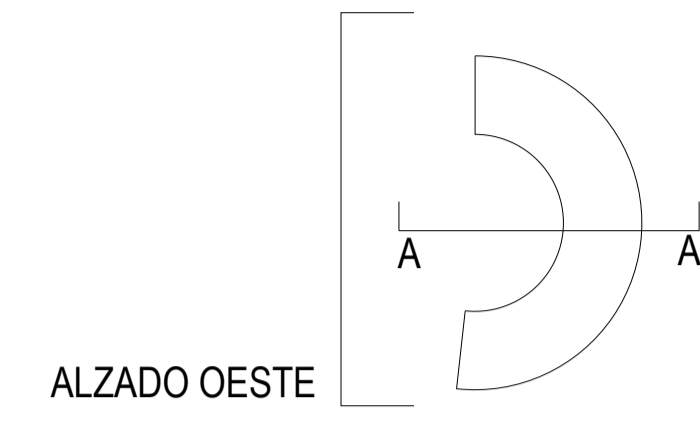
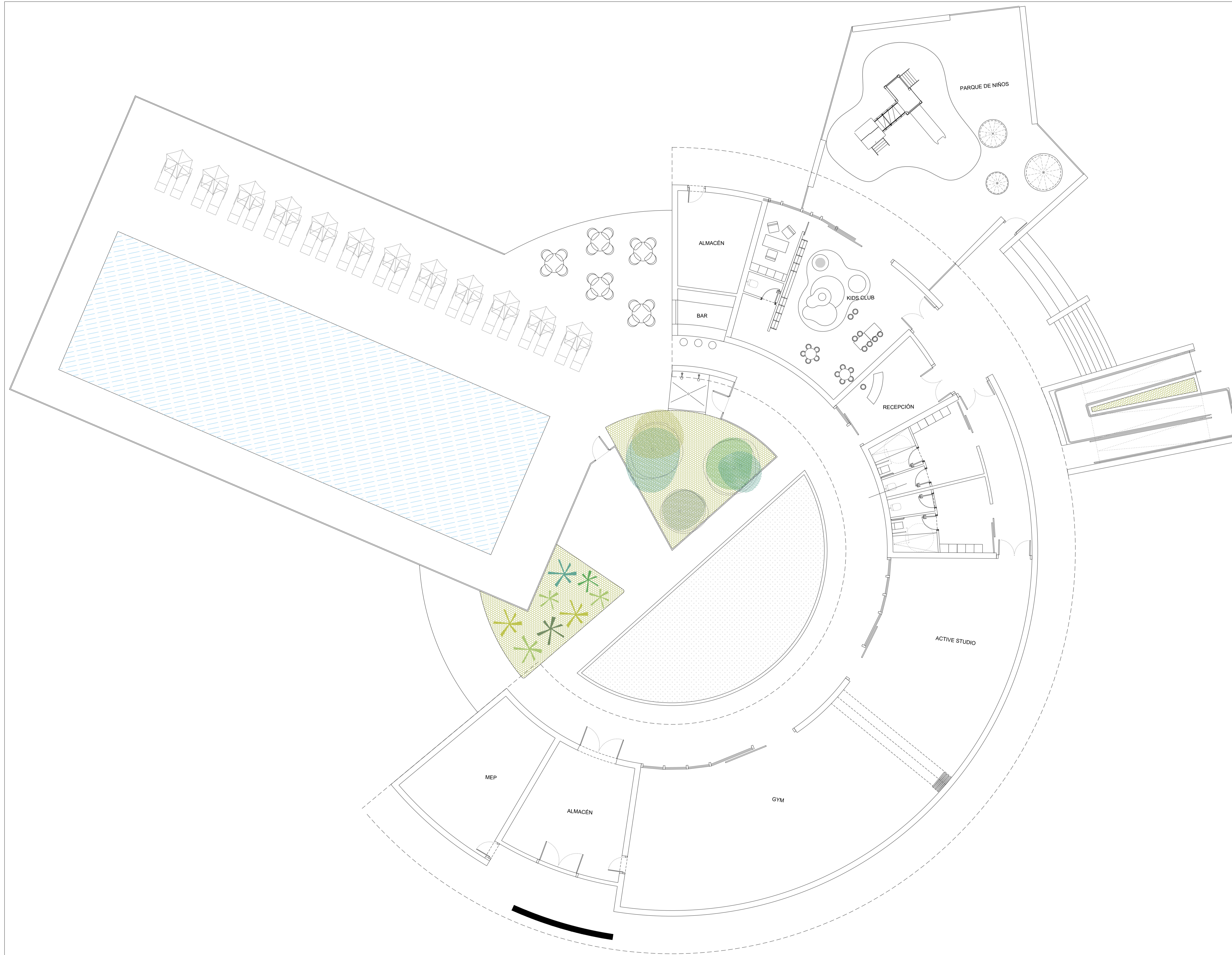
PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.


AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

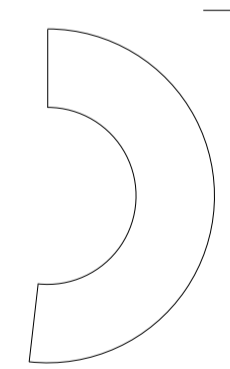
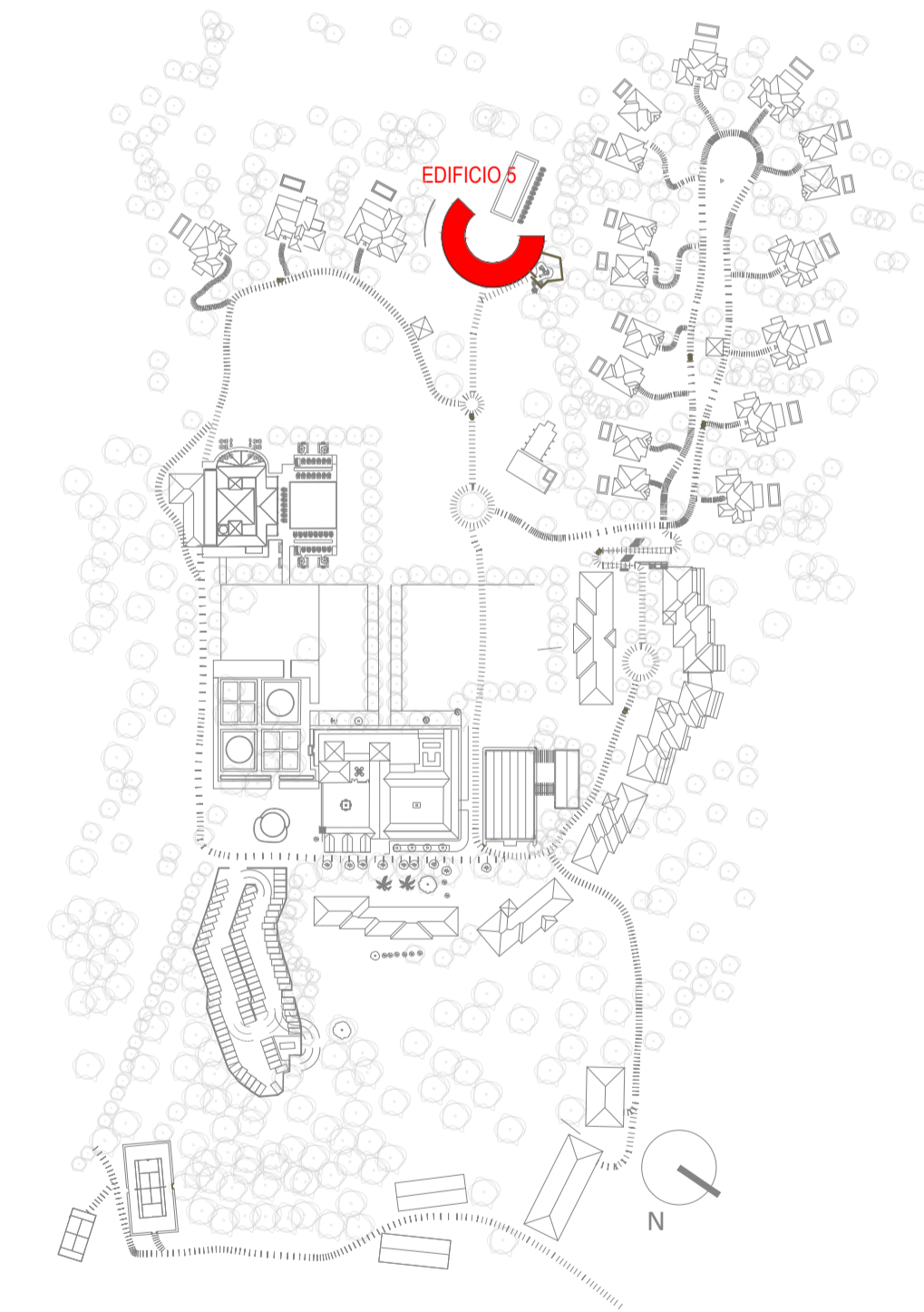
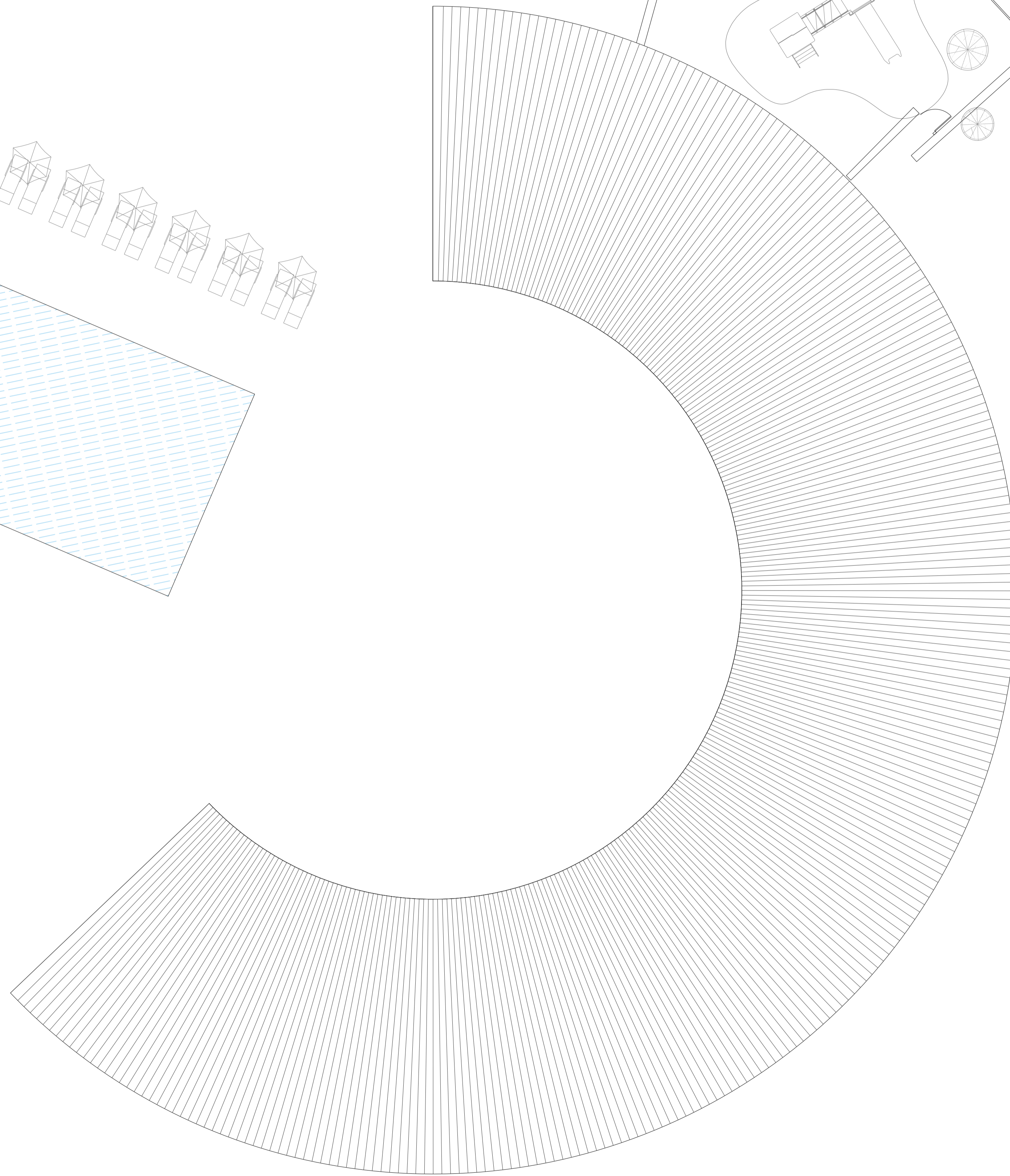
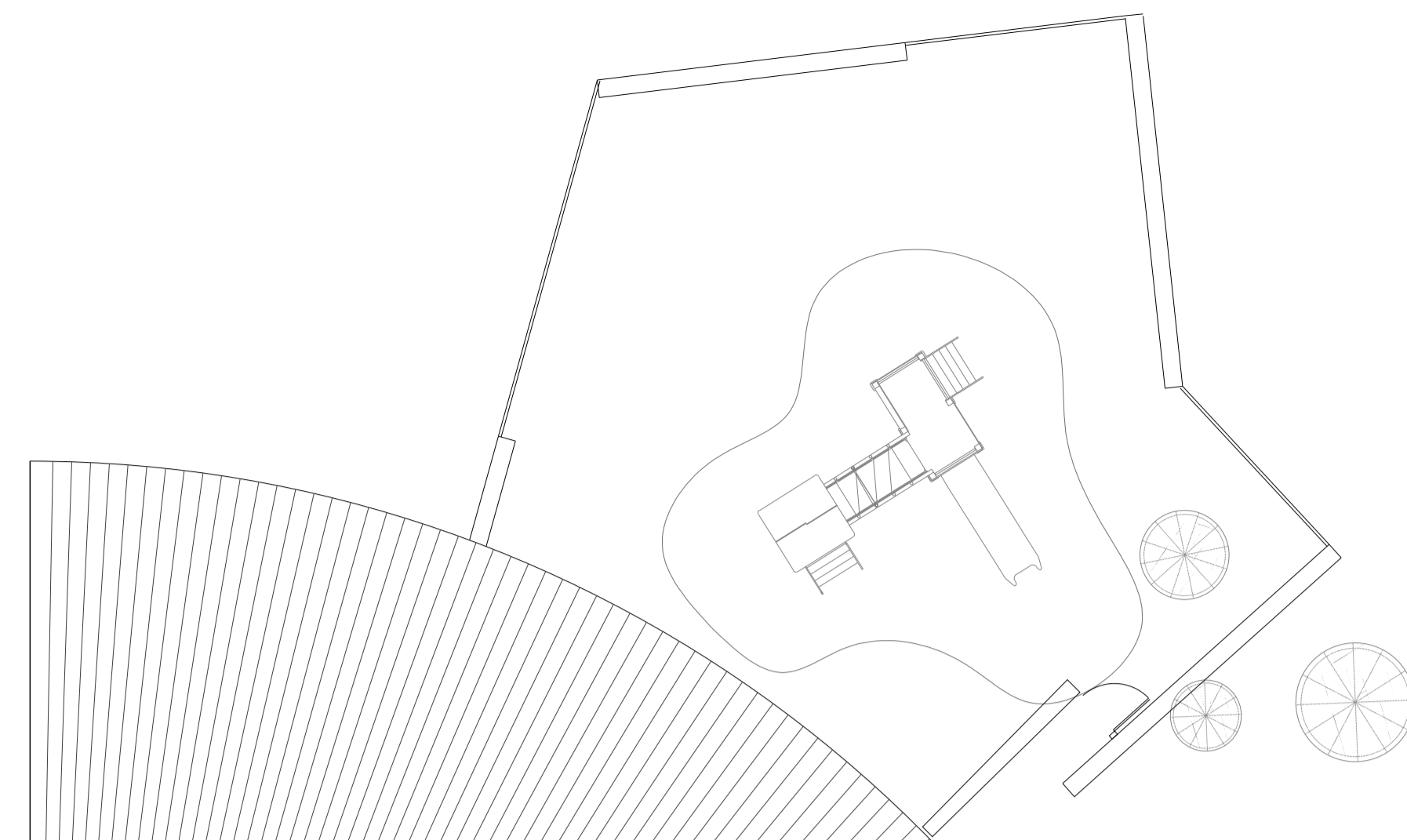
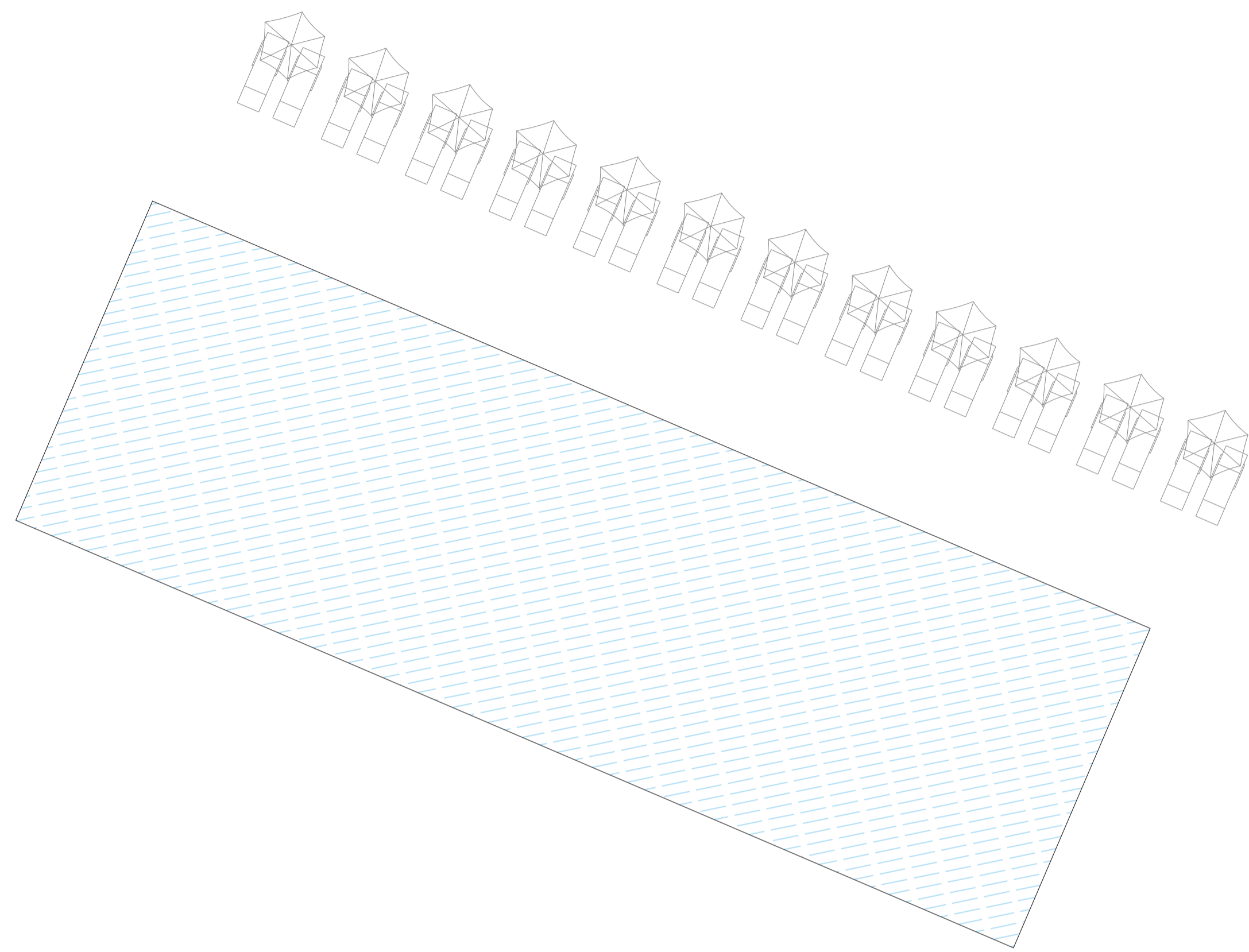
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: PR-02.2 PROPUESTA.EDIFICIO 2 Y 3: SPA YANEXO SPA ALZADOS Y SECCIÓN

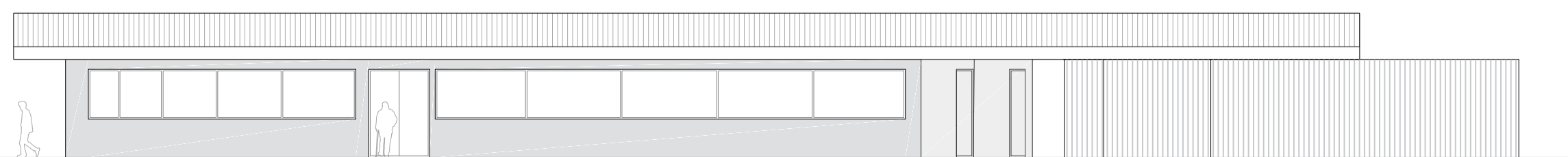
ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
1/200 (EN DIN-A3) DIN A1



REDACTOR: 
 PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.
 ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: PR-03.1 PROPUESTA. EDIFICIOS: KIDS CLUB/GYM PLANTA BAJA, ALZADO OESTE Y SECCIÓN AA
 ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1



ALZADO ESTE



ALZADO ESTE



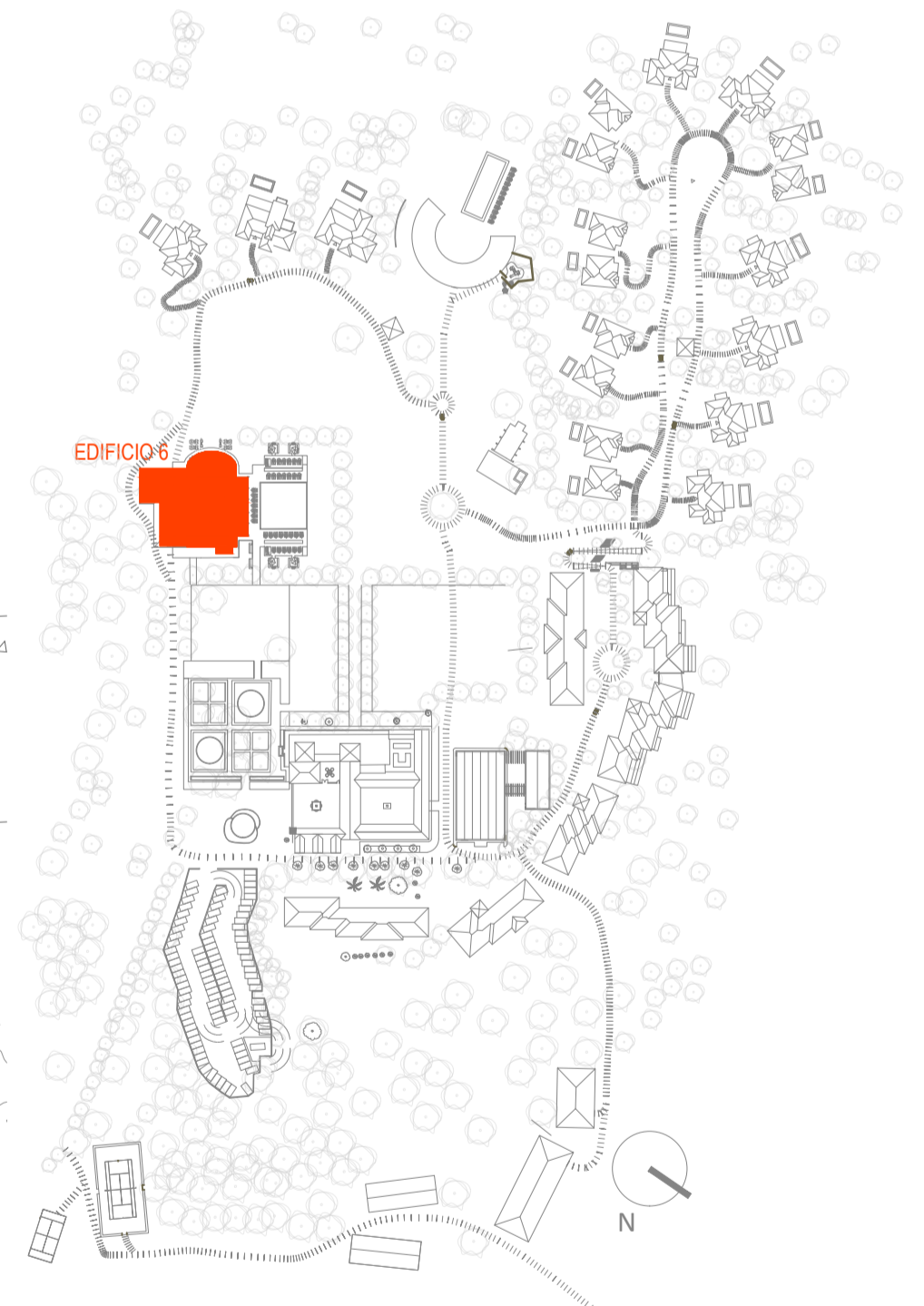
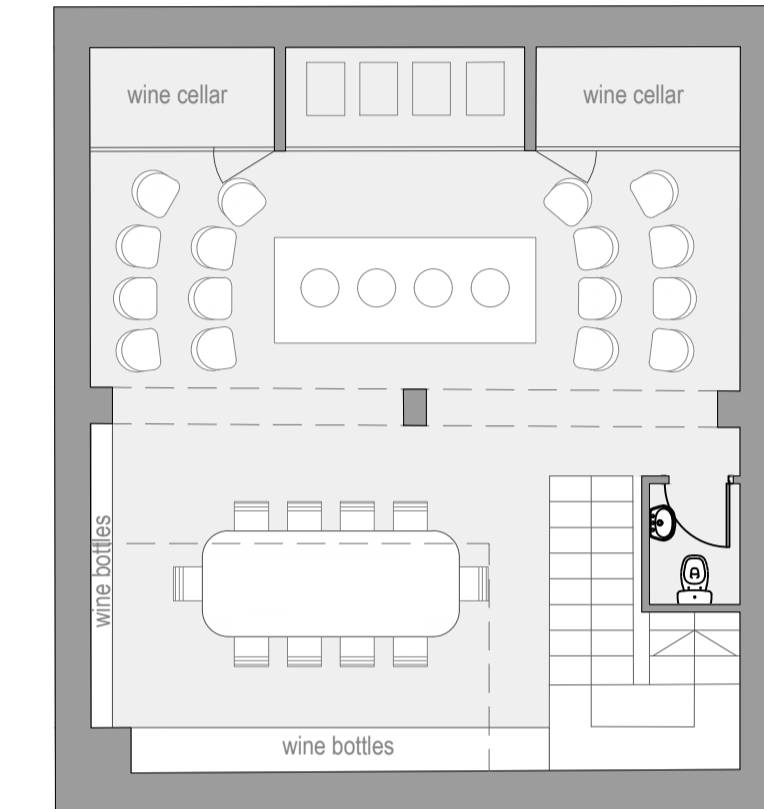
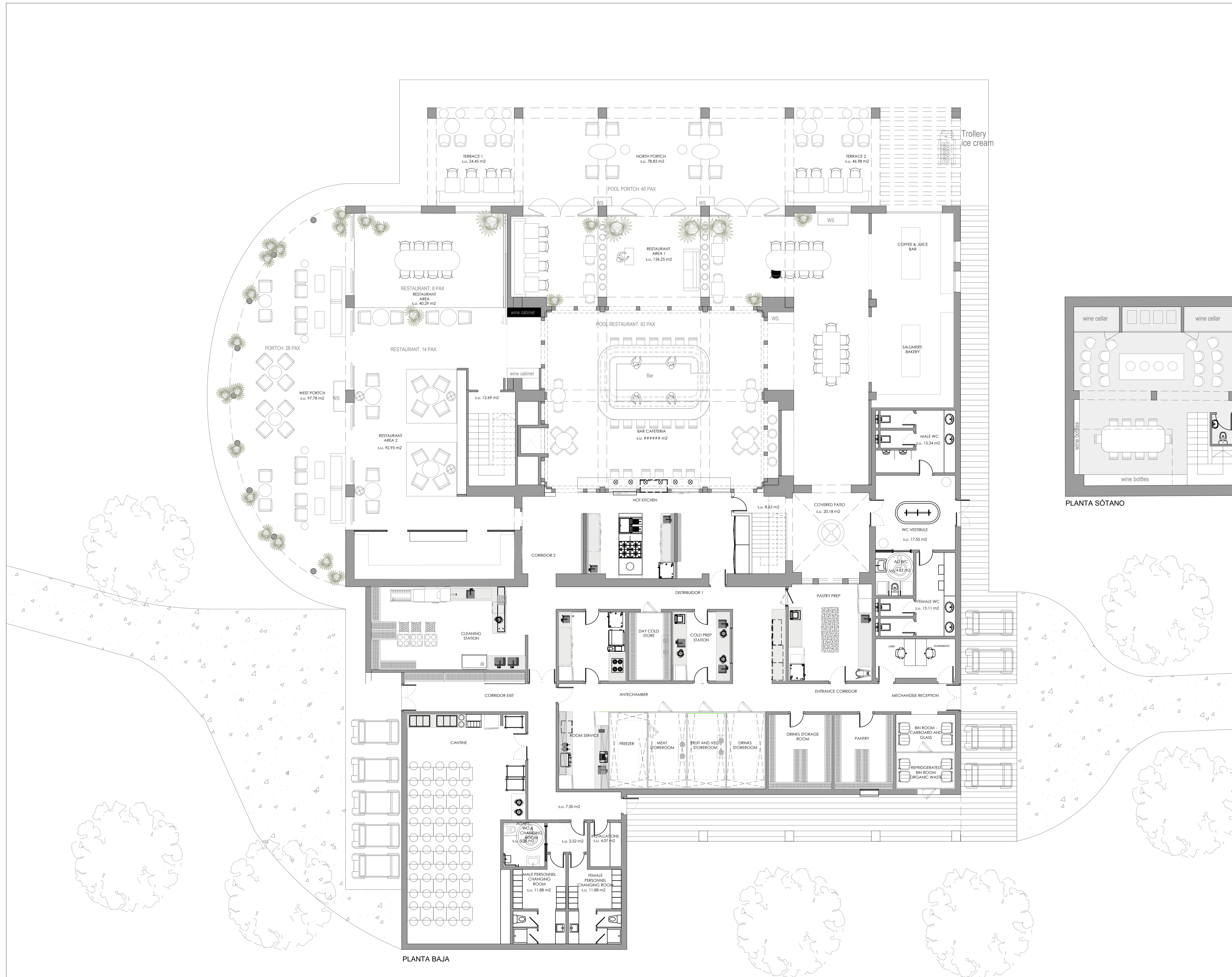
REDACTOR: APARENTE JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.

ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

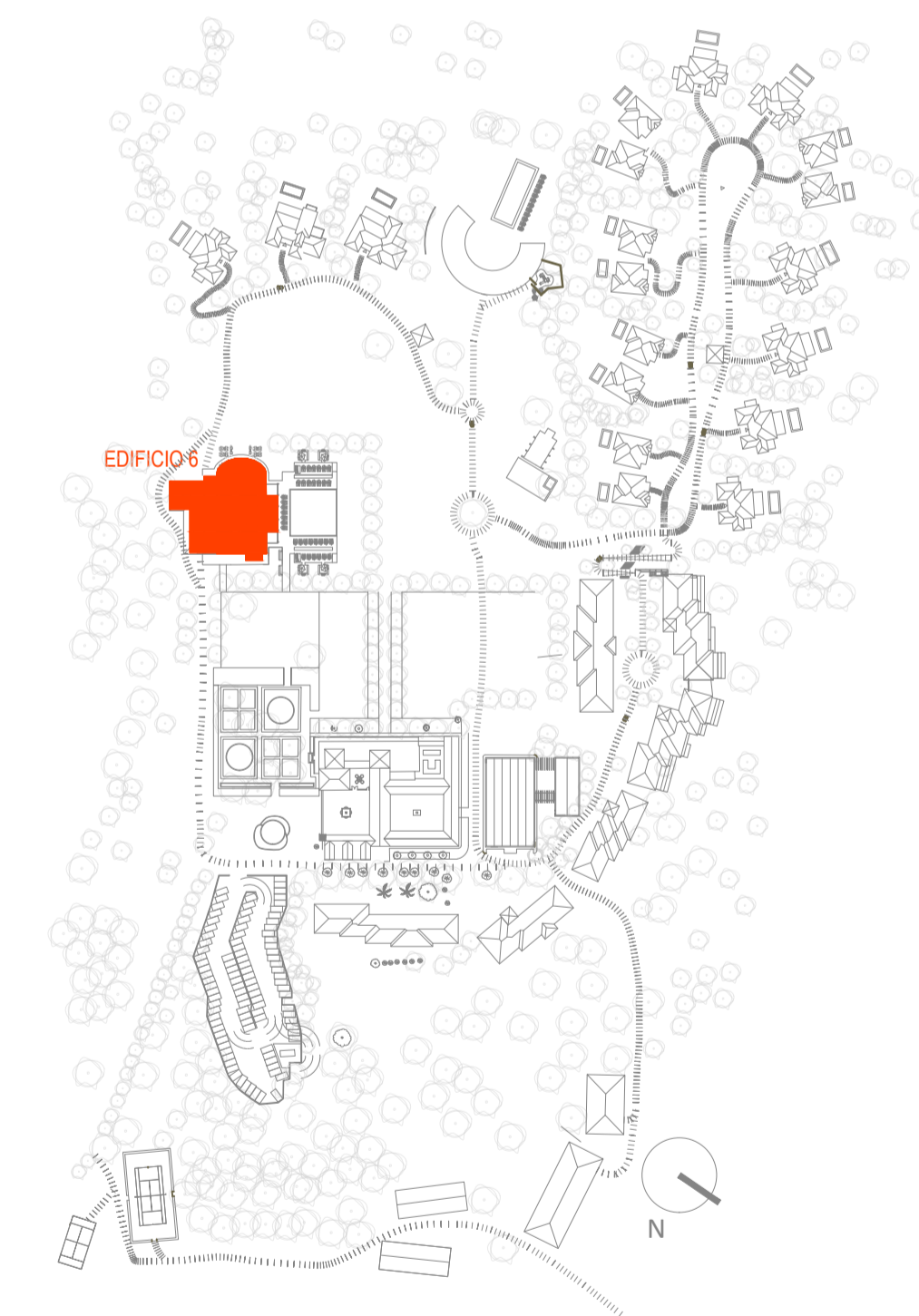
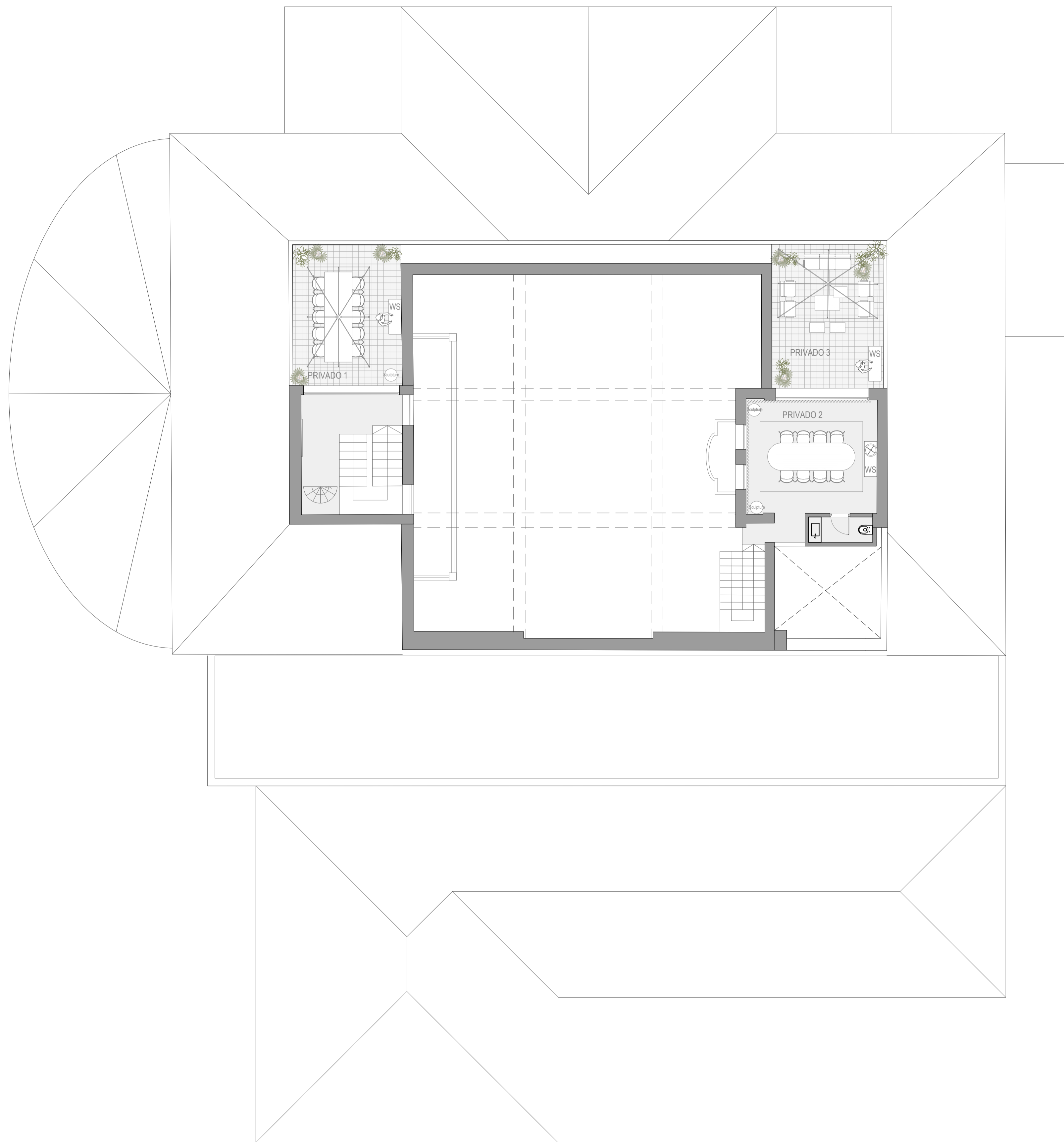
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: PR-03.2 PROPUESTA. EDIFICIOS: KIDS CLUB/GYM PLANTA CUBIERTA, ALZADOS

ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1



REDACTOR
 APARENTE ARQUITECTO: JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: PR-04.1 PROPUESTA.EDIFICIO 6: CASA CLUB PLANTA BAJA Y SÓTANO
 ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1



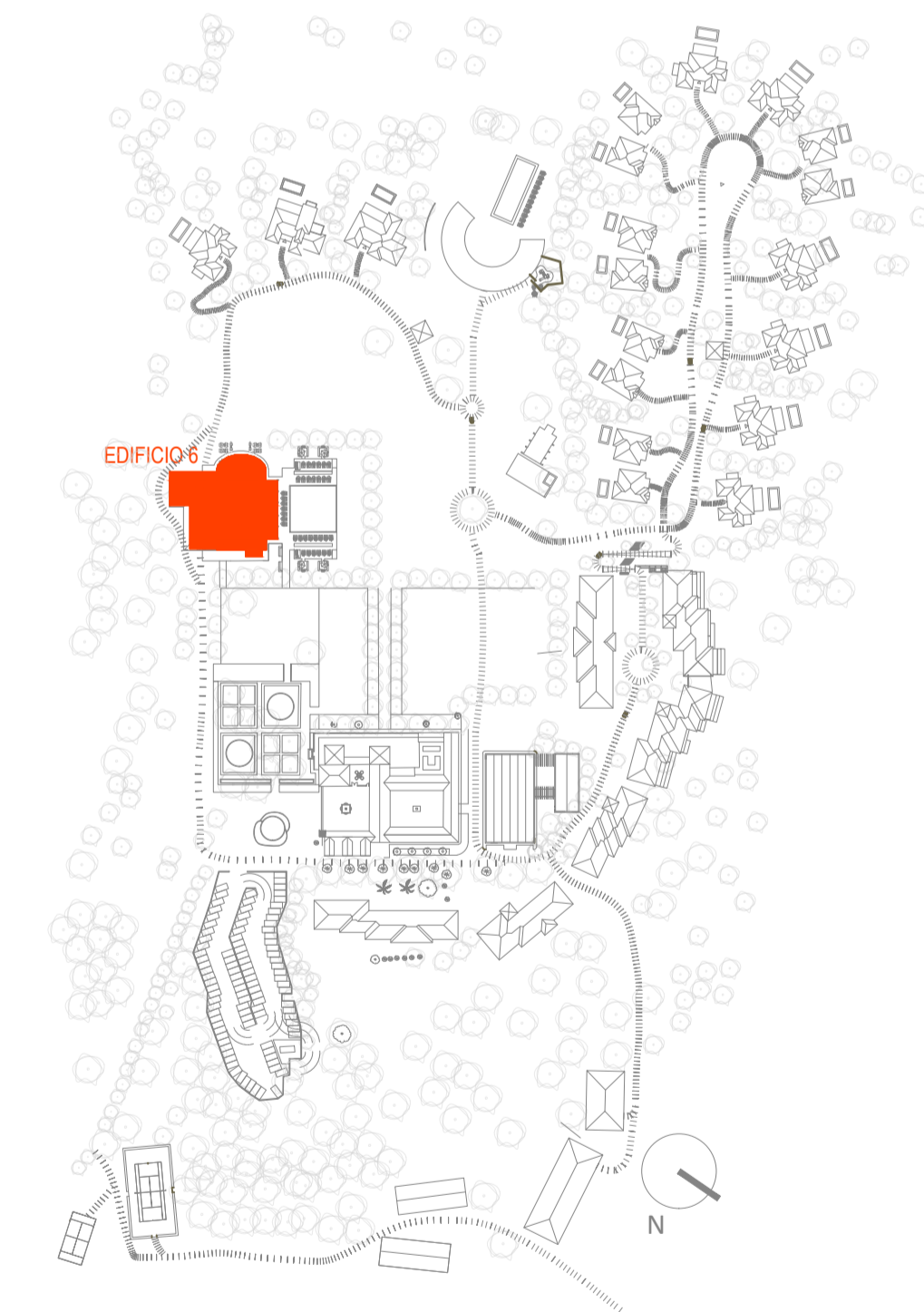
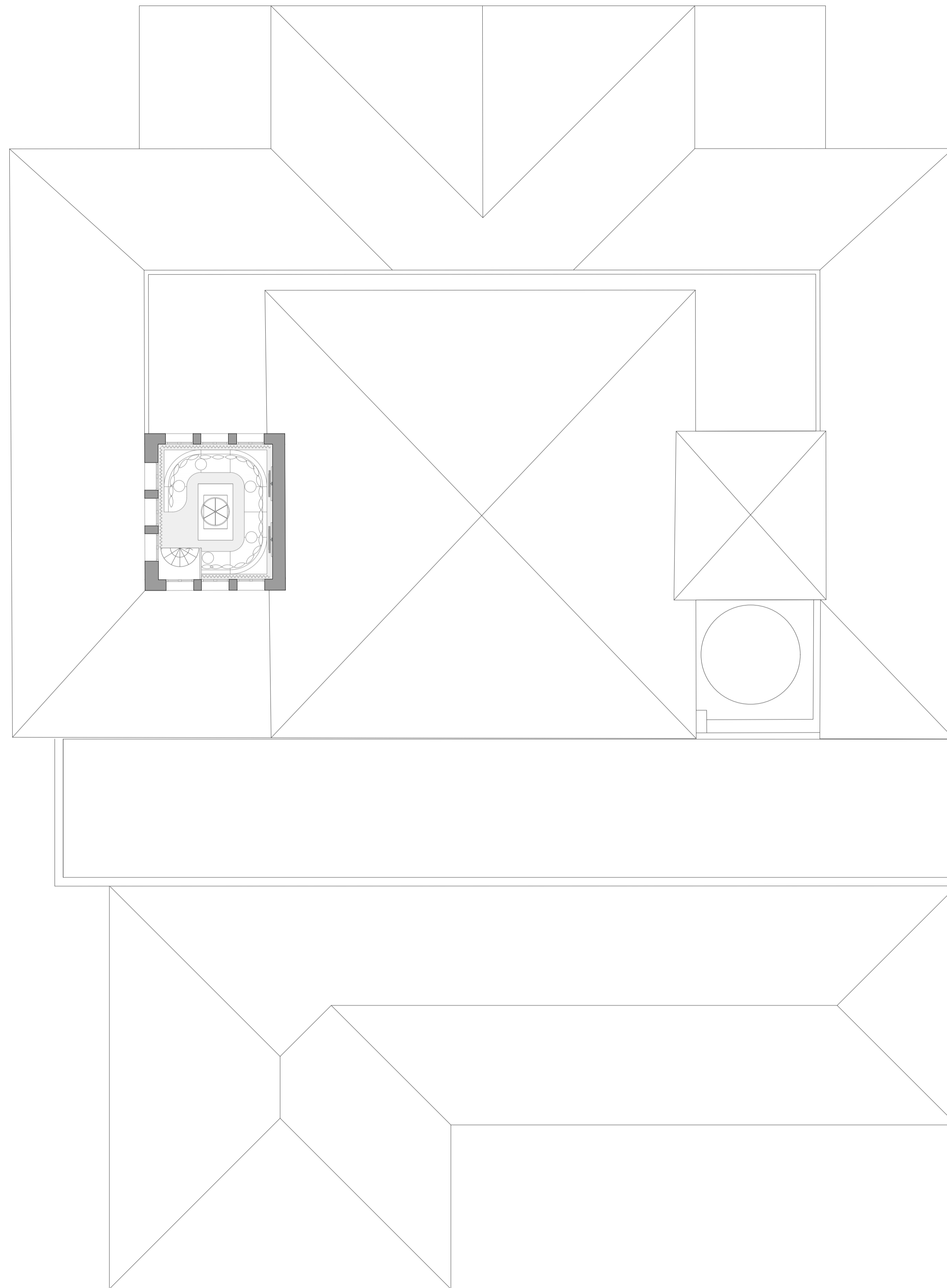
REDACTOR
 APARENTE ARQUITECTO:
 JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

PROMOTOR
 FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
 COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena
 El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO:	PR-04.2	PROPUESTA.EDIFICIO 6: CASA CLUB	FECHA:
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL	DICIEMBRE 2022
	1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1	

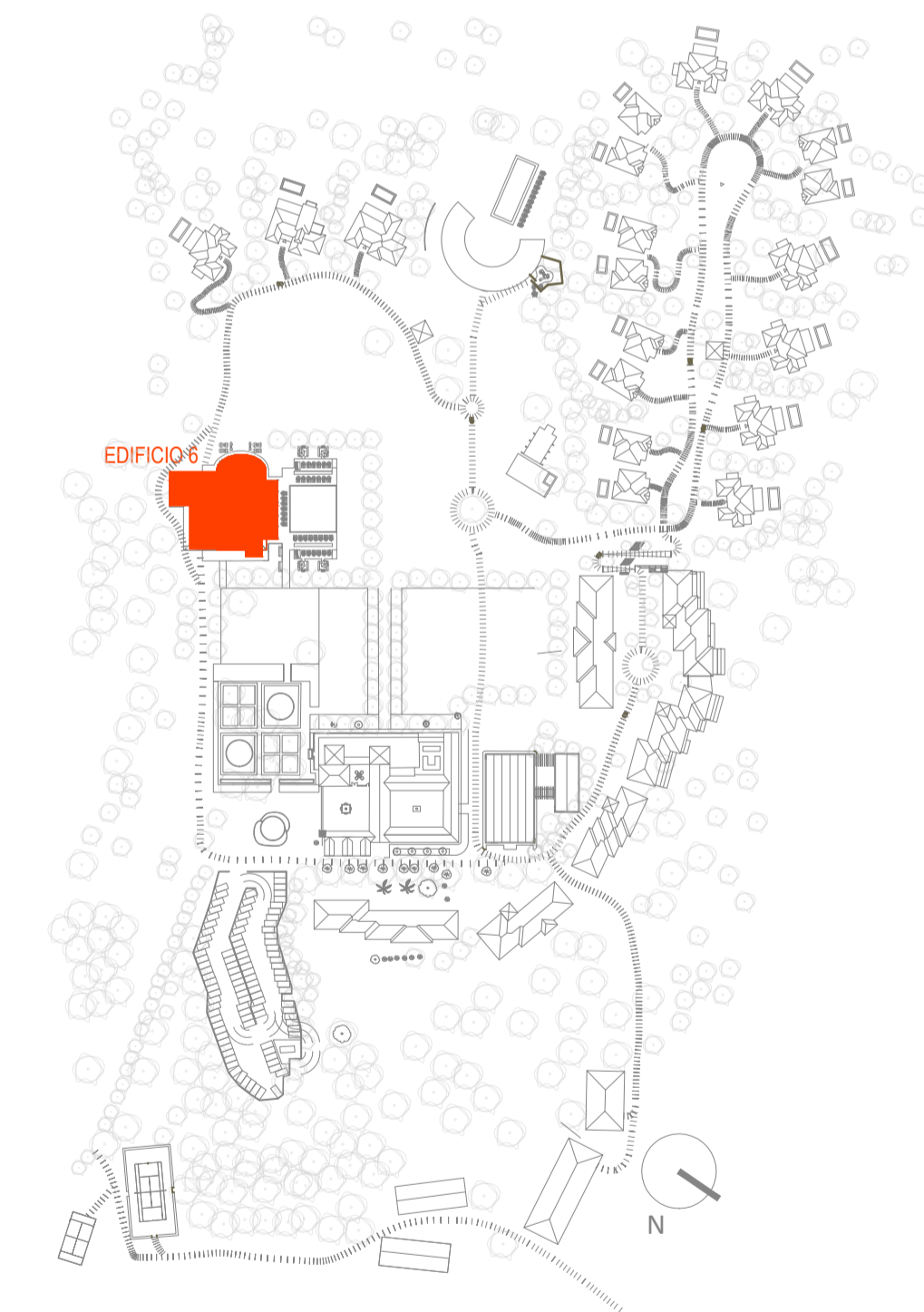
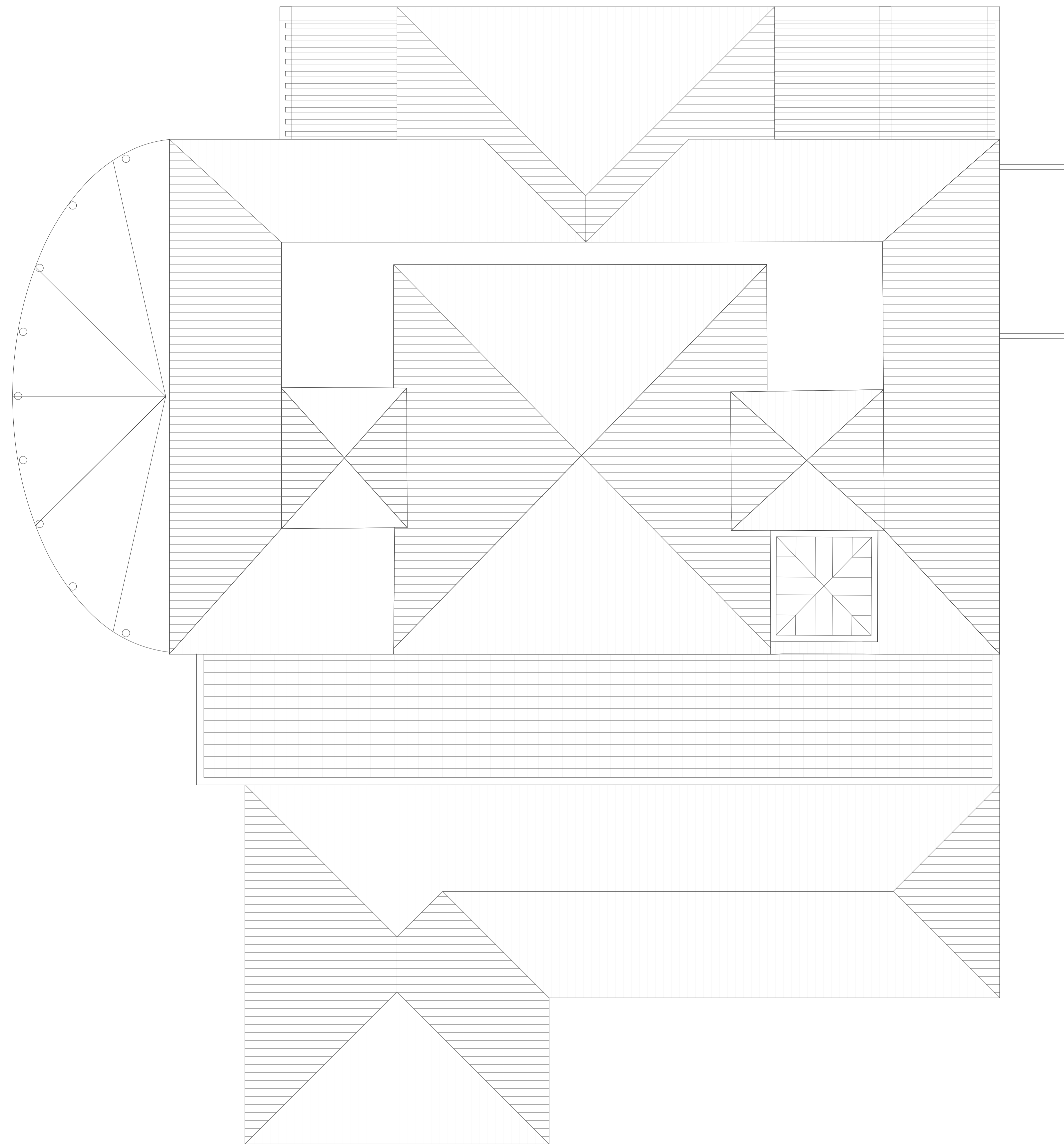


ARQUITECTO:
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

REDACTOR	PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.	FRISONES 2021, S.L.
PLANO: PR-04.3	PROPUESTA.EDIFICIO 6: CASA CLUB PLANTA SEGUNDA
ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL
1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1
FECHA: DICIEMBRE 2022	



REDACTOR
 APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

PROMOTOR
 FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO:	PR-04.4	PROPUESTA.EDIFICIO 6: CASA CLUB	FECHA:
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL	DICIEMBRE 2022
	1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1	



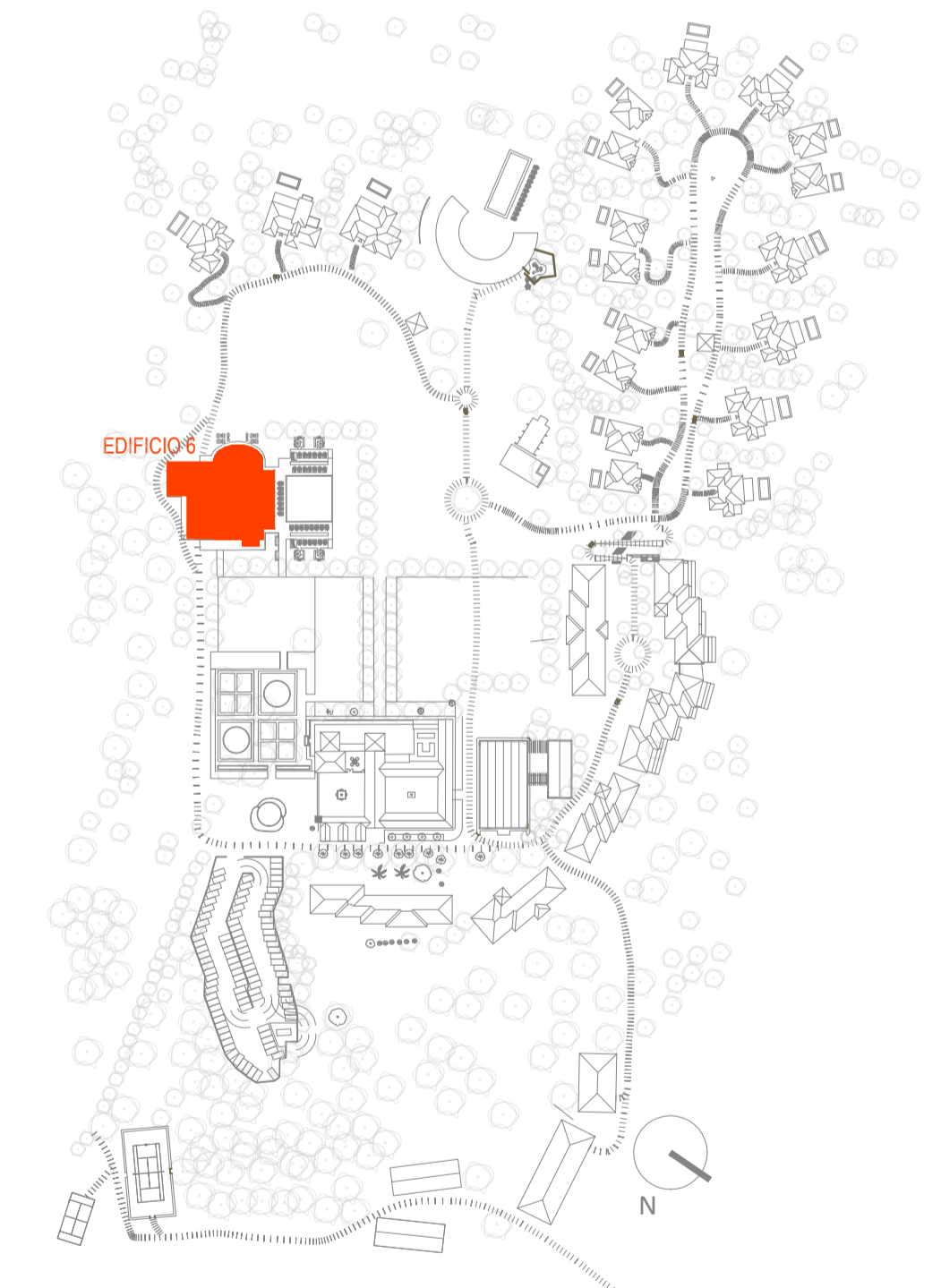
ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



ALZADO NORTE



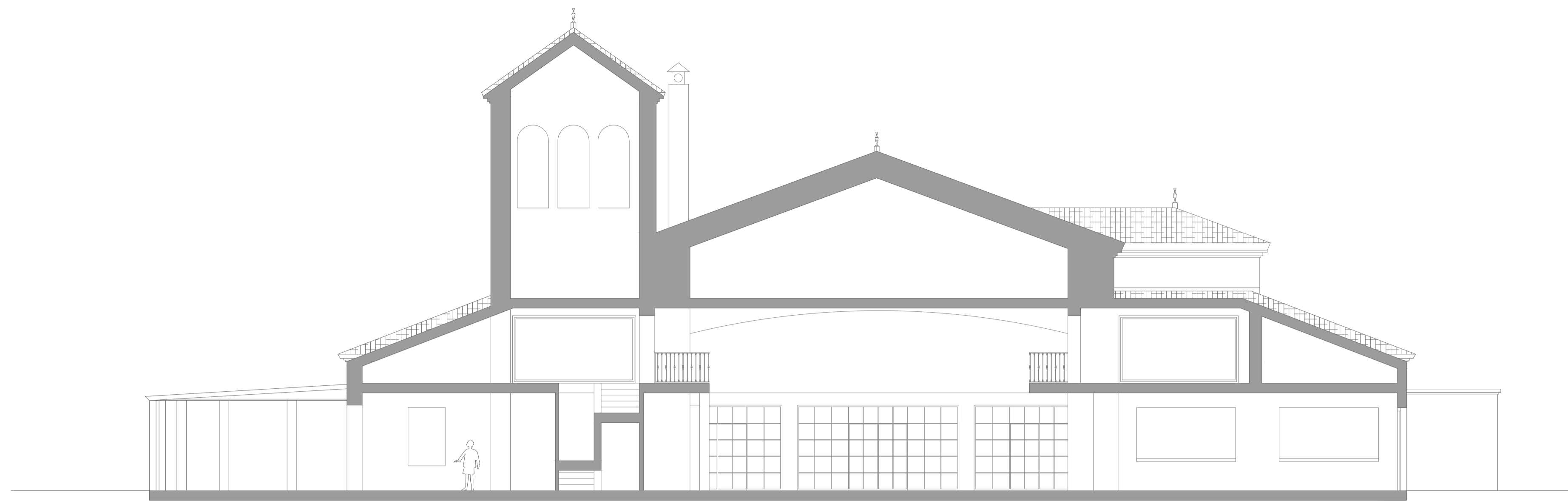
REDACTOR:  PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.

ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

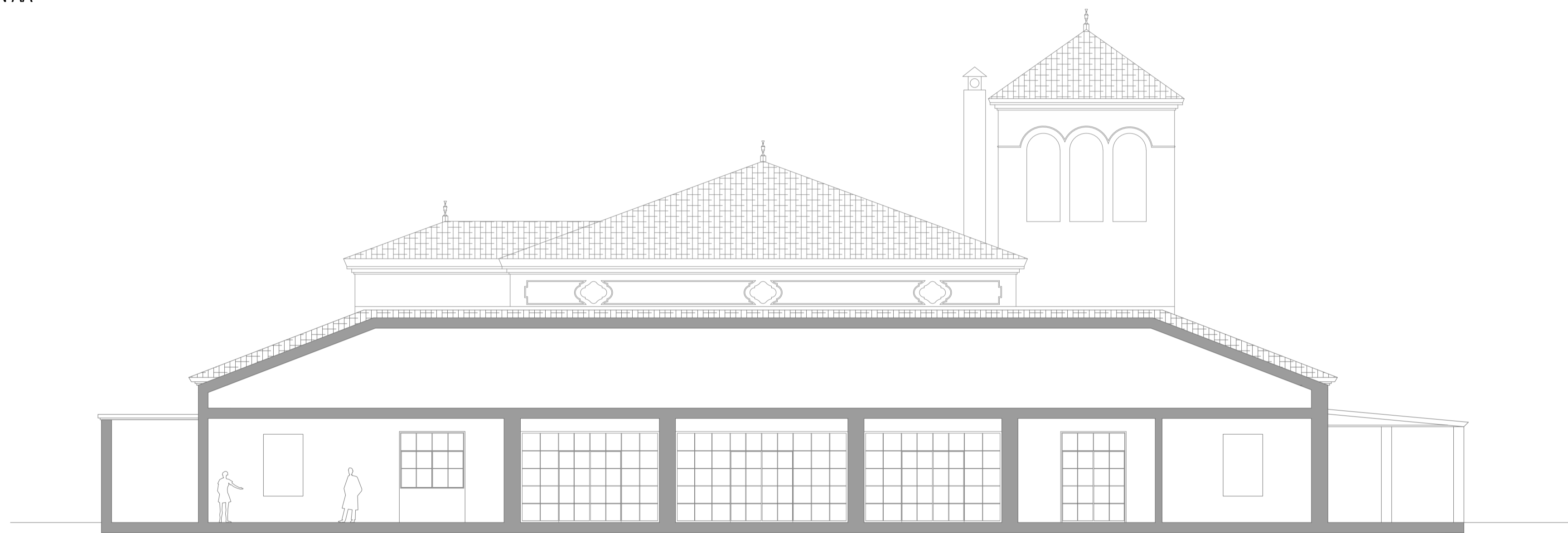
AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

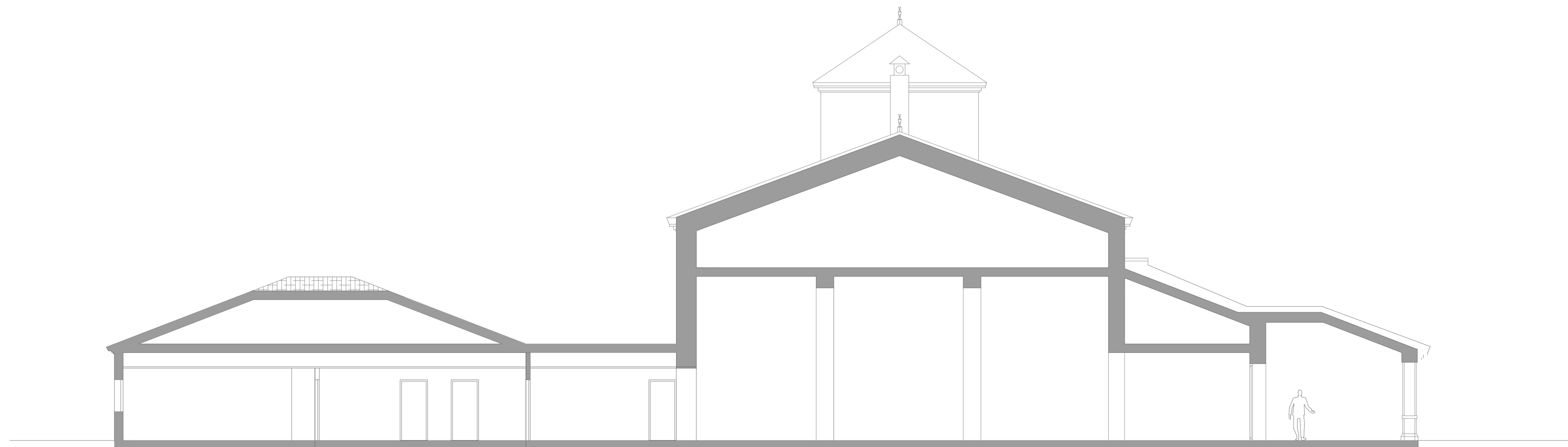
PLANO:	PR-04.5	PROPUESTA.EDIFICIO 6: CASA CLUB	ALZADOS
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL	FECHA:
	1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1	DICIEMBRE 2022



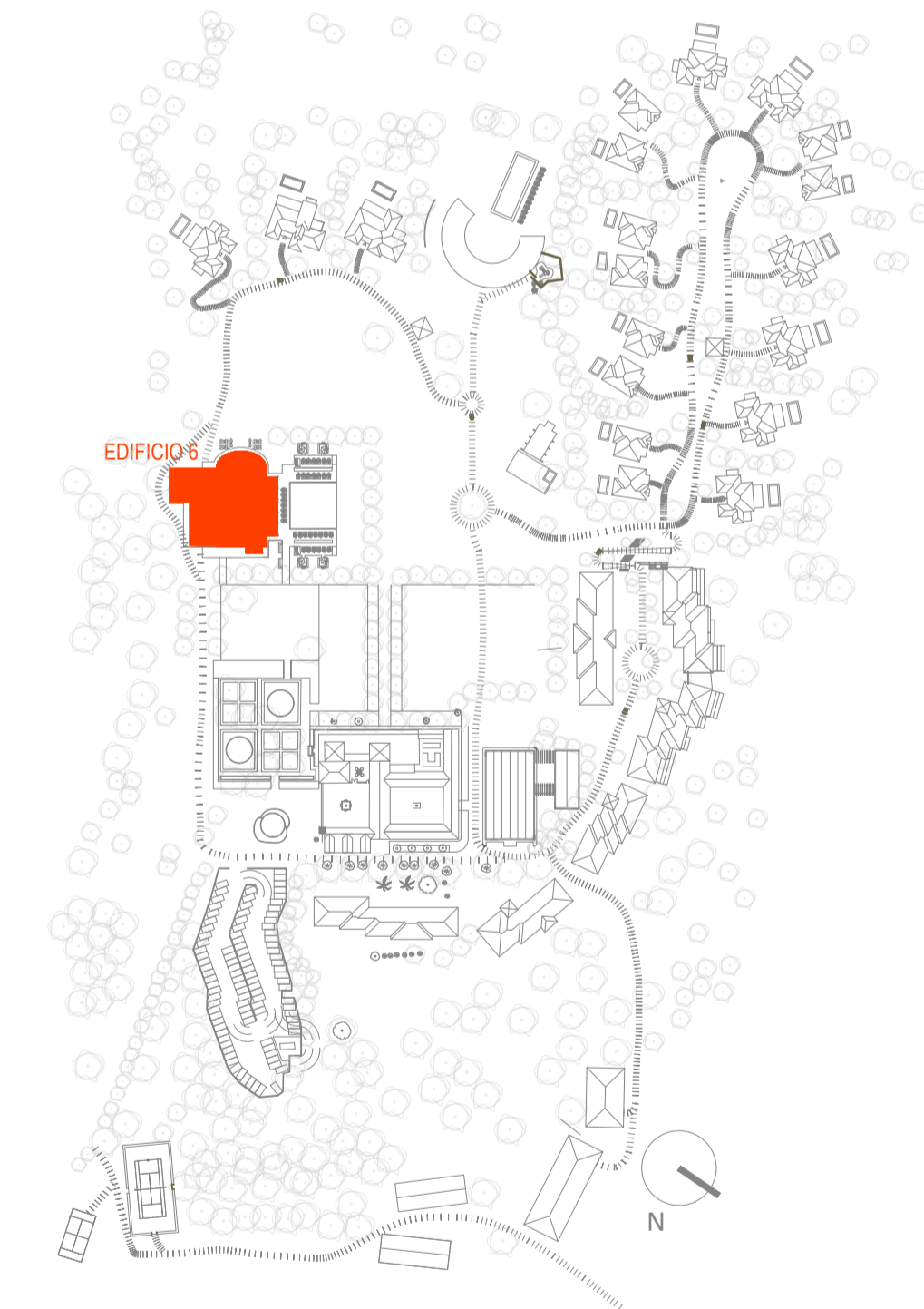
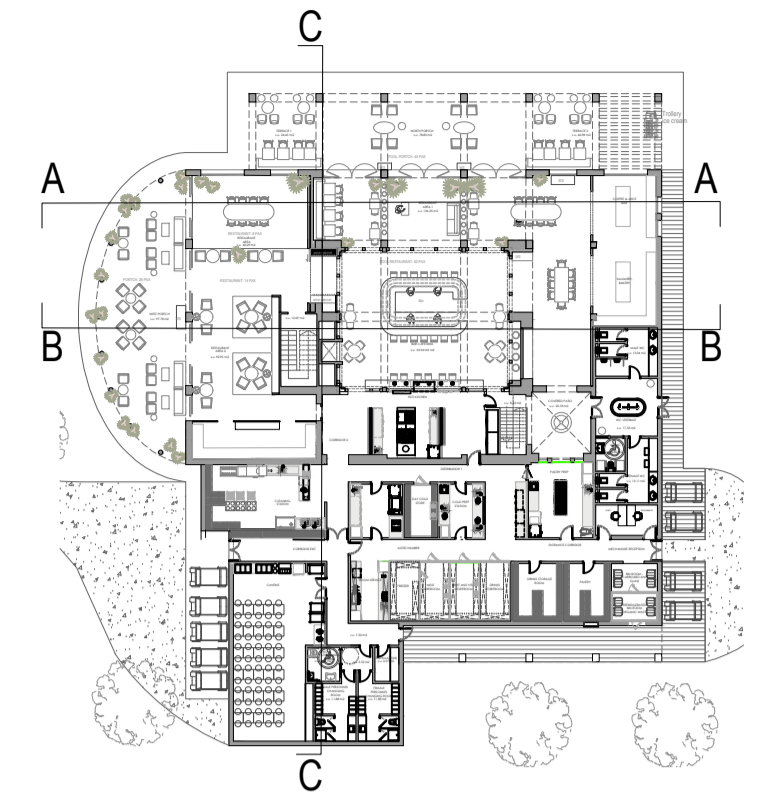
SECCIÓN AA



SECCIÓN BB



SECCIÓN CC



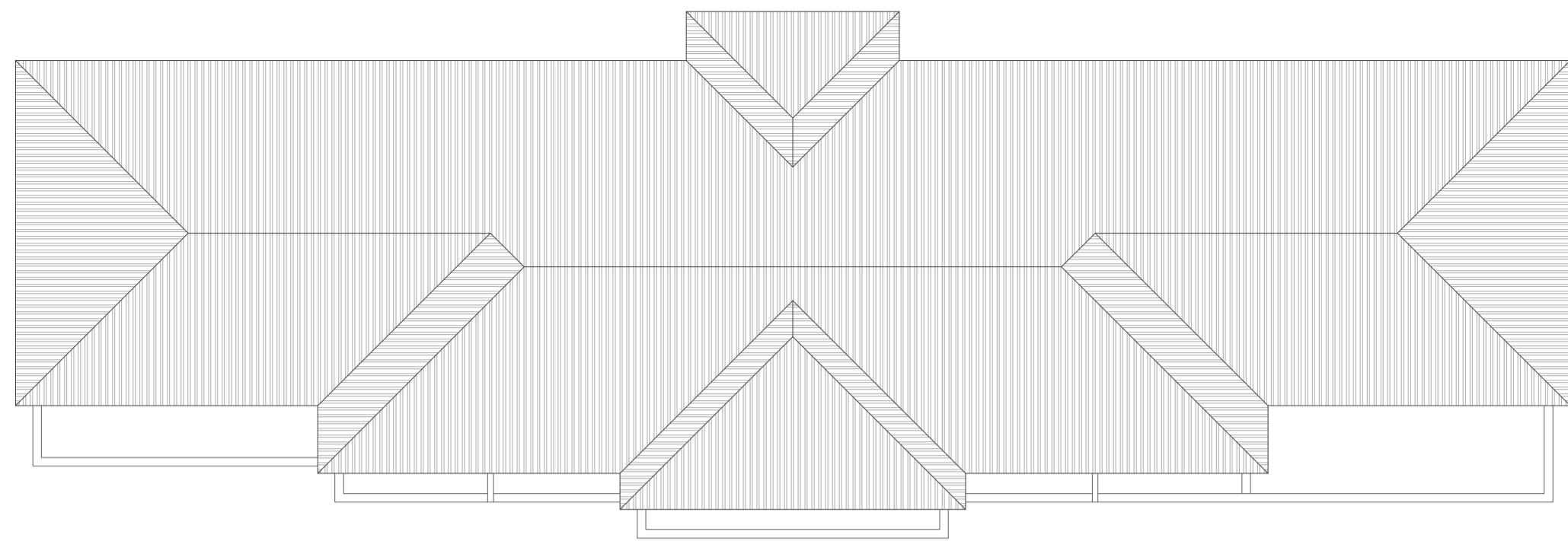
REDACTOR
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.

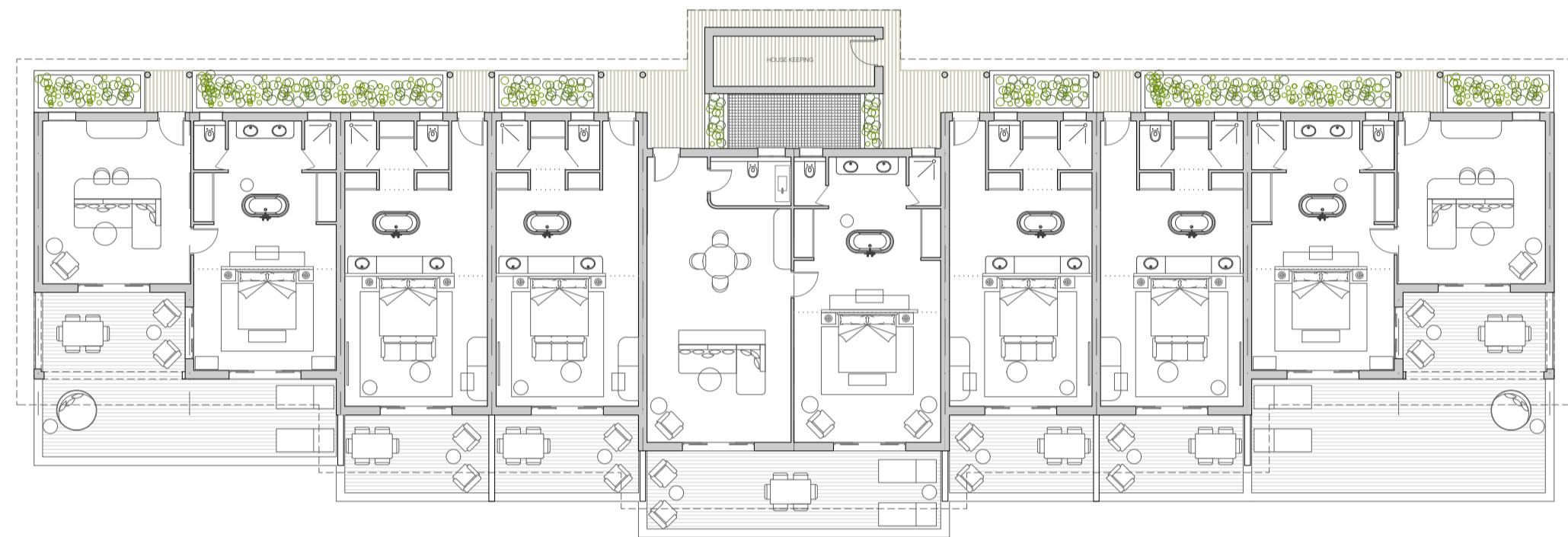
AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

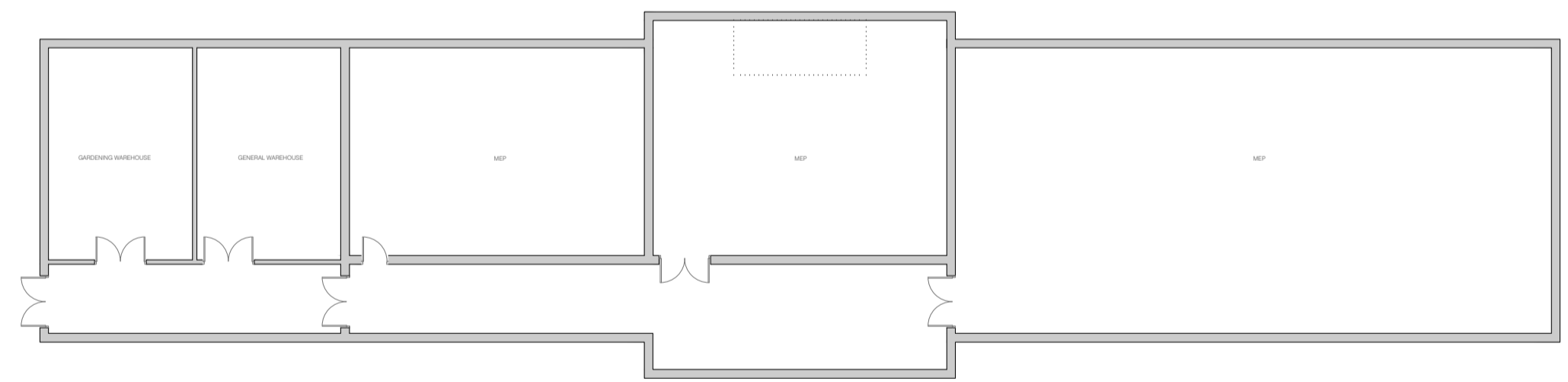
PLANO:	PR-04.6	PROPUESTA.EDIFICIO 6: CASA CLUB	SECCIONES
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL	FECHA:
	1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1	DICIEMBRE 2022



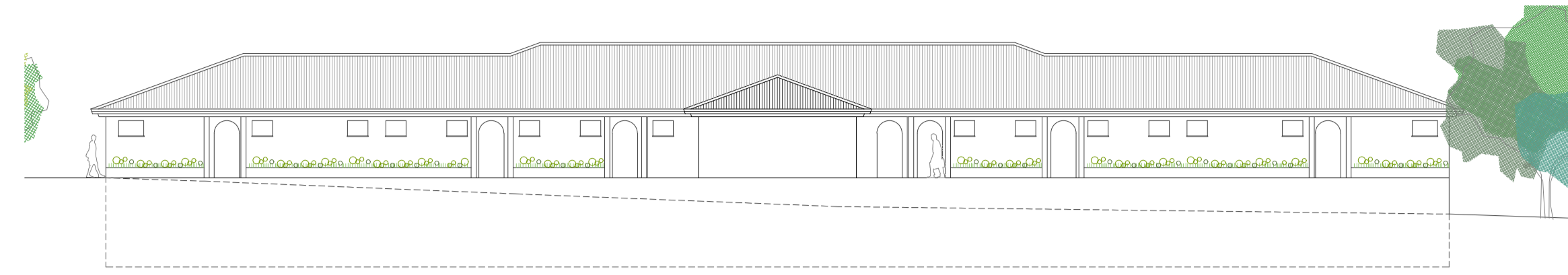
7
PLANTA CUBIERTA



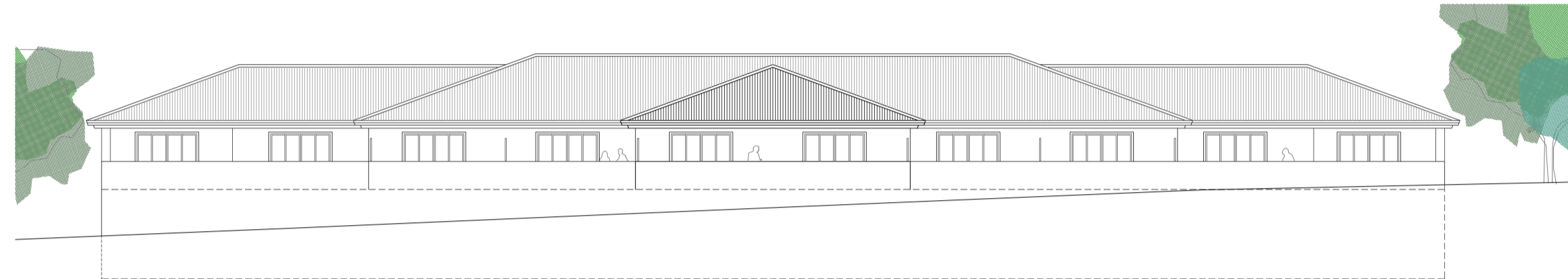
PLANTA 1 (+160.00)



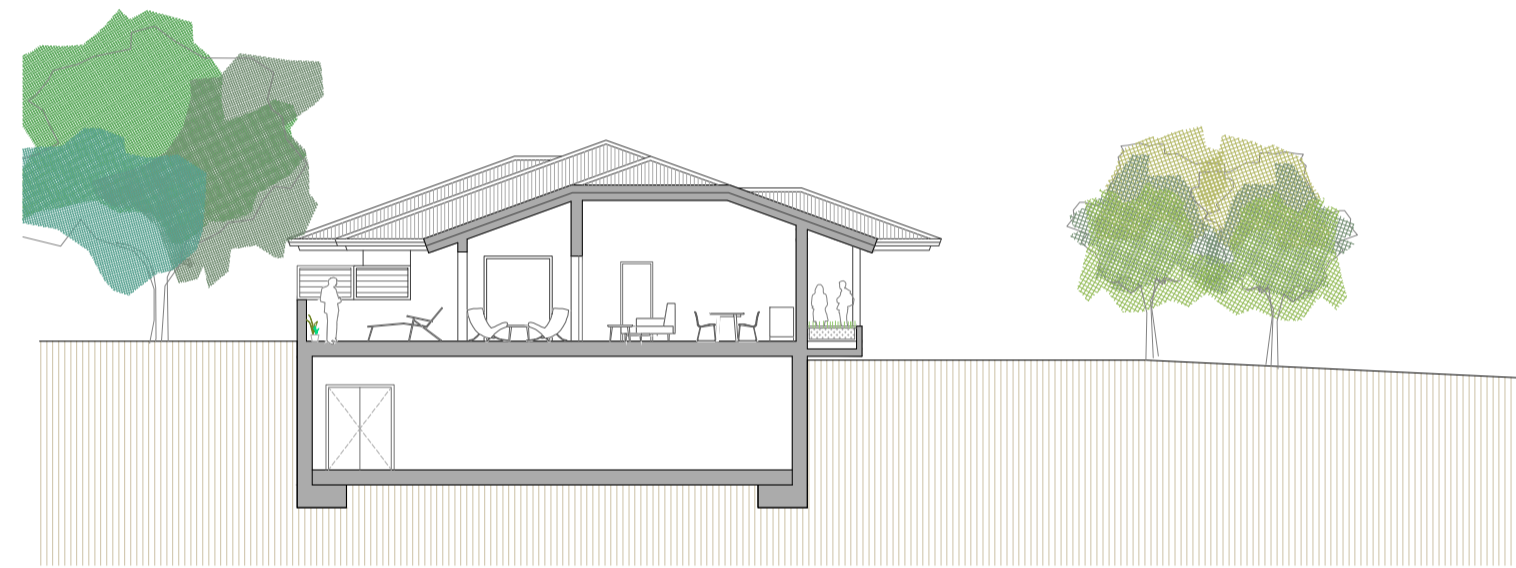
PLANTA -1 (+156.50)



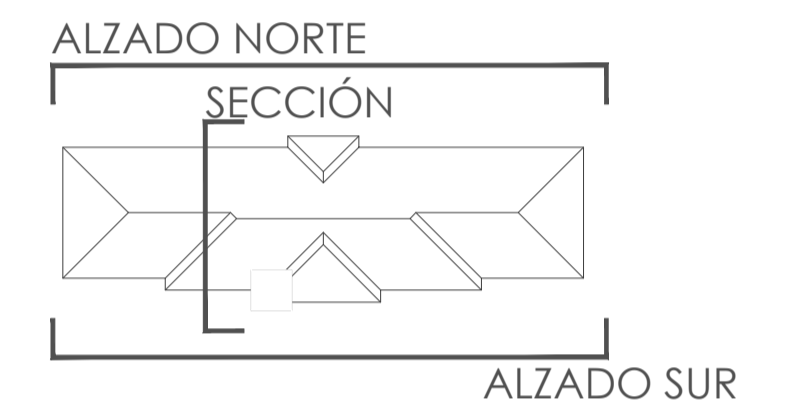
ALZADO NORTE



ALZADO SUR



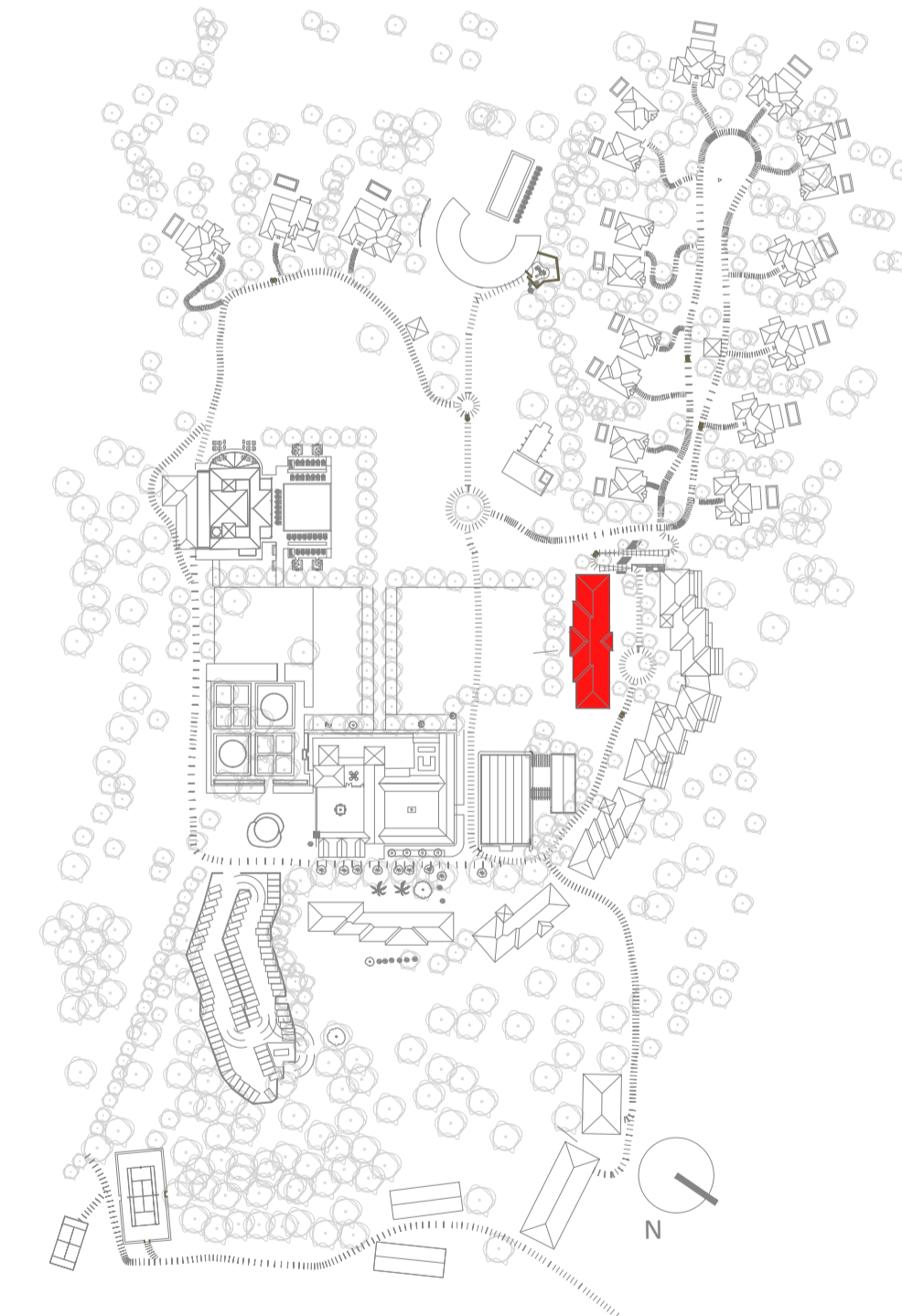
SECCIÓN TRANSVERSAL




ALZADO NORTE

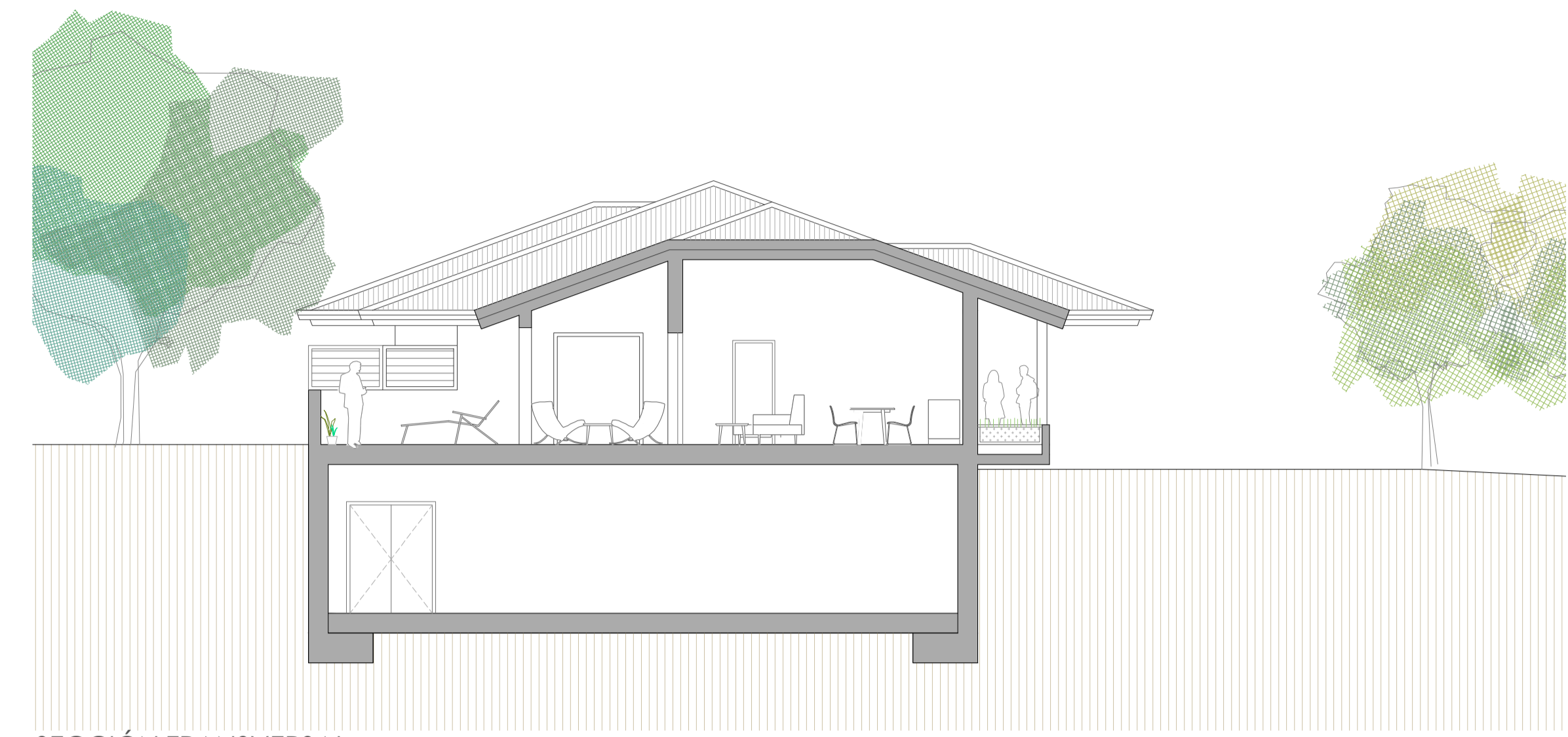
SECCIÓN

ALZADO SUR

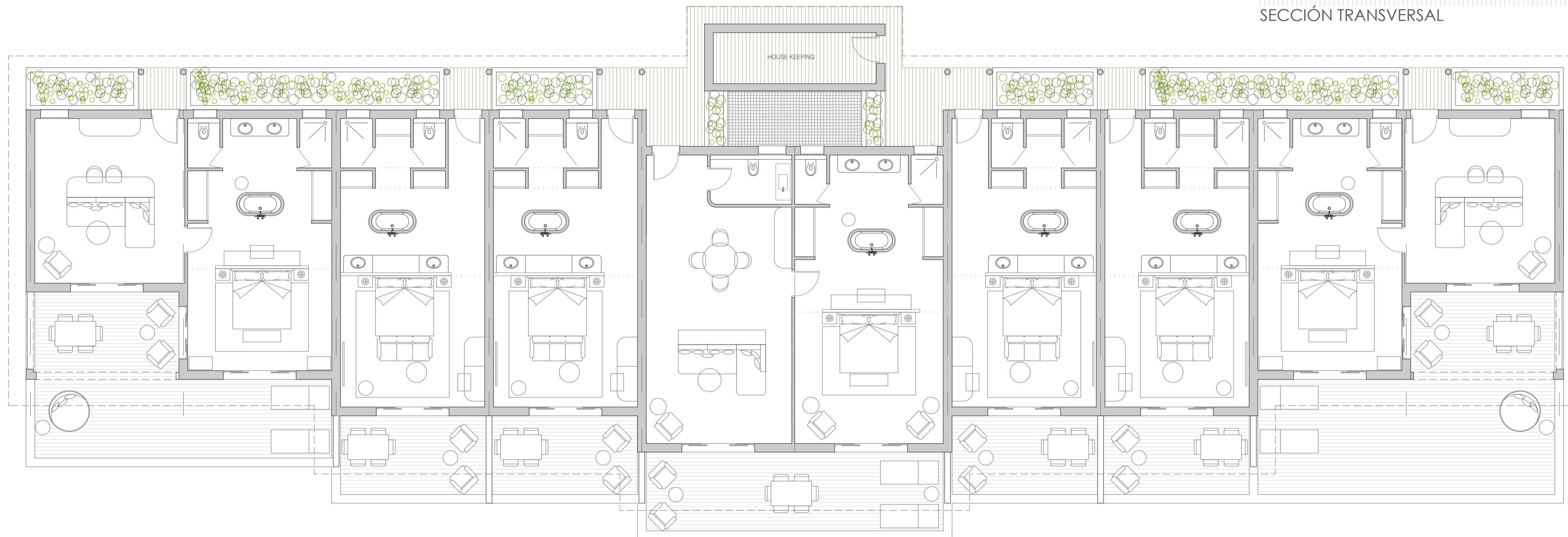


SECCIÓN TRANSVERSAL DE CONJUNTO

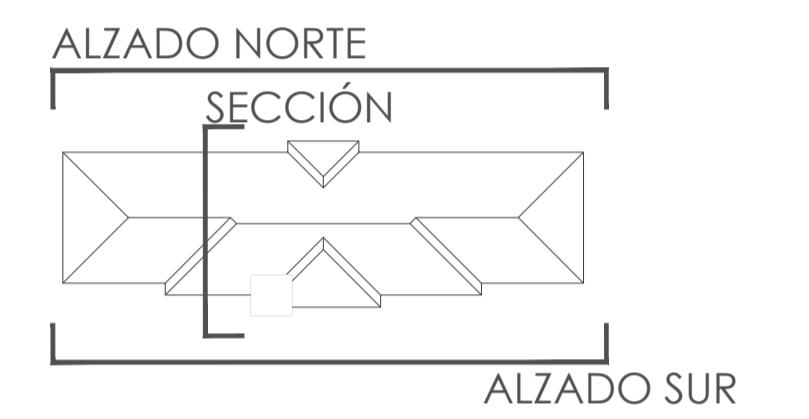
REDACTOR

ARQUITECTO:
 APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
PLANO: PR-05.1 **PROMOTOR** FRISONES 2021, S.L.
 PROPUESTA EDIF 7. EDIF. HABITACIONES I PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES
ESCALA: 1/200 (EN DIN-A1) ORIGINAL **FECHA:** DICIEMBRE 2022
 1/400 (EN DIN-A3) DIN A1



SECCIÓN TRANSVERSAL



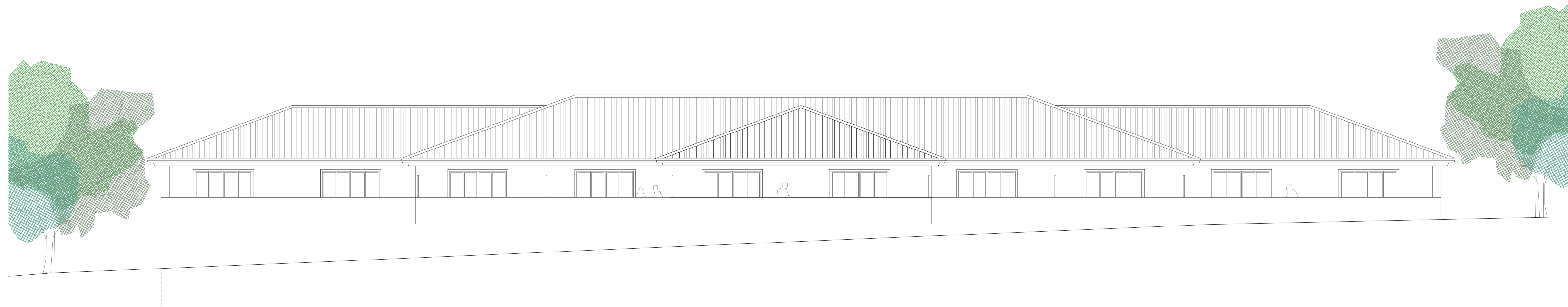
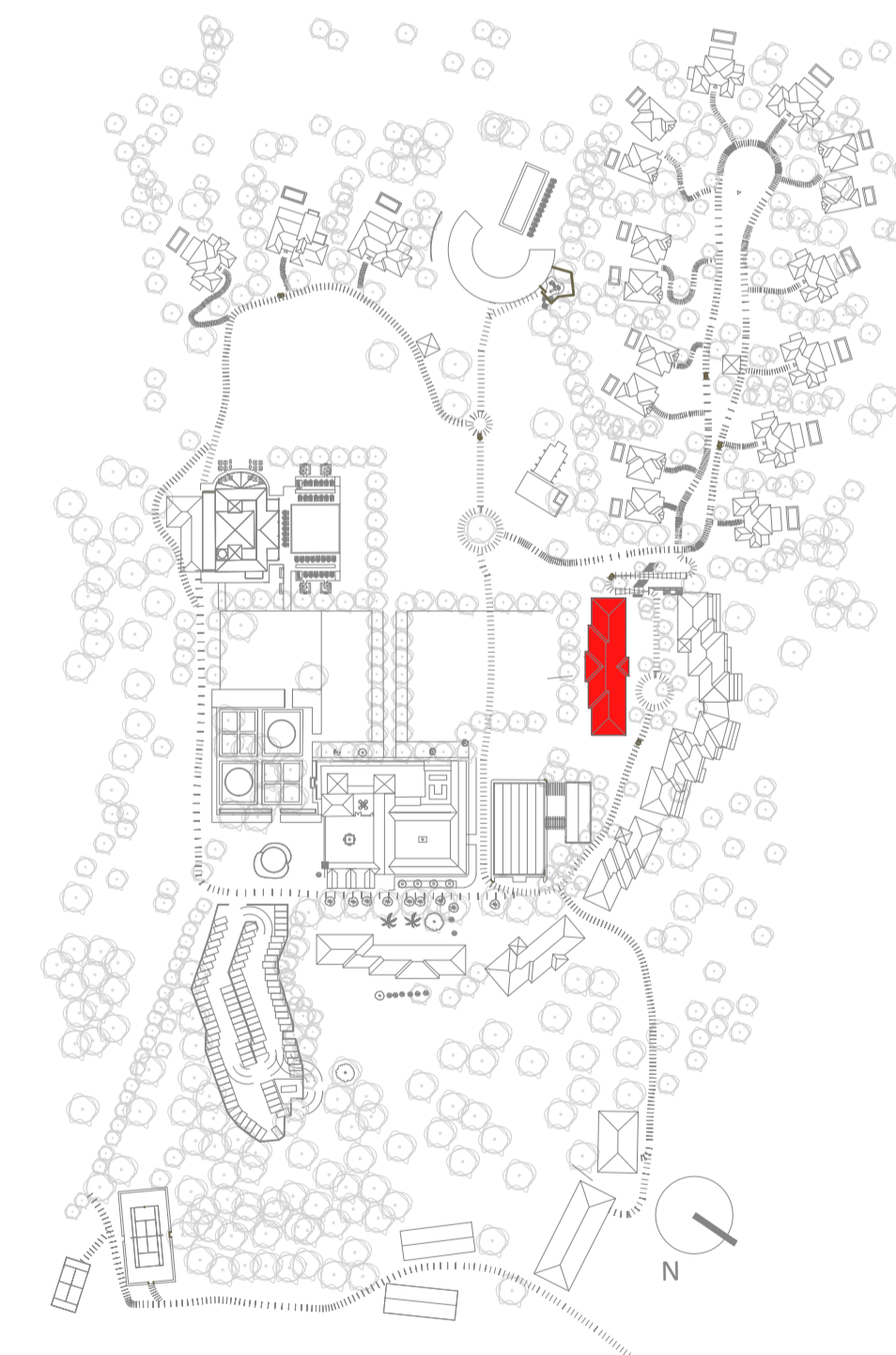
PLANTA 1 (+160.00)



ALZADO NORTE

SECCIÓN

ALZADO SUR



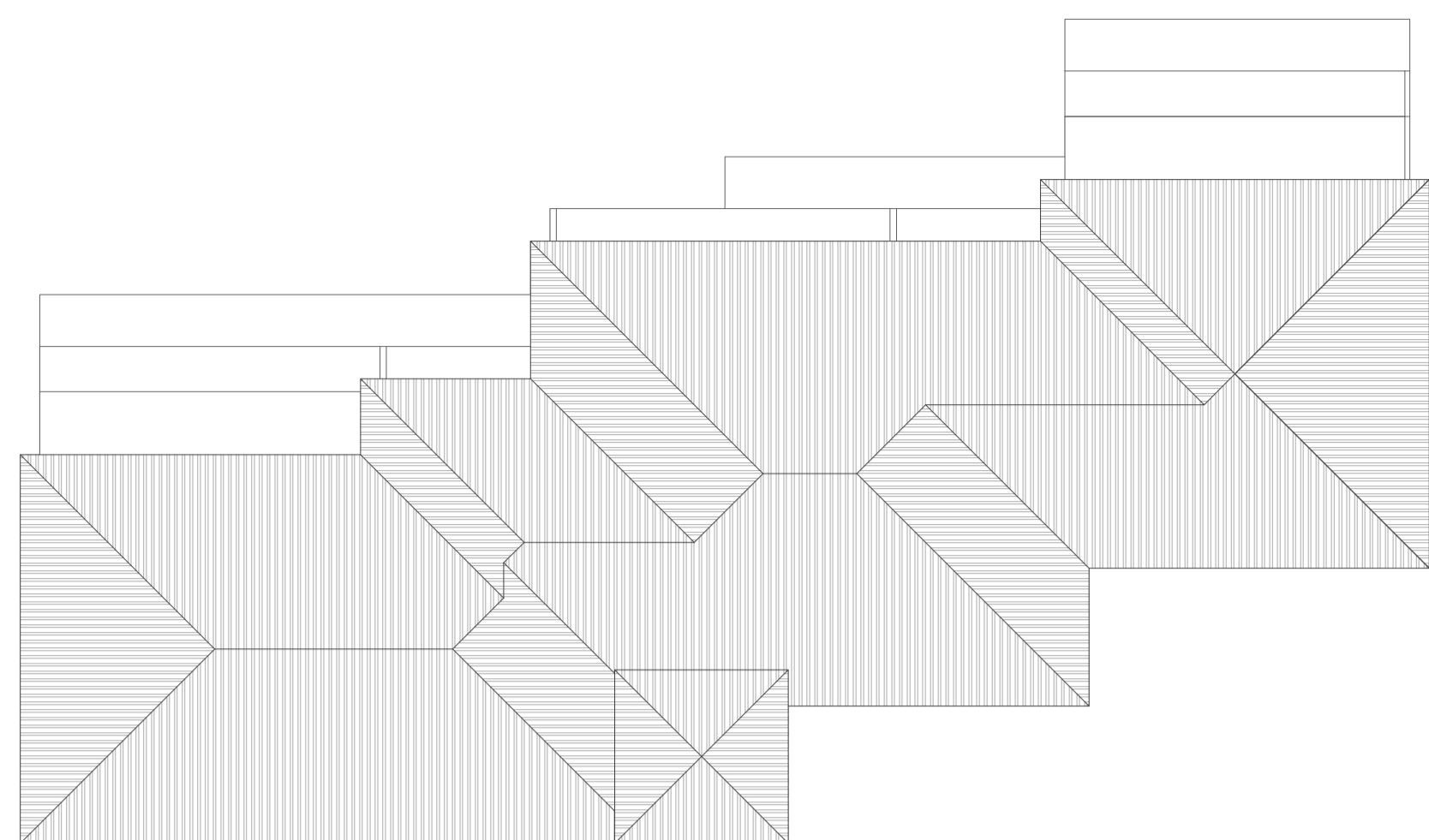
ALZADO SUR

REDACTOR	PROMOTOR	
	FRISONES 2021, S.L.	
ARQUITECTO:	APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ	
AUTORIZACIÓN PREVIA:	ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA	
SITUACIÓN:	Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.	
PLANO:	PR-05.2	PROPUESTA EDIF 7. EDIF. HABITACIONES I PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL
	1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1
		FECHA: DICIEMBRE 2022

SECCIÓN A-A'

SECCIÓN B-B'

SECCIÓN C-C'



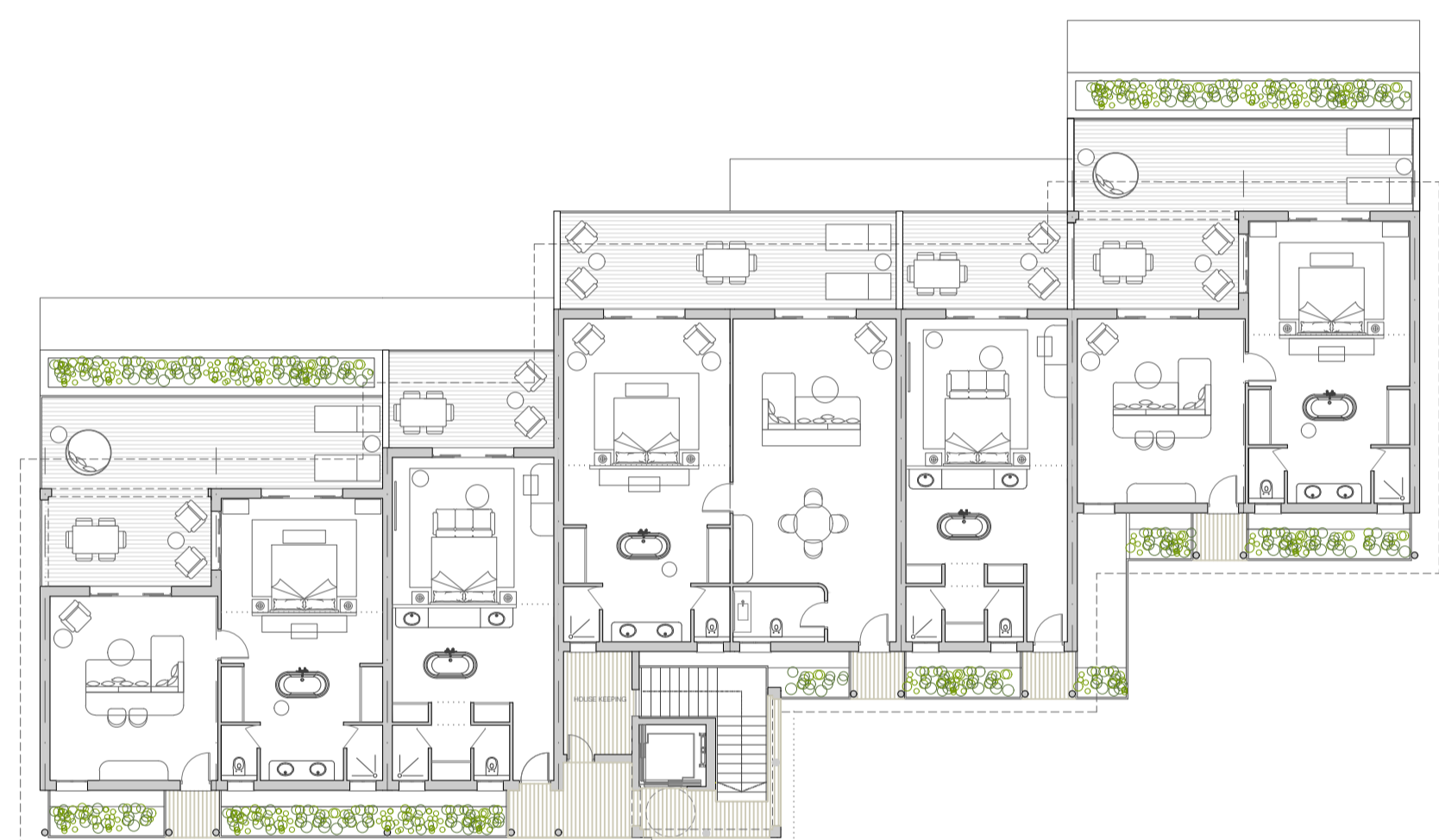
PLANTA CUBIERTA



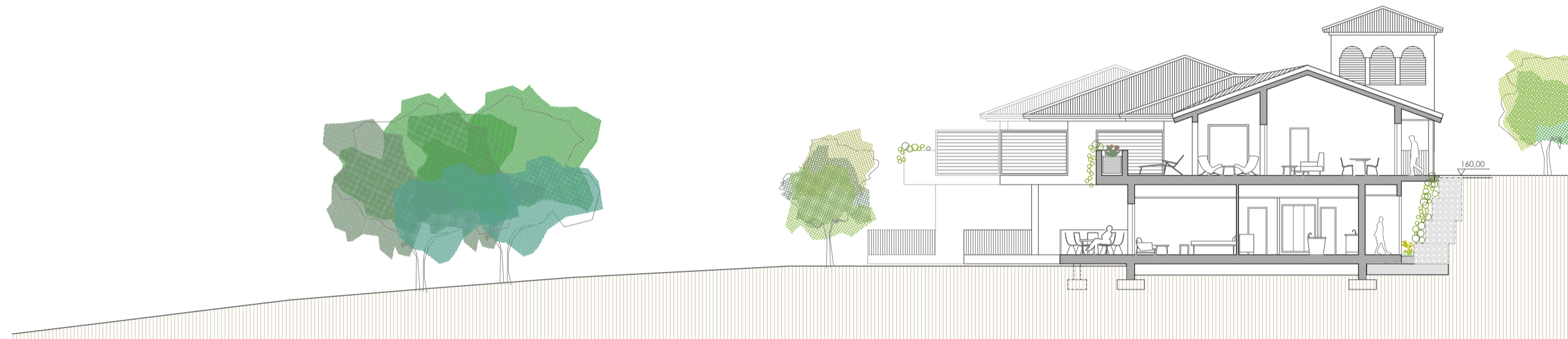
ALZADO SUR



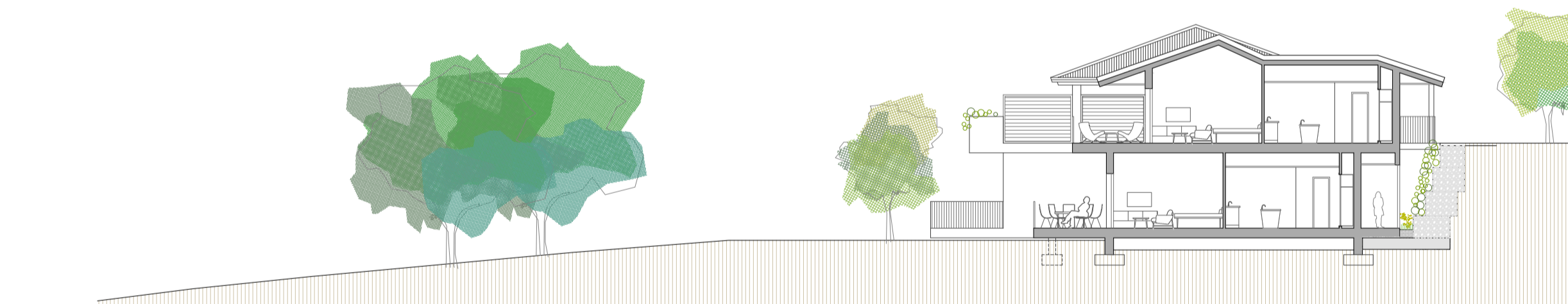
ALZADO NORTE



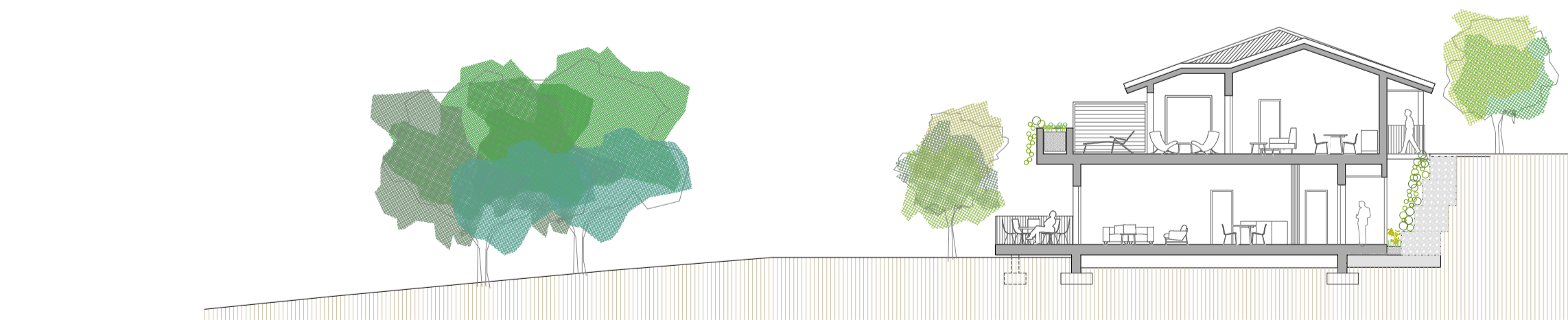
PLANTA 1 (+160.00)



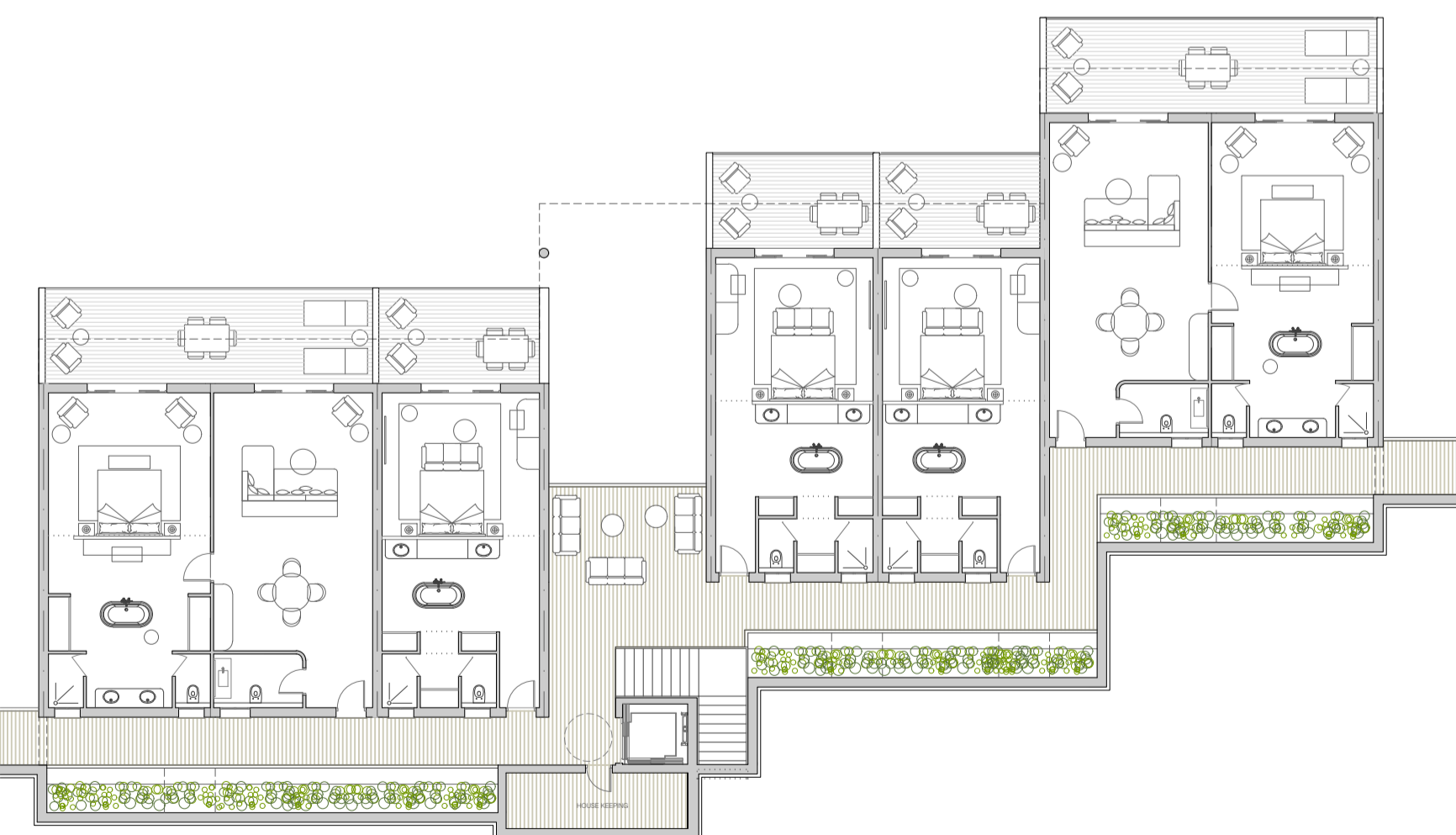
SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'



SECCIÓN C-C'



PLANTA 0 (+156.50)

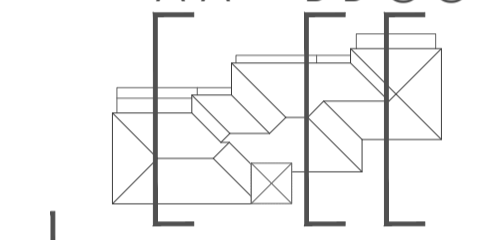
SECCIÓN A-A'

SECCIÓN B-B'

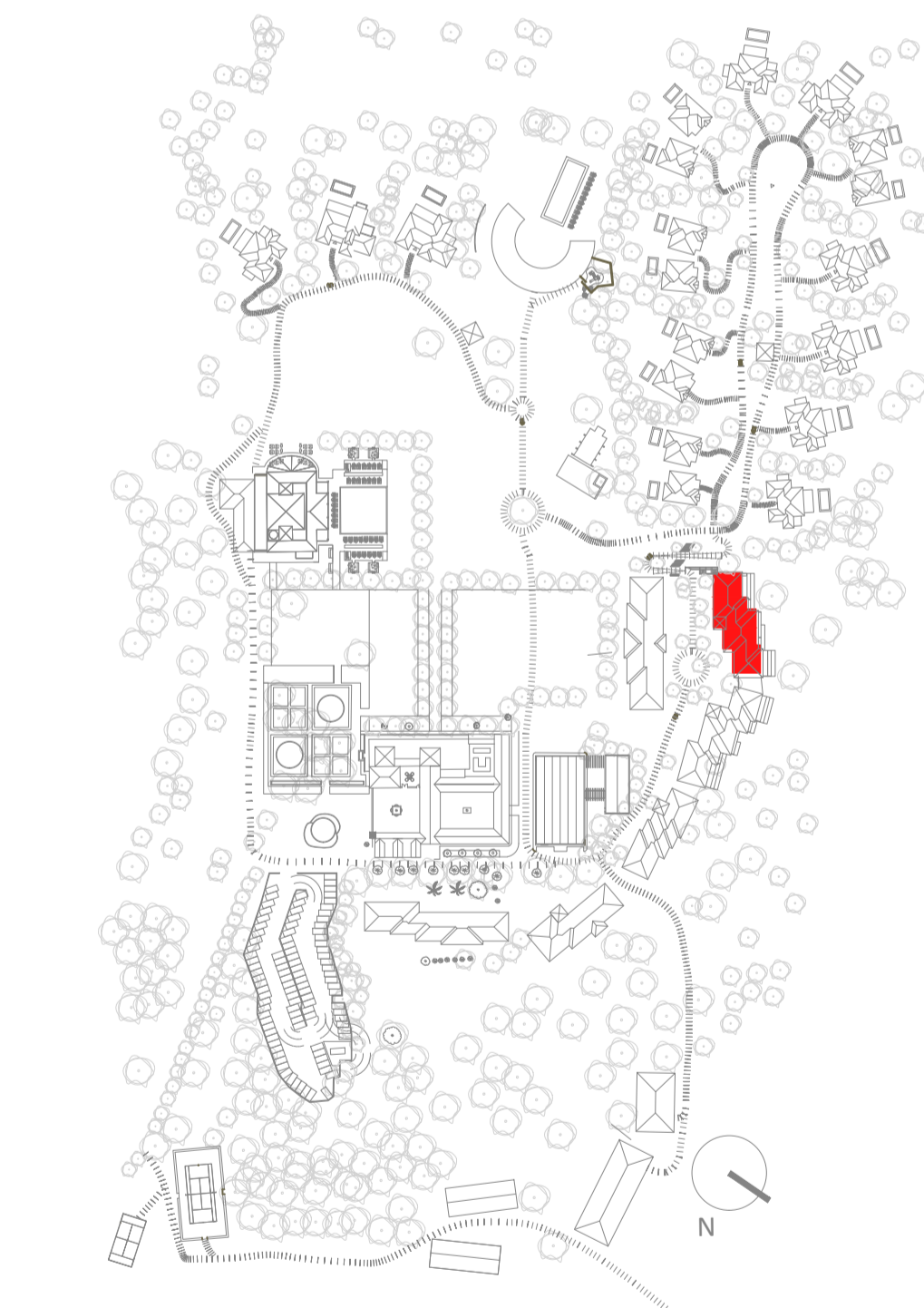
SECCIÓN C-C'

ALZADO NORTE

A-A' B-B' C-C'



ALZADO SUR



ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

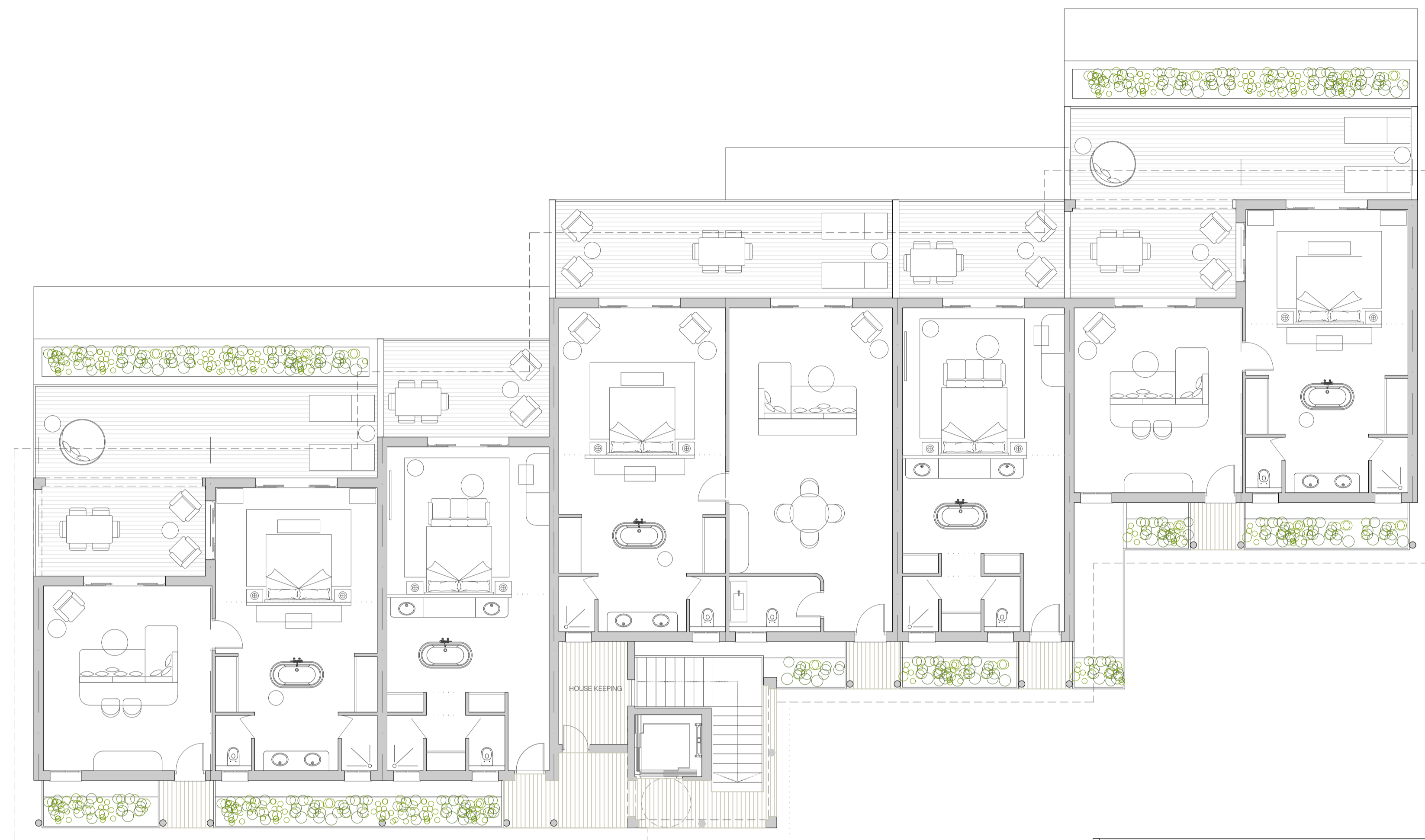
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: PR-06.1 PROPUESTA EDIF 8. EDIF. HABITACIONES II PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES

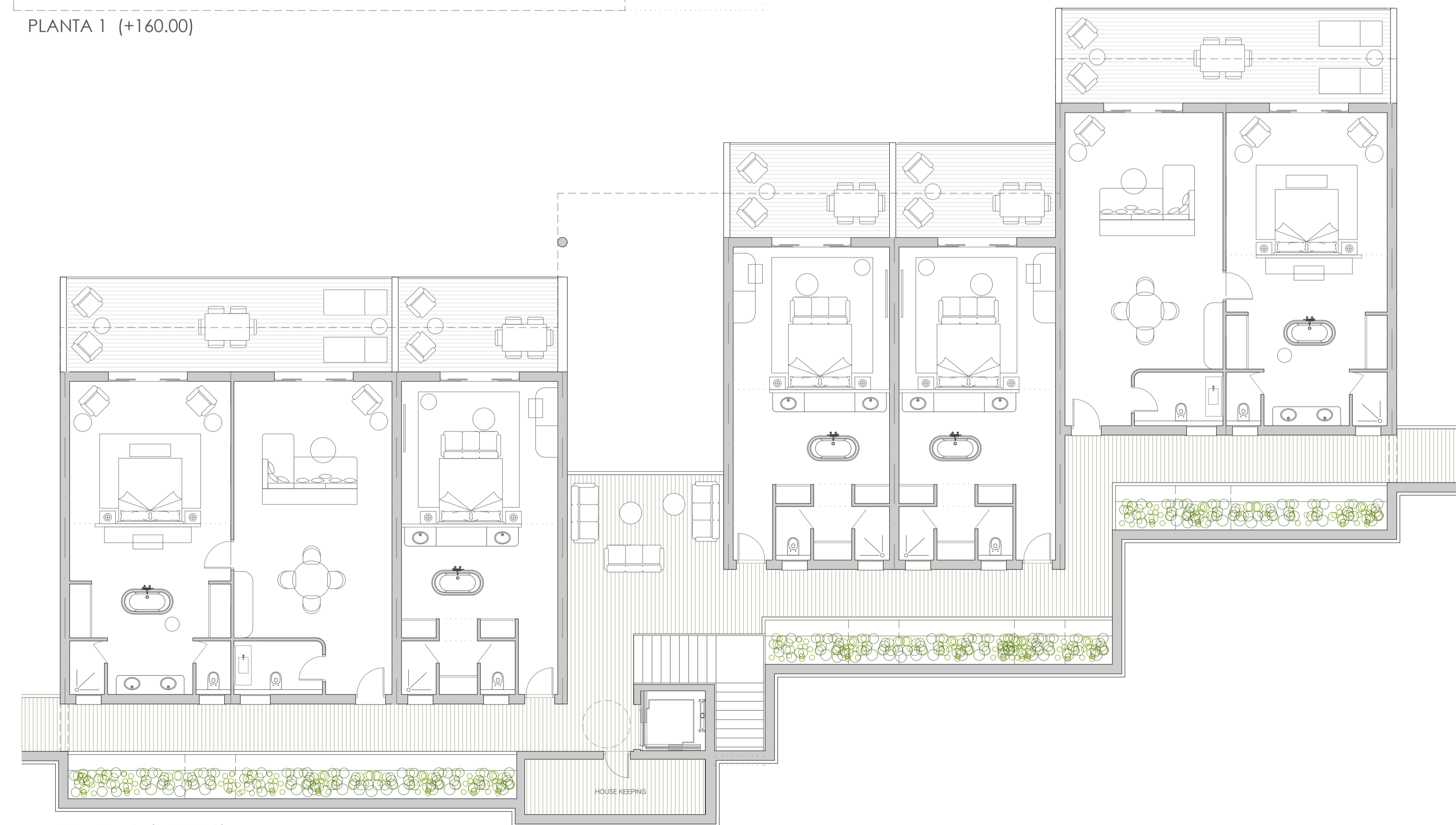
ESCALA: 1/200 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022

1/400 (EN DIN-A3) DIN A1

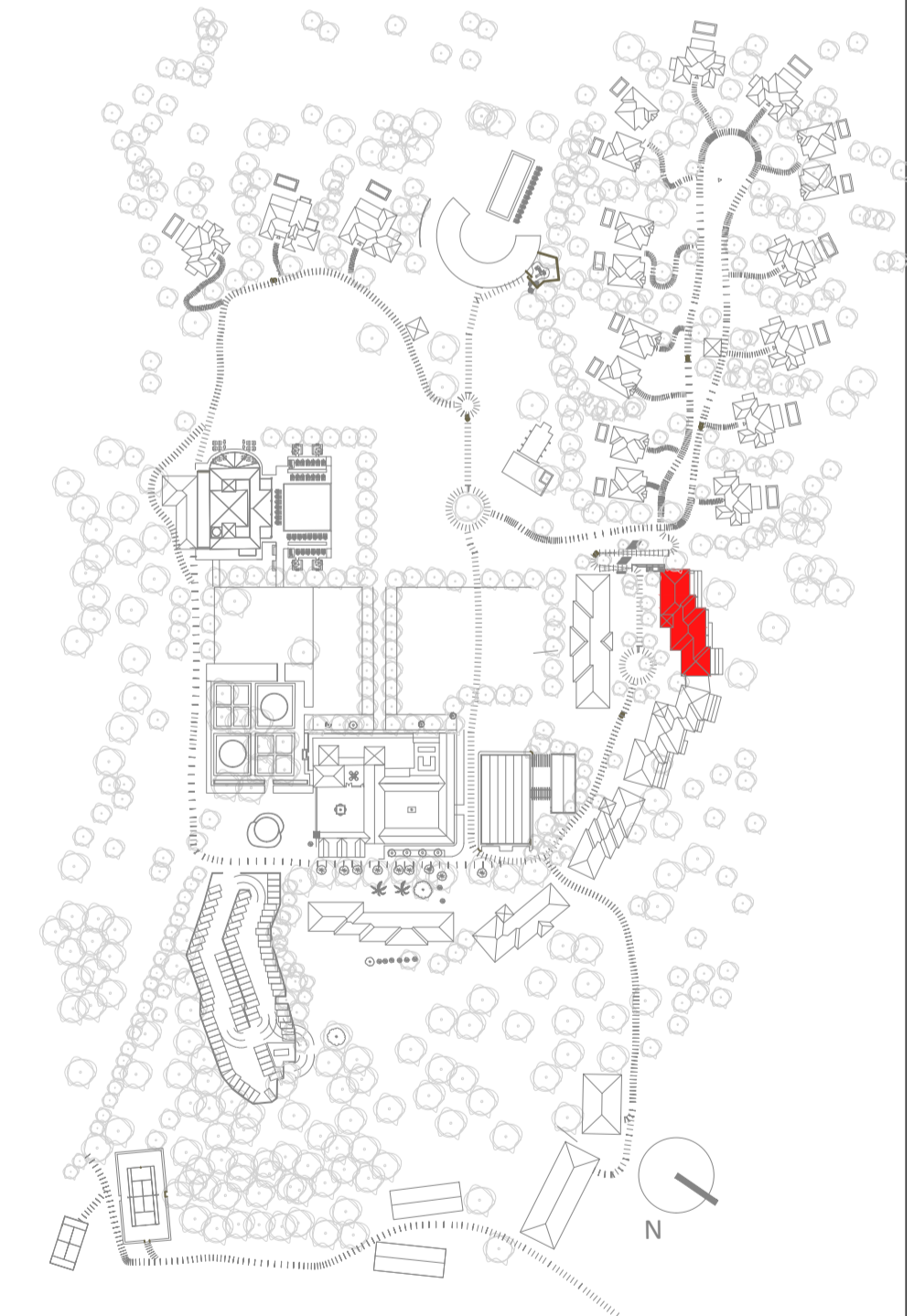
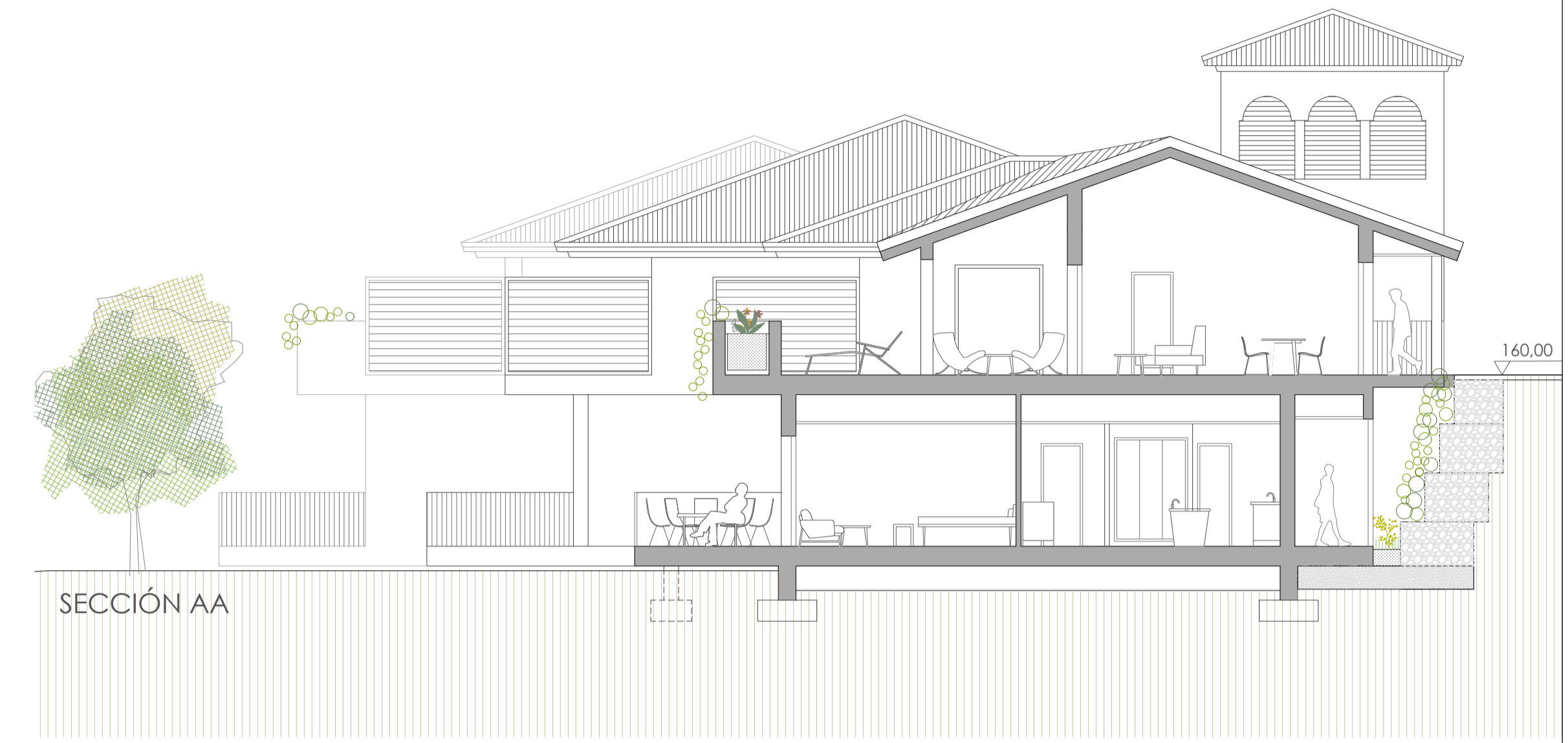
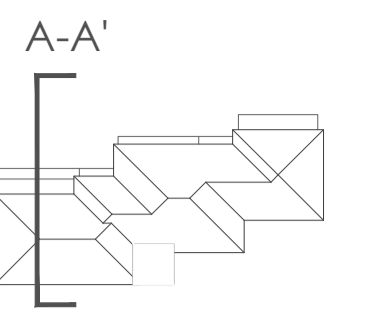
PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.



PLANTA 1 (+160.00)

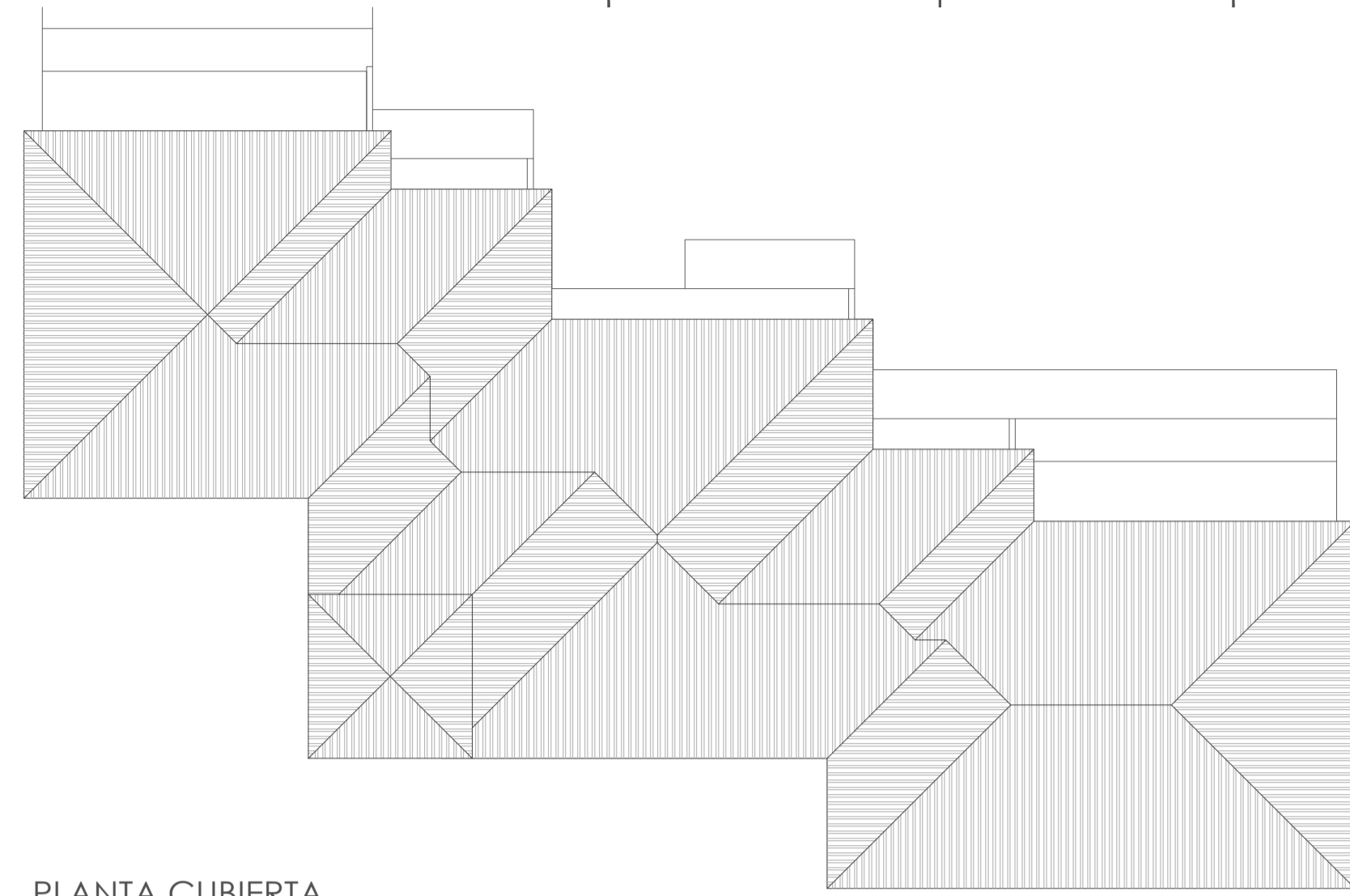


PLANTA 0 (+156.50)

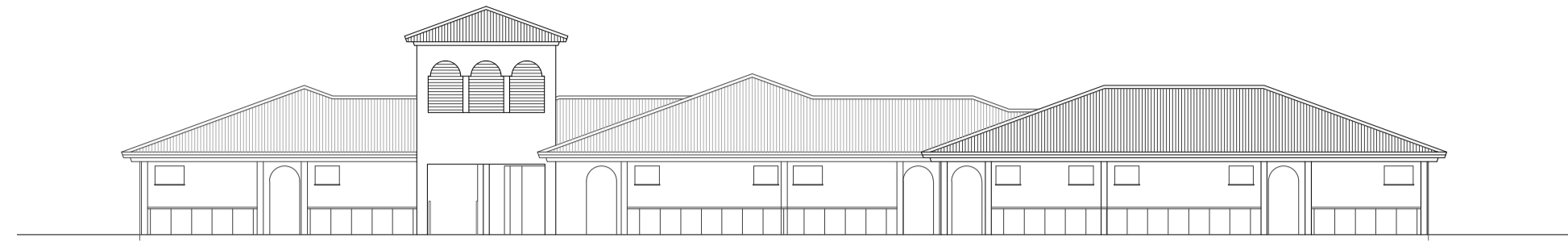


REDACTOR	PROMOTOR	
	FRISONES 2021, S.L.	
ARQUITECTO:	APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ	
AUTORIZACIÓN PREVIA:	ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA	
SITUACIÓN:	Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.	
PLANO:	PR-06.2	PROPUESTA EDIF 8, EDIF. HABITACIONES II PLANTAS Y SECCIÓN
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL	FECHA:
	1/200 (EN DIN-A3) DIN A1	DICIEMBRE 2022

SECCIÓN A-A' SECCIÓN B-B' SECCIÓN C-C'



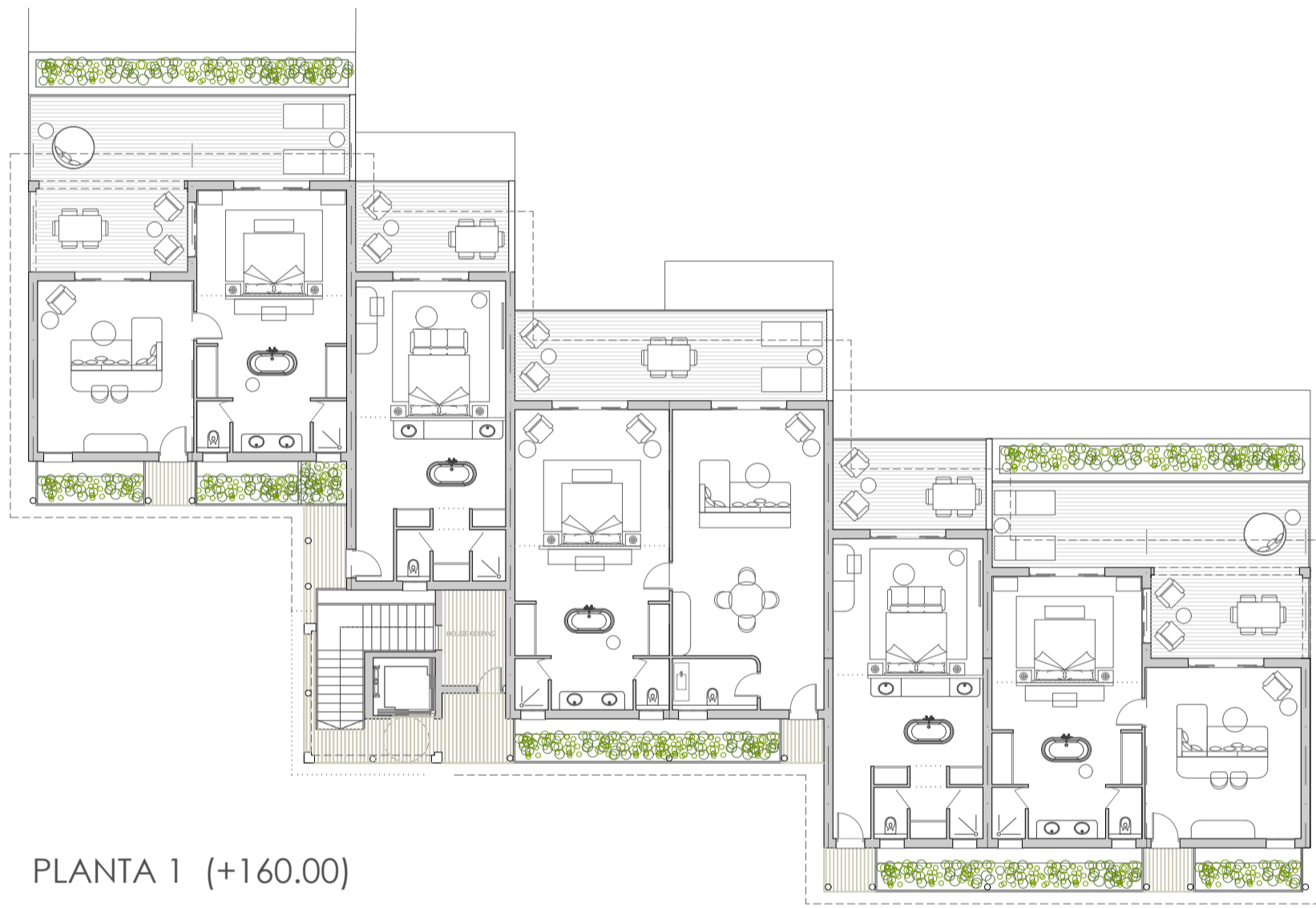
PLANTA CUBIERTA



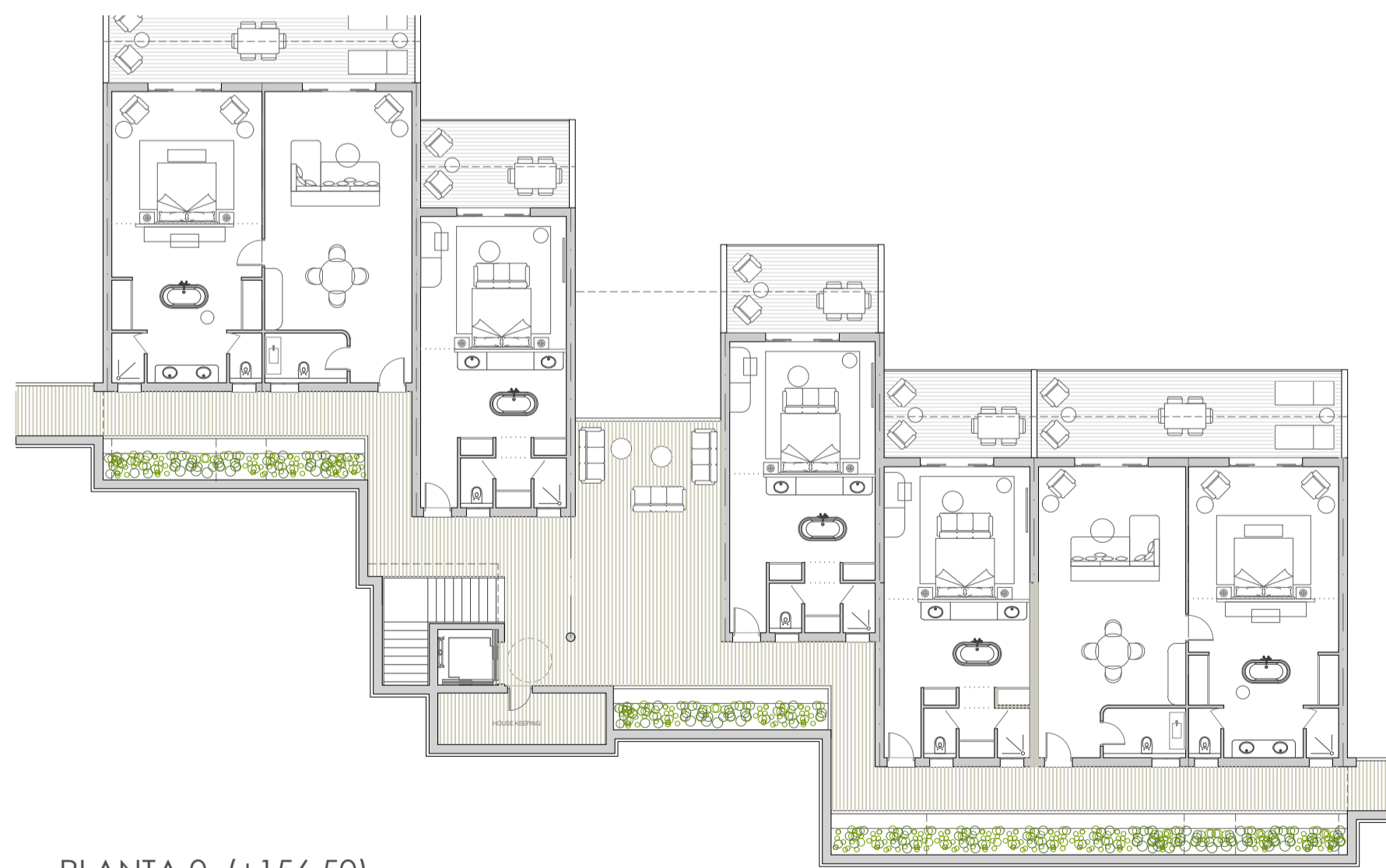
ALZADO SUR



ALZADO NORTE

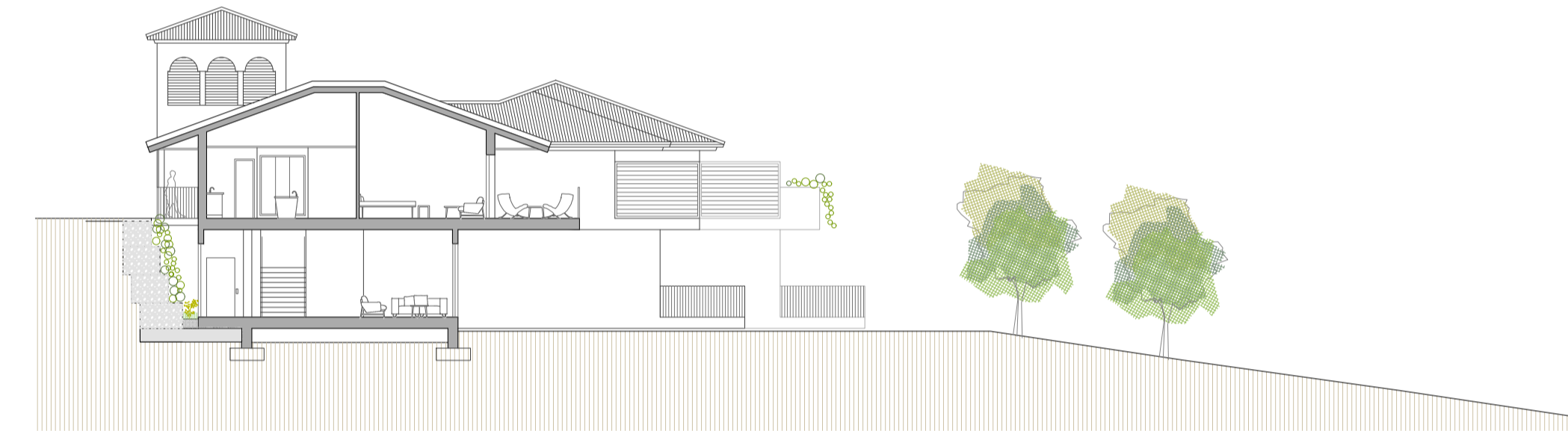


PLANTA 1 (+160.00)

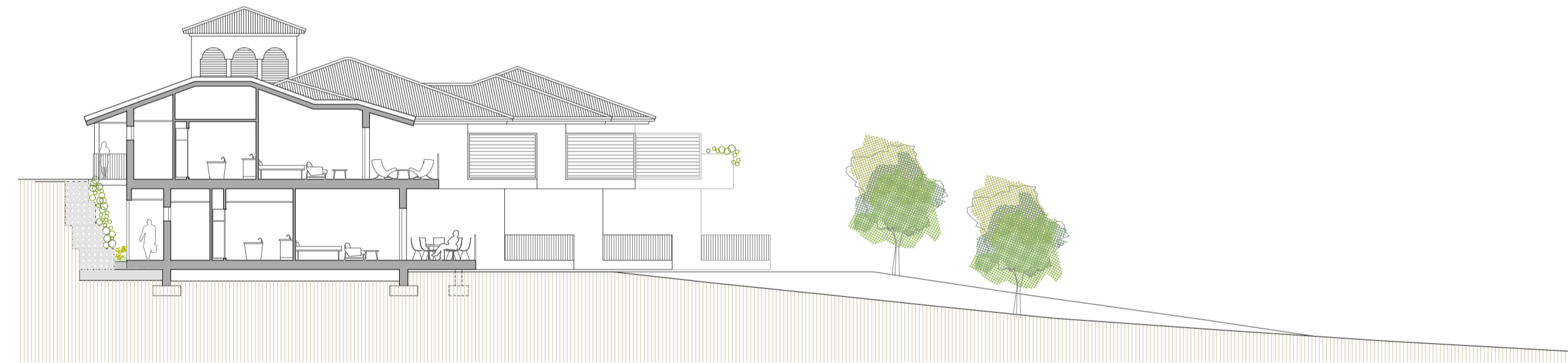


PLANTA 0 (+156.50)

SECCIÓN A-A' SECCIÓN B-B' SECCIÓN C-C'



SECCIÓN A-A'

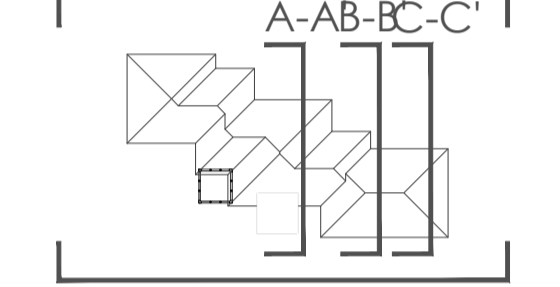


SECCIÓN B-B'

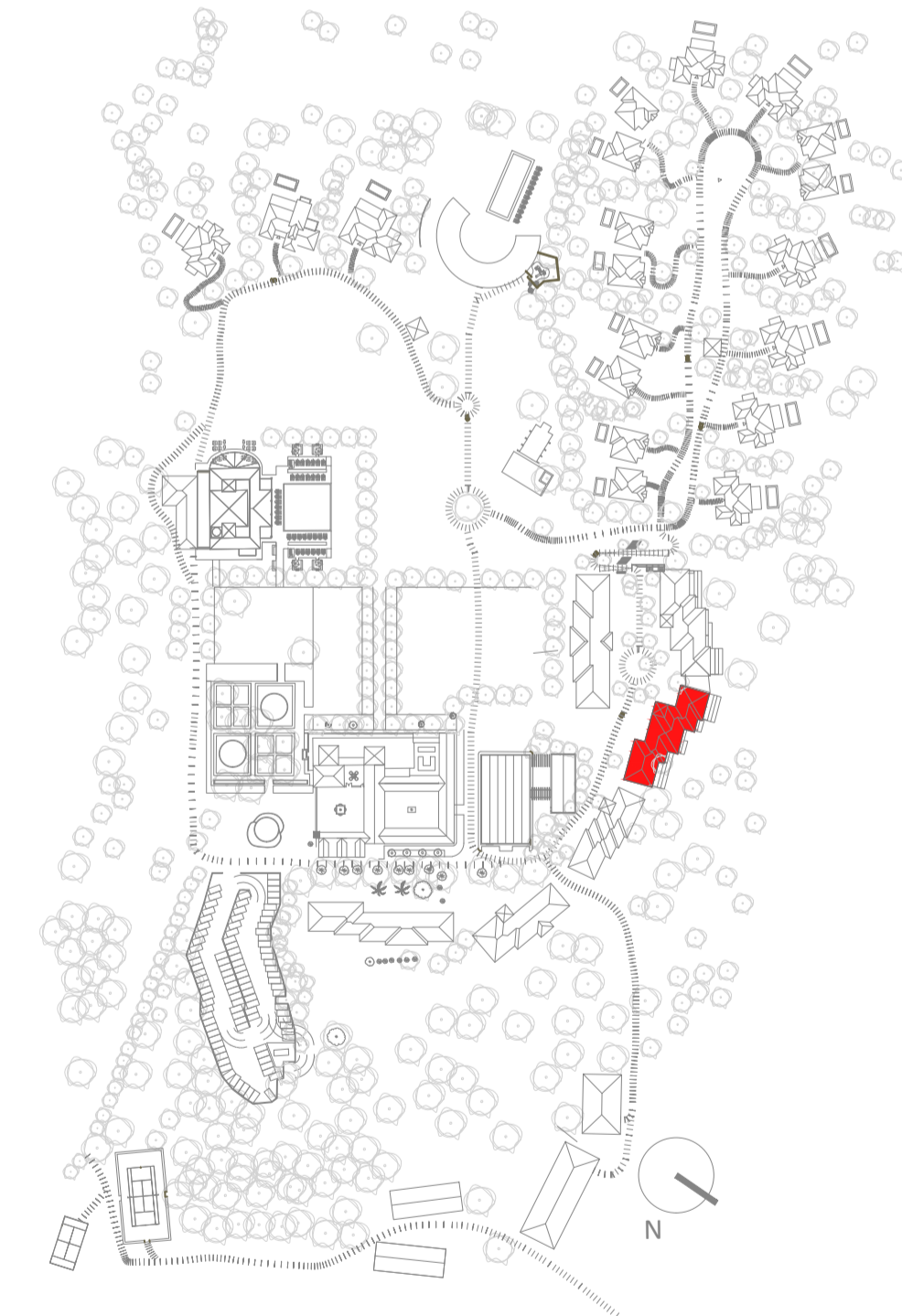


SECCIÓN C-C'

ALZADO NORTE



ALZADO SUR



REDACTOR: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

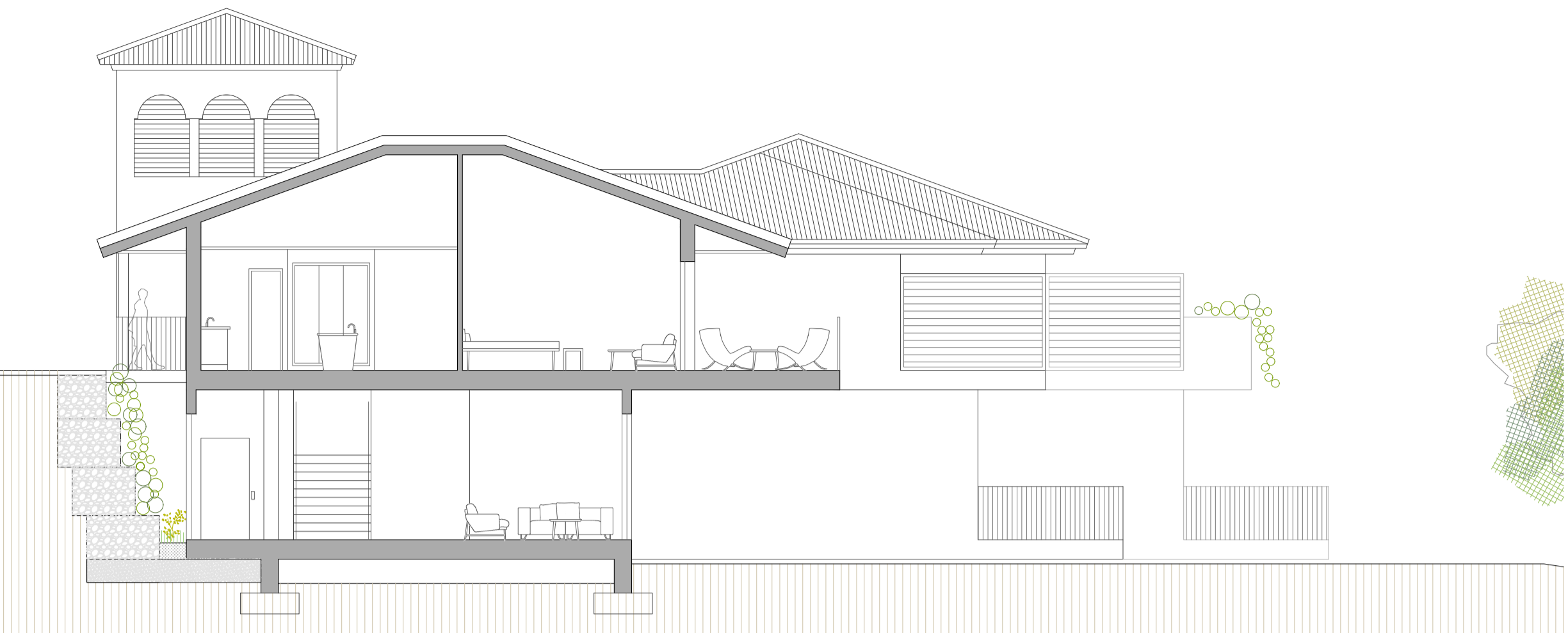
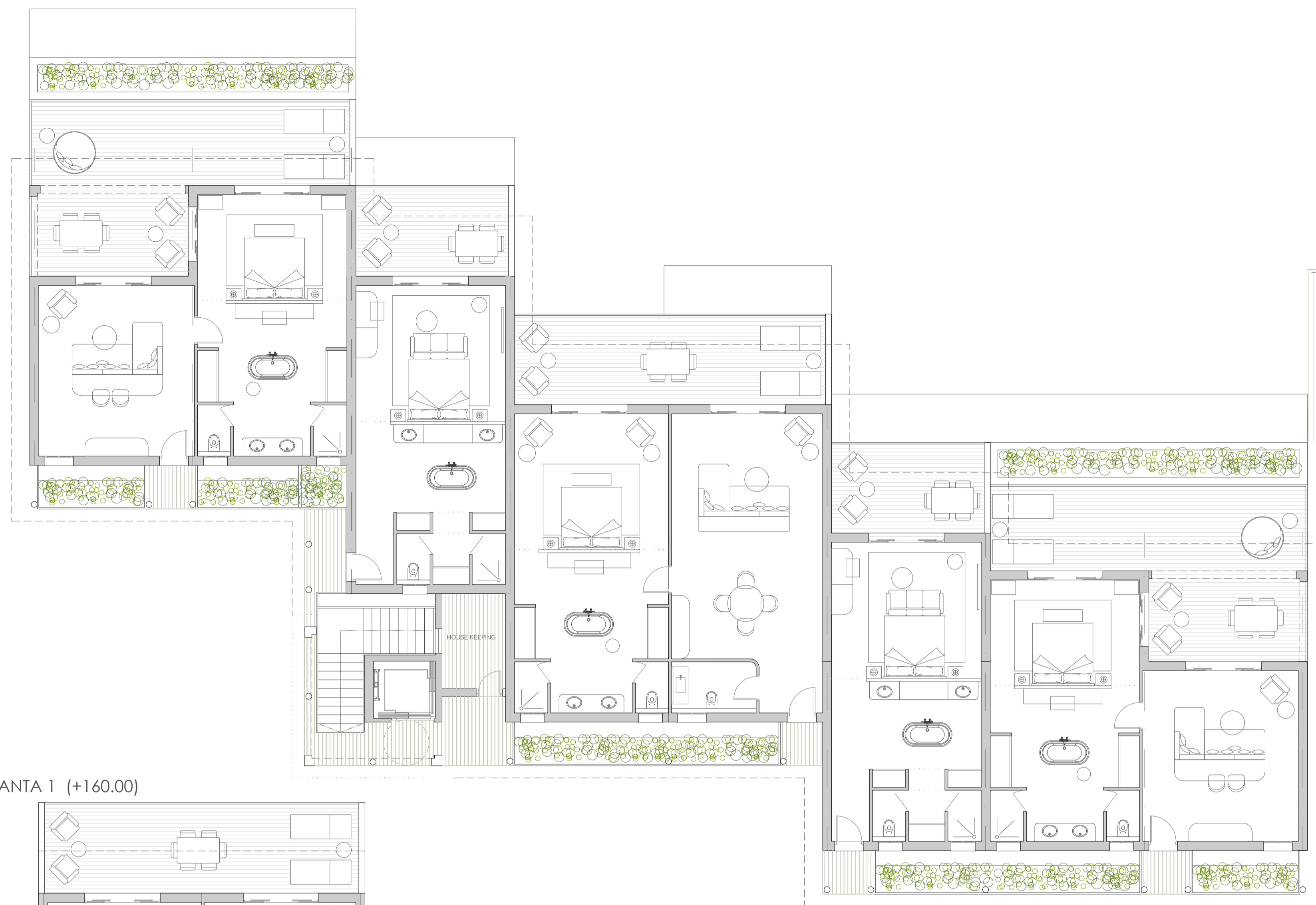
PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

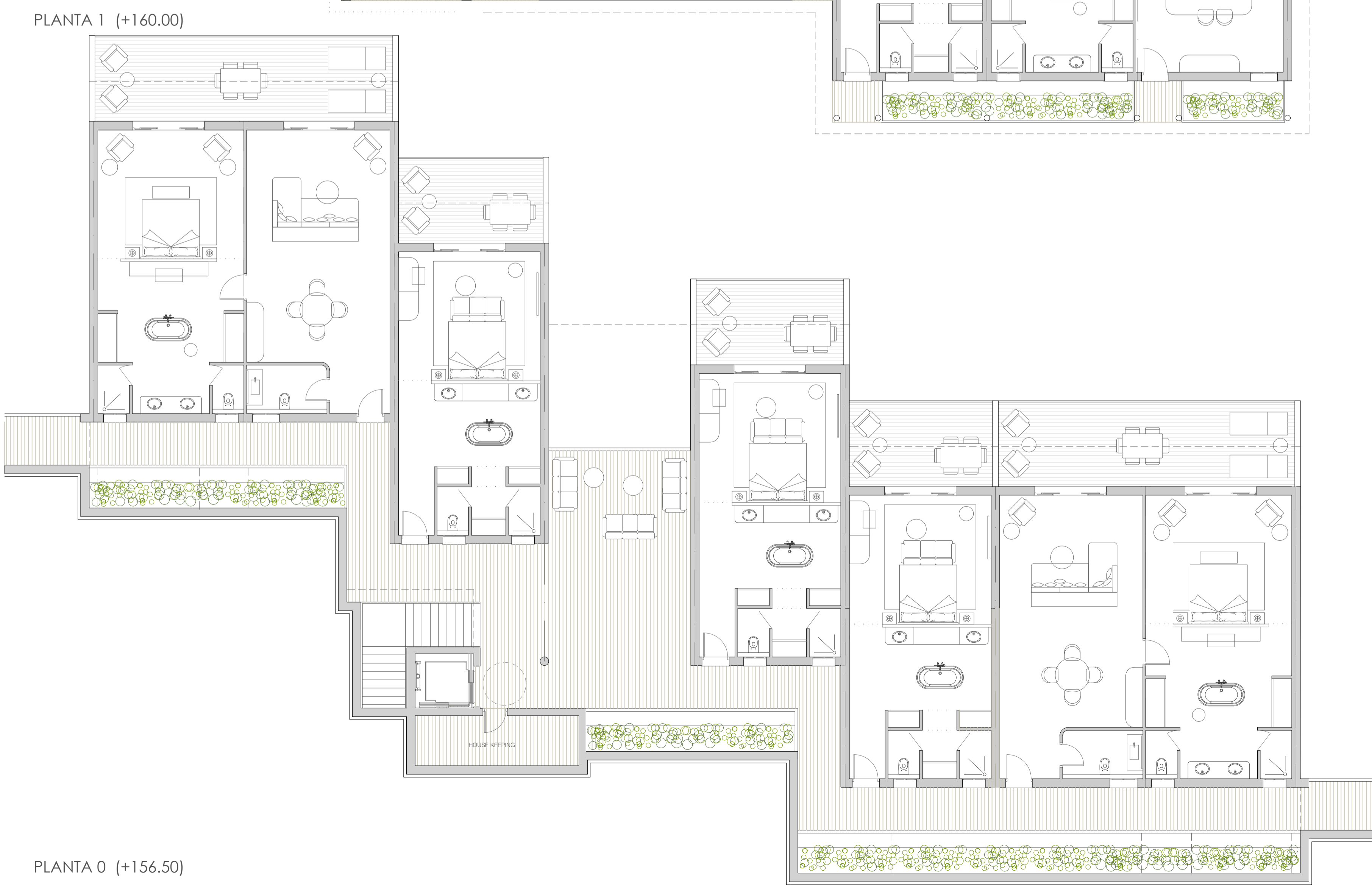
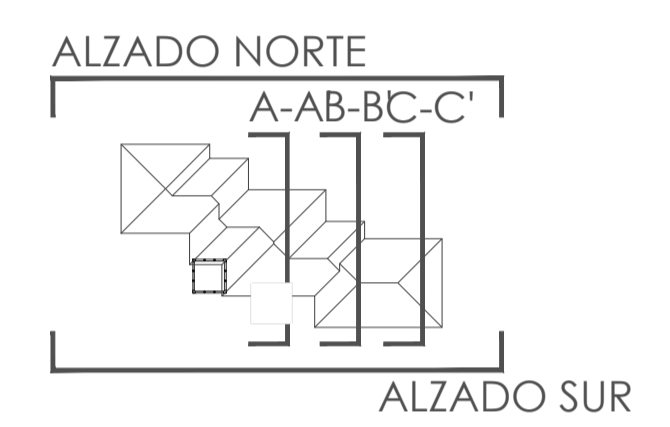
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: PR-07.1 PROPUESTA EDIF 9. EDIF. HABITACIONES III PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA: 1/200 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: 1/400 (EN DIN-A3) DIN A1 DICIEMBRE 2022

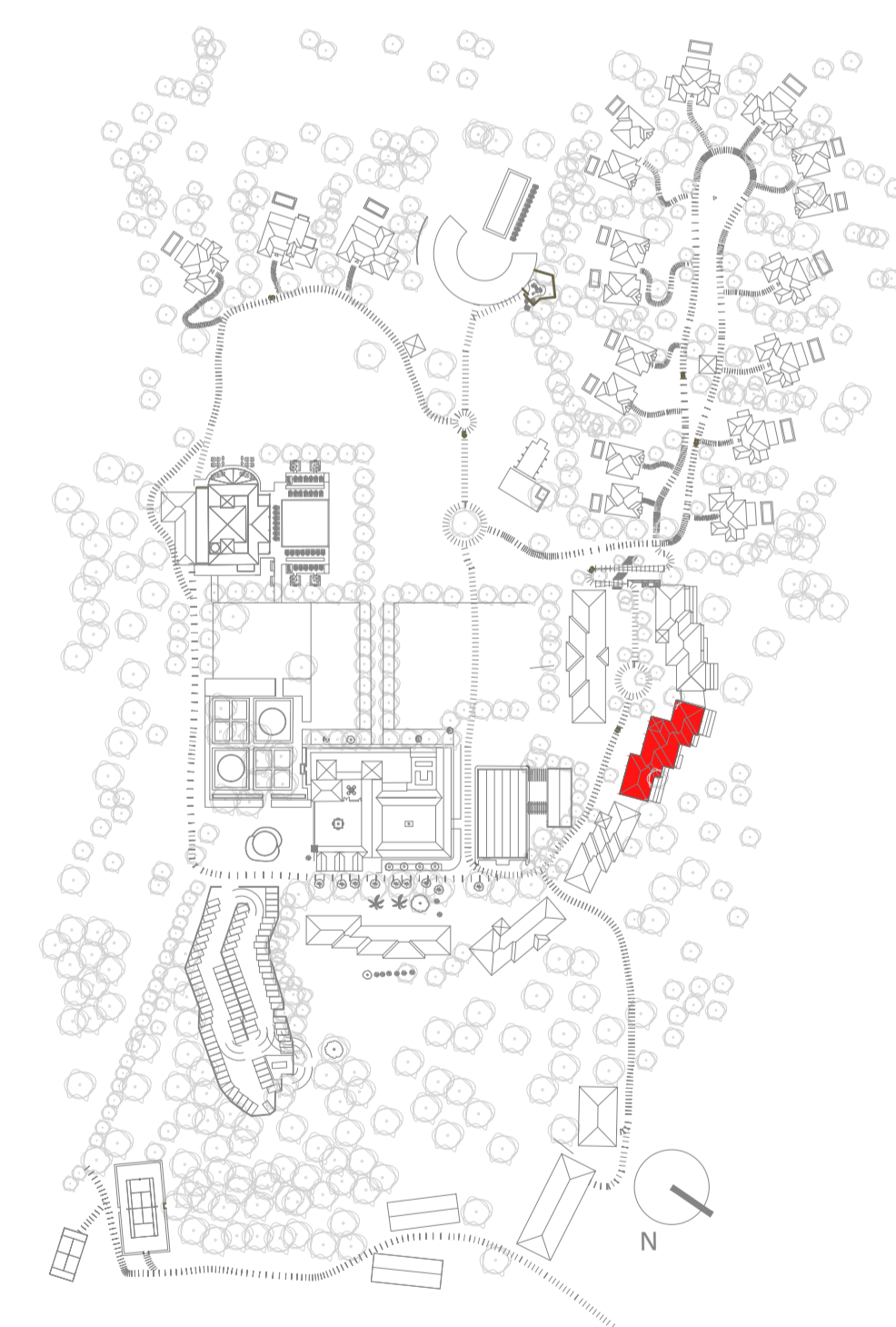


SECCIÓN A-A'



PLANTA 1 (+160.00)

PLANTA 0 (+156.50)

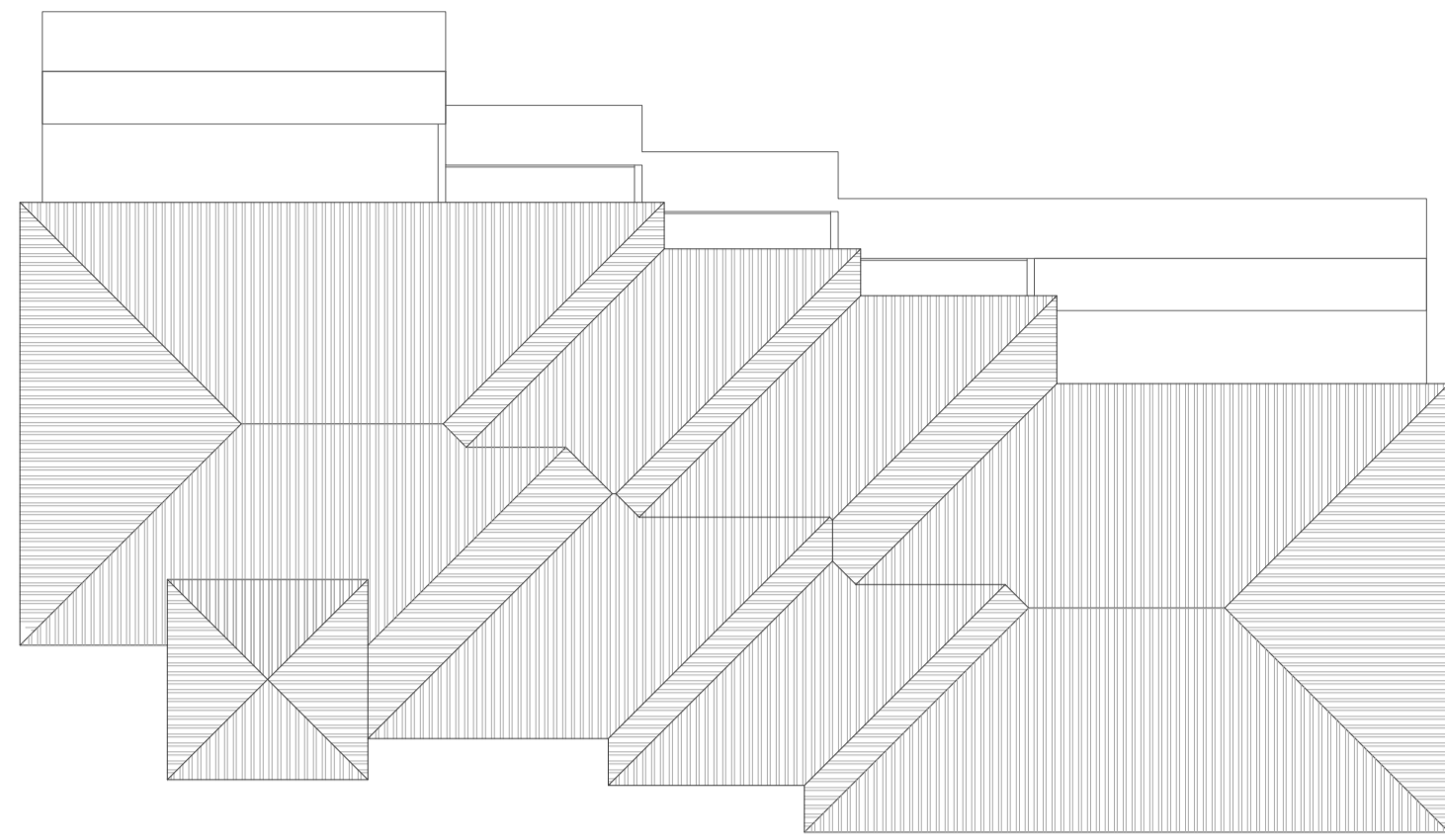


REDACTOR	PROMOTOR	
	FRISONES 2021, S.L.	
ARQUITECTO:	APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ	
AUTORIZACIÓN PREVIA:	ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA	
SITUACIÓN:	Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.	
PLANO:	PR-07.2	PROPUESTA EDIF 9. EDIF. HABITACIONES III PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL	FECHA:
	1/200 (EN DIN-A3) DIN A1	DICIEMBRE 2022

SECCIÓN A-A'

SECCIÓN B-B'

SECCIÓN C-C'



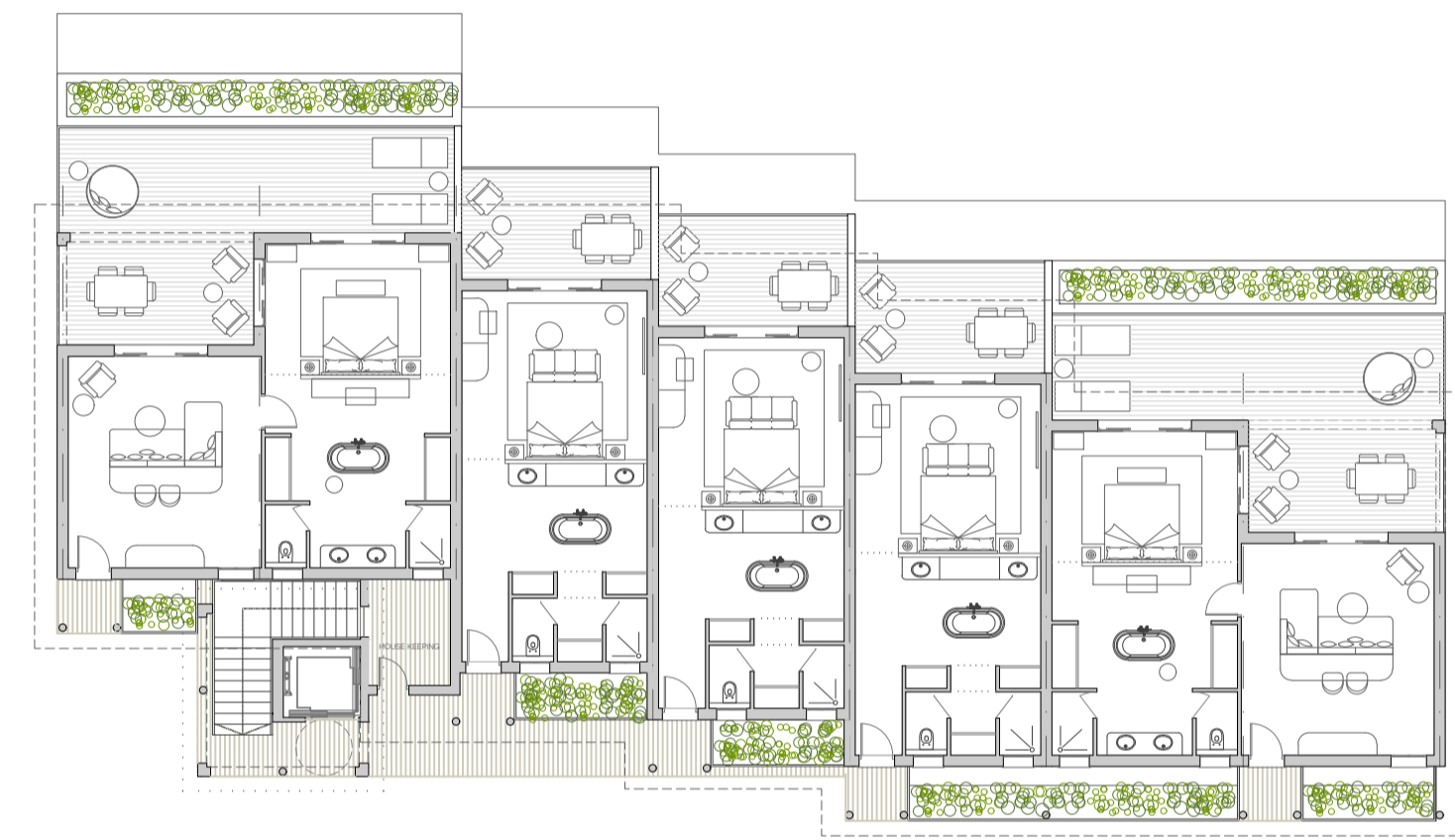
PLANTA CUBIERTA



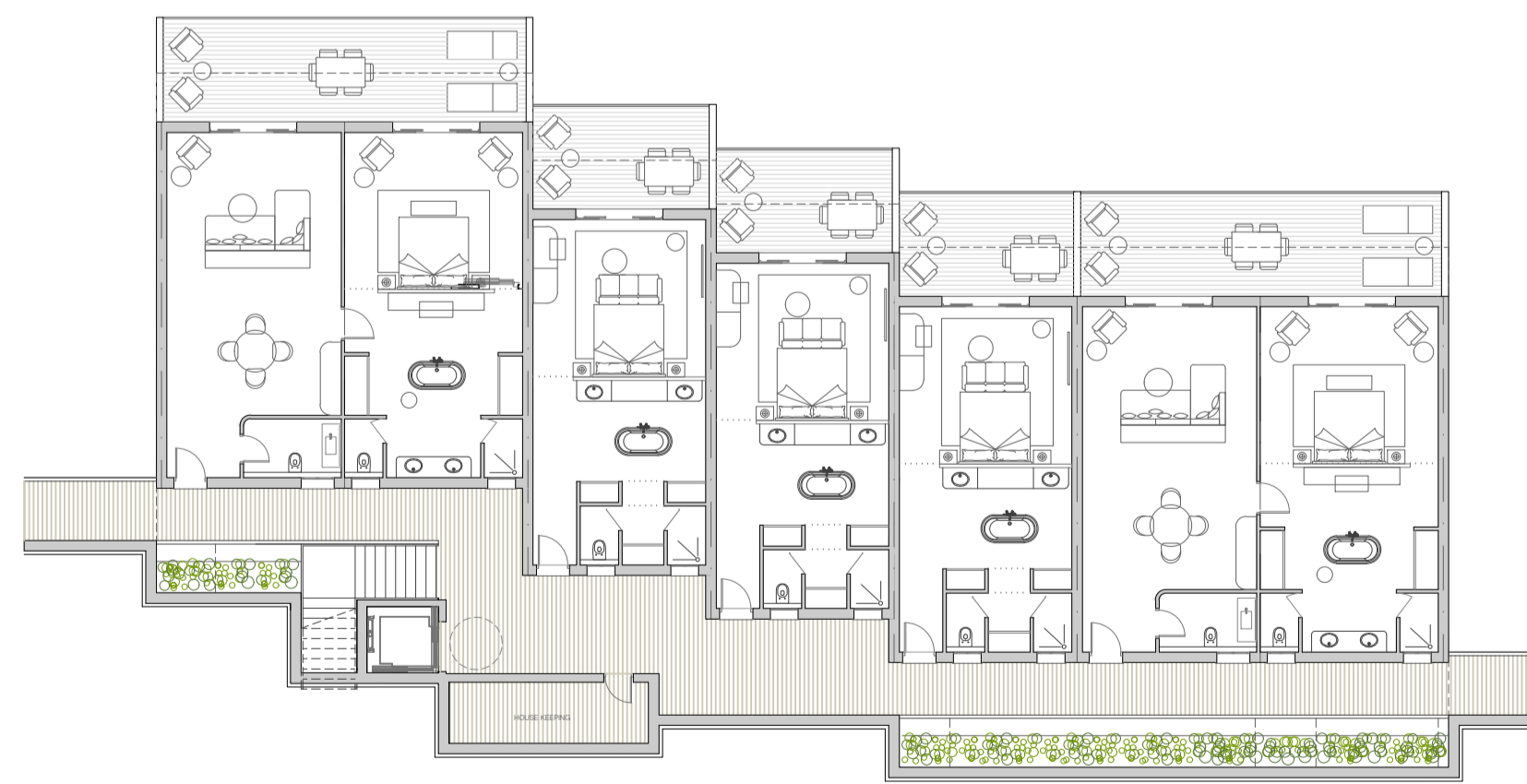
ALZADO SUR



ALZADO NORTE



PLANTA 1 (+160.00)

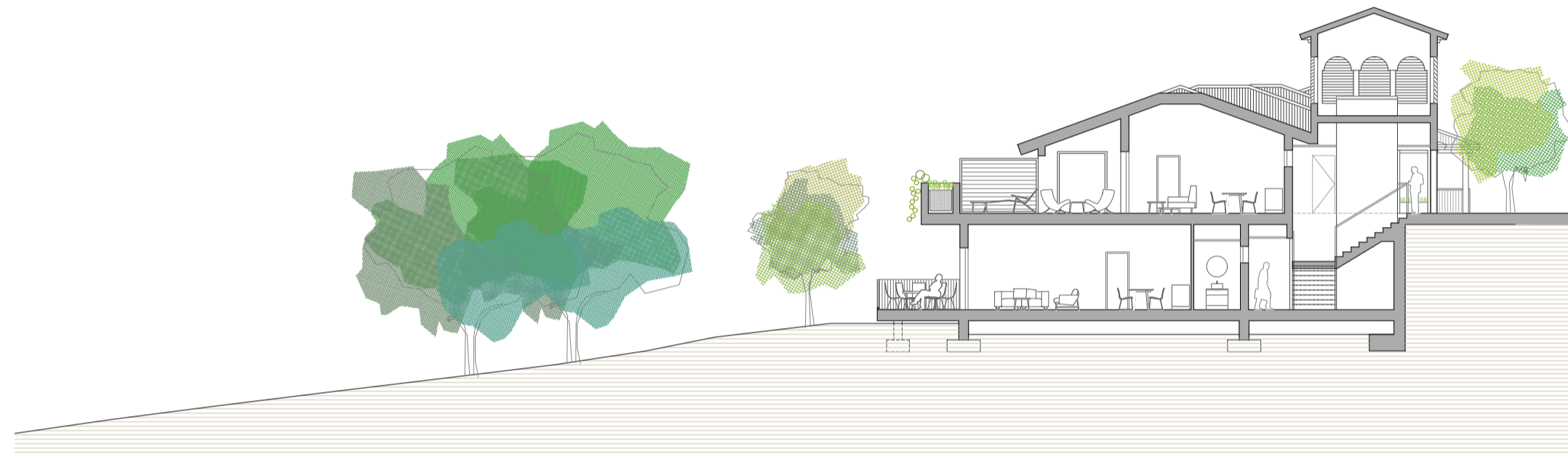


PLANTA 0 (+156.50)

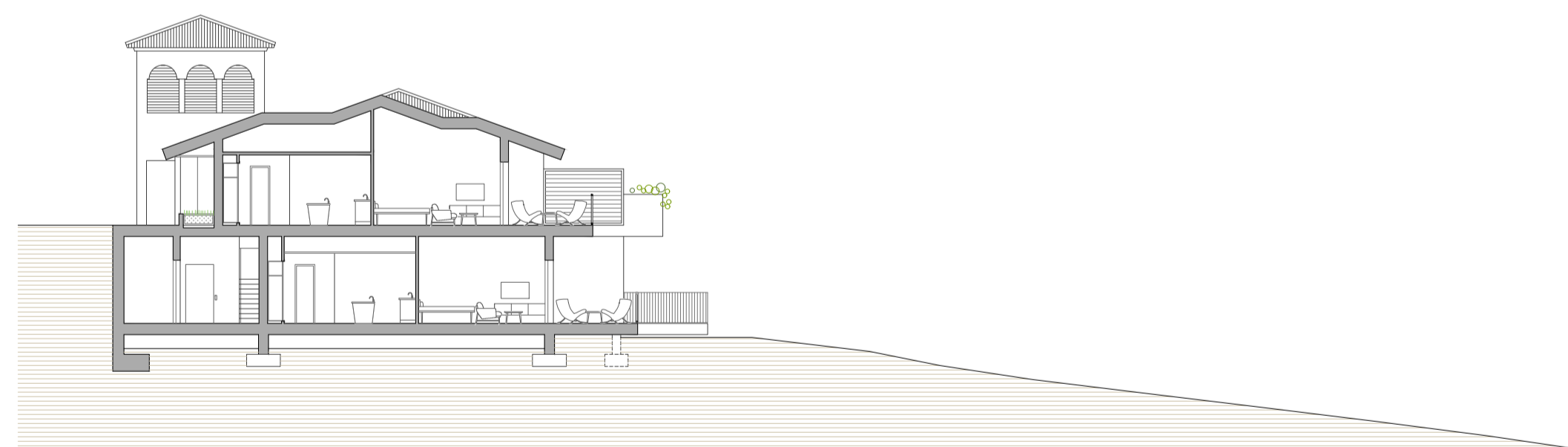
SECCIÓN A-A'

SECCIÓN B-B'

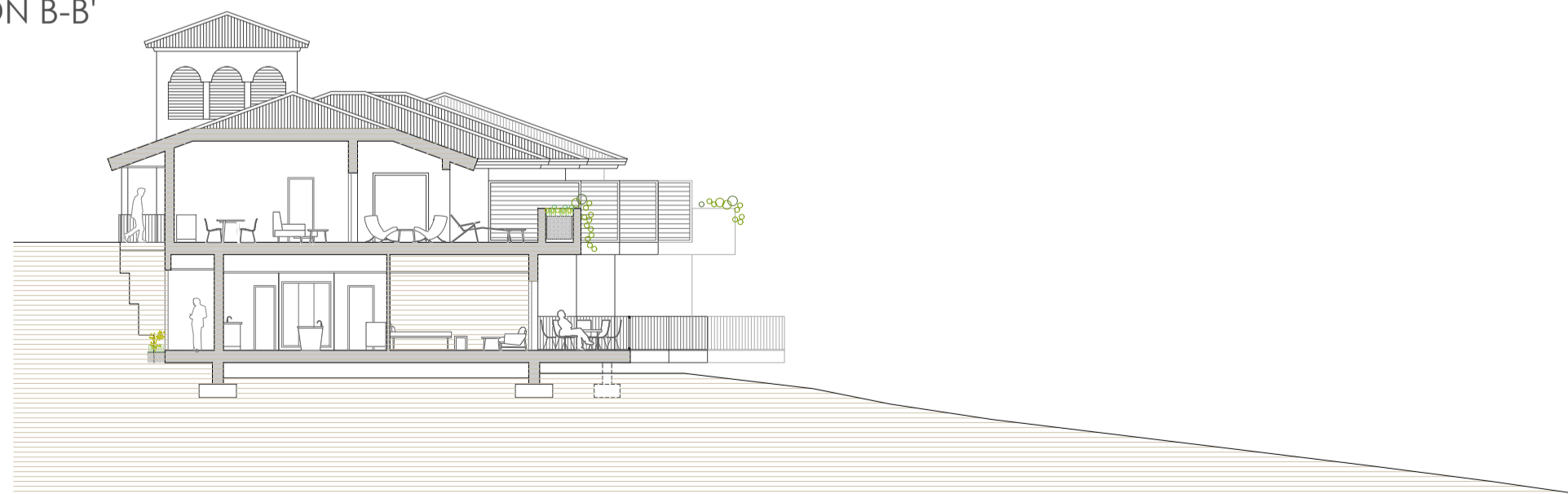
SECCIÓN C-C'



SECCIÓN A-A'



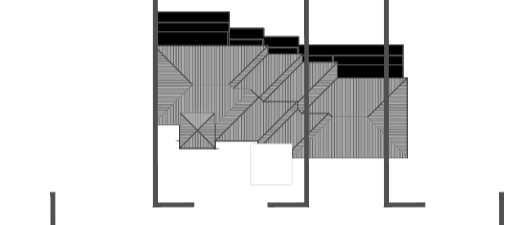
SECCIÓN B-B'



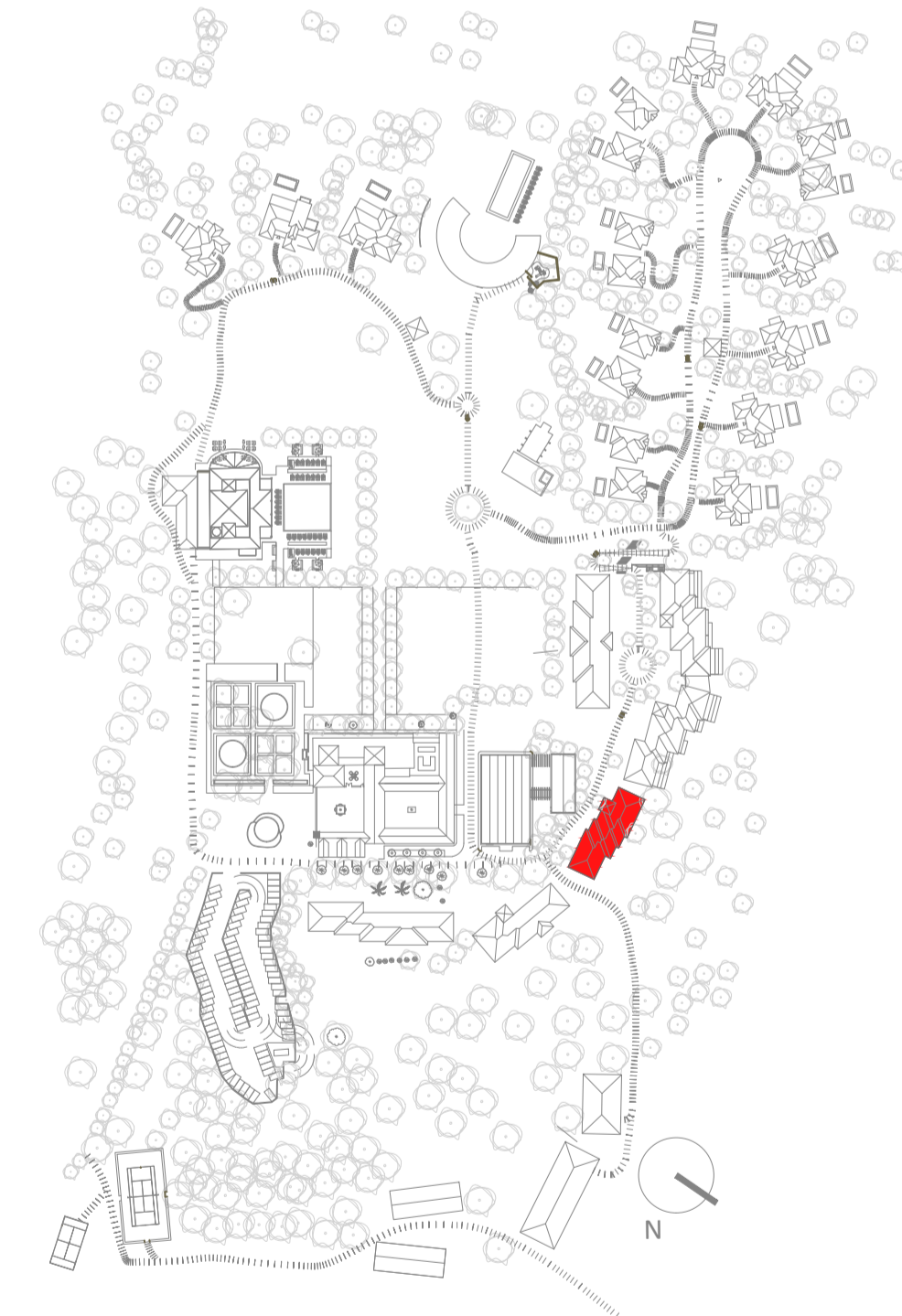
SECCIÓN C-C'

ALZADO NORTE

A-A'B'-B' C-C'



ALZADO SUR



ARQUITECTO:
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

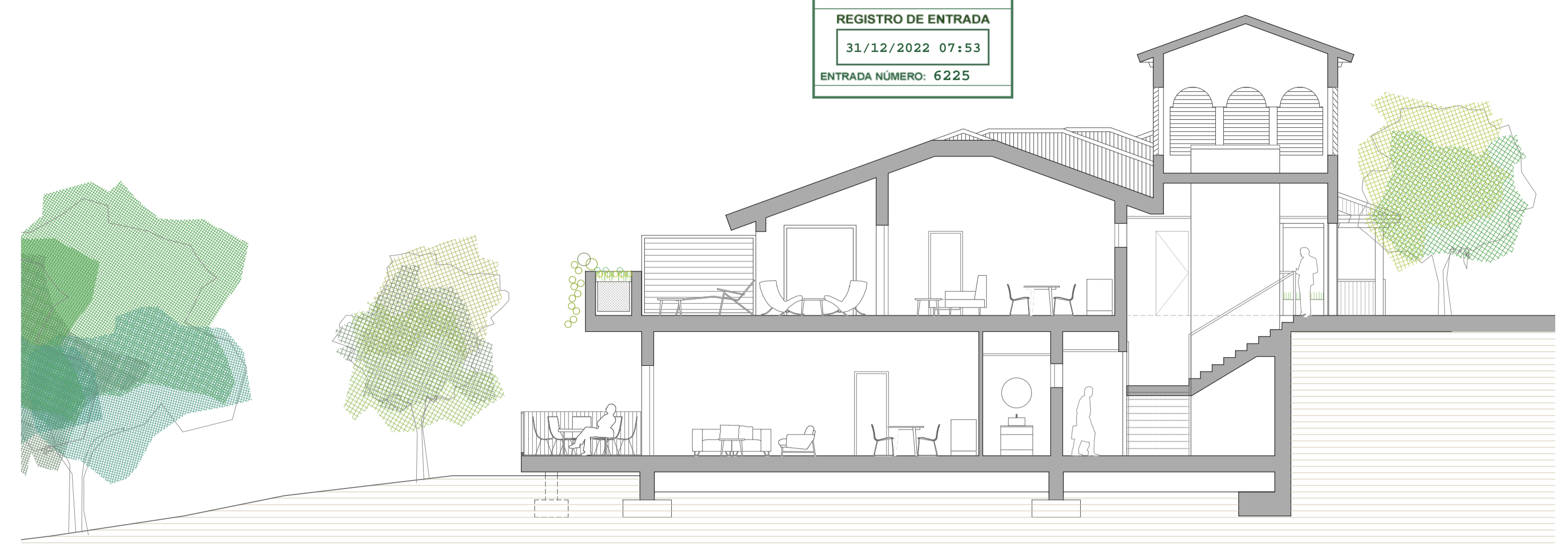
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: PR-08.1 PROPUESTA EDIF 10. EDIF. HABITACIONES IV PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES

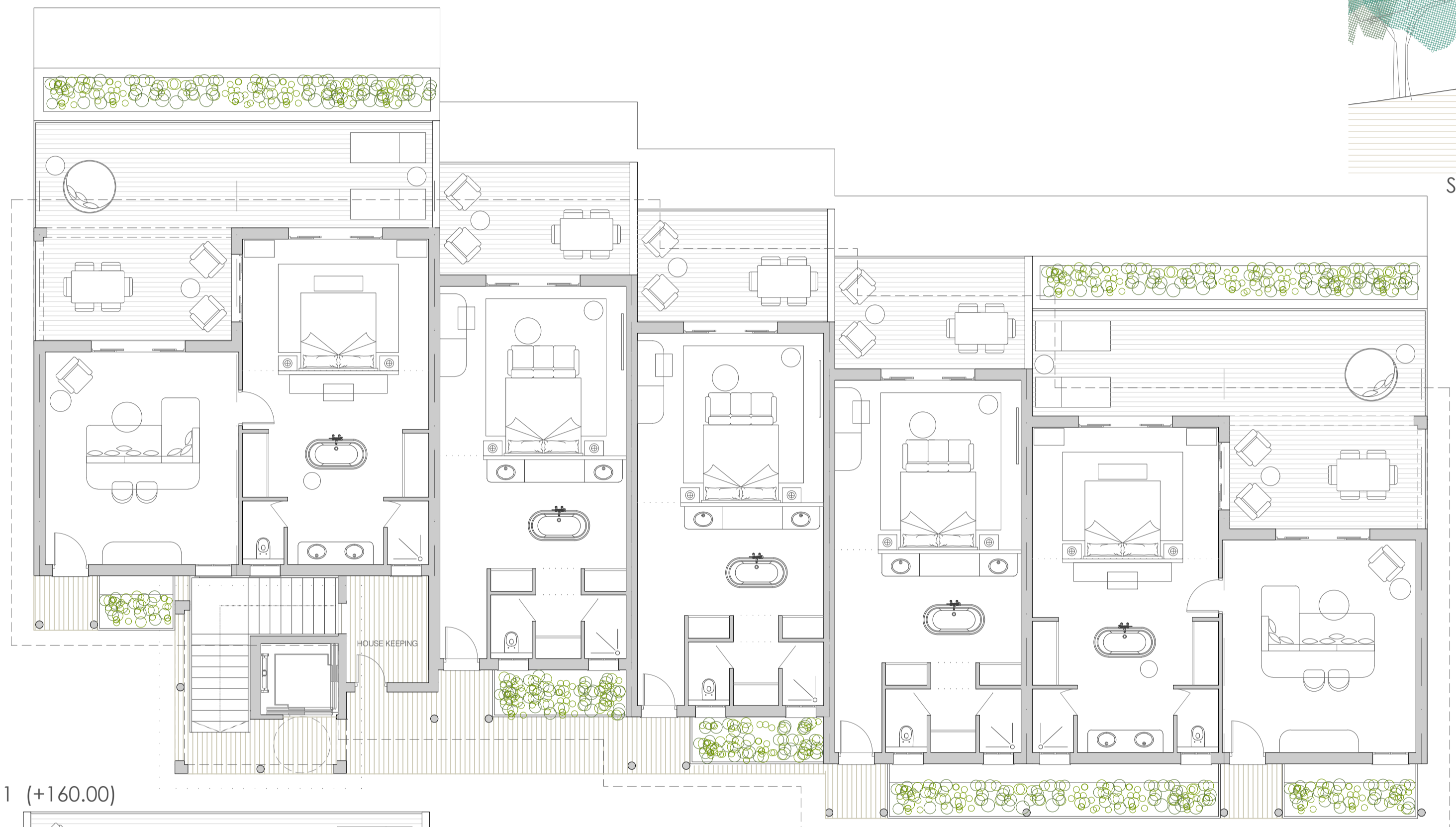
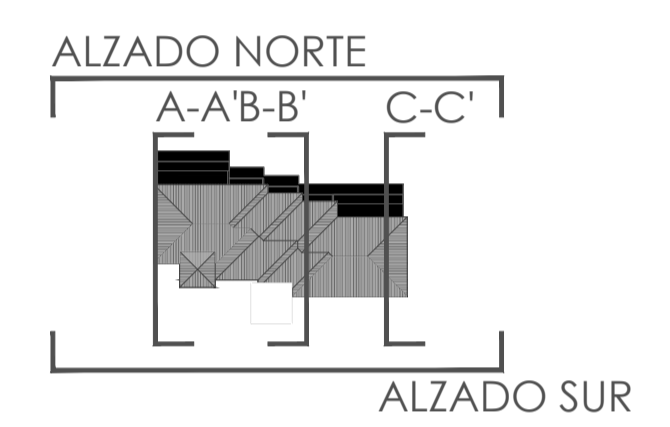
ESCALA: 1/200 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
1/400 (EN DIN-A3) DIN A1

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.

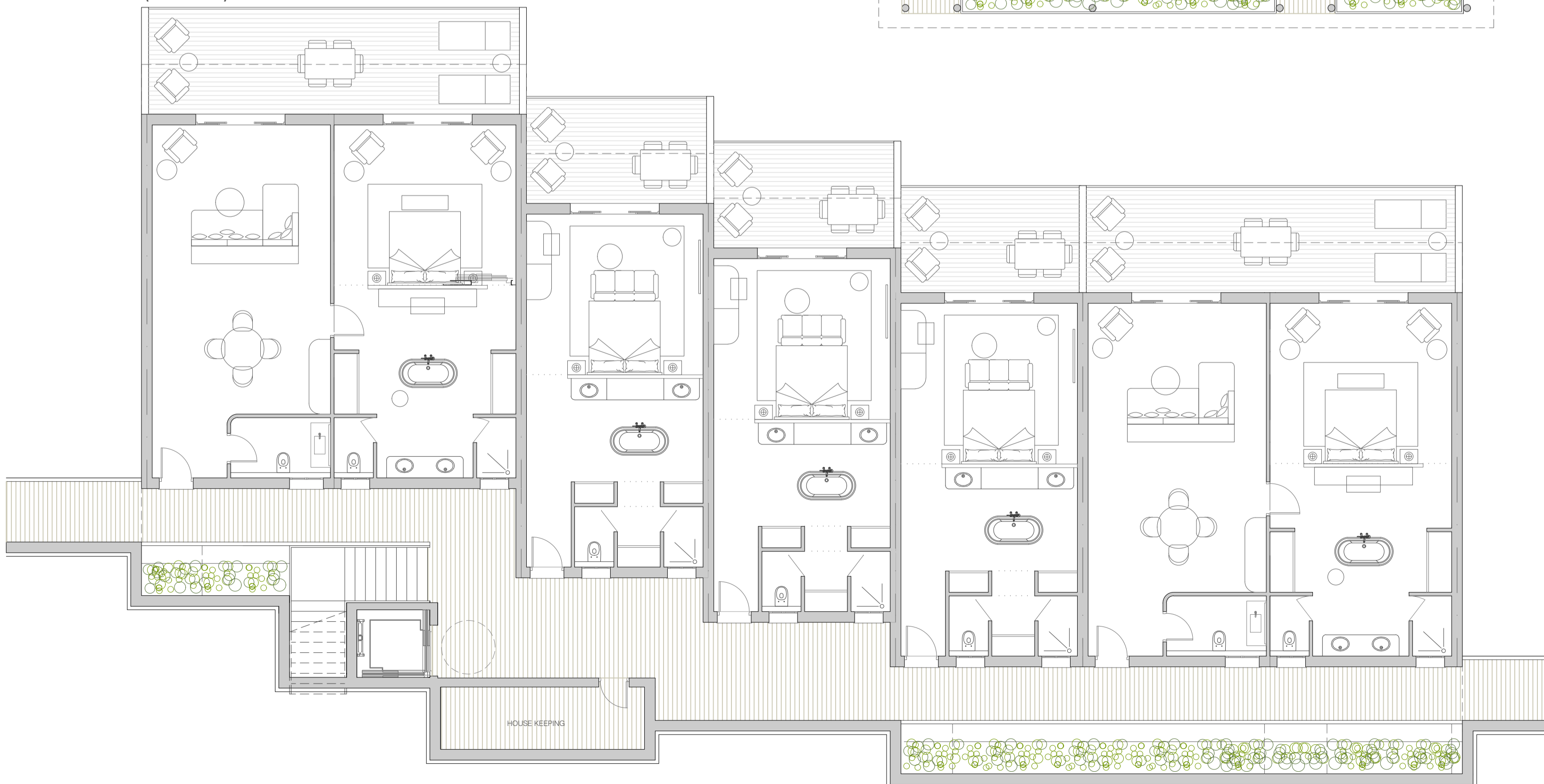
AYUNTAMIENTO DE GERENA
REGISTRO DE ENTRADA
 31/12/2022 07:53
 ENTRADA NÚMERO: 6225



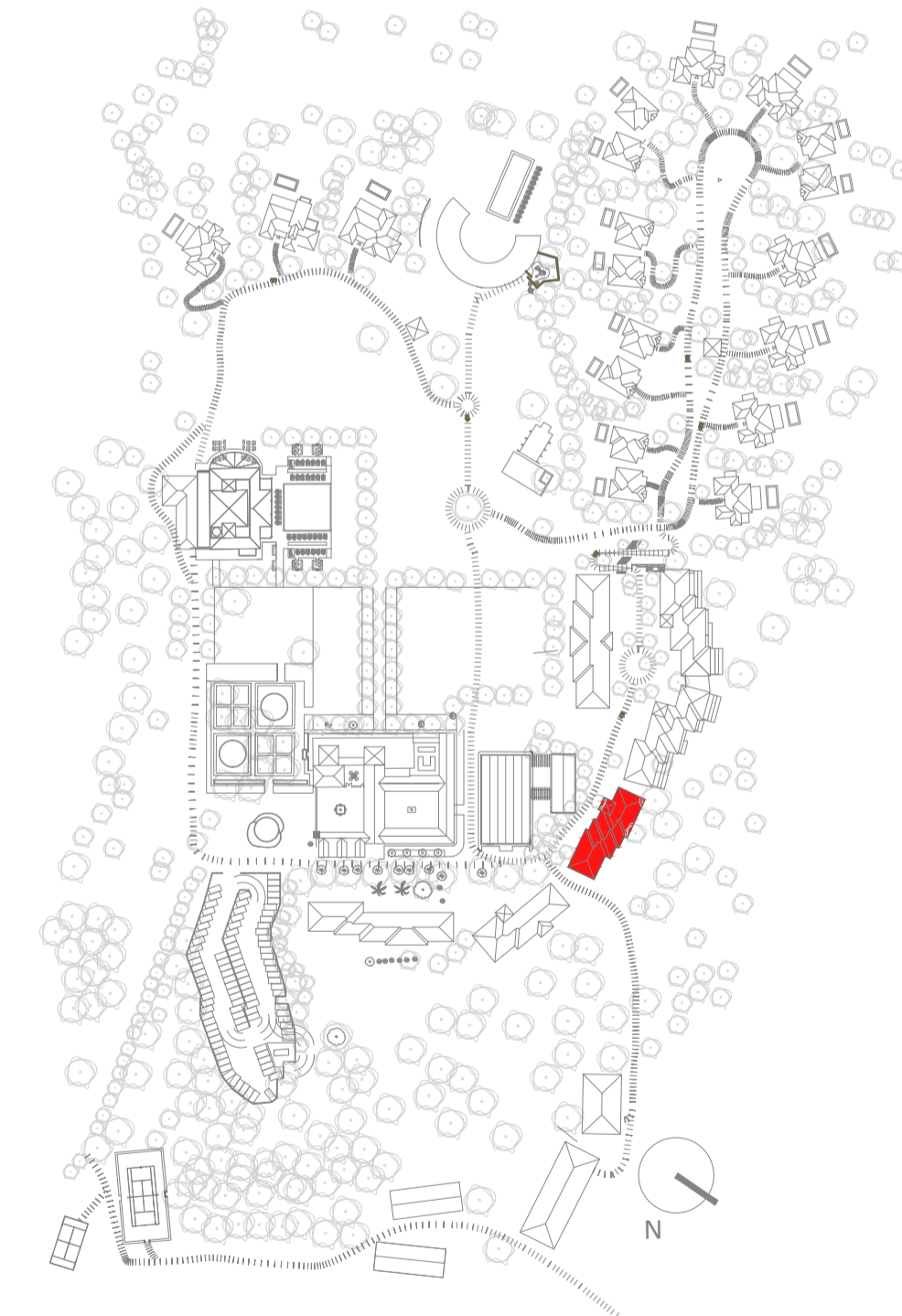
SECCIÓN A-A'




PLANTA 1 (+160.00)



PLANTA 0 (+156.50)

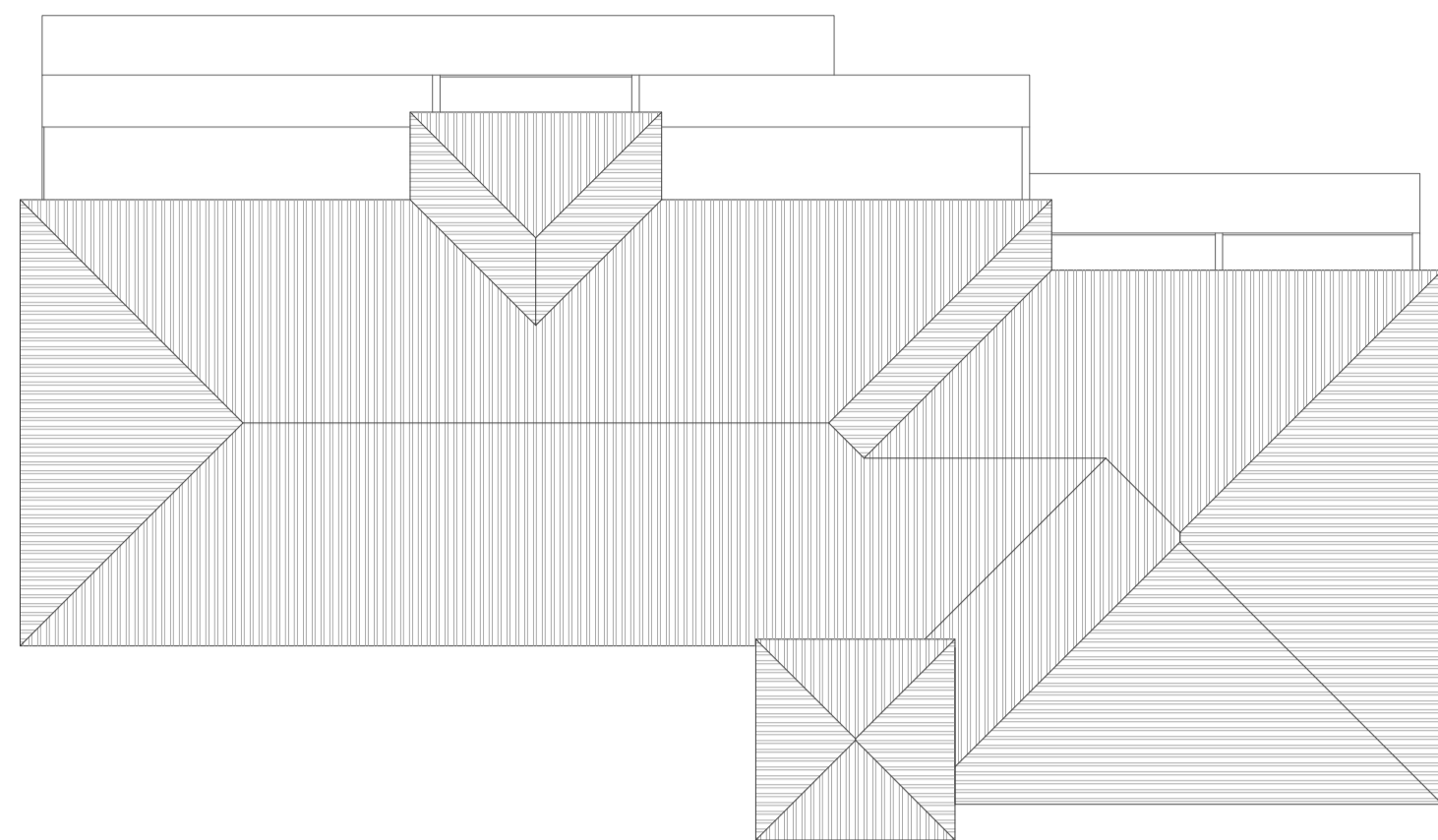


REDACTOR:  APARENTE
 ARQUITECTO: JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: PR-08.2 PROPUESTA EDIF 10. EDIF. HABITACIONES IV PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES
 ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1

SECCIÓN A-A'

SECCIÓN B-B'

SECCIÓN C-C'



PLANTA CUBIERTA



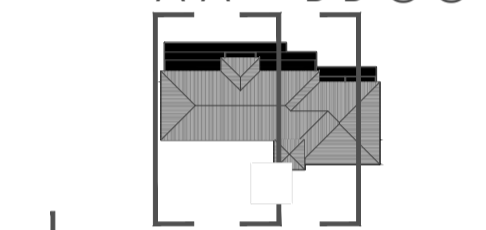
ALZADO SUR



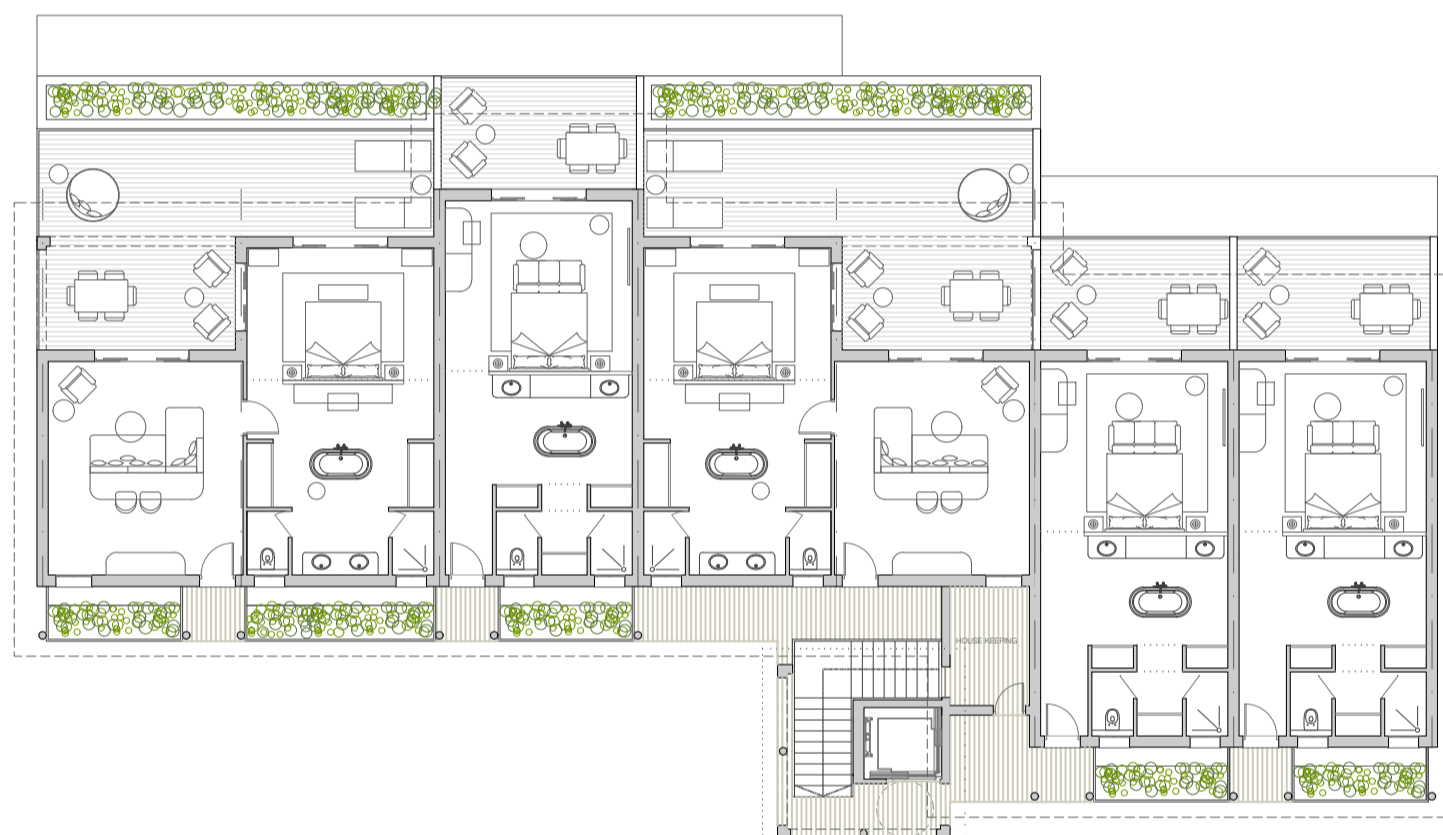
ALZADO NORTE

ALZADO NORTE

A-A' B-B' C-C'



ALZADO SUR

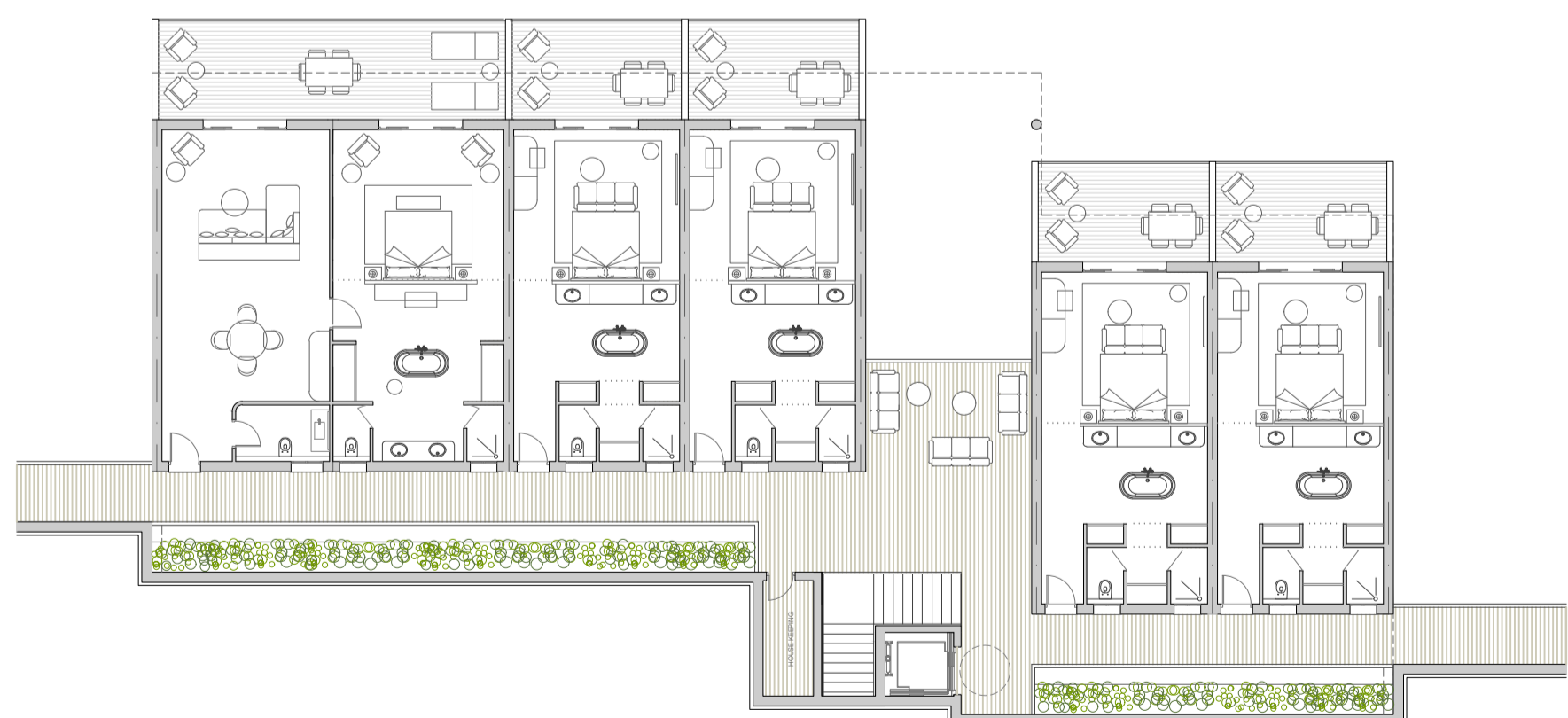


PLANTA 1 (+160.00)

SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

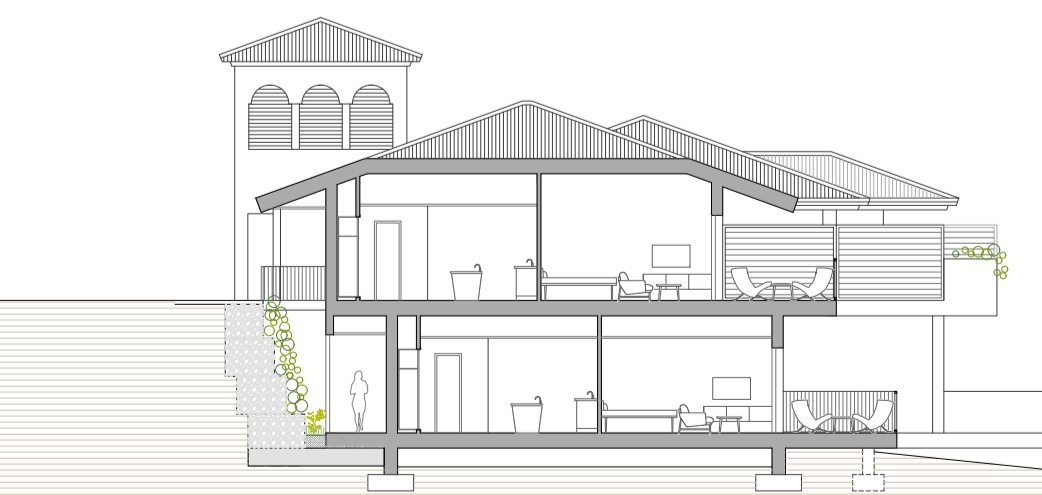


PLANTA 0 (+156.50)

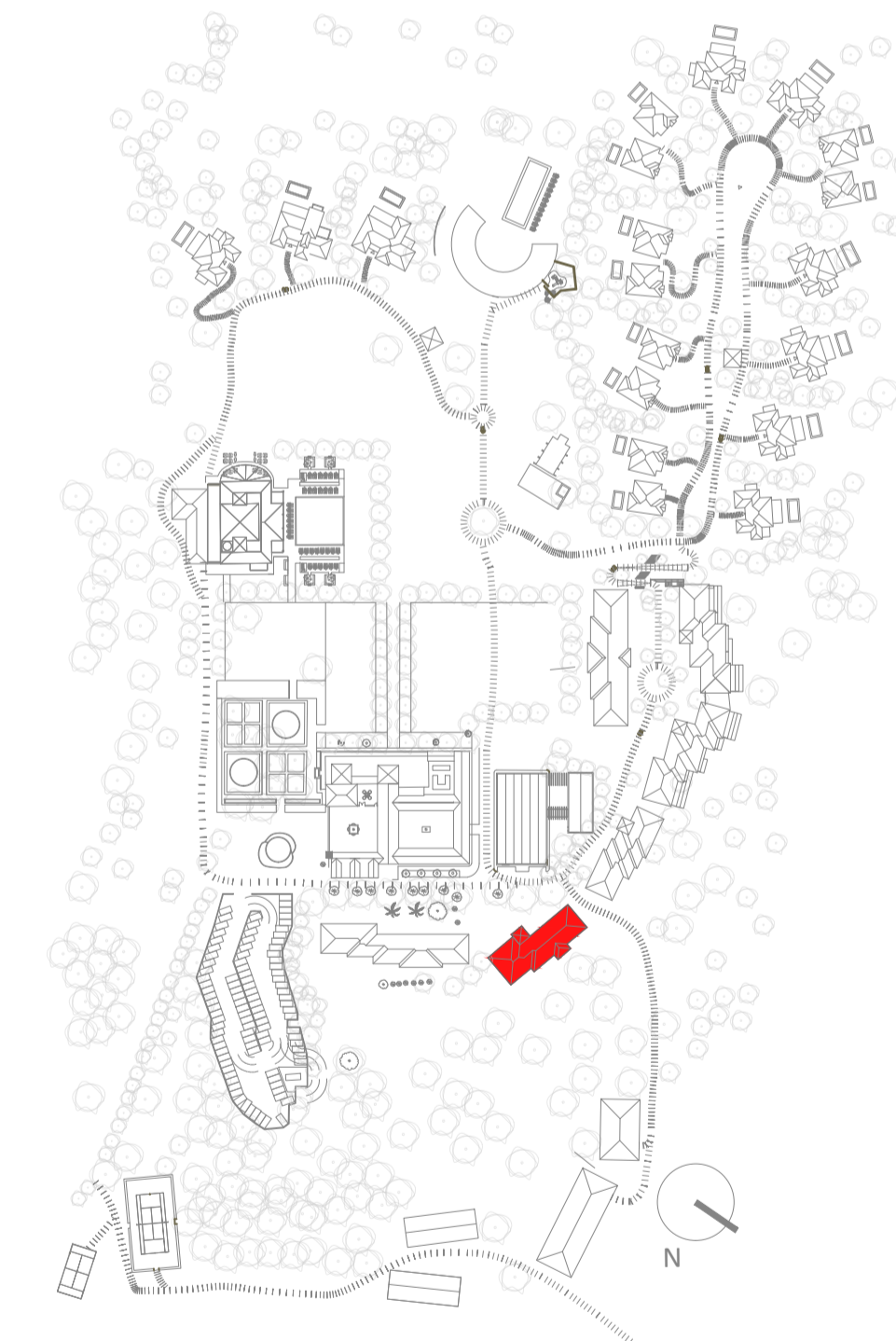
SECCIÓN A-A'

SECCIÓN B-B'

SECCIÓN C-C'



SECCIÓN C-C'



REDACTOR: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

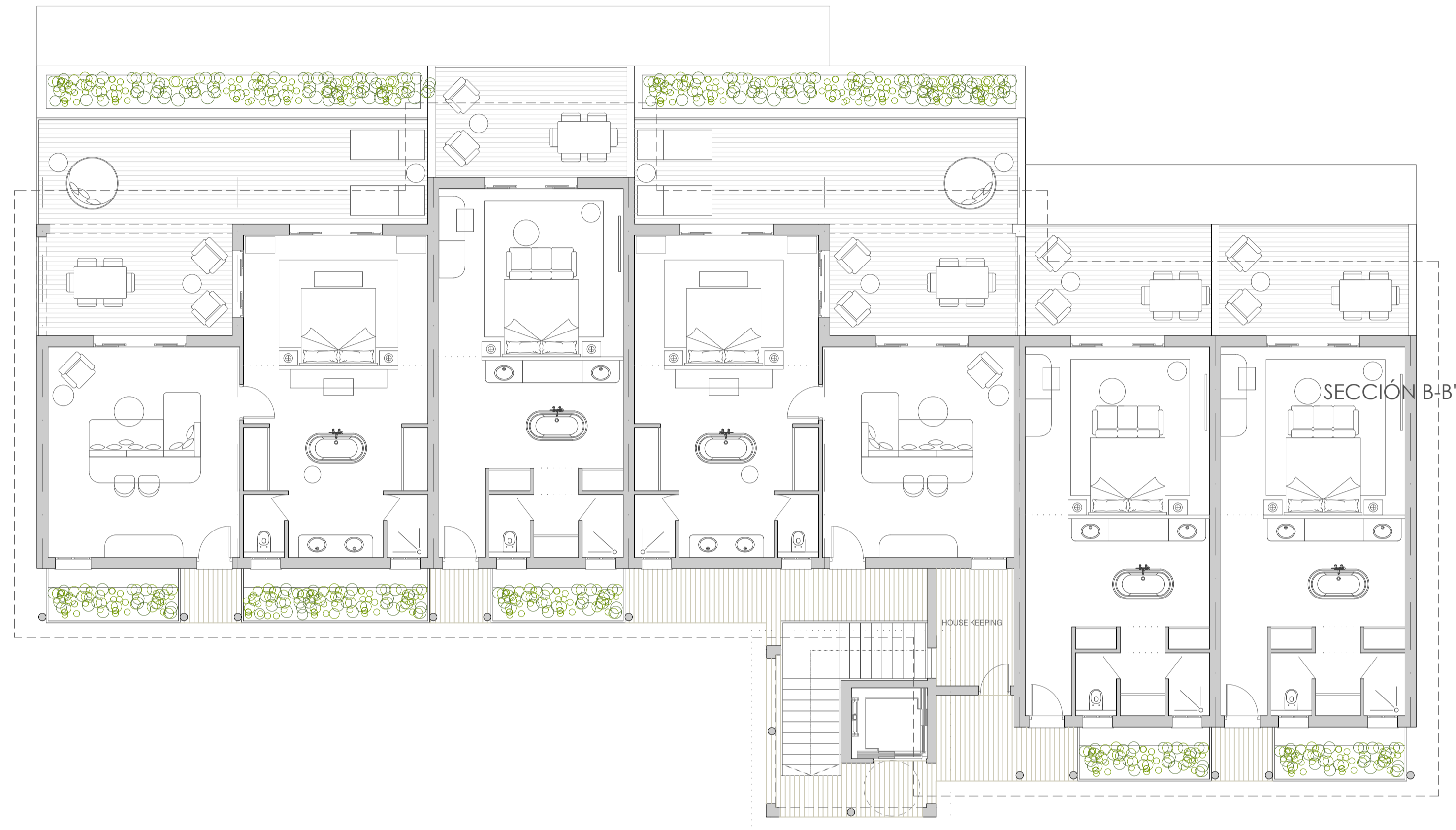
ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

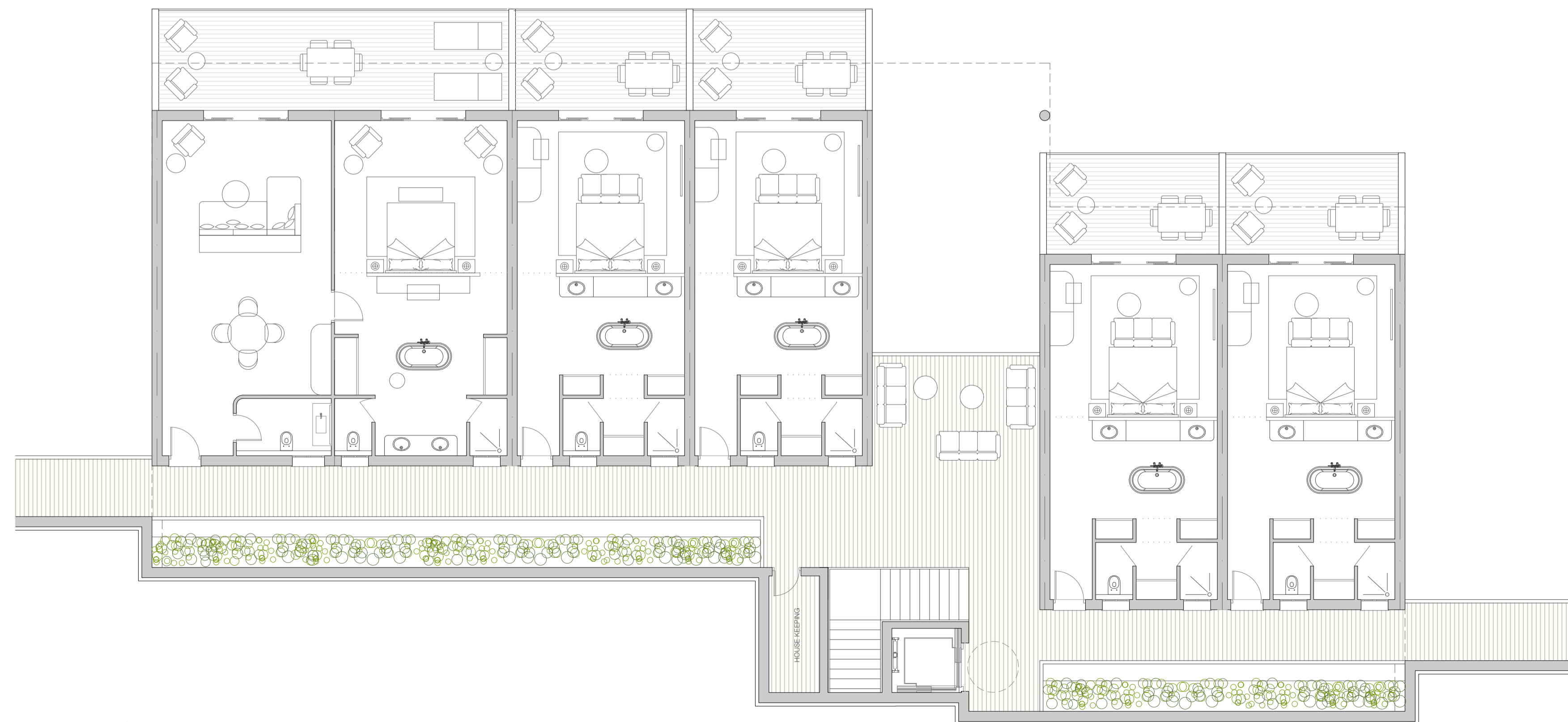
PLANO: PR-09.1 PROPUESTA EDIF 11. EDIF. HABITACIONES Y PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA: 1/200 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
1/400 (EN DIN-A3) DIN A1

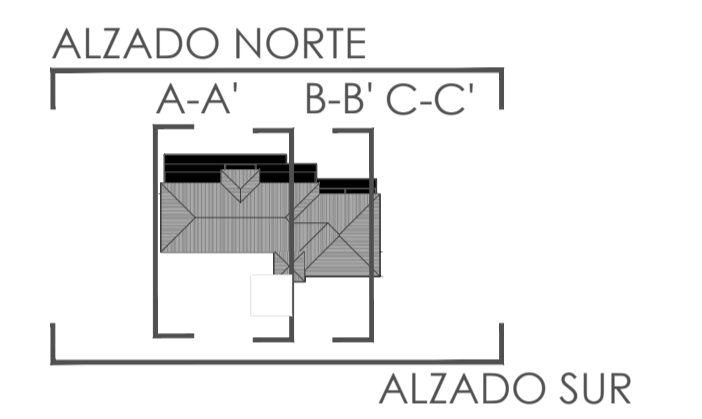
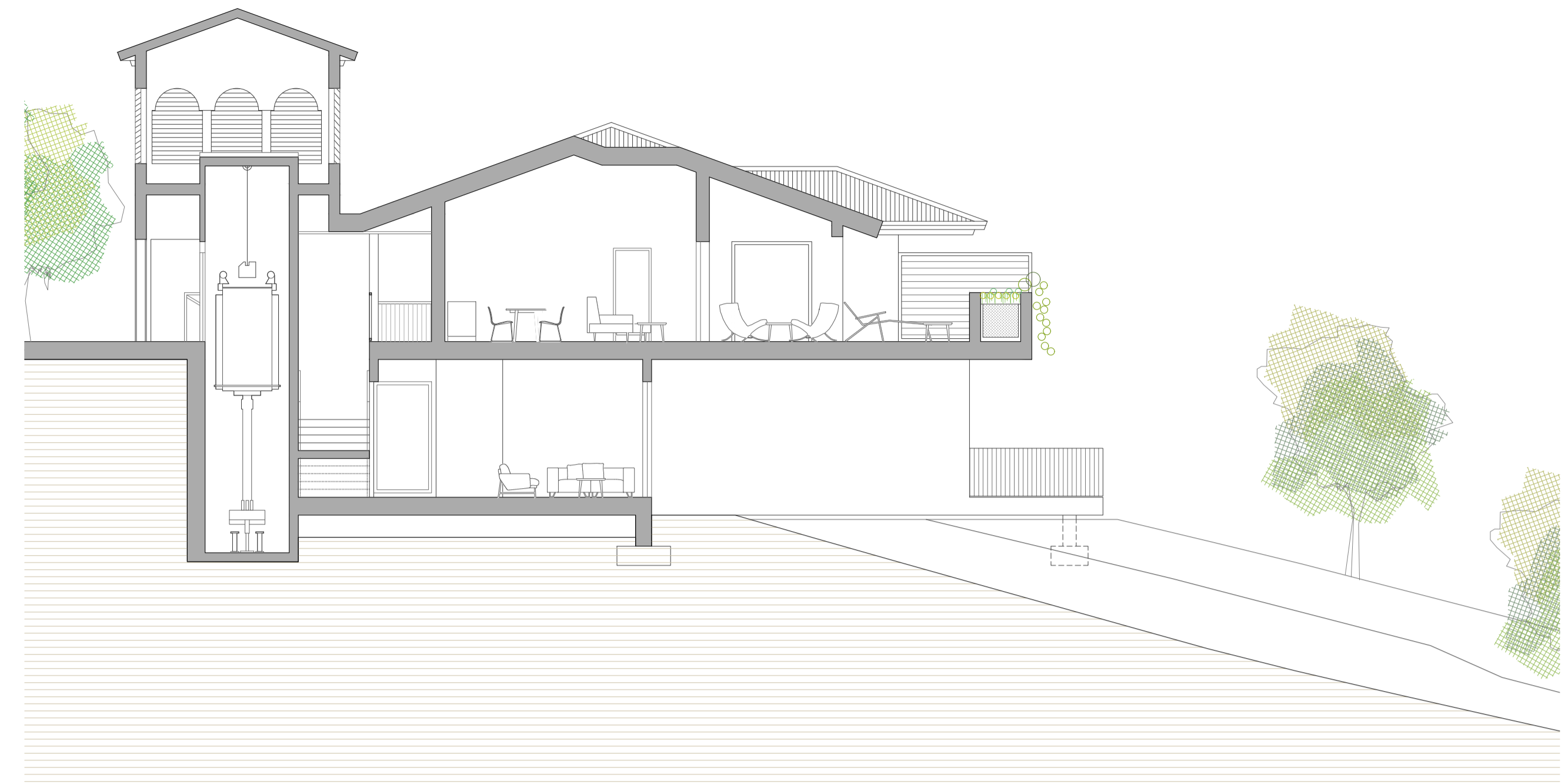
PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.



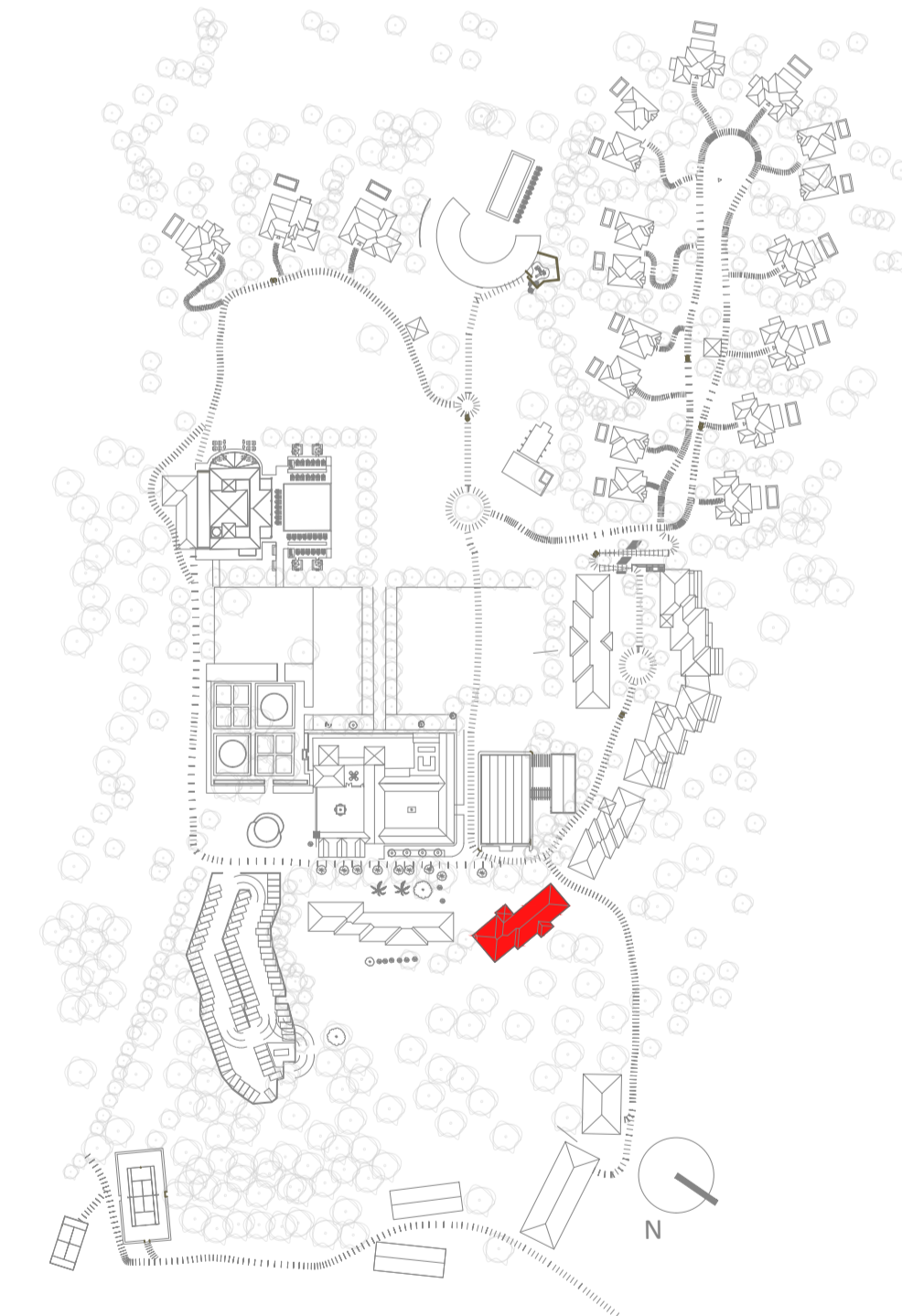
PLANTA 1 (+160.00)



PLANTA 0 (+156.50)



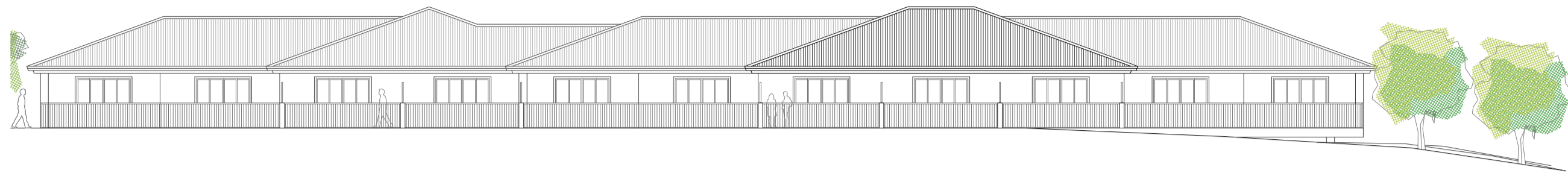
ALZADO NORTE
A-A' B-B' C-C'
ALZADO SUR



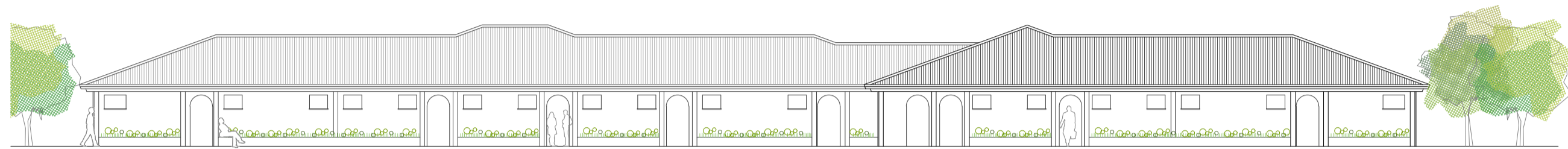
REDACTOR	PROMOTOR	
	FRISONES 2021, S.L.	
ARQUITECTO:	APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ	
AUTORIZACIÓN PREVIA:	ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA	
SITUACIÓN:	Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.	
PLANO:	PR-09.2	PROPUESTA EDIF 11. EDIF. HABITACIONES Y PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL	FECHA:
	1/200 (EN DIN-A3) DIN A1	DICIEMBRE 2022

SECCIÓN A-A'

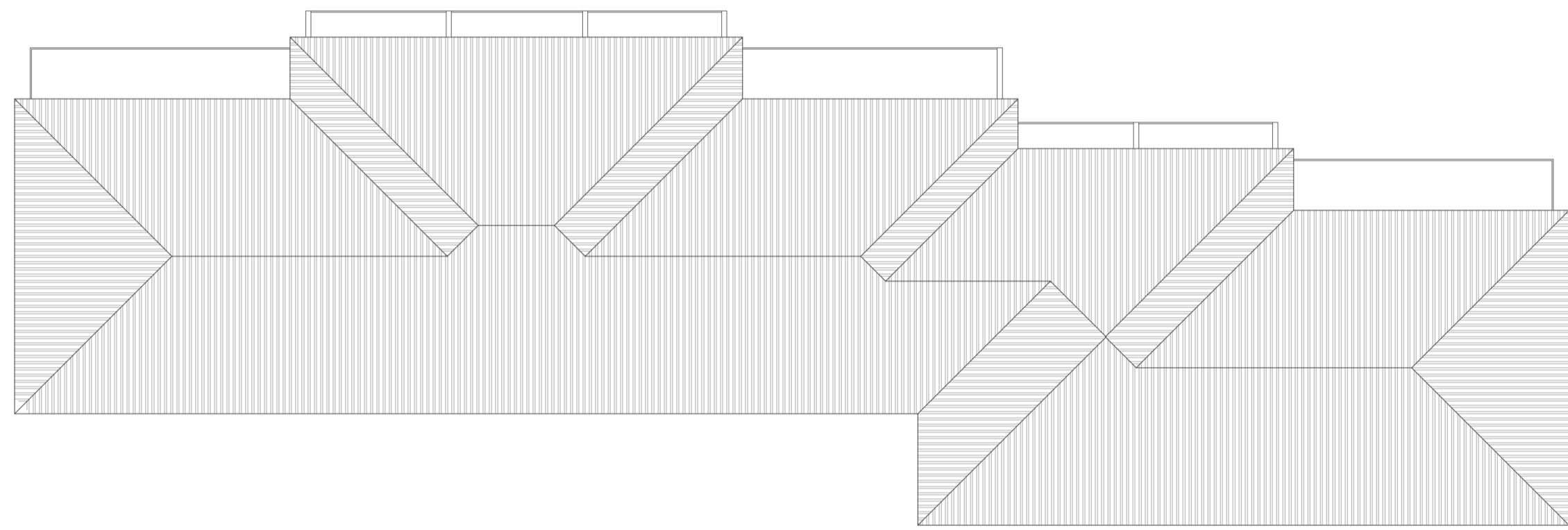
SECCIÓN B-B'



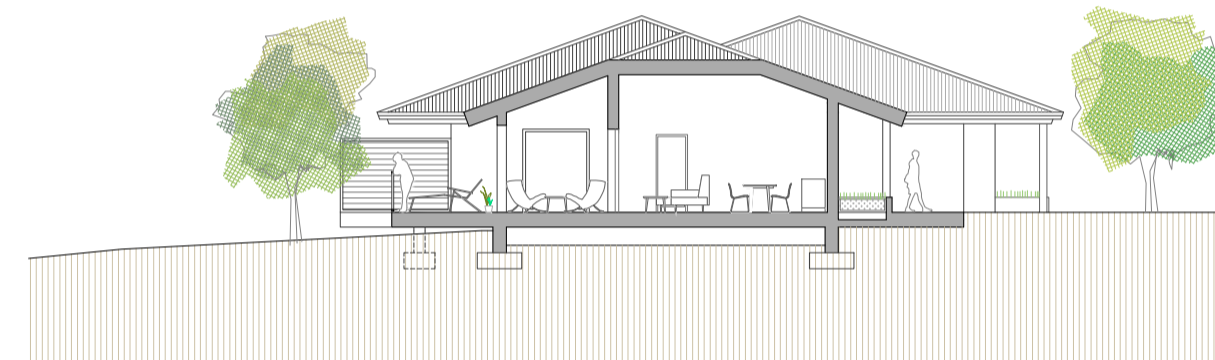
ALZADO SUROESTE



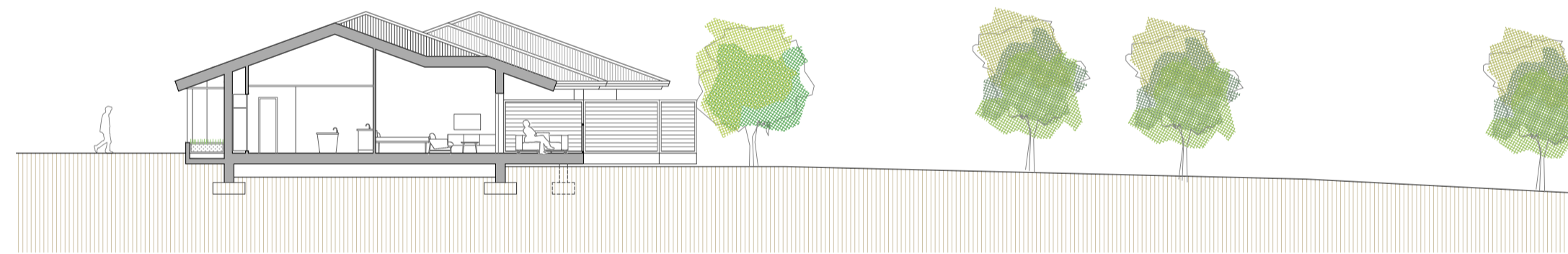
ALZADO NORESTE



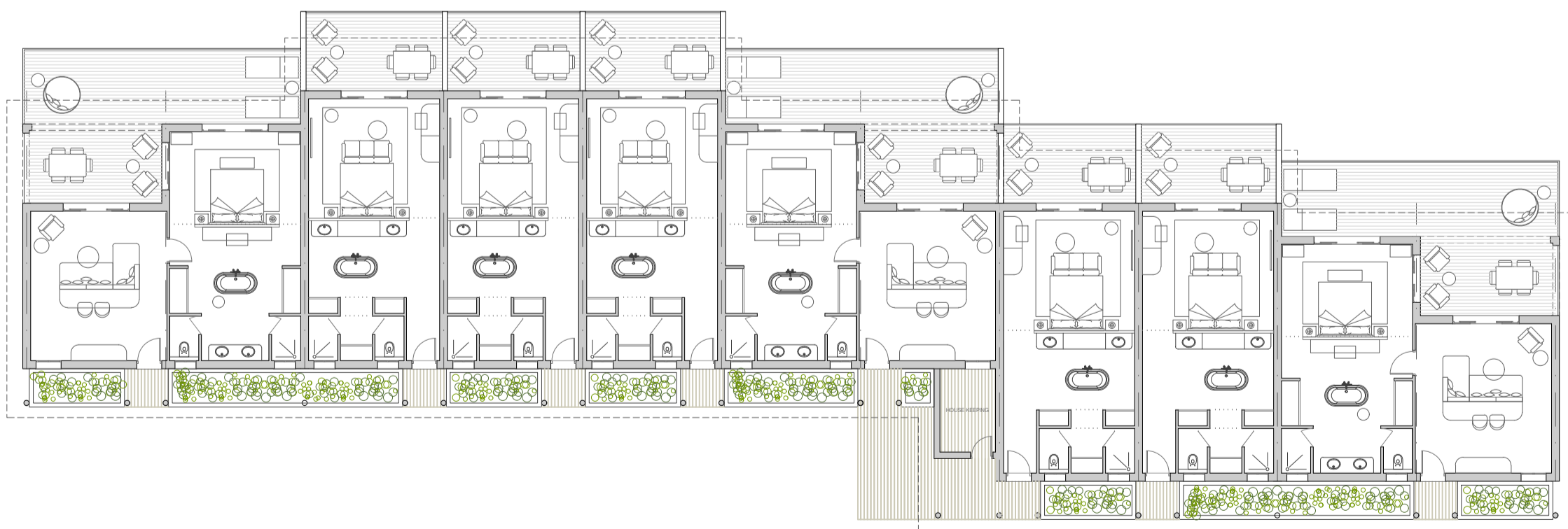
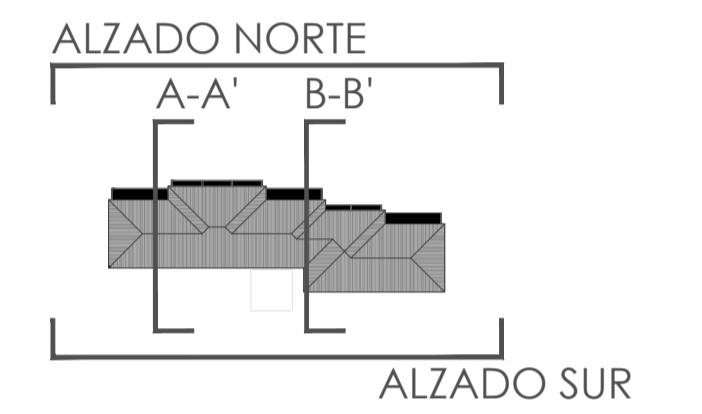
PLANTA CUBIERTA



SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

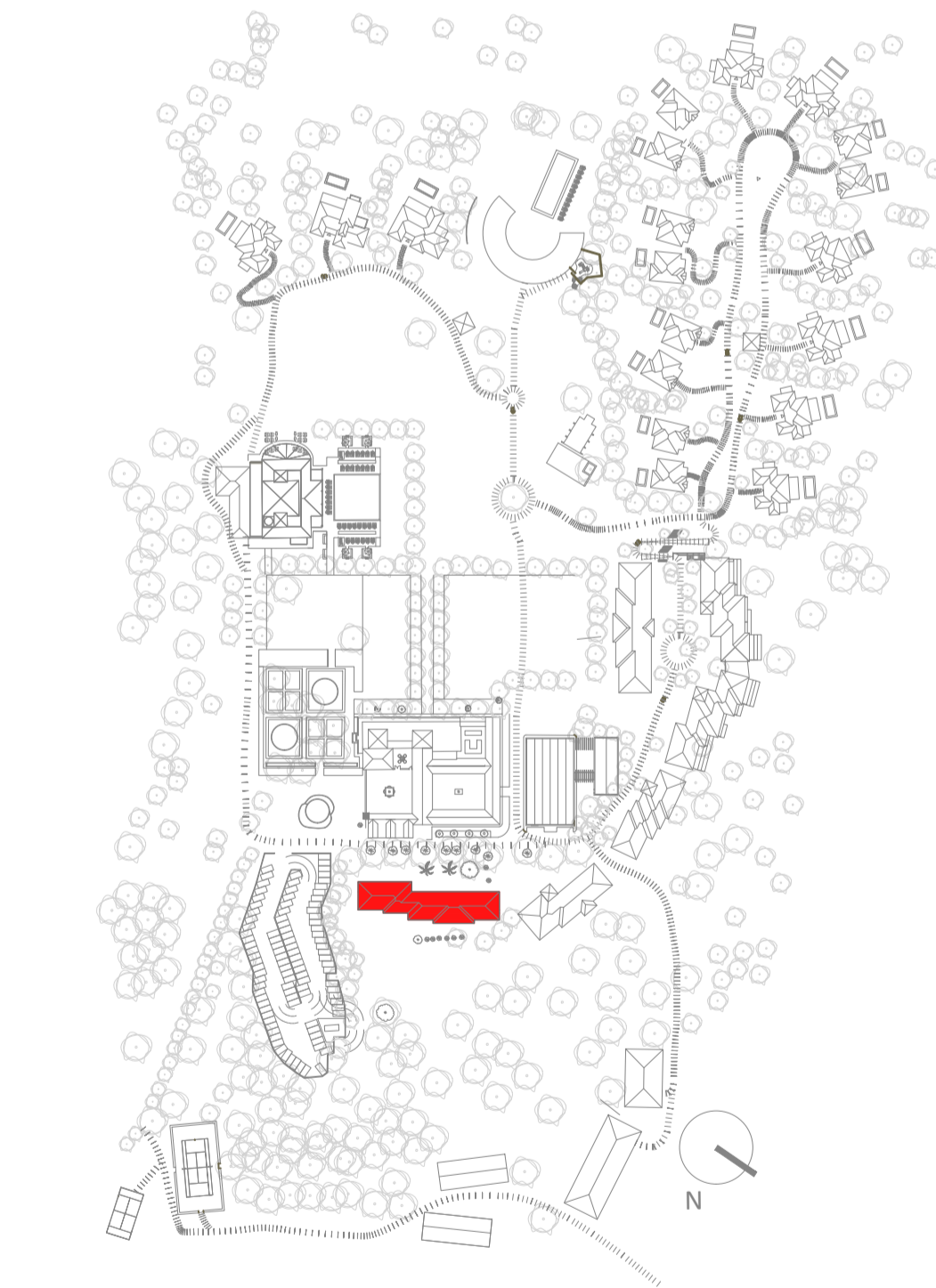


PLANTA 1 (+160.00)

SECCIÓN A-A'

SECCIÓN B-B'

SECCIÓN C-C'



REDACTOR:  PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.

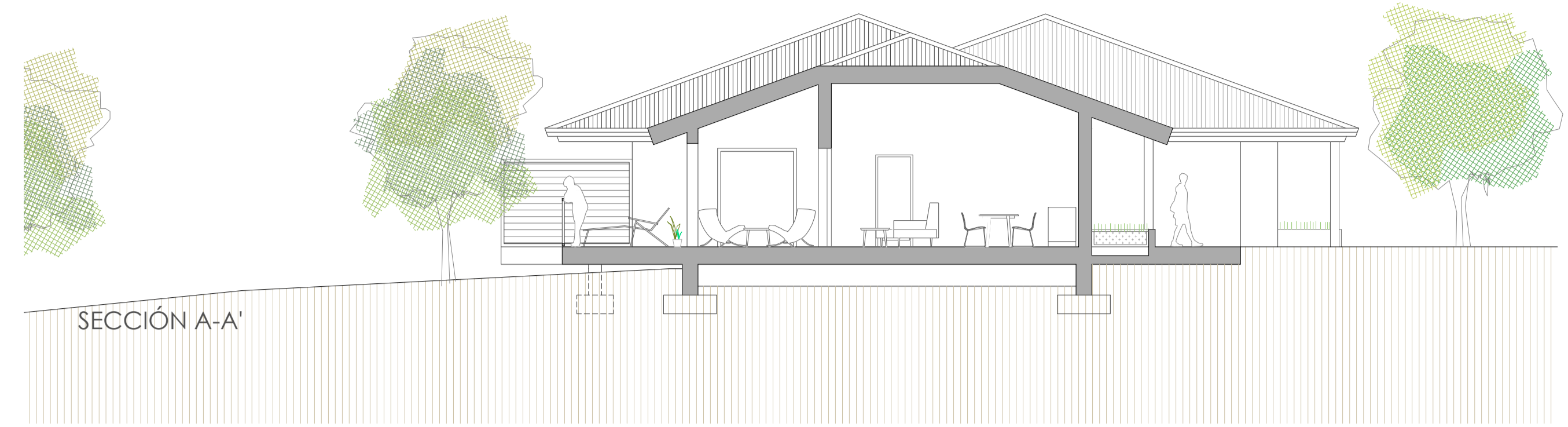
ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

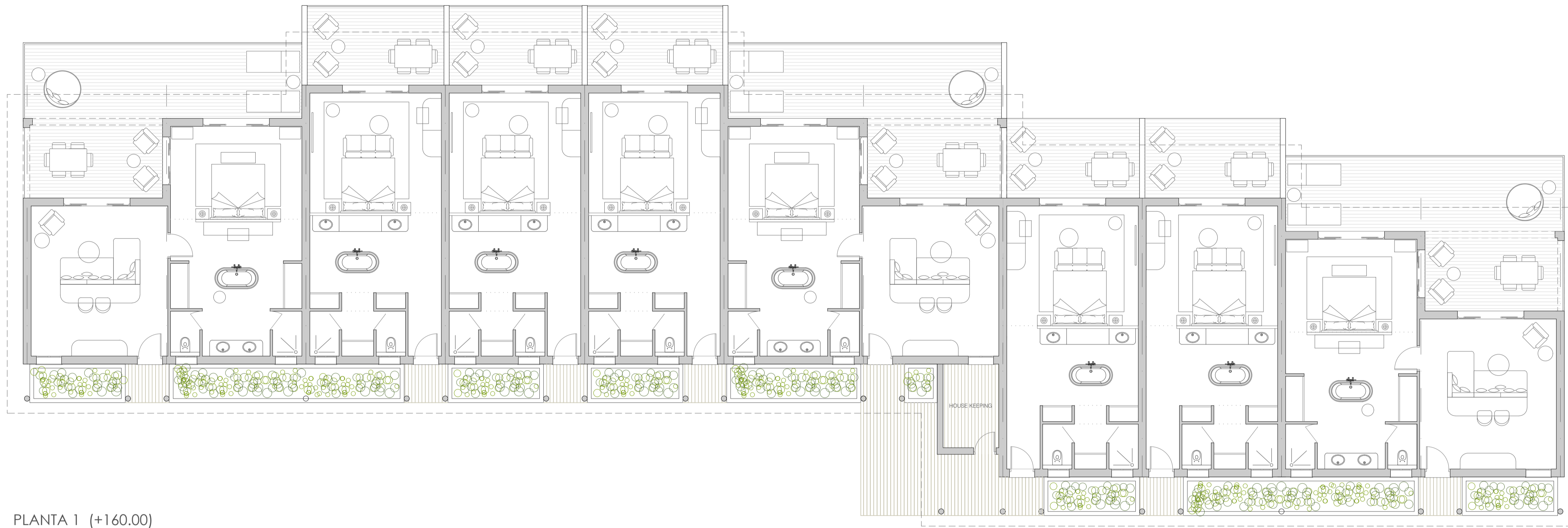
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: PR-10.1 PROPUESTA EDIF 12. EDIF. HABITACIONES VI PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES

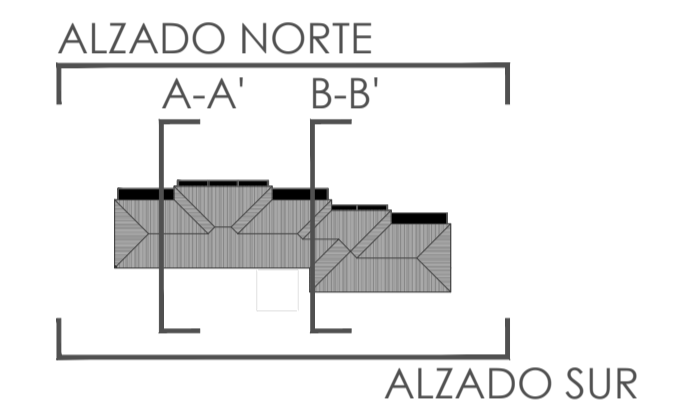
ESCALA: 1/200 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
1/400 (EN DIN-A3) DIN A1



SECCIÓN A-A'

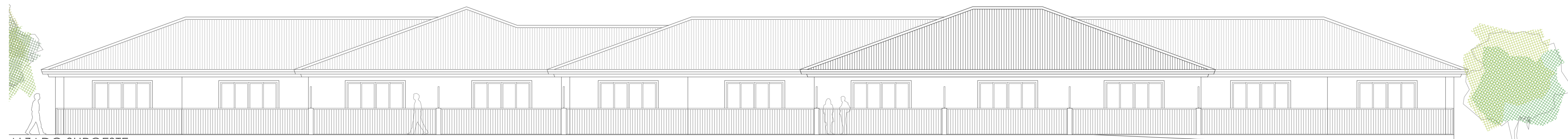
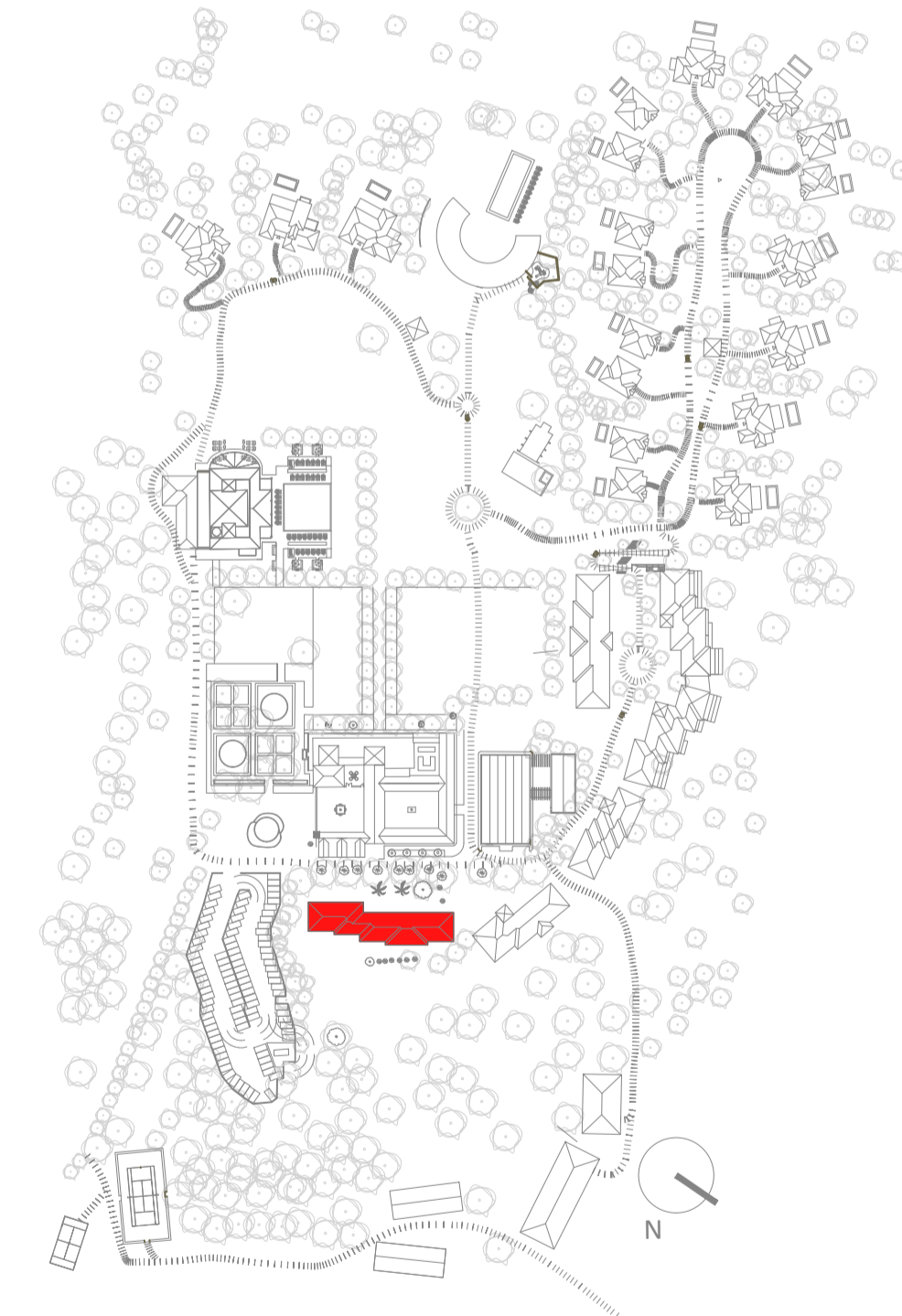


PLANTA 1 (+160.00)



ALZADO NORTE

ALZADO SUR



ALZADO SUROESTE



REDACTOR
APARENTE ARQUITECTO:
 JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

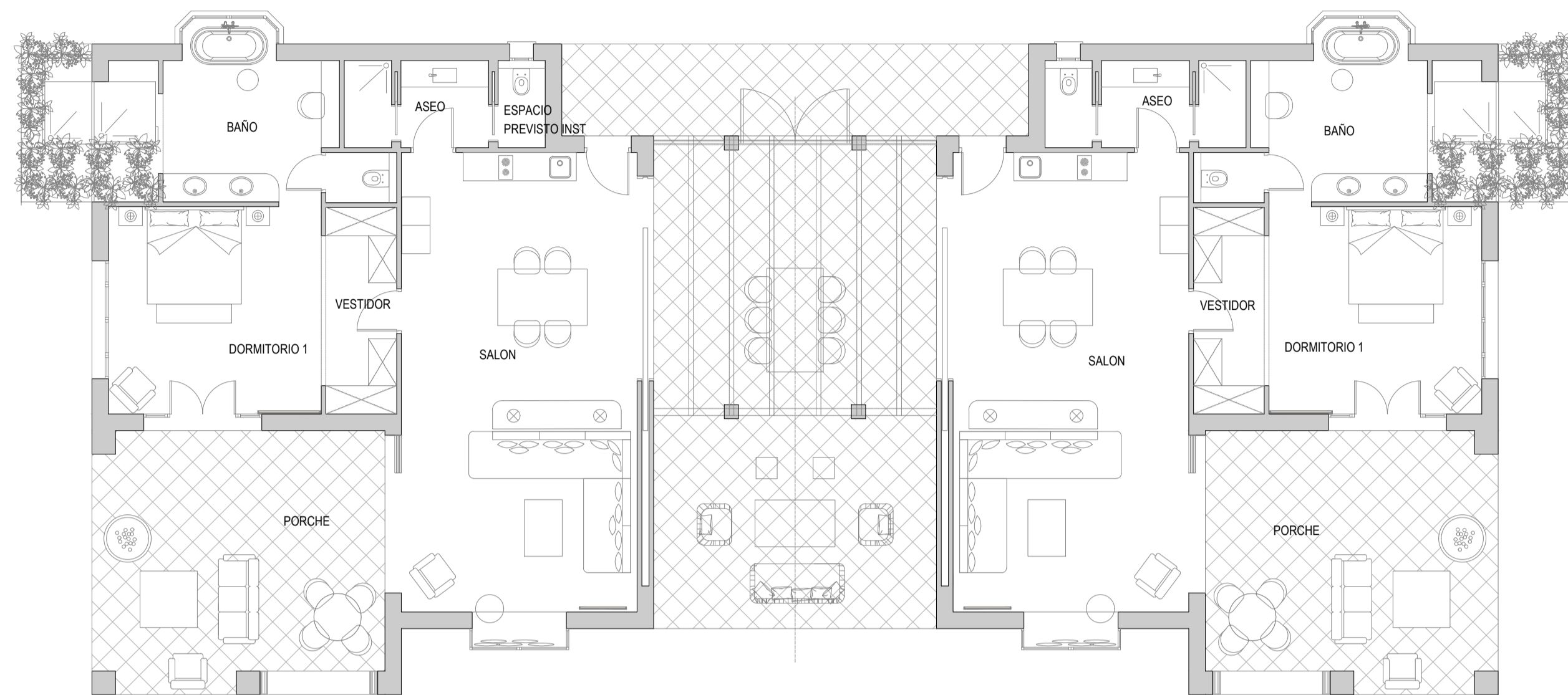
PROMOTOR
 FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
 COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena
 El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

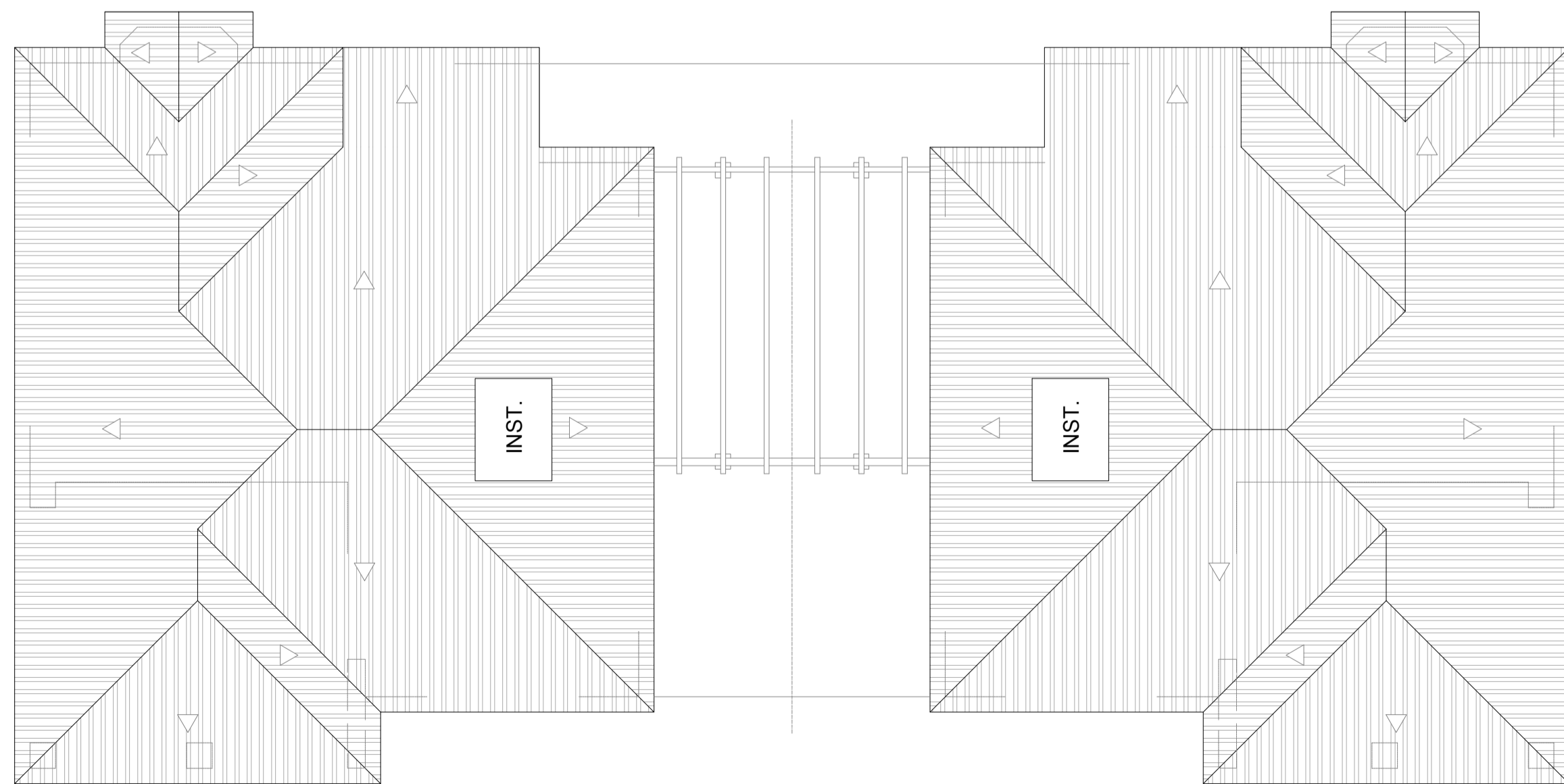
PLANO: **PR-10.2** PROPUESTA EDIF 12. EDIF. HABITACIONES VI
 PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA:
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1 DICIEMBRE 2022



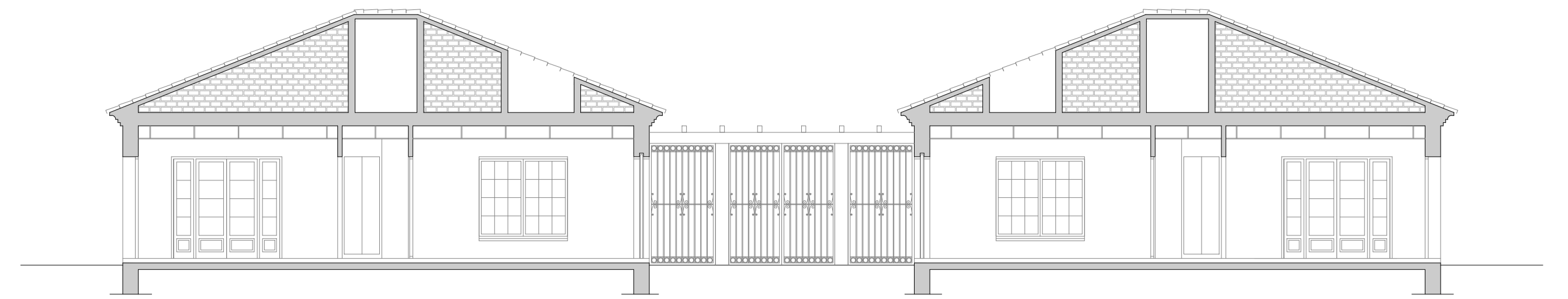
PLANTA BAJA

PLANTA BAJA

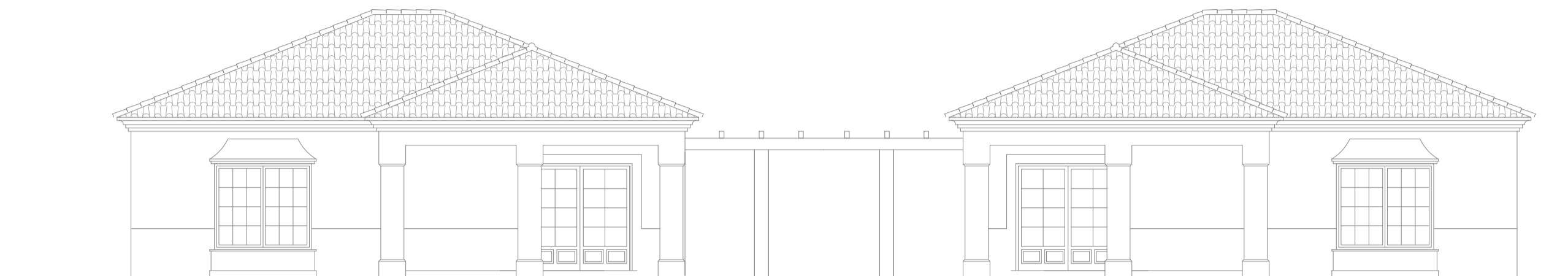


PLANTA CUBIERTA

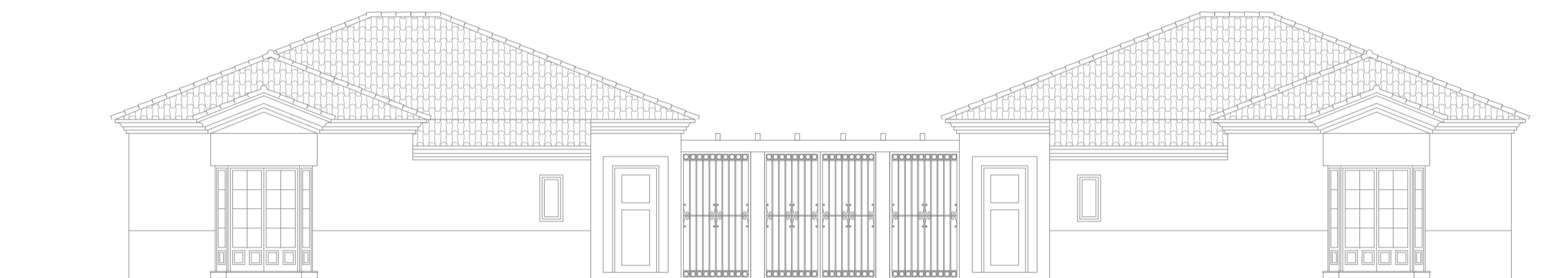
PLANTA CUBIERTA



SECCIÓN



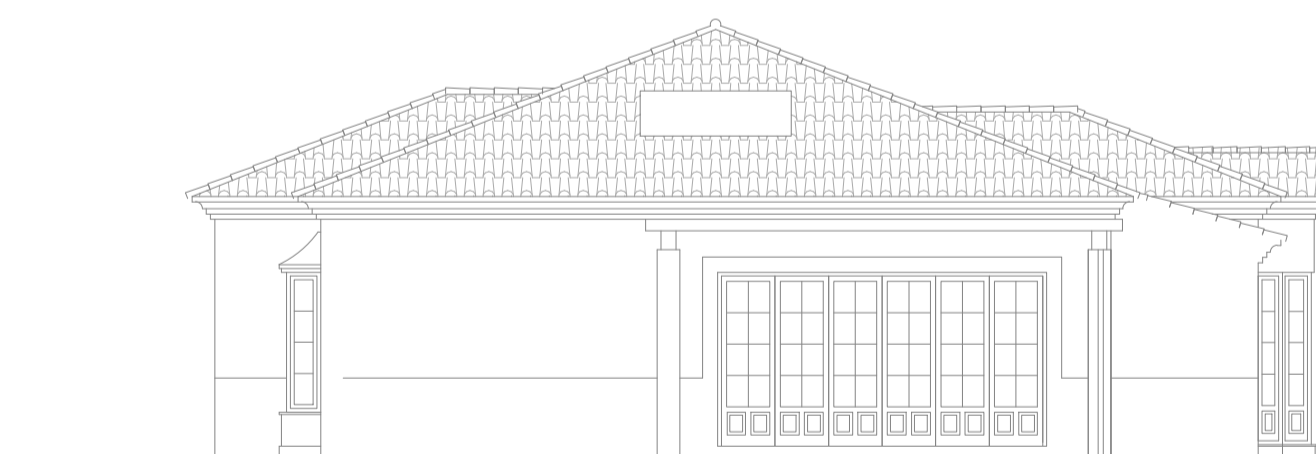
ALZADO A



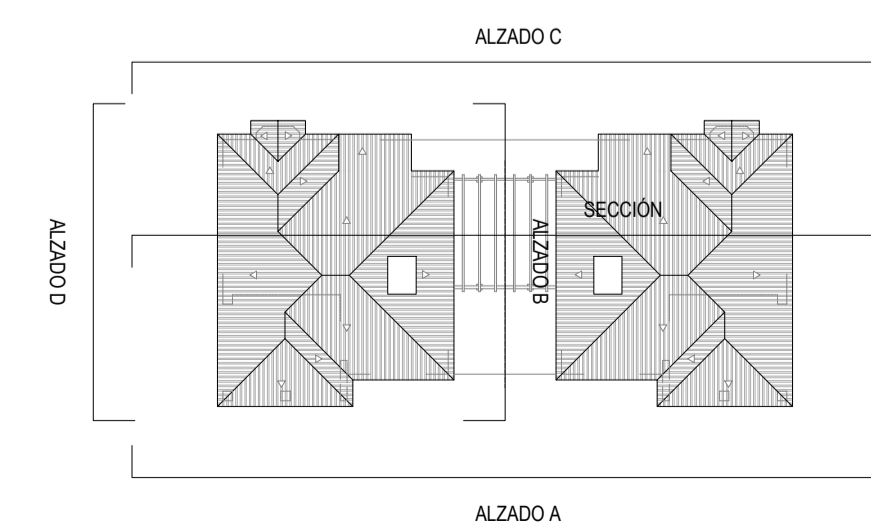
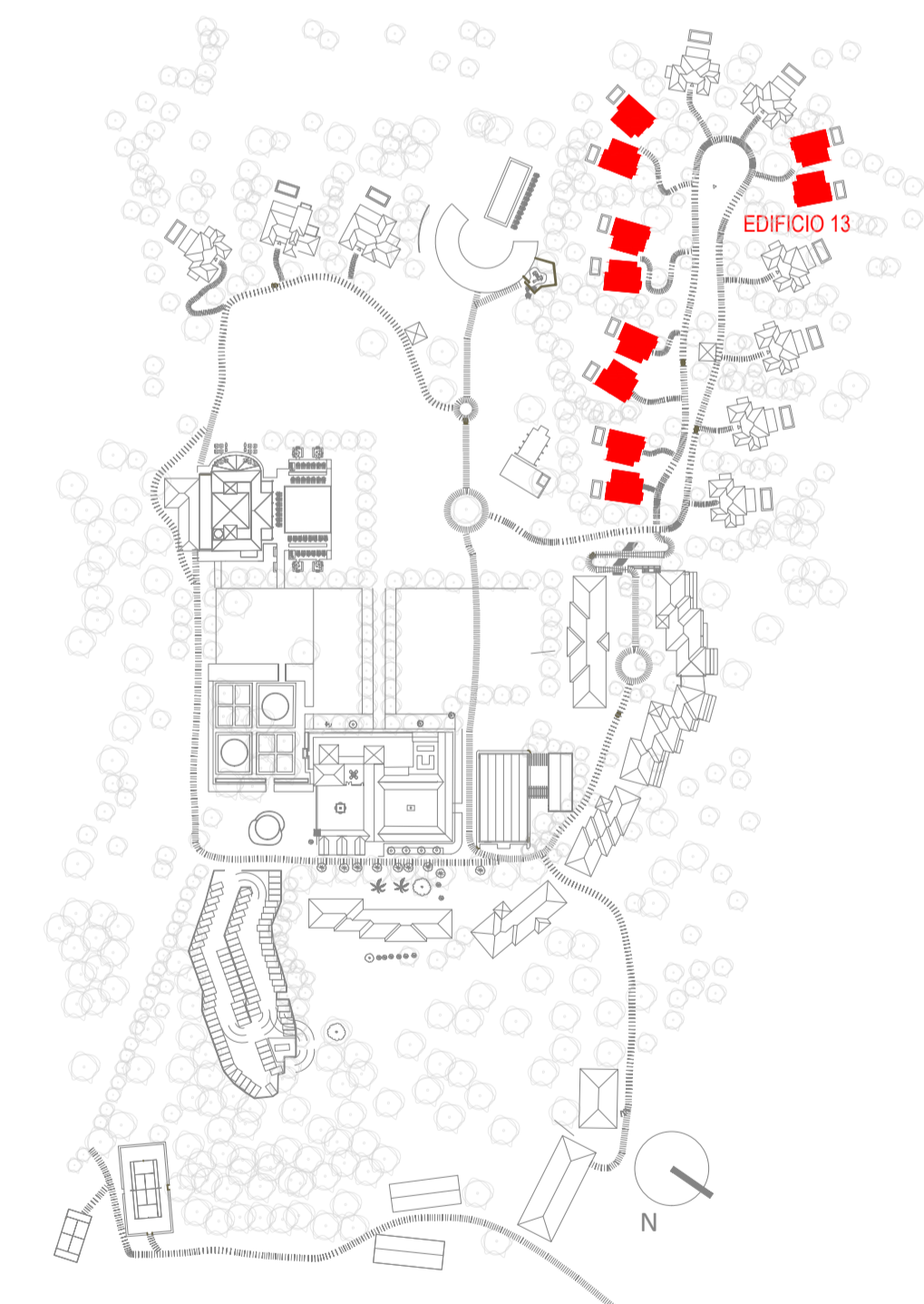
ALZADO C



ALZADO D

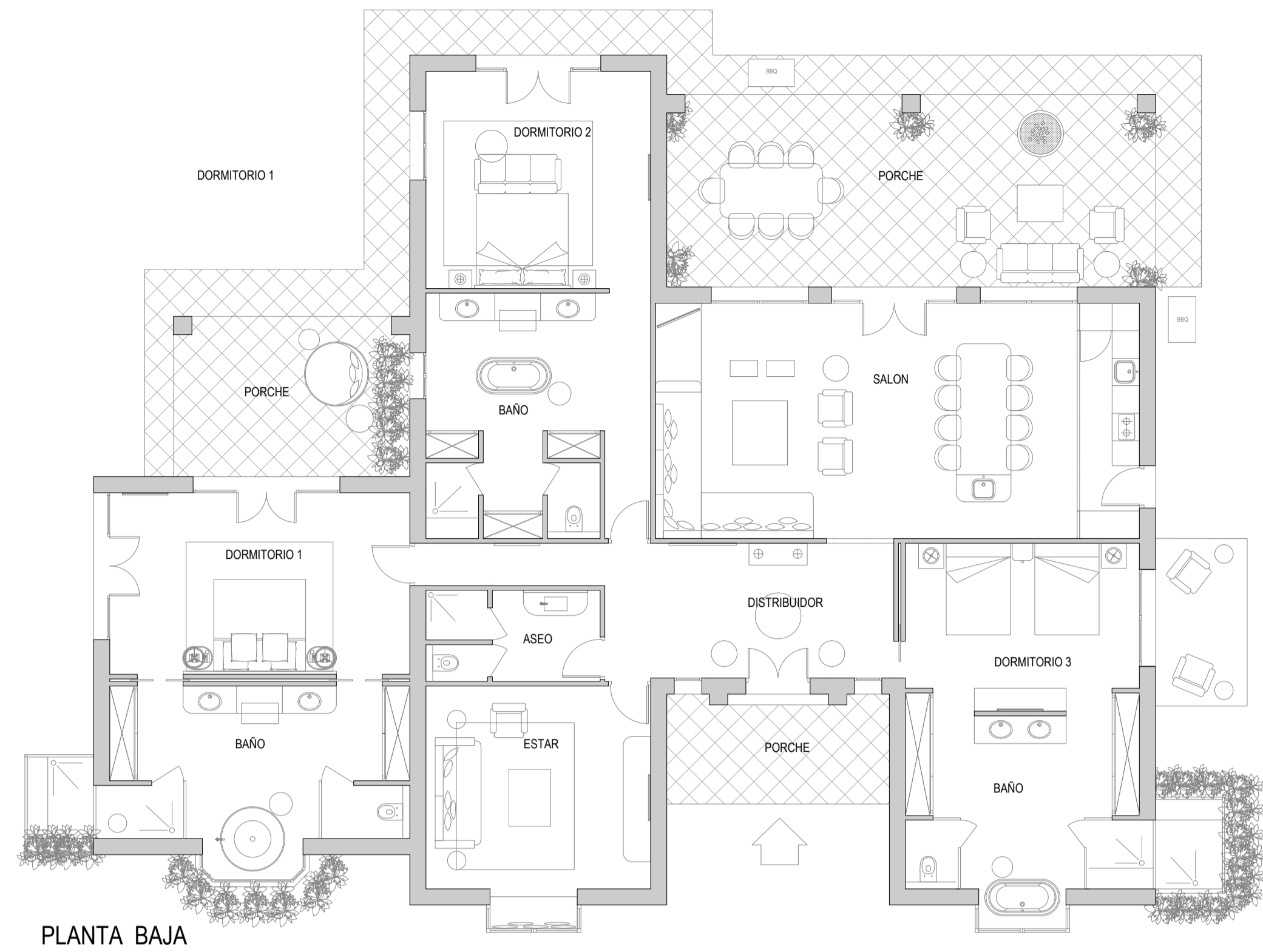


ALZADO B



REDACTOR
 APARENTE
 ARQUITECTO:
 APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
 AUTORIZACIÓN PREVIA:
 ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
 COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA
 SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena
 El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.
 PLANO: **PR-11** EDIFICIO 13: VILLAS TIPO A
 PLANTA BAJA, CUBIERTAS Y ALZADOS
 ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1

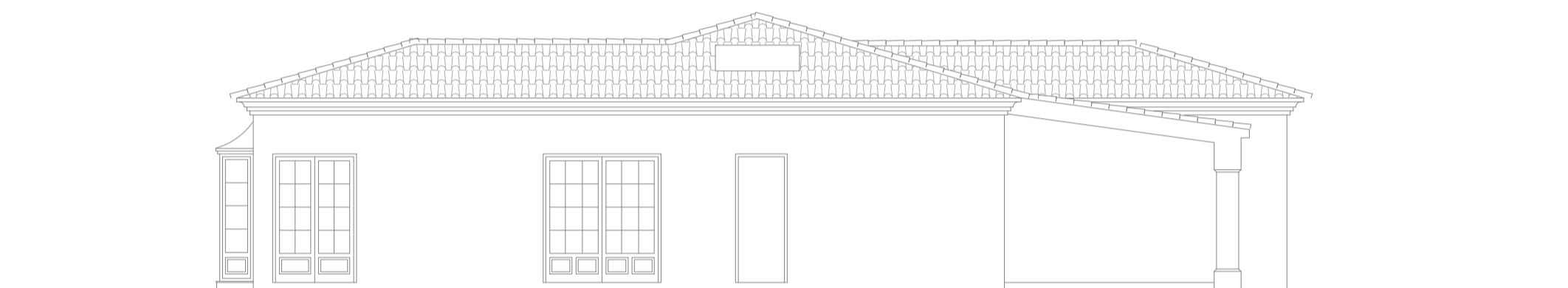
PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



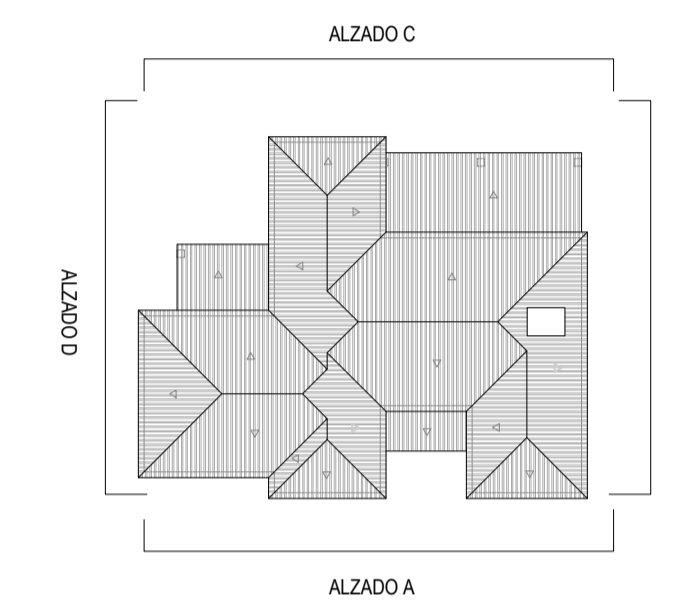
PLANTA BAJA



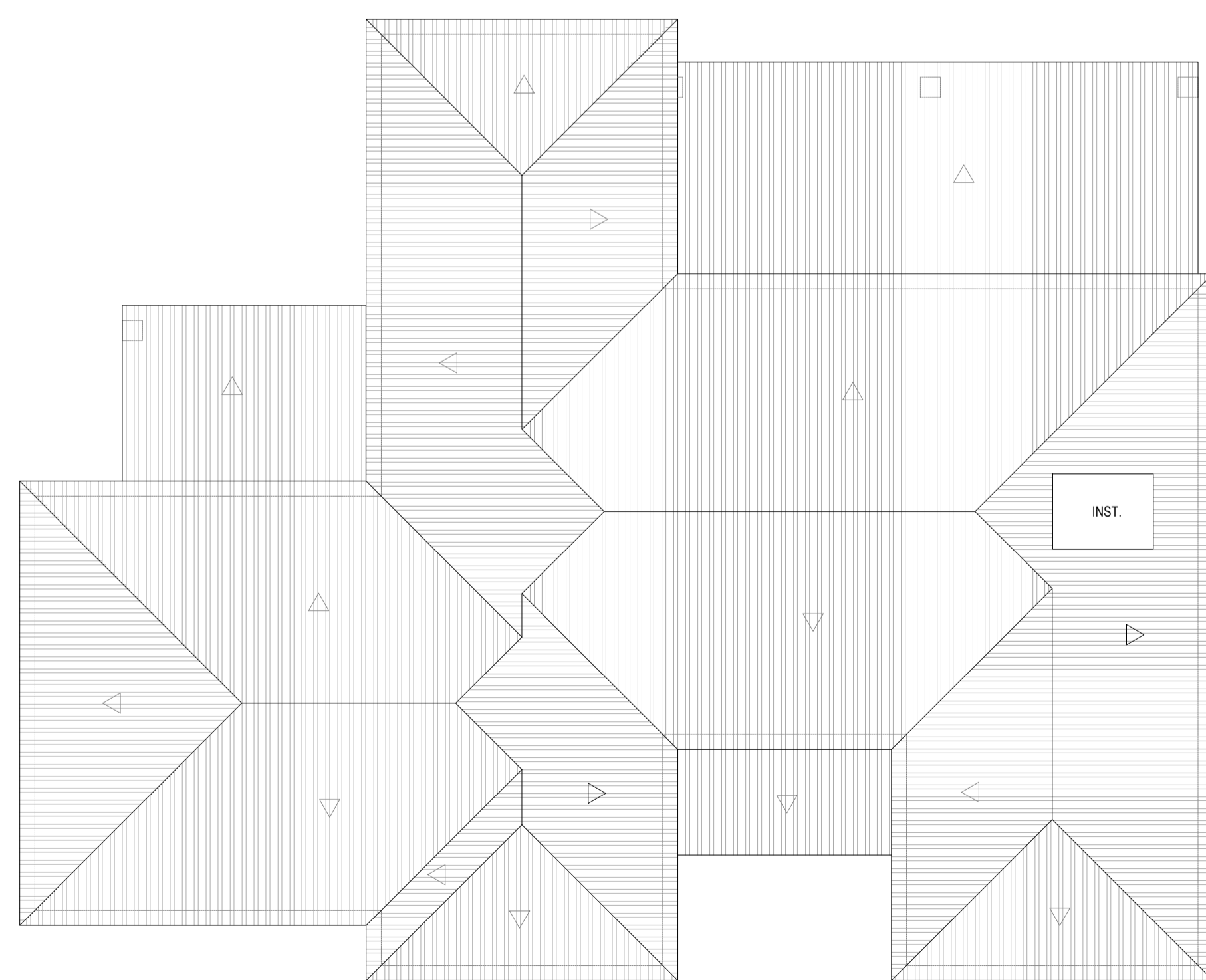
ALZADO A



ALZADO B



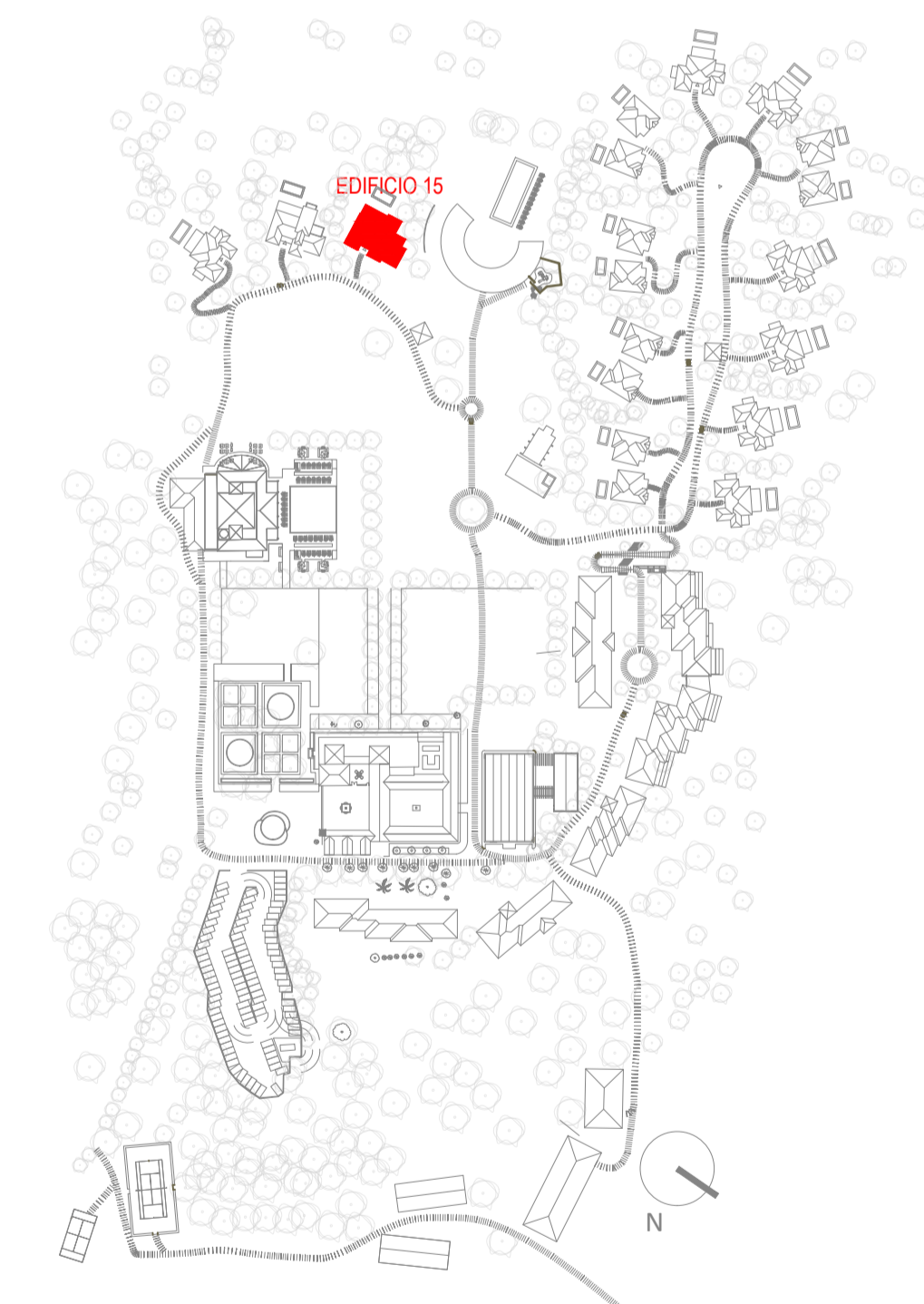
ALZADO C



PLANTA CUBIERTA



ALZADO D



REDACTOR:
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

PROMOTOR:
FRISONES 2021, S.L.

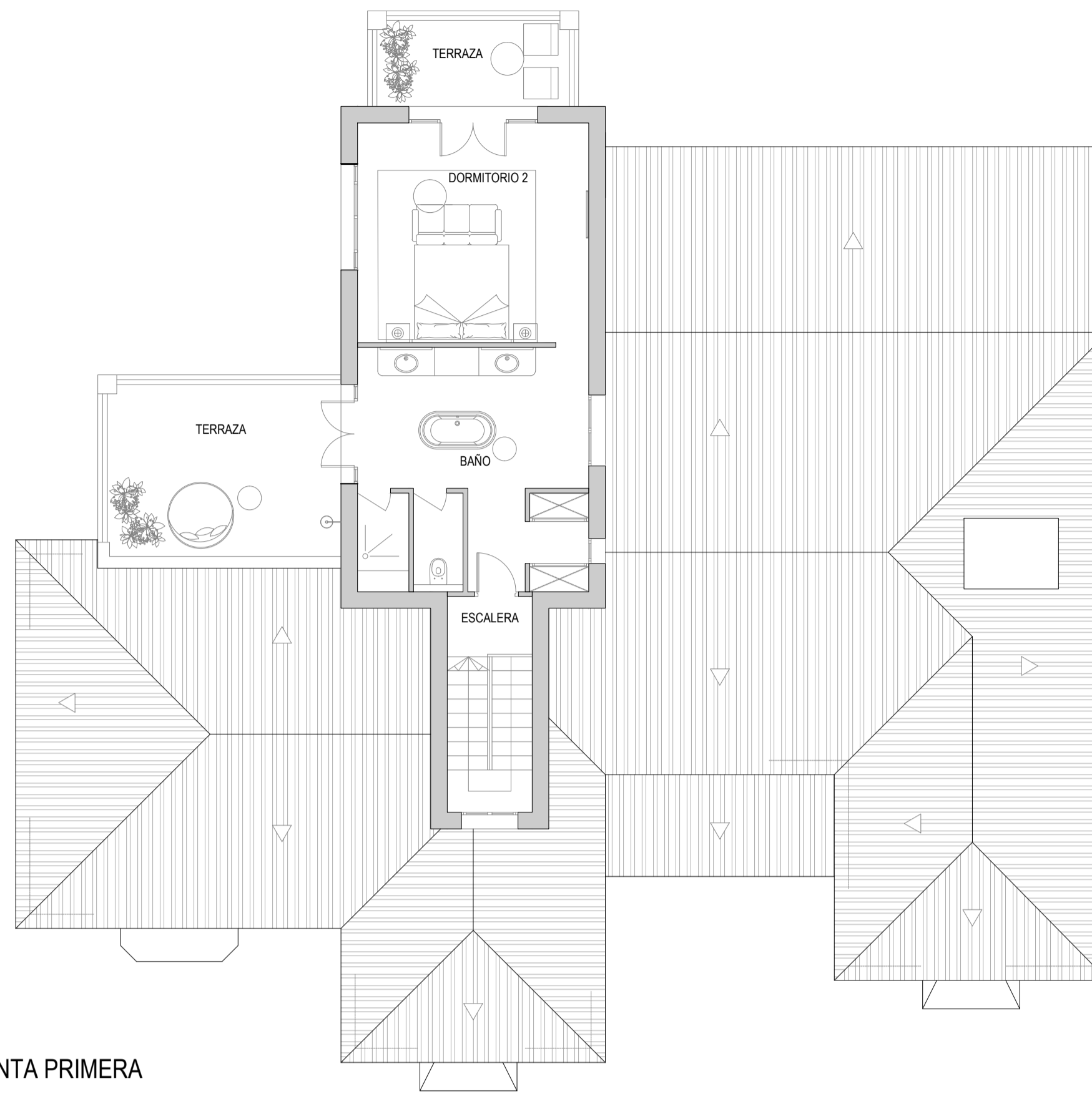
AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

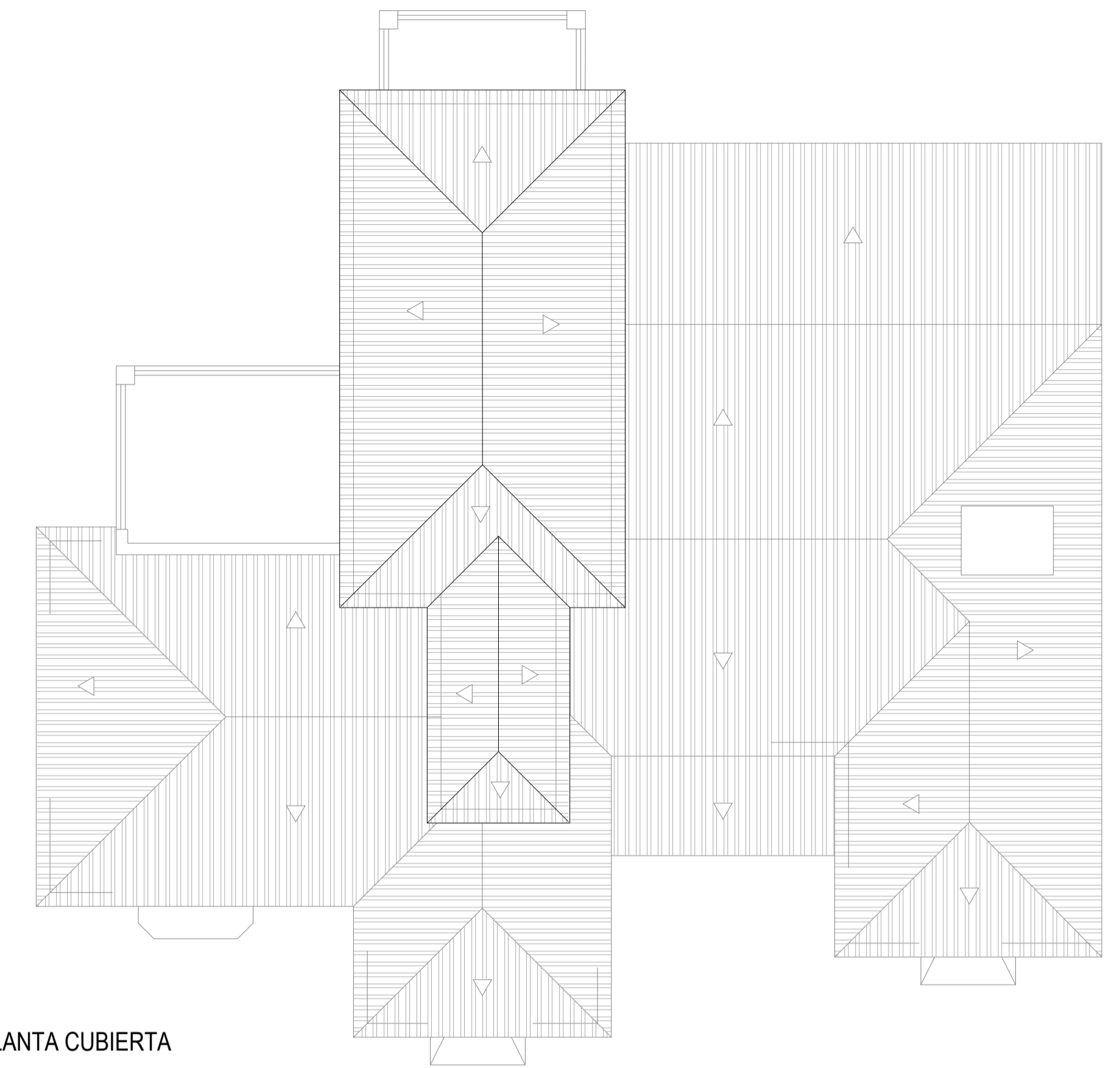
PLANO:	PR-13	PROPUESTA. EDIFICIO 15: VILLAS TIPO C PLANTA BAJA, CUBIERTAS Y ALZADOS
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1	FECHA: DICIEMBRE 2022



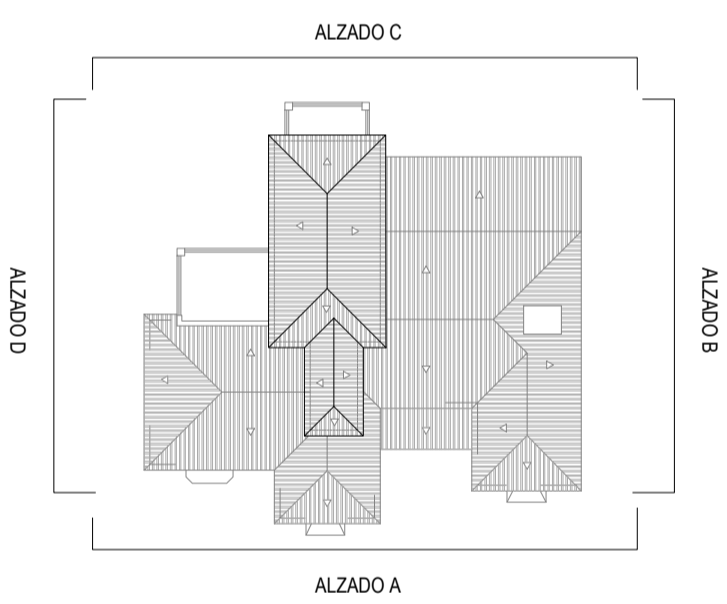
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTA



ALZADO D



ALZADO A



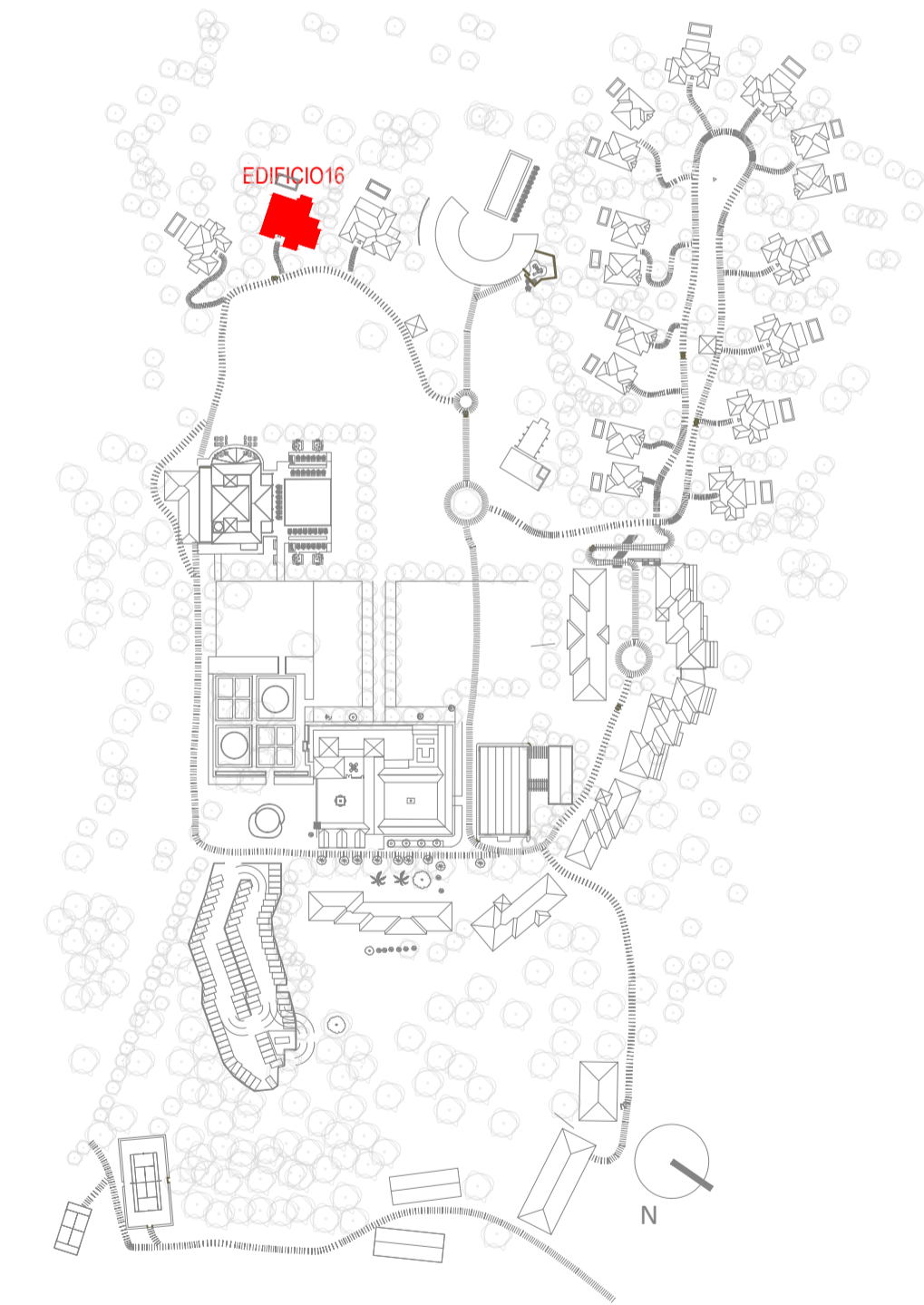
ALZADO C



ALZADO B



ALZADO D



REDACTOR
ARQUITECTO:
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

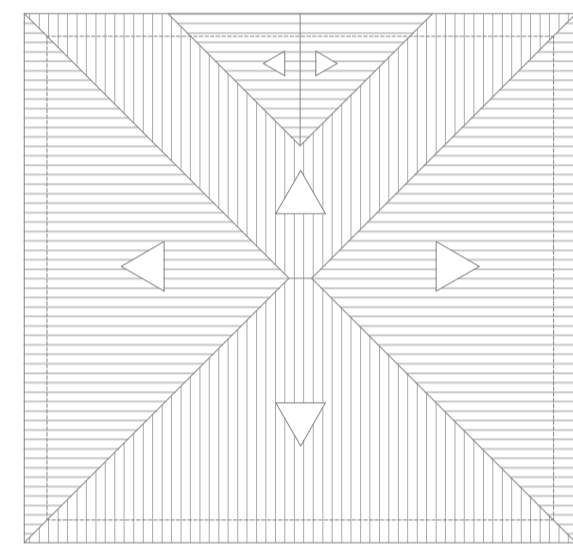
AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena
El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

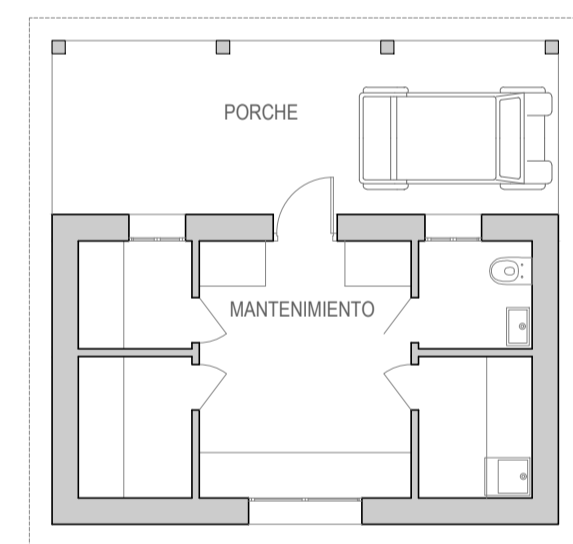
PLANO: **PR-14** PROPUESTA. EDIFICIO 16: VILLAS TIPO D
PLANTAS Y ALZADOS

ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA:
1/200 (EN DIN-A3) DIN A1 DICIEMBRE 2022

PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.



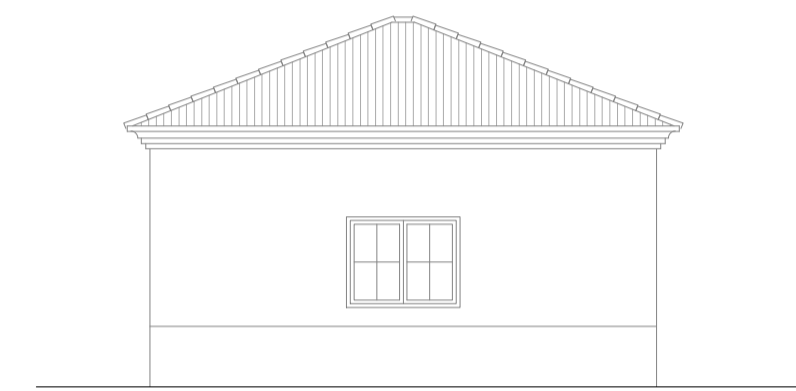
PLANTA DE CUBIERTAS



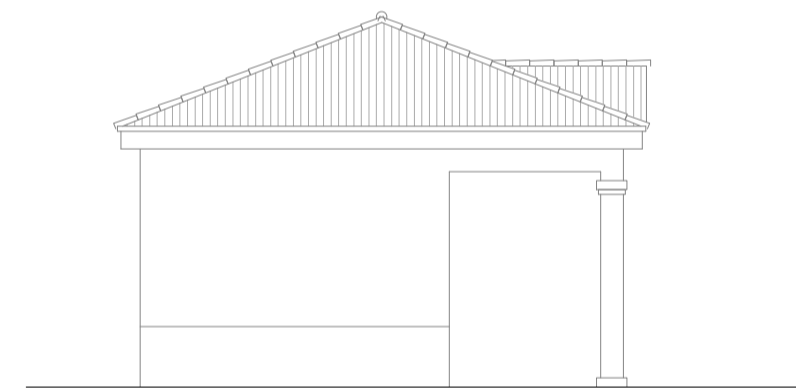
PLANTA BAJA



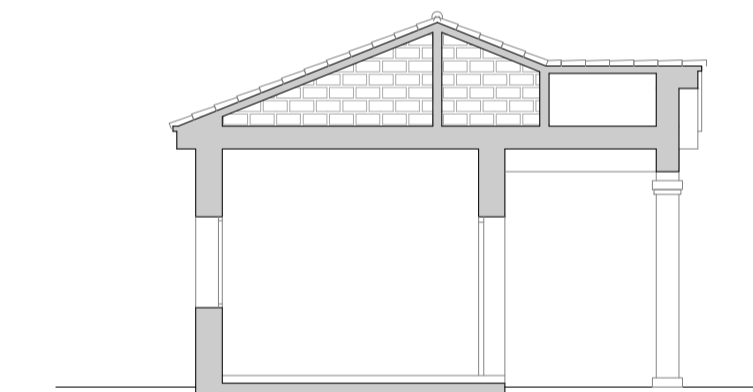
ALZADO NORTE



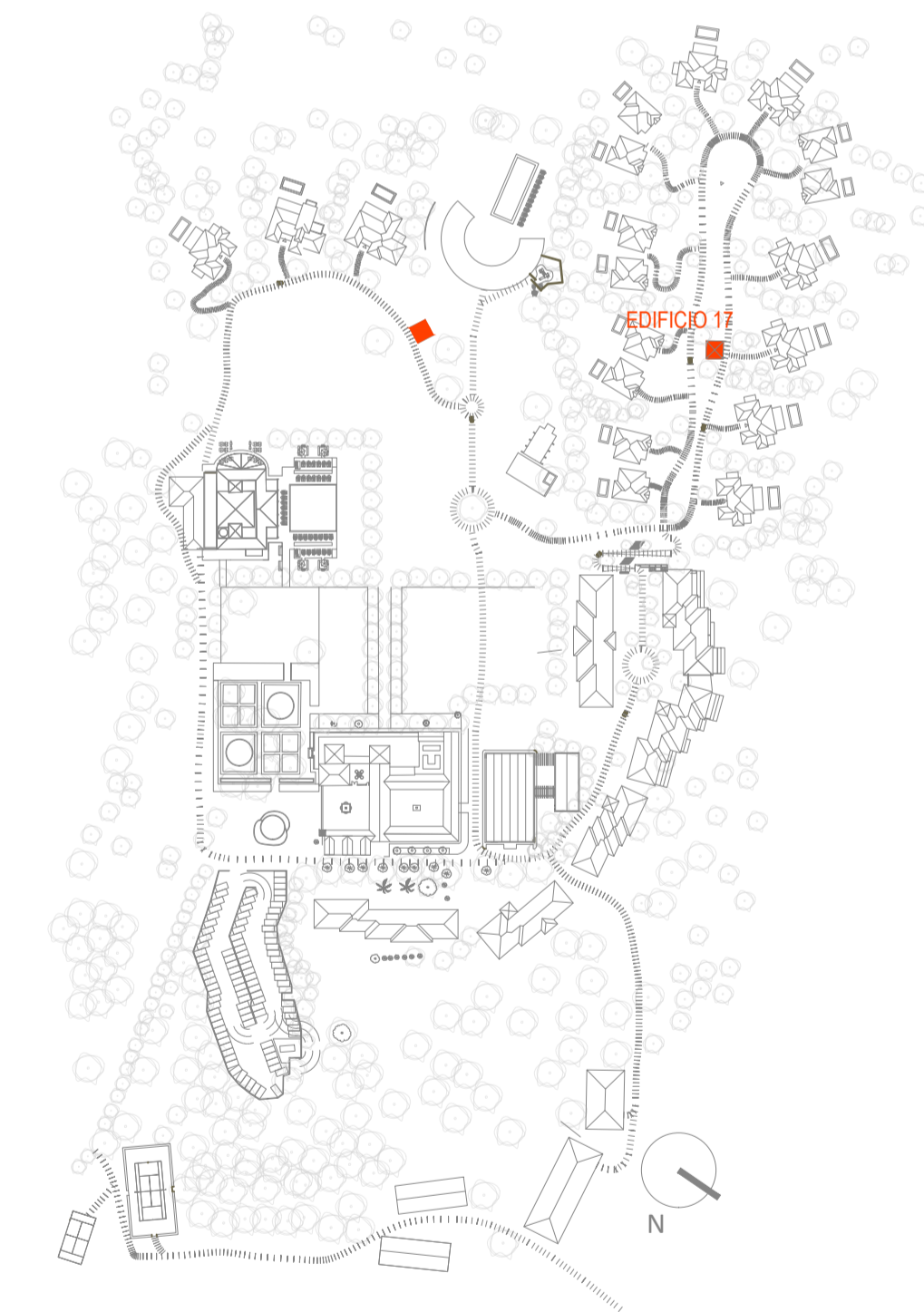
ALZADO SUR



ALZADO ESTE



ALZADO SUR



REDACTOR
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

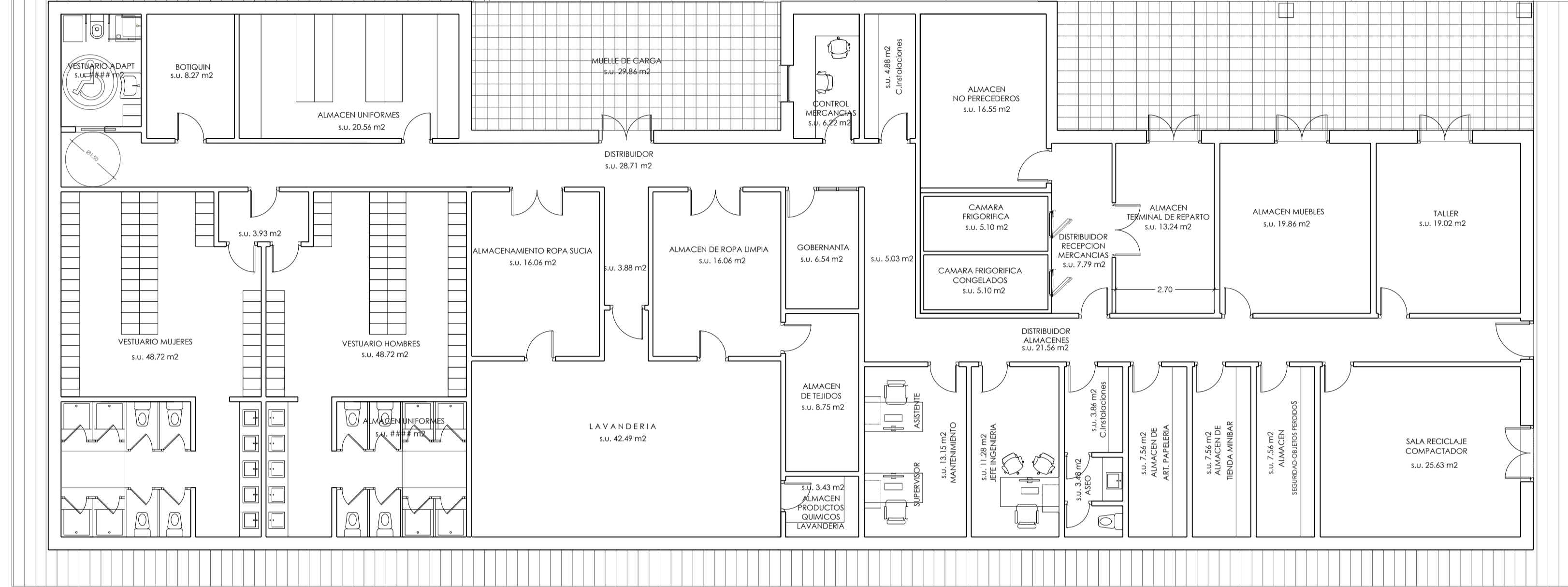
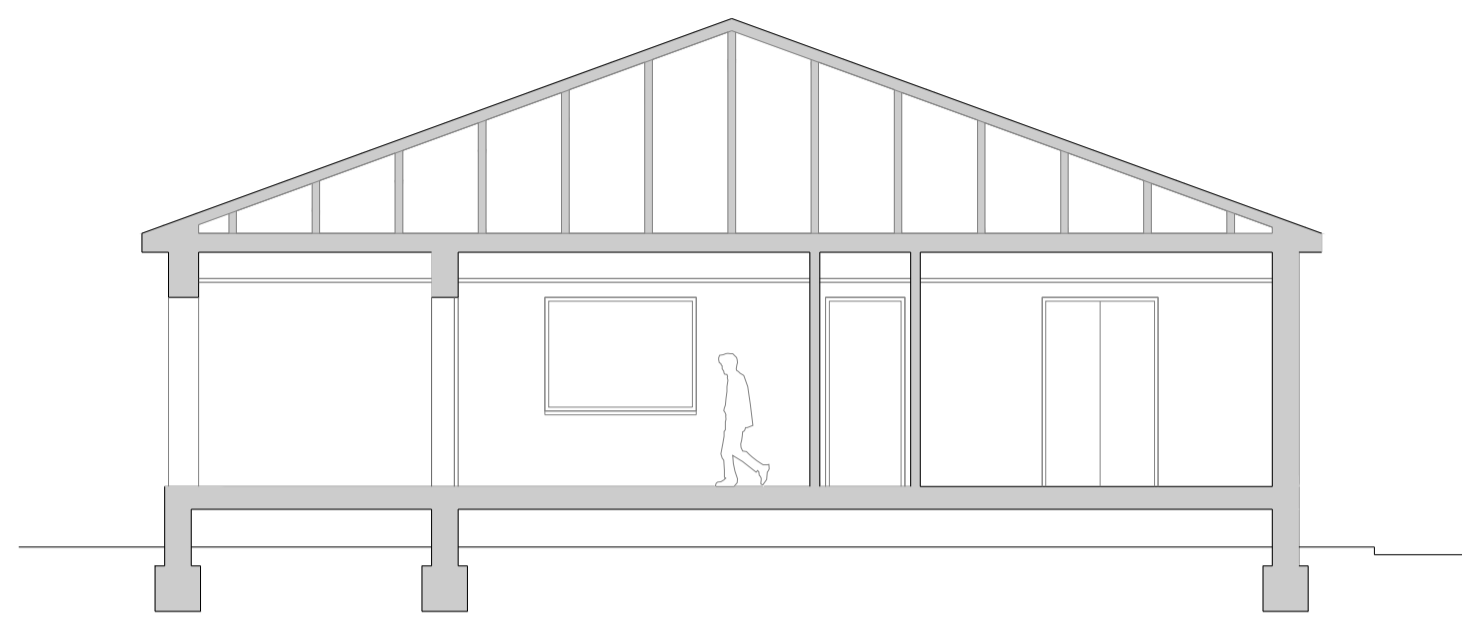
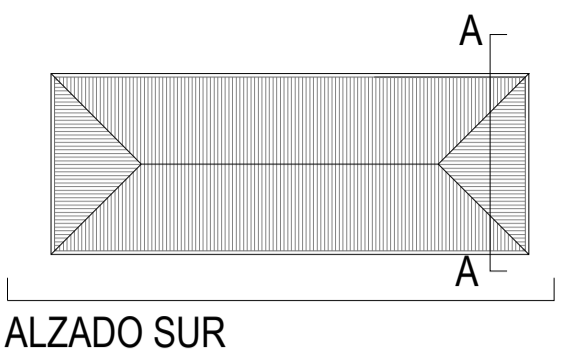
PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO:	PR-15	PROPUESTA. EDIFICIO 17. SERVICIO DE HABITACIONES PLANTA BAJA, CUBIERTA, ALZADOS Y SECCIÓN
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1) 1/200 (EN DIN-A3)	ORIGINAL DIN A1
		FECHA: DICIEMBRE 2022

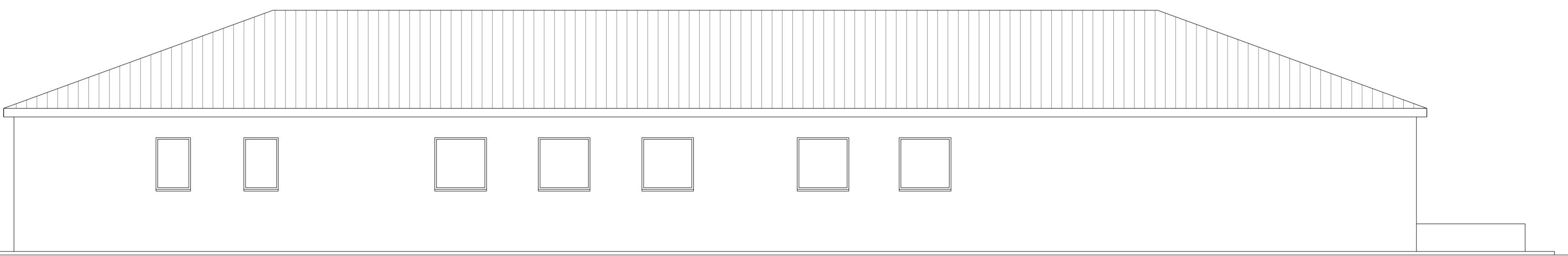
SUP. CONSTRUIDA: 533.77m²



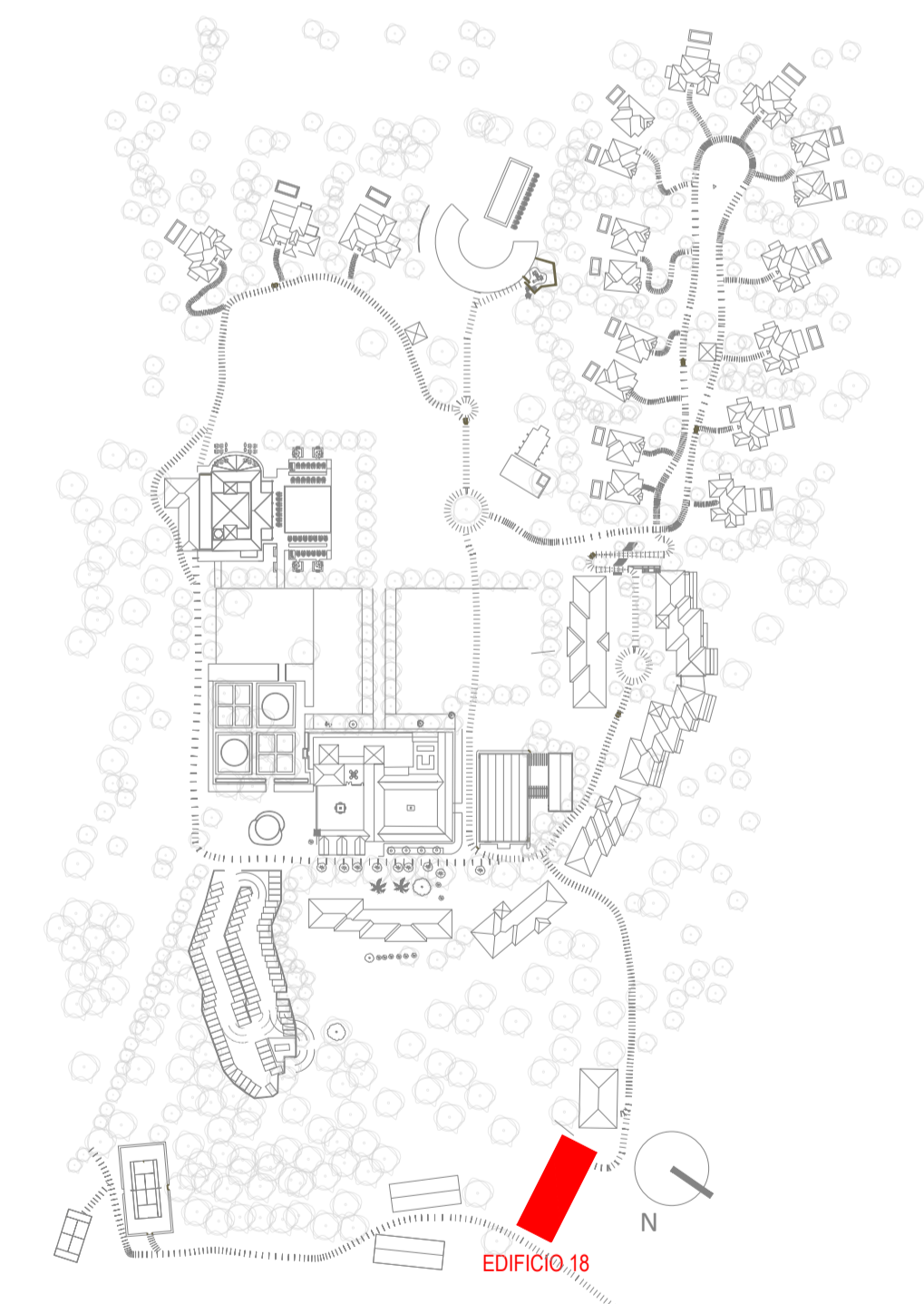
PLANTA BAJA



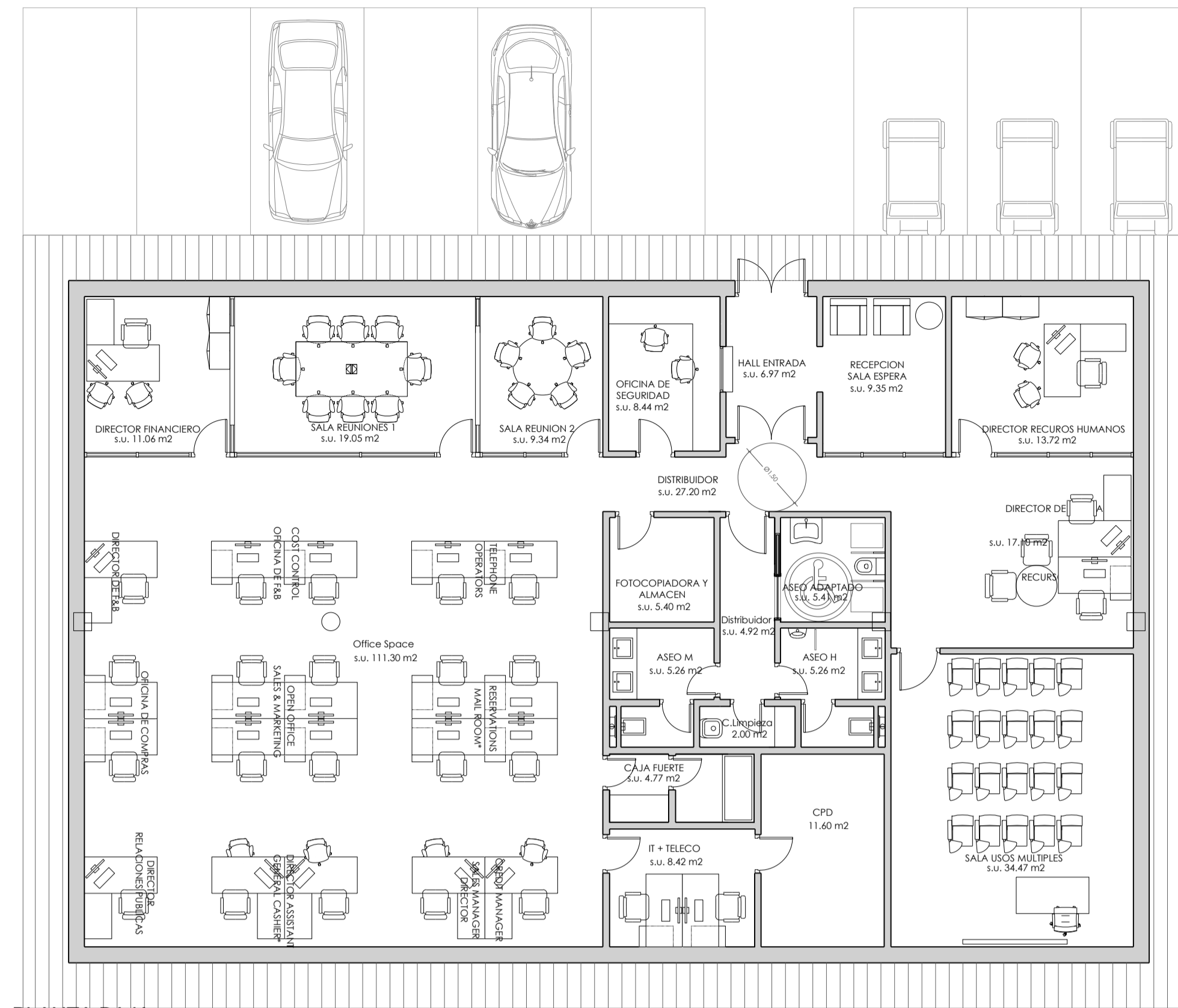
PLANTA CUBIERTAS



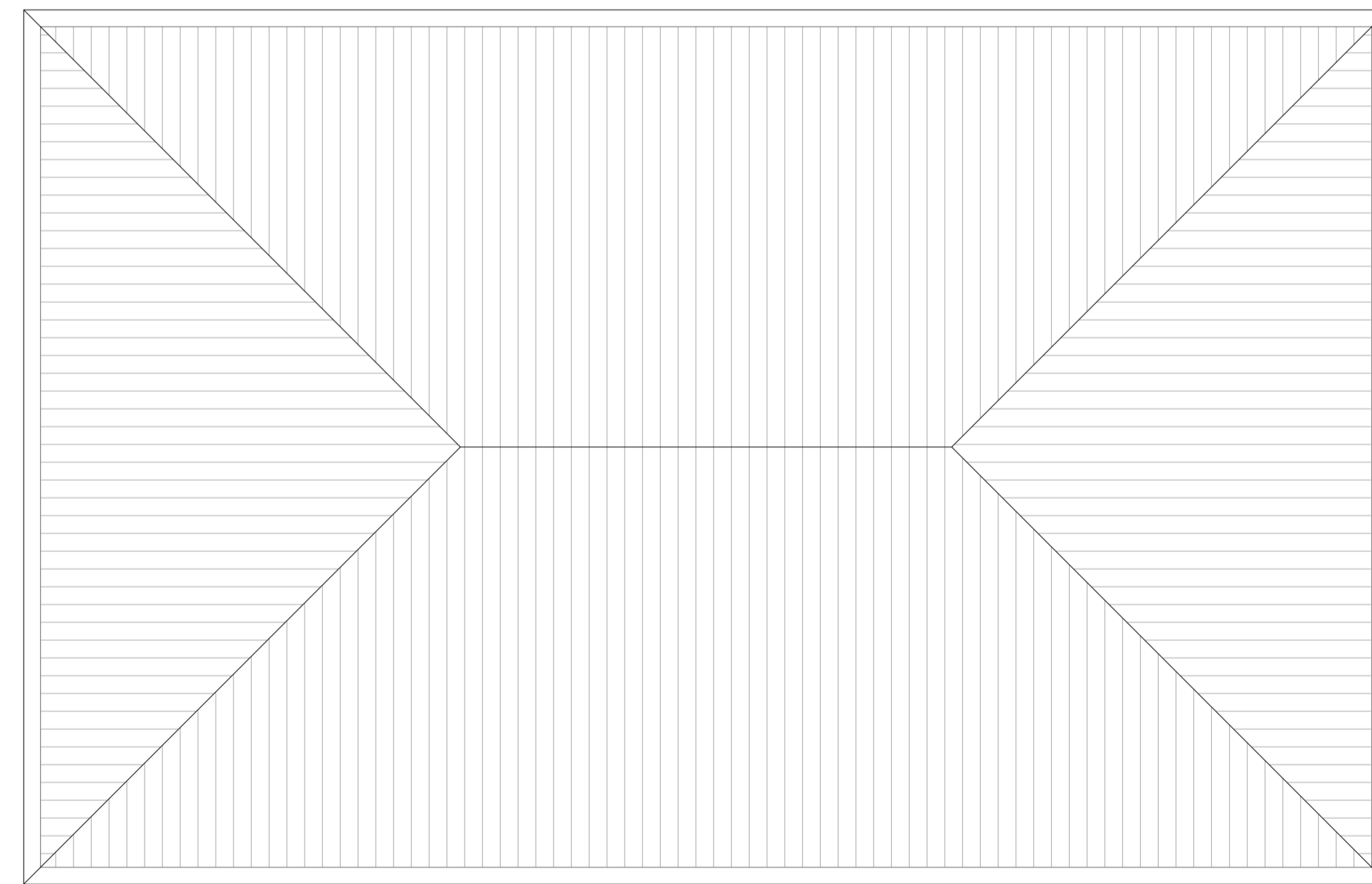
ALZADO SUR



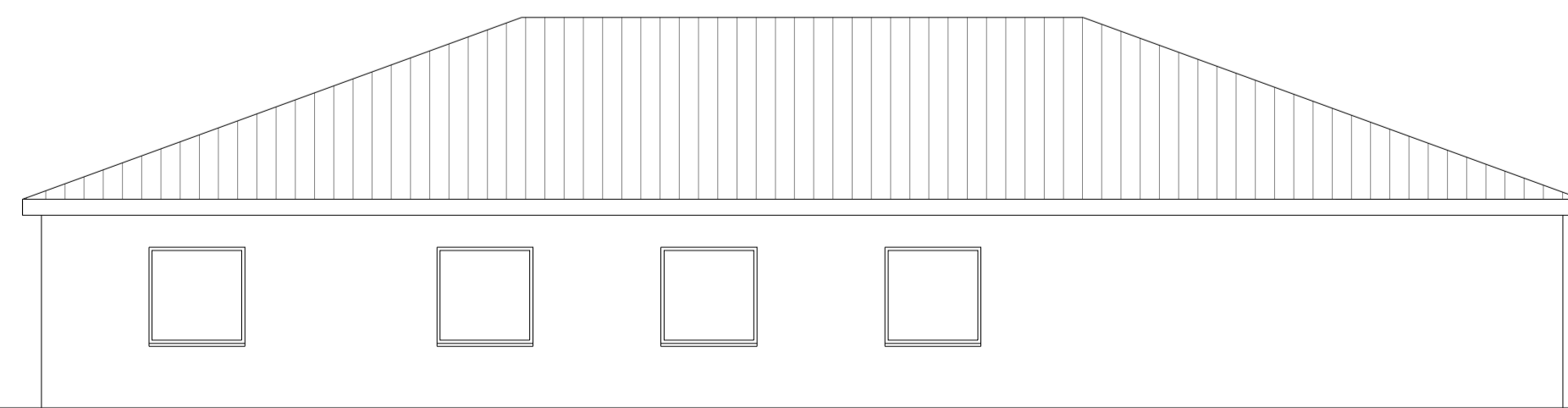
REDACTOR	PROMOTOR	
	FRISONES 2021, S.L.	
ARQUITECTO:	APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SANCHEZ	
AUTORIZACIÓN PREVIA:		
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA		
SITUACIÓN:	Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.	
PLANO:	PR-16	EDIFICIO 18: SERVICIOS AUXILIARES I PLANTA BAJA Y CUBIERTA
ESCALA:	1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL
	1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1
		FECHA: DICIEMBRE 2022



PLANTA BAJA

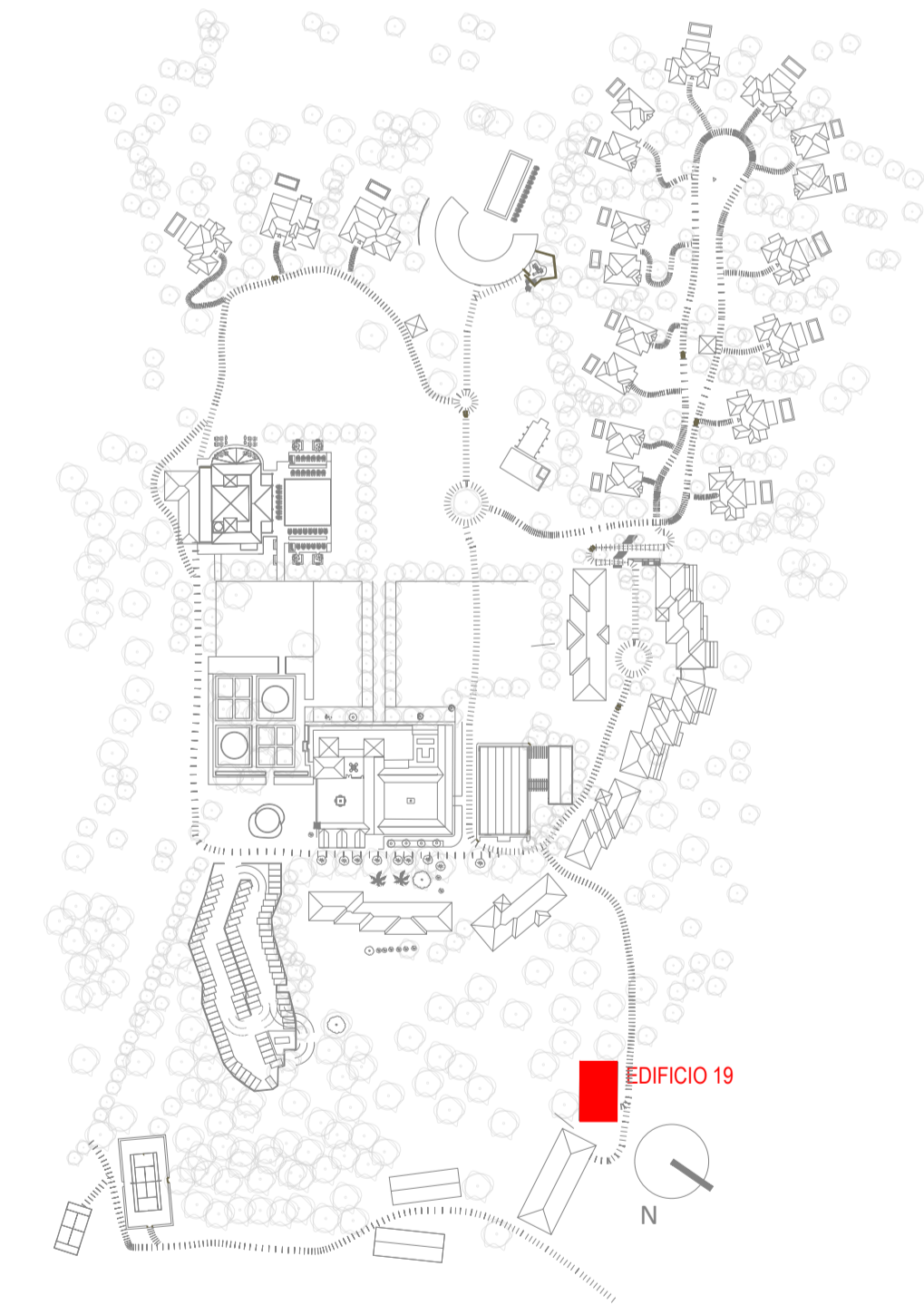
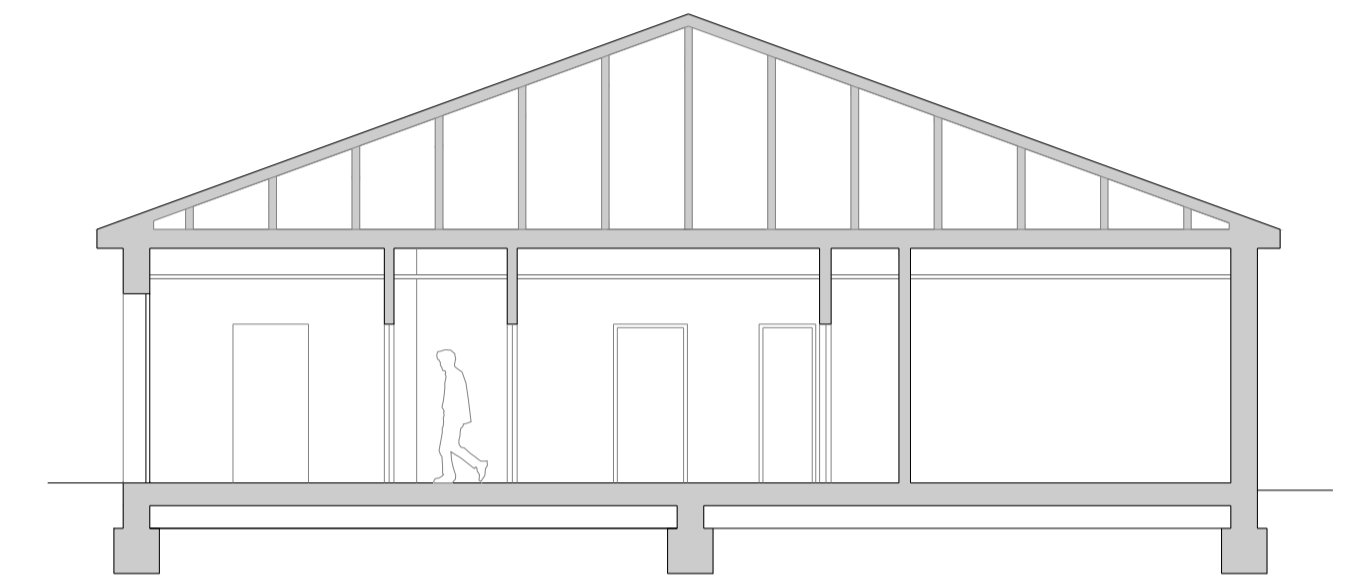
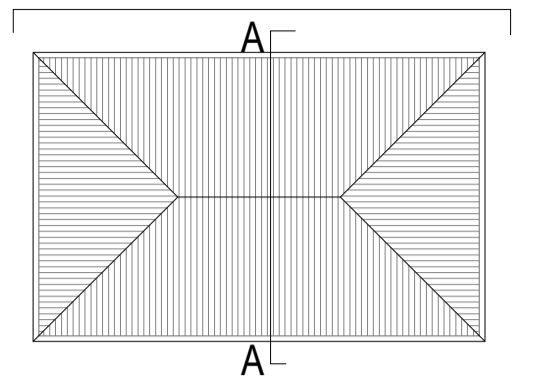


PLANTA CUBIERTAS



ALZADO SURESTE

ALZADO SURESTE



REDACTOR
ARQUITECTO:
APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

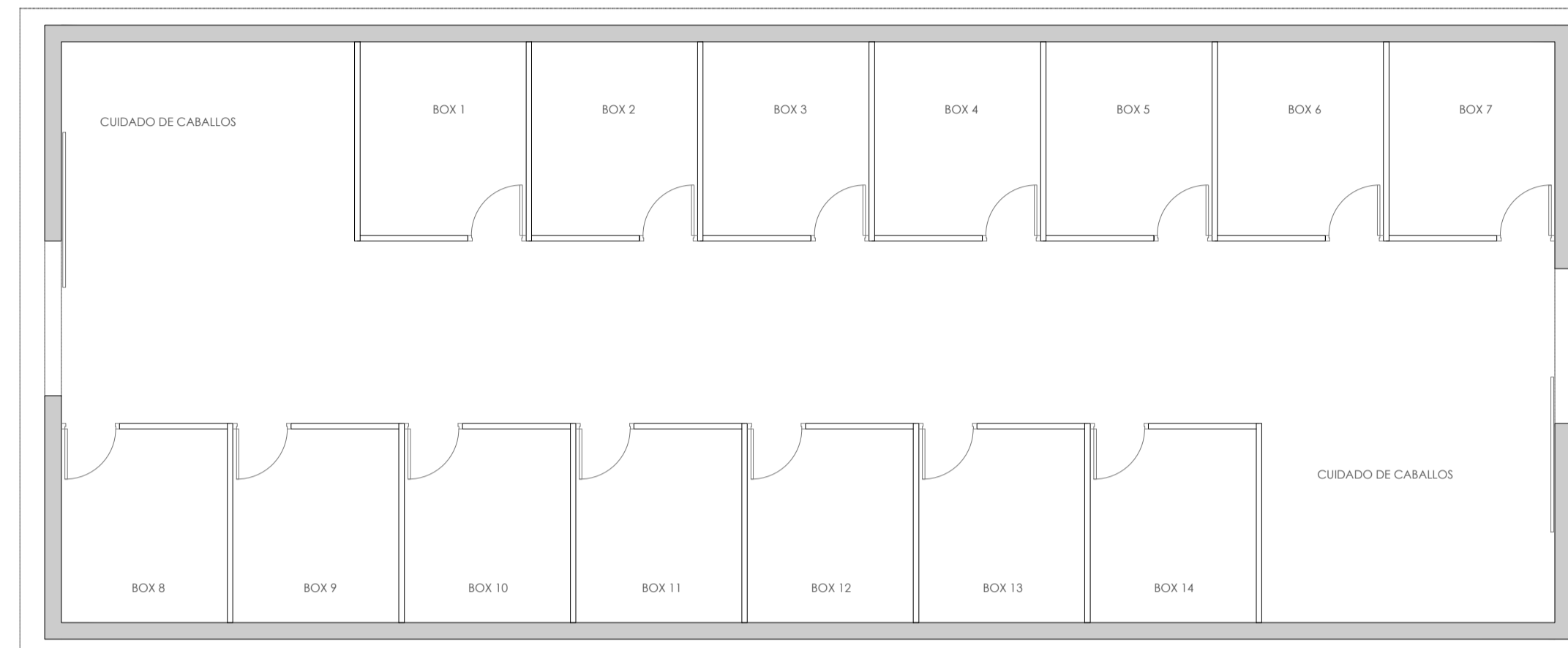
PROMOTOR
FRISONES 2021, S.L.

AUTORIZACIÓN PREVIA:
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

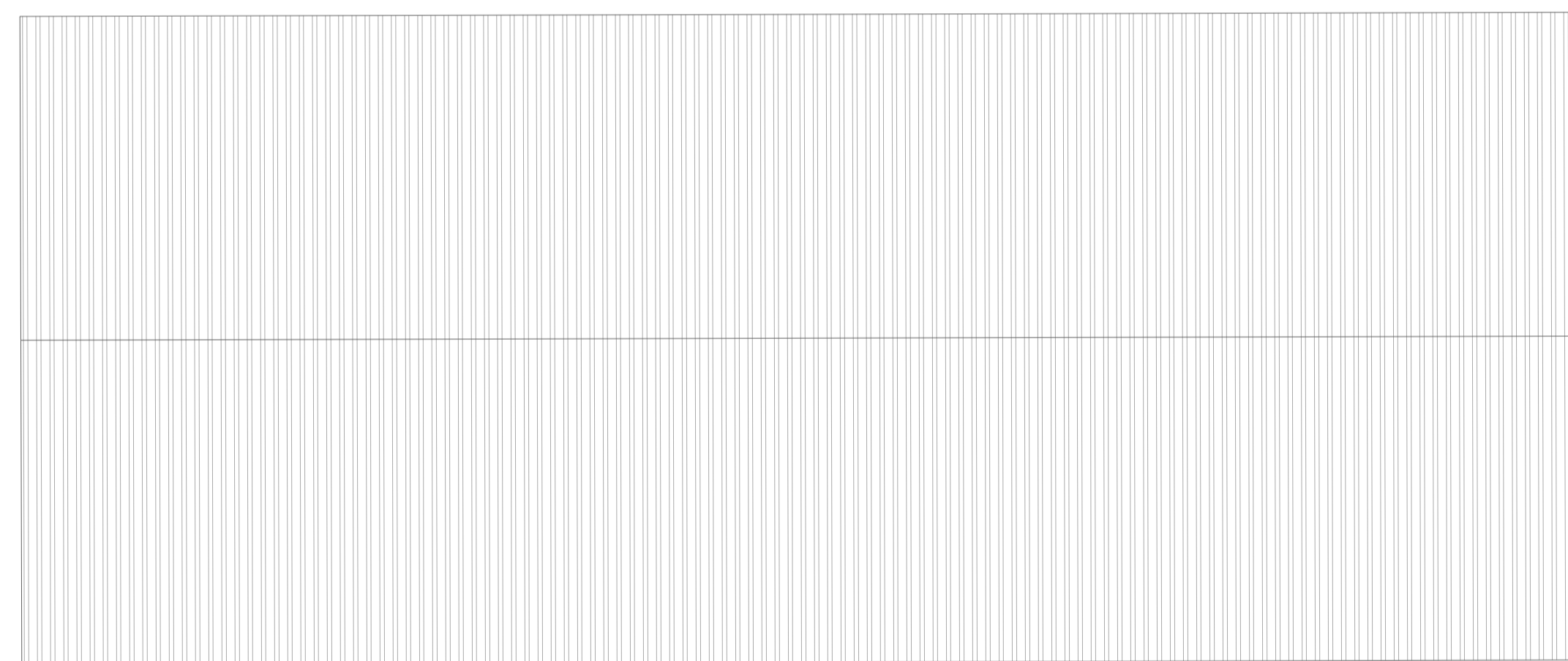
SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: **PR-17** EDIFICIO 19: SERVICIOS AUXILIARES I PLANTA BAJA Y CUBIERTA

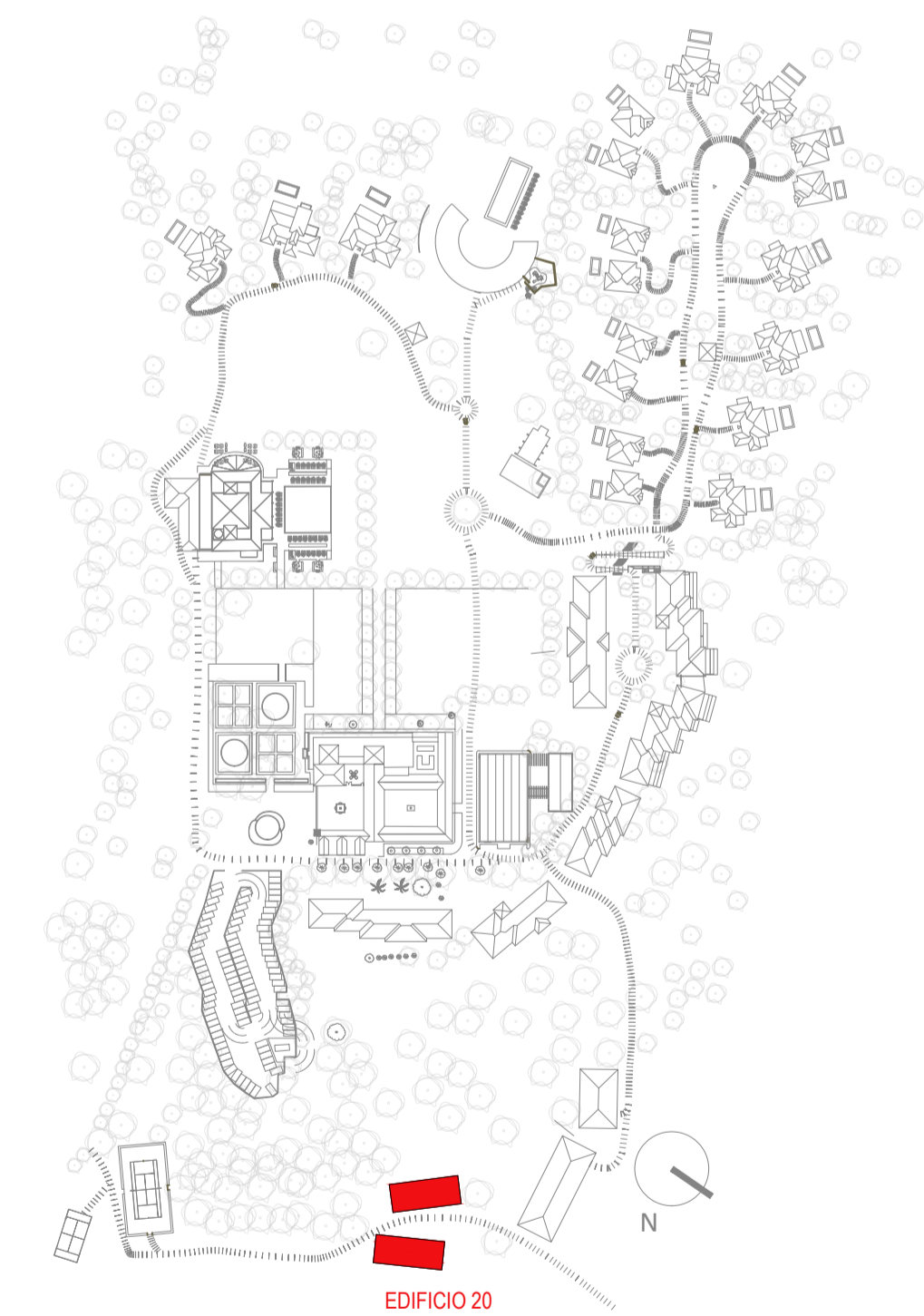
ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1) ORIGINAL FECHA: 1/200 (EN DIN-A3) DIN A1 DICIEMBRE 2022



PLANTA BAJA



PLANTA CUBIERTA



REDACTOR:  PROMOTOR: FRISONES 2021, S.L.

ARQUITECTO: APARENTE JOSE ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ

AUTORIZACIÓN PREVIA: ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL EN LA FINCA LA CAPRICHOSA

SITUACIÓN: Finca "La Caprichosa", Ctra Gerena El Gaborro (SE-3408) km 1. GERENA, SEVILLA.

PLANO: PR-18	PROPUESTA EDIF 20. EDIF.BOXES PLANTAS
ESCALA: 1/100 (EN DIN-A1)	ORIGINAL FECHA: DICIEMBRE 2022
1/200 (EN DIN-A3)	DIN A1