



AYUNTAMIENTO  
DE  
GERENA

## ANUNCIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

**N/REF:** 2024/PAC\_02/000004  
**ASUNTO:** Autorización para actuaciones extraordinarias de interés público en suelo rústico. Implantación de una actividad turística en la modalidad de vivienda turística de alojamiento rural en la parcela nº 10 del polígono nº 2, en el paraje de Pericón.


En relación al expediente de solicitud de autorización para la actuación extraordinaria de interés público en suelo rústico de implantación de una actividad turística en la modalidad de vivienda turística de alojamiento rural en la parcela nº 10 del polígono nº 2, en el paraje de Pericón, admitida a trámite por Resolución de Alcaldía n.º 2025/245 de 7/02/2025, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 32.2.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se procede a abrir período de información pública por término de **un mes**, así se publica en el tablón de edictos del Ayuntamiento, para que puedan presentar las alegaciones y documentos que estimen oportuno.

Durante dicho plazo estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://sede.gerena.es/>], y asimismo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

En Gerena, a la fecha de la firma electrónica,  
EL Alcalde Presidente

Fdo: D. Javier Fernández Gualda

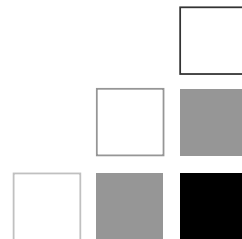
Código Seguro de Verificación	IV7VG7LMPVZNSREK2YQM4DRSPY	Fecha	12/02/2025 10:43:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VG7LMPVZNSREK2YQM4DRSPY">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VG7LMPVZNSREK2YQM4DRSPY</a>	Página	1/1



# PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLO DE UNA VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL

Finca Pericón – Polígono 2 Parcela 10. Gerena (Sevilla)

junio 2.024  
la cariñosa desarrollos hoteleros s.l., **promotor**



Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	1/59



junio 2.024

**1. MEMORIA**

<b>M1. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN</b>	04
M1.1. OBJETO DEL PROYECTO	04
M1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR	04
M1.3. EQUIPO REDACTOR	04
<b>M2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN</b>	06
M2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS	06
M2.1.1 LOCALIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	06
M2.1.2 DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS	06
M2.1.3 LINDEROS, ACCESOS Y CABIDA	07
M2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS	07
M2.2.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS	07
M2.2.2 CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LOS TERRENOS	08
M2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN	08
M2.3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	08
M2.3.2 PRESCRIPCIONES DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS DE ALOJAMIENTO RURAL	09
M2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES	11
M2.4.1 EDIFICACIONES EXISTENTES	11
M2.4.2 ACTUACIONES PROPUESTAS	11
M2.4.3 INSTALACIONES	13
M2.4.4 JUSTIFICACIÓN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ART. 30.4 REGLAMENTO	14
M2.5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS	14
<b>M3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN</b>	15
M3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO	15
M3.2. PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO	15
M3.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	16
M3.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA SECTORIAL	18
M3.5. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS	20
M3.6. INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	21
M3.7. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN	26
M3.8. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS	27
<b>M4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR</b>	28
M4.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	28
M4.2. COMPROMISO DE VINCULACIÓN ENTRE EDIFICACIONES Y SUELO RÚSTICO	28
M4.3. PAGO DE PRESTACIÓN COMPENSATORIA	28
M4.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA	28
<b>M5. CONCLUSIONES</b>	29
M5.1. CONSIDERACIONES FINALES	29

**2. PLANIMETRÍA**

<b>ÍNDICE DE PLANOS</b>	31
-------------------------	----

**ANEXOS**

<b>ANEXO I. ESCRITURA DE PROPIEDAD (COMPRA-VENTA)</b>	37
<b>ANEXO II. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA CATASTRAL 41045A0020001000000Q</b>	53
<b>ANEXO III. NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL Nº 3.616</b>	55

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Página	2/59



junio 2.024

# 1. MEMORIA

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	3/59



junio 2.024

# M1. PROMOTOR DE LA ACTIUACIÓN.

## M1.1 OBJETO DEL PROYECTO.

Conforme al **artículo 22.2** de la **Ley 7/2021**, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), se requiere del Ayuntamiento de Gerena la autorización previa a la Licencia para la implantación de una actuación extraordinaria en suelo rústico destinada a **VIVIENDA TURÍSTICA PARA ALOJAMIENTO RURAL**, sita en el Polígono 2 Parcela 10 del Paraje Pericón de esta localidad, mediante la presentación del presente **PROYECTO DE ACTUACIÓN**. De este modo, de conformidad con los **artículos 30, 32 y 33** del **Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en adelante Reglamento), se desarrolla el presente **documento** y con ello, se solicita el inicio del procedimiento para obtener la pertinente autorización que cualifique los terrenos y declare la actuación de interés público por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 30.2.b) del Reglamento.

El **artículo 33** del **Reglamento** describe las determinaciones que deben contener los proyectos de actuación, incluyendo el presente documento dichas prescripciones así como el contenido necesario para justificar la implantación de una **VIVIENDA TURÍSTICA PARA ALOJAMIENTO RURAL** conforme al Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y Turismo activo. Una vez obtenida la resolución favorable del procedimiento de autorización previa, se procederá a solicitar la correspondiente licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año.

En la actualidad, la finca posee uso exclusivo **agrícola** destinado al **olivar**, insuficiente por sí mismo para su mantenimiento. Con la implantación de la nueva actividad turística se pretende dotar de mayores recursos al funcionamiento ordinario de la explotación haciendo compatibles ambos usos, y permitiendo de este modo una mejora que posibilite su viabilidad económica.

En cumplimiento de las directrices del **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)** para **Áreas Forestales**, se proyecta establecer el mantenimiento y la regeneración de las características ambientales de la finca promoviendo un **uso público y recreativo** mediante el **agroturismo**, basado en el respeto al medio y al paisaje rural. En este sentido, se adoptarán las medidas necesarias para profundizar en la educación ambiental de las personas usuarias alcanzando el equilibrio entre el disfrute de la instalación y la conservación y mejora del medio rural.

En definitiva, se trata de ampliar las posibilidades de desarrollo de la finca complementando la **explotación agropecuaria** en activo con un **alojamiento en el medio rural** que permita su **uso público**, promocionando de este modo los **valores naturales** de este entorno medioambiental. Se acredita, por tanto, que en la actividad propuesta concurren los requisitos de Utilidad Pública o Interés Social, por lo que procede requerir de la Autoridad Competente la autorización pertinente que posibilite su desarrollo.

## M1.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

El promotor de este proyecto es **LA CARIÑOSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L.**, con CIF: B-44.871.127, y domicilio a estos efectos en Calle Dulce Chacón nº 26, de la localidad de Gerena (Código Postal: 41.860). **D.** , con NIE: , actúa como representante legal en calidad de Administrador solidario.

## M1.3 EQUIPO REDACTOR

El Equipo redactor de este documento está compuesto por los siguientes Técnicos:

- **Arquitectos:** **D.**   
 Colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	4/59



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLO VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL - Finca Pericón – Polígono 2 Parcela 10. Gerena (Sevilla)  
francisco de asís fernández estepa | josé ángel pírez molina **arquitectos**  
junio 2.024

D.  
Colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

- **Contacto:** Calle Pintor Pablo Picasso nº24. 41.860 Gerena (Sevilla)  
estepamolina@arquiapro.com

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	5/59



junio 2.024

## M2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN.

### M2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

#### M2.1.1. LOCALIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

La finca objeto de la actuación es denominada como "FINCA PERICÓN" y se encuentra situada en la mitad norte del término municipal de Gerena, encuadrada entre la carretera SE-3408 Gerena-El Garrobo y el denominado Arroyo de las Torres.



Ortofotografía de máxima actualidad del proyecto PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea)

#### M2.1.2. DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Proyecto abarca la totalidad de la parcela, dado que la propuesta incluye compatibilizar la explotación agropecuaria de la finca con un alojamiento ubicado en este medio rural. La finca posee una superficie de 499.094,44m<sup>2</sup> (tras haberse materializado una operación de segregación con fecha de 30/05/2024), y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº2 de Sevilla con el nº3.616 de Gerena. Posee los siguientes datos catastrales:

- **PARCELA CATASTRAL Nº: 41045A002000100000Q**
- **Situación:** Polígono: 2. Parcela: 10. Pericón. Gerena (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	6/59



junio 2.024

- **Uso Principal:** Agrario
- **Superficie de parcela:** 499.094,44m<sup>2</sup>

### **M2.1.3. LINDEROS, ACCESOS Y CABIDA**

Los límites de la parcela se encuentran perfectamente delimitados tanto por la carretera SE-3408 Gerena-El Garrobo como por el Arroyo de las Torres y el resto de fincas colindantes. El emplazamiento reúne condiciones idóneas de comunicación, teniendo acceso directo por la carretera SE-3408, a una distancia de 3,5km del núcleo urbano de Gerena. La relación de parcelas que delimitan los linderos de la finca, es la siguiente:

- Por el **Norte:** parcelas 135 y 8 del polígono 2 de Gerena.
- Por el **Sur:** parcela 149 del polígono 2 de Gerena.
- Por el **Este:** parcela 9004 del polígono 2 de Gerena.
- Por el **Oeste:** parcela 9013 del polígono 2 de Gerena.

En cuanto a la existencia de vías pecuarias, a la vista de los documentos catastrales y planimetría urbanística del municipio, se extrae que la edificación propuesta en este proyecto no se ve afectada por el trazado de éstas ni por sus ámbitos de afección. La **Finca Pericón** está formada por una sola parcela catastral con una superficie de 499.094,44m<sup>2</sup> localizada en su totalidad en el término municipal de Gerena.

## **M2.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS**

### **M2.2.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS**

La actividad se plantea en el municipio de Gerena, perteneciente al área de influencia metropolitana de Sevilla capital. El medio rural donde se proyecta la actuación se encuentra al noreste del término municipal, con acceso directo desde la carretera SE-3408 que une Gerena con El Garrobo, y se encuentra caracterizado en su totalidad por una extensión de olivar y una topografía variable con pendientes no muy abruptas.



FINCA PERICÓN. Vista general

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	7/59



junio 2.024

La finca ha sido objeto recientemente de una segregación, quedando en la actualidad completamente exenta de construcciones. La actuación propuesta interviene de forma cuidada, integrándose levemente entre el olivar de la finca. La parcela carece de otro tipo de vegetación dado el carácter de secano de la comarca. Conforme a la documentación consultada (Anexo III- Yacimientos Arqueológicos-Normas Subsidiarias Municipales de Gerena), no existen yacimientos arqueológicos, ni elementos patrimoniales o etnográficos,

En la actualidad, existe una línea de baja tensión eléctrica que atraviesa la finca si bien se proyecta dotar a la nueva construcción de una instalación autónoma de energía fotovoltaica. La reducida distancia al núcleo urbano de Gerena, posibilita al acceso a los equipamientos básicos (mercado, centro de salud, pistas deportivas, ayuntamiento, etc.).

**M2.2.2. CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LOS TERRENOS**

Se trata de una finca situada en suelo rústico dentro del término municipal de Gerena, dentro del paraje denominado Pericón, Polígono 2 Parcela 10 de catastro. Su superficie corresponde al resto de parcela matriz resultante de la segregación efectuada con fecha de 30/05/2024, con una superficie final de 499.094,44m².

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº2 de Sevilla como **Finca nº 3.616 de Gerena**, y **Código Registral Único: 41028000054844** y posee referencia catastral 41045A002000100000OQ.

El título de propiedad corresponde al 100,00% en pleno dominio a **LA CARIÑOSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L.**, con CIF: B-44.871.127, por título de compra en virtud de escritura autorizada en Castilleja de la Cuesta, por el Notario D. , el día veinte de abril de dos mil veintitrés, con el número de protocolo.

**M2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN**

**M2.3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

El desarrollo de la iniciativa planteada supone una alternativa a las actividades agropecuarias que se han venido desarrollando tradicionalmente en la zona y que cada vez tienen más dificultad para su viabilidad económica. Se trata, por tanto, de complementar la actividad agrícola tradicional del olivar con la implantación de una nueva actividad turística que promueva el agroturismo, basado en el respeto al medio y al paisaje rural. Se proyectan adoptar medidas que profundicen en la educación ambiental de las personas usuarias alcanzando el equilibrio entre el disfrute de la instalación y la conservación y mejora de este medio rural.

De este modo, se consigue ampliar la posibilidad de desarrollo de la finca sumando a la explotación agropecuaria un alojamiento en el medio rural que garantice una microeconomía suficiente para su mantenimiento, y se promueve principalmente un uso público y recreativo de este entorno medioambiental. En este sentido, la coexistencia entre la actividad agrícola y el alojamiento rural permitiría establecer una oferta a usuarios que buscasen el contacto con el medio natural fuera de las aglomeraciones urbanas y que demandasen periodos temporales o estacionales en invierno y verano.

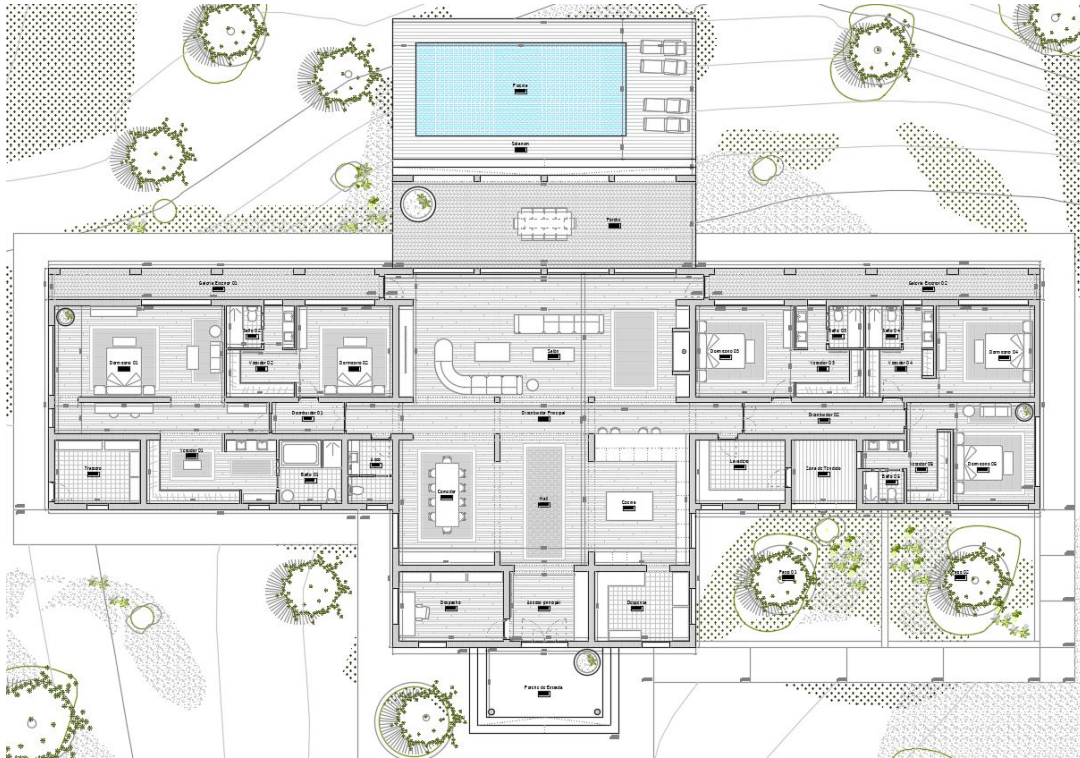
Por otro lado, las posibilidades de explotación de un alojamiento rural son cada día más amplias y abarcan un mercado de turismo variado, destacando la exclusividad con tendencia al alza en los últimos años. La actividad propuesta promueve la creación de puestos de trabajo, favoreciendo la disminución de la tasa de desempleo propia de zonas rurales. Se prevén dos empleos directos así como trabajo indirecto relativo a establecimientos del entorno tales como abastecimiento de alimentos y otros productos como combustibles, restauración, ocio y servicios además de la promoción que se autogenera a partir de los propios clientes sobre el valor de la oferta propuesta.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Página	8/59



junio 2.024

La propuesta propone una arquitectura tradicional que mantenga los elementos edificatorios propios de la tipología constructiva rural, proporcionando las instalaciones y servicios adecuados para este uso. Se pretende que la actividad genere beneficios económicos al municipio de forma directa mediante la contratación de personal e indirectamente por la repercusión de servicios necesarios.



PROPUESTA DE VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL. Planta de distribución general

Por tanto, la creación de puestos de trabajo en los servicios auxiliares y la atracción de turismo a la zona, representan los valores añadidos para este proyecto que persigue rentabilizar los recursos existentes en la finca y potenciar mediante este tipo de inversiones el desarrollo del municipio.

### **M2.3.2. PRESCRIPCIONES DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS DE ALOJAMIENTO RURAL**

Considerando las características turísticas de la actividad y teniendo en cuenta lo dispuesto para las viviendas turísticas de alojamiento rural por el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y por el artículo 19 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y Turismo activo, tendrán la consideración de vivienda turística de alojamiento rural aquéllas que reúnan las siguientes condiciones:

- Estar situadas en el **medio rural\***.
- **Tratarse de viviendas de carácter independiente**, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de apero, cuadras, cobertizos u otras de similar naturaleza.
- **Ser ofertadas al público para su utilización temporal u estacional o ser ocupadas ocasionalmente una o varias veces al año**, sin que en ningún caso la prestación del servicio pueda exceder en su conjunto de 3 meses al año (en caso contrario, se considerarán casas rurales).
- Prestar **únicamente el servicio de alojamiento**.
- **No existir más de 3 viviendas** en el mismo edificio.
- Su capacidad de alojamiento **no podrá superar las 20 plazas**.

\*Se entiende que la vivienda está situada en medio rural si acumulativamente se dan estos requisitos:

- El núcleo de población en que se encuentra la vivienda, según padrón actualizado, no excede de 20.000 habitantes.
- La distancia entre el alojamiento y la vía de acceso a la playa supera los 1.500 metros.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	9/59



junio 2.024

Además de estas condiciones, las viviendas turísticas de alojamiento rural deberán cumplir otros requisitos mínimos de infraestructura tales como:

- Accesos convenientemente señalizados, facilitando a la persona usuaria la información necesaria a través de croquis o plano de localización. El camino deberá ser practicable para vehículos de turismos; excepcionalmente y en el supuesto de que no fuera así, la persona propietaria tendrá que facilitar el transporte desde y hasta el alojamiento.
- Agua potable. Deberán disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 litros por plaza cuando el suministro no proceda de la red municipal de abastecimiento.
- Energía eléctrica.
- Botiquín de primeros auxilios.

Y en cuanto a las prescripciones técnicas:

### 1. Salones y comedores:

Salón comedor adecuado a la capacidad máxima del establecimiento debidamente equipado y decorado según la estética rural andaluza, con una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>, pudiendo estar repartida entre dos estancias. Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, estarán dotadas de calefacción (capaz de alcanzar y mantener temperatura ambiental de 19°C).

### 2. Cocina:

Tendrá la superficie suficiente en función de la capacidad de alojamiento, debiendo estar provisto de cocina con varios fuegos, horno o microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y de limpieza, fregadero y escurridor con agua corriente fría y caliente; además de ventilación directa o forzada para renovación de aire y extracción de humos.

### 3. Dormitorios:

Habitaciones individuales con superficie mínima de 7m<sup>2</sup> y de 10 m<sup>2</sup> para las habitaciones dobles. Por cada plaza adicional deberá disponer de 4 m<sup>2</sup> adicionales. Se excluye del cómputo la superficie destinada a terraza y el cuarto de baño; se puede la ocupada por armarios empotrados.

El mobiliario de las habitaciones deberá contar con mesillas de noche y una cama por plaza de al menos 90 x 180 cm si es individual, o de 135 x 180 cm si es doble. El somier será de elevada rigidez, no permitiéndose el uso de colchones de lana o gomaespuma. Las habitaciones deberán contar con un punto de luz próximo a las camas. Un armario para cada 4 plazas con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de las habitaciones.

La altura mínima libre de los techos será de 2,00 m. En habitaciones con techos abuhardillados, al menos el 70% de la superficie de la habitación tendrá esta altura mínima. La iluminación y ventilación serán directas al exterior o a patios adecuadamente ventilados. El hueco de ventilación tendrá un tamaño adecuado al volumen del dormitorio, no permitiéndose el uso de sistemas de ventilación asistida. Las ventanas estarán dotadas de tapaluces, persianas o cortinas.

Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción (capaz de alcanzar y mantener temperatura ambiental de 19° C). El acceso a las mismas será siempre desde elementos comunes. En ningún caso se podrá acceder a través de otra habitación. Dispondrá de lencería de cama adecuada al número de ocupantes, a razón de un juego por semana.

### 4. Baños:

Contarán con un cuarto de baño completo por cada 6 plazas o fracción, dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, bañera o ducha, inodoro, espejo, toallero, perchero, repisa para los objetos de tocador y lencería de baño según el número de ocupantes, a razón de dos juegos por

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	10/59



semana. Habrán de estar situados en el mismo edificio que las habitaciones y tendrán ventilación directa o forzada.

El caudal de agua caliente disponible deberá asegurar el aseo, incluyendo ducha, de todas las personas usuarias a lo largo de una hora. Por otra parte, tener en cuenta que si se trata de un alojamiento compartido, adicionalmente se requerirá que el mobiliario de las habitaciones cuente con una silla por cada dos plazas, mesita, y armario propio, y el cuarto de baño deberá ser exclusivo para los clientes. Sin embargo, la existencia de cocina será optativa.

Por último, el titular de la vivienda deberá manifestar el cumplimiento de los anteriores requisitos mediante la presentación de una declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, la cual procederá a la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía posteriormente según lo establecido en el Decreto 142/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (este Decreto fue dictado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37.5 de la Ley 13/2011).

## M2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES

### M2.4.1. EDIFICACIONES EXISTENTES

En la actualidad, la finca carece de construcciones.

### M2.4.2. EDIFICACIONES PROPUESTAS EN LA ACTUACIÓN

La intervención propone la construcción de un edificio para albergar una **vivienda turística de alojamiento rural** con objeto de complementar la actividad agrícola tradicional del olivar con la implantación de una nueva actividad turística que promueva un uso público y recreativo de la finca mediante el agroturismo, basado en el respeto al medio y al paisaje rural.

Las viviendas turísticas de alojamiento rural quedan reguladas por el **artículo 48** de la **Ley 13/2011**, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y por el **artículo 19** del **Decreto 20/2002**, de 29 enero, de Turismo en el medio rural y Turismo activo. Dichas prescripciones establecen los requisitos mínimos que deben contener estas instalaciones, así como las condiciones del medio rural donde se inserta.

Con objeto de ofrecer un alojamiento exclusivo que se diferencie de las opciones convencionales ya existentes en el medio rural, se proyecta un alojamiento de amplias dimensiones que ofrezca un servicio de mayor calidad y confort. Para ello se opta por un edificio de traza rural con elementos arquitectónicos característicos de este medio, tomando como ejemplo construcciones propias del entorno como el Cortijo El Esparragal o el Cortijo La Caprichosa.

Teniendo en cuenta la topografía de la parcela, se proyecta la implantación del edificio en la zona de mayor elevación de la finca, aprovechando la existencia de una meseta sensiblemente horizontal y alcanzando unas vistas óptimas sobre la extensión del olivar. El objetivo es proporcionar una inmersión de los usuarios con el entorno, proporcionando una relación continua con el campo andaluz, e incentivando el respeto al medio y sus características.

El edificio se concibe con una sola planta en color blanco, introduciendo las características constructivas de los edificios del medio rural andaluz (tejas  rabes, estructura de madera, etc). De igual modo, todo el mobiliario, equipamiento, enseres y menaje será acorde con las características decorativas tradicionales de la comarca.

Aunque se trata de una vivienda turística de alojamiento rural, la construcción proyectada abarca los requisitos establecidos para Casa Rural de Categoría Superior según el Decreto 20/2002, de 29 de enero. Se pretende ofrecer la vivienda de forma íntegra para estancias transitorias de carácter semanal o quincenal.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	11/59



junio 2.024

El programa desarrolla una amplia zona para uso común compuesta por acceso, hall, salón, comedor y cocina con despensa. Junto al salón se desarrolla una extensión exterior a modo de porche cubierto, así como una piscina que completa el programa de usos compartidos. La instalación de la piscina se considera necesaria dada la climatología de la zona, favoreciendo la permanencia en el exterior de los usuarios durante los períodos diurnos de altas temperaturas.

En cuanto a las estancias privativas, se desarrollan dos alas diferenciadas con dos y tres dormitorios respectivamente. Esta disposición responde a dos cuestiones, a saber:

- Dada la prioridad de que el edificio se desarrolle en una sola planta para optimizar su adaptación al territorio, se ha evitado proyectar que toda la zona destinada para habitaciones de dispusiese de forma continua, previniendo estancias excesivamente alejadas de la zona común de la vivienda.
- La generación de dos zonas independientes de habitaciones, posibilita mayor versatilidad frente al número de usuarios potenciales, facilitando la reserva del inmueble de forma parcial o total.

Cada uno de los cinco dormitorios que se proyectan contienen una zona de cama doble, vestidor y baño, por lo que el número máximo de usuarios que podrá albergar la vivienda será de diez.

Por último, se concluye el programa con la dotación a la vivienda de servicios complementarios necesarios para su normal funcionamiento tales como zona de despacho, trastero, lavadero y zona de tendido.

En cuanto al formato del nuevo edificio, se proyecta ejecutarlo mediante sistemas constructivos tradicionales: muros de carga de ladrillo cerámico, revestimientos con acabados en color blanco, cubiertas de teja árabe curva, etc. El conjunto se adaptará a los materiales y elementos propios de este tipo de arquitectura rural y aportará soluciones bioclimáticas conforme a lo establecido por la legislación para tal fin.

A efectos de las consideraciones establecidas para Vivienda Turística de Alojamiento Rural en el Decreto 20/2002, el inmueble tendrá una capacidad total estimada de **10 plazas**. En cuanto a las superficies, los parámetros se resumen en el cuadro siguiente:

PARÁMETRO URBANÍSTICOS			
- Superficie de parcela:			499.094,44 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad:			0,0009435 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Superficie construida:			523,46 m <sup>2</sup>
- Nº Plantas:			1 (Planta Baja)
-			
SUPERFICIES CONSTRUIDAS			
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:			523,46 m <sup>2</sup>
- VIVIENDA:			470,79 m <sup>2</sup>
- Vivienda:			470,79 m <sup>2</sup>
- GALERÍAS:			19,17 m <sup>2</sup>
- Galería exterior 01:			19,17 x 50%: 9,59 m <sup>2</sup>
- Galería exterior 02:			19,17 x 50%: 9,59 m <sup>2</sup>
- PORCHES:			33,50 m <sup>2</sup>
- Porche de entrada:			15,00 x 50%: 7,50 m <sup>2</sup>
- Porche:			52,00 x 50%: 26,00 m <sup>2</sup>
	EXTERIOR	INTERIOR	TOTAL
SUPERFICIES ÚTILES			
- Vivienda:	07,77 m <sup>2</sup>	414,31 m <sup>2</sup>	422,08 m <sup>2</sup>
- Acceso Principal:	-- m <sup>2</sup>	10,85 m <sup>2</sup>	
- Hall:	-- m <sup>2</sup>	21,47 m <sup>2</sup>	
- Distribuidor Principal:	-- m <sup>2</sup>	22,95 m <sup>2</sup>	
- Despacho:	-- m <sup>2</sup>	13,50 m <sup>2</sup>	

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	12/59



junio 2.024

- Salón:	-- m <sup>2</sup>	69,12 m <sup>2</sup>	
- Cocina:	-- m <sup>2</sup>	24,13 m <sup>2</sup>	
- Despensa:	-- m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>	
- Comedor:	-- m <sup>2</sup>	23,98 m <sup>2</sup>	
- Aseo:	-- m <sup>2</sup>	05,23 m <sup>2</sup>	
- Distribuidor 01:	-- m <sup>2</sup>	04,18 m <sup>2</sup>	
- Dormitorio 01:	-- m <sup>2</sup>	42,78 m <sup>2</sup>	
- Vestidor 01:	-- m <sup>2</sup>	15,98 m <sup>2</sup>	
- Baño 01:	-- m <sup>2</sup>	07,30 m <sup>2</sup>	
- Dormitorio 02:	-- m <sup>2</sup>	16,33 m <sup>2</sup>	
- Vestidor 02:	-- m <sup>2</sup>	08,22 m <sup>2</sup>	
- Baño 02:	-- m <sup>2</sup>	02,70 m <sup>2</sup>	
- Distribuidor 02:	-- m <sup>2</sup>	09,28 m <sup>2</sup>	
- Dormitorio 03:	-- m <sup>2</sup>	16,62 m <sup>2</sup>	
- Vestidor 03:	-- m <sup>2</sup>	08,22 m <sup>2</sup>	
- Baño 03:	-- m <sup>2</sup>	02,70 m <sup>2</sup>	
- Dormitorio 04:	-- m <sup>2</sup>	16,48 m <sup>2</sup>	
- Vestidor 04:	-- m <sup>2</sup>	08,25 m <sup>2</sup>	
- Baño 04:	-- m <sup>2</sup>	02,70 m <sup>2</sup>	
- Dormitorio 05:	-- m <sup>2</sup>	17,42 m <sup>2</sup>	
- Vestidor 05:	-- m <sup>2</sup>	08,34 m <sup>2</sup>	
- Baño 05:	-- m <sup>2</sup>	02,52 m <sup>2</sup>	
- Trastero:	-- m <sup>2</sup>	10,17 m <sup>2</sup>	
- Lavadero:	-- m <sup>2</sup>	10,59 m <sup>2</sup>	
- Zona de Tendido:	07,77 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	
- Porches:	63,75 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	63,75 m <sup>2</sup>
- Porche de entrada:	15,00 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	
- Porche:	48,75 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	
- Galerías:	31,24 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	31,24 m <sup>2</sup>
- Galería Exterior 01:	15,62 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	
- Galería Exterior 02:	15,62 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	
- Zonas Exteriores:	167,90 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	167,90 m <sup>2</sup>
- Piscina:	36,00 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	
- Solarium:	51,10 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	
- Patio 01:	45,20 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	
- Patio 02:	45,60 m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	

### M2.4.3. INSTALACIONES

En cumplimiento del ANEXO II del Decreto 20/2002, respecto a los requisitos mínimos de infraestructuras de los alojamientos turísticos en el medio rural, se detallan los siguientes:

#### Accesos:

Los accesos estarán debidamente señalizados, siendo practicables para vehículos tipo turismo.

#### Red de Abastecimiento de Agua:

Se dispondrá un depósito acumulador de agua potable no inferior a 200 litros por plaza, es decir, un mínimo total de 2.000 litros. Se proyecta solicitar la autorización para realizar un pozo de sondeo con grupo motobomba.

#### Tratamiento y evacuación de aguas residuales.

Se realizará por sistema de depuración de las aguas residuales mediante fosa séptica de doble compartimento de polietileno lineal de alta densidad (PEAD) con tubería de entrada y salida en PVC. Construida y certificada conforme a la norma UNE-EN 12566. Para su mantenimiento se prevén operaciones periódicas de eliminación y purga de los sólidos decantados.

#### Energía Eléctrica:

La finca cuenta con acceso a la red convencional, mediante una línea existente en baja tensión si bien, se proyecta la instalación de placas fotovoltaicas que proporcione el 100% de la energía demandada por la vivienda.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	13/59



junio 2.024

**Recogida de residuos sólidos y basuras:**

Se realizará y se transportará por parte del personal de la explotación, clasificándolo y depositándolo en los contenedores de la localidad.

**M2.4.4. JUSTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL CONFORME ART. 30.4 DEL REGLAMENTO**

Según el artículo 30.4 del Reglamento, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre éstas y las actuaciones extraordinarias. Esta justificación no procede en este Proyecto de Actuación por cuanto no se contempla la construcción de una vivienda auxiliar vinculada a la Vivienda Turística para Alojamiento Rural proyectada.

**M2.5 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS****PRIMERA FASE: OBRAS**

Se solicitará la Licencia Municipal de obras en el plazo reglamentario de un (1) año a partir de la aprobación de este Proyecto de Actuación para lo cual el Promotor adquiere este compromiso. Los trabajos se ejecutarán en una sola fase y se dará comienzo en el plazo de un mes (1) a partir de la obtención de dicha Licencia, estimando en doce (12) meses la ejecución de la misma.

**SEGUNDA FASE: EQUIPAMIENTO**

Se estima que la vivienda podría estar con el mobiliario adecuado en el plazo de dos (2) meses desde la terminación de las obras, por lo que la actividad podría iniciarse en el plazo de quince (15) meses desde la fecha de aprobación de este documento.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	14/59



junio 2.024

## M3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN.

### M3.1 UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.

Según establece el artículo 22.2 de la LISTA, las Actuaciones Extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de **usos turísticos**, entre otros. El establecimiento de este tipo de instalaciones tiene justificados argumentos para su consideración de utilidad pública, a saber:

- La necesidad de incrementar los alojamientos turísticos rurales en la zona norte del área metropolitana de Sevilla.
- La conveniencia de este tipo de equipamientos en el medio rural con unos servicios diferenciados de los establecimientos turísticos de ciudad, dando posibilidad al disfrute del medio natural y de actividades relacionadas con el medio ambiente.
- La creación de puestos de trabajo, favoreciendo la disminución de la tasa de desempleo en la zona. Se generarán dos puestos directos de trabajo, además del trabajo indirecto y opciones de negocio que un establecimiento de este tipo genera en su entorno.

La actividad que se propone es complementaria con el uso agrícola tradicional de la finca, aportándole valor a esta convivencia agro-turística. Esta nueva aportación económica se convierte en fundamental como medio de supervivencia de la finca, potenciando además el turismo rural de calidad mediante un alojamiento exclusivo y diferenciado de la oferta reinante en la zona.

La inversión a realizar para su implantación generaría beneficios económicos y socio-laborales para las empresas y trabajadores de la zona, con el consiguiente efecto inducido a la actividad económica del municipio. Su puesta en funcionamiento conllevaría una mayor demanda de materias primas y auxiliares, así como de los servicios y suministros complementarios correspondientes.

De otro lado se mejorará el estudio del ambiente rural con la promoción de los senderos y caminos rurales del entorno, promocionando el uso y disfrute de la naturaleza en la que el motivo principal del viaje es la realización de actividades turísticas en ambientes naturales.

Por todo ello, tanto su situación estratégica para dar este servicio junto al área metropolitana de Sevilla como la creación de los puestos de trabajo referidos, hace que la propuesta deba considerarse como de "Utilidad Pública" e "Interés Social" dado su beneficio en la economía de la zona y la puesta en valor del patrimonio rural de la finca.

### M3.2 PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO

La necesidad del tipo de actuación planteada se justifica por las características de la propia intervención con una vivienda turística de alojamiento rural en el interior de un olivar. Para ello, se han valorado otras cuestiones tales como su buena accesibilidad (conforme a lo establecido en el Decreto 20/2002, de 29 de enero), el mínimo impacto ambiental con un edificio de una sola planta y la puesta en valor de la actividad agrícola y el entorno medioambiental desde el punto de vista turístico.

La actuación propuesta se plantea como uso complementario a la actividad principal de la finca, de manera que se compagine el uso agrícola con el desarrollo de una actividad turística en un entorno natural privilegiado.

La ubicación del edificio se ha proyectado teniendo en cuenta la topografía de la parcela, implantando la vivienda en la zona de mayor elevación de la finca, aprovechando la existencia de una meseta sensiblemente horizontal para alcanzar unas vistas óptimas sobre la extensión del olivar. El objetivo es proporcionar una inmersión de los usuarios con el entorno, proporcionando una relación continua con el campo, e incentivar de este modo el respeto al medio y sus características.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	15/59



junio 2.024

El edificio se concibe con una sola planta en color blanco, introduciendo las características constructivas de los edificios del medio rural andaluz (tejas árabes, estructura de madera, etc). De igual modo, todo el mobiliario, equipamiento, enseres y menaje será acorde con las características decorativas tradicionales de la comarca.

### M3.3 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### **LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA**

El **suelo** donde se ubica se rige por la normativa vigente de **CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL** según el Documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, aprobado el 29 de abril de 2010. Según se establece en la Disposición transitoria primera de la LISTA, estos terrenos tendrán la consideración de **SUELO RÚSTICO** con la categoría que corresponda según lo dispuesto en el artículo 14, esto es, **SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**.

La LISTA regula los usos y actividades en **suelo rústico**, estableciendo en su **artículo 20** los requisitos para realizar actuaciones en suelo rústico:

*Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:*

- Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.*
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.*
- Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.*

La actuación propuesta corresponde a una **Actuación Extraordinaria**, por lo que según lo establecido en el **Artículo 22** de la LISTA, quedará regulada por las siguientes condiciones:

- En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso les sea de aplicación, **usos y actuaciones de Interés público o social** que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.*
- Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o **turísticos** y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, varios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.*

#### **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GERENA**

Las **NNSS** de Gerena, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla con fecha de 24 de junio de 1.994, regulan en su **artículo 6.3.3** las construcciones para edificios de **utilidad pública o Interés social**, estableciendo como requisito el cumplimiento simultáneo de los siguientes requerimientos:

- Que la parcela mínima en la cual se ubique tenga una dimensión igual o superior a diez mil (10.000) m<sup>2</sup>.*

**CUMPLE.** La superficie de la parcela objeto de la actividad posee es de 499.094,44m<sup>2</sup>.

- Que la separación a todos los linderos sea como mínimo de diez (10) metros.*

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Página	16/59



junio 2.024

**CUMPLE.** La separación de la edificación al lindero más próximo es: 145,60m >> 10,00m.

- c) Que el número máximo de parcelas agrupadas con infraestructuras y accesos comunes sea de dos (2).

**CUMPLE.** La actividad se desarrolla en una sola parcela catastral, con acceso directo desde la carretera SE-3408 Gerena-El Garrobo, sin que comparta ni infraestructuras ni accesos con parcelas colindantes.

- d) Que la distancia mínima entre edificaciones sea igual o superior a cien (100) metros.

**CUMPLE.** La distancia al edificio más próximo de parcelas colindantes es de 202,43m >> 100,00m.

### **PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS)**

El suelo afectado por la actuación se incluye dentro del SISTEMA DE PROTECCIÓN que recoge el POTAUS con objeto de preservar espacios de valor ecológico, ambiental, paisajístico, productivo y cultural. El terreno se encuentra protegido por una doble afección:

1. Protección Territorial por Áreas Forestales
2. Protección Territorial por Sistema Hidrológico.

En relación al Sistema Hidrológico, la norma del POTAUS establece en su artículo 66 las siguientes directrices para las futuras regulaciones de planeamiento:

#### **Artículo 66. Objetivos del Sistema Hidrológico**

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.

En cuanto a las Áreas Forestales, el POTAUS regula las condiciones de ordenación en los artículos 71 y 72 de las normas:

#### **Artículo 71. Objetivos de las Áreas Forestales**

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.

#### **Artículo 72. Ordenación de las Áreas Forestales**

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.**

Teniendo en consideración las características de actuación propuesta, se reafirma la directriz establecida para el mantenimiento y la regeneración de las características ambientales de la finca promoviendo un uso público y recreativo mediante el agroturismo, basado en el respeto al medio y al paisaje rural. Se acentuarán las medidas necesarias para profundizar en la educación ambiental de las personas usuarias alcanzando el equilibrio entre el disfrute de la instalación y la conservación y mejora del medio rural.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	17/59



junio 2.024

**M3.4 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA SECTORIAL****DOMINIO PÚBLICO PECUARIO**

Dentro del *Inventario de Caminos Rurales, Vías Pecuarias y Líneas Férreas del Término Municipal de Gerena*, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº167 de 20 de julio de 2.019, se recoge el denominado **Camino de los Arrieros**, el cual transcurre limítrofe a la parcela y coincidente con la Carretera SE-3408 Gerena-El Garrobo. Las características de este camino son las siguientes:

**Camino del Cordel de Los Arrieros.**

- **Distancia:** 11,3 Km.
- **Localización:**  
Mapa Nacional Topográfico Parcelario: P2, H2.  
Mapa Catastro de Rústica: P11.  
Referencia Catastral: 41045A002090140000OD / 41045A010090030000OH.
- **Señalización e información:** Algunos hitos de la Junta de Andalucía.
- **Descripción:** Procede del término municipal de El Garrobo y por la carretera SE-535 penetra en Gerena (2), entre terrenos de monte de Tebeja, sigue dirección sur para cruzar por monte del Aguzadero, después La Galera, más adelante tierras también de monte llamadas La Adelfa, siguiendo por terrenos labrados de los Llanos como un dos kilómetros y se deja por la izquierda del Cortijo La Alegría. Sigue buscando el sur por terrenos de monte, luego labores, acercándose a tierras de la Huerta Jernandería y arroyo del mismo nombre, todo lo que queda por la izquierda y después por tierras labradas para atravesar la carretera de Aznalcollar A-477 entre olivos y volver a unirse a esta por su parte izquierda a la altura de la granja (1).

Transcurre por un cordel pecuario, por lo que mantiene su anchura en una gran parte del camino. Film en mal estado en muchos tramos sobre todo en los que transcurren por la finca La Pizana. En su parte final Norte entrando en la zona boscosa, el camino se reduce drásticamente hasta un pequeño sendero.



El Documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, aprobado el 29 de abril de 2010, establece en su artículo 25 las condiciones que regulan el Dominio Público Pecuario. De este modo, establece las siguientes afecciones:

*En tanto no se alcance resolución firme los actos de deslinde, amojonamiento y recuperación de las vías pecuarias antes relacionadas, el trazado contenido en la documentación gráfica de este Plan General, tendrá carácter provisional y por ello se establece como medida preventiva un ancho de 10 metros contados desde la directriz del trazado, a cada lado de la misma. En esta superficie quedará prohibido cualquier acto edificatorio, temporal o definitivo.*

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	18/59



junio 2.024

*Una vez que se deslinda, y amojonen las vías pecuarias, esta precaución contenida en el apartado anterior, quedará sin vigencia, siendo el deslinda y amojonamiento de la consejería competente el que establezca los límites de uso, dominio y titularidad.*

**JUSTIFICACIÓN:**

Dado que la actuación propuesta se encuentra a una distancia de 270m del Camino de los Arrieros, no se encuentra afectada por la servidumbre descrita.

**DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS**

La finca se encuentra limítrofe con la Carretera SE-3408 Gerena-El Garrobo, la cual pertenece al dominio público de carreteras definido por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Constituyen afecciones y servidumbres de carreteras, las establecidas en esta norma distinguiéndose:

- Zona de servidumbre legal:....**8,00m para vías convencionales** desde la calzada.
- Zona de afección:.....**25,00m para vías convencionales** desde servidumbre legal.
- Zona de no edificación:.....**25,00m para vías convencionales** desde la calzada.

De otro lado las **Normas Subsidiarias Municipales** de Gerena, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla con fecha de 24 de junio de 1.994, establecen en su **artículo 6.4.7. Carreteras y vías pecuarias**, las siguientes restricciones:

*No se autorizarán obras o instalaciones a menos de 25 metros de la arista exterior de la explanación de cualquiera de las carreteras que figuran en el plano correspondiente, salvo la construcción de cerramientos, que habrán de cumplir lo prescrito en el Art. 6.2.5 y establecerse a una distancia mínima de 8 metros desde la arista exterior de la explanación.*

**JUSTIFICACIÓN:**

Dado que la actuación propuesta se encuentra a una distancia de 270m de la Carretera SE-3408 Gerena-El Garrobo, no se encuentra afectada por las servidumbres descritas.

**DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

El **Documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena**, aprobado el 29 de abril de 2010, establece en su **artículo 26** las condiciones que regulan el Dominio Público Hidráulico. De este modo, establece las siguientes afecciones:

1. *Quedarán sujetos a tal legislación, todas aquellas aguas que discurren por el término municipal de Gerena, tanto continentales como subterráneas, que sean consideradas como cauces públicos, lechos de lagos, lagunas y embalses de cauces públicos por la Agencia Andaluza del Agua, en rigor de la aplicación de la legislación de aguas estatal, TR de la Ley de Aguas, ROL 112001, de 20 de Julio, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RO 849/86, de 11 de abril, y/o disposiciones que lo modifiquen o sustituyan.*
2. *Las dos franjas de terreno establecidas en el RO 849/86, serán las de **cinco (5) metros**, contiguas al dominio público, una vez definida la lámina de aguas, que será de servidumbre de paso, así como la zona de protección de los márgenes de los arroyos, que será de **cient (100) metros** medidos en paralelo a las líneas del dominio público.*
3. *El desarrollo de cualquier actividad en ambas zonas necesitará previo a la otorgación de la licencia municipal, de la autorización por la Agencia Andaluza del Agua. en los términos que establece el RD849/86, y/o en las disposiciones que lo modifiquen o sustituyan.*

**JUSTIFICACIÓN:**

Dado que la actuación propuesta se encuentra a una distancia de 425m del Cauce del Arroyo de las Torres, no se encuentra afectada por las servidumbres descritas.

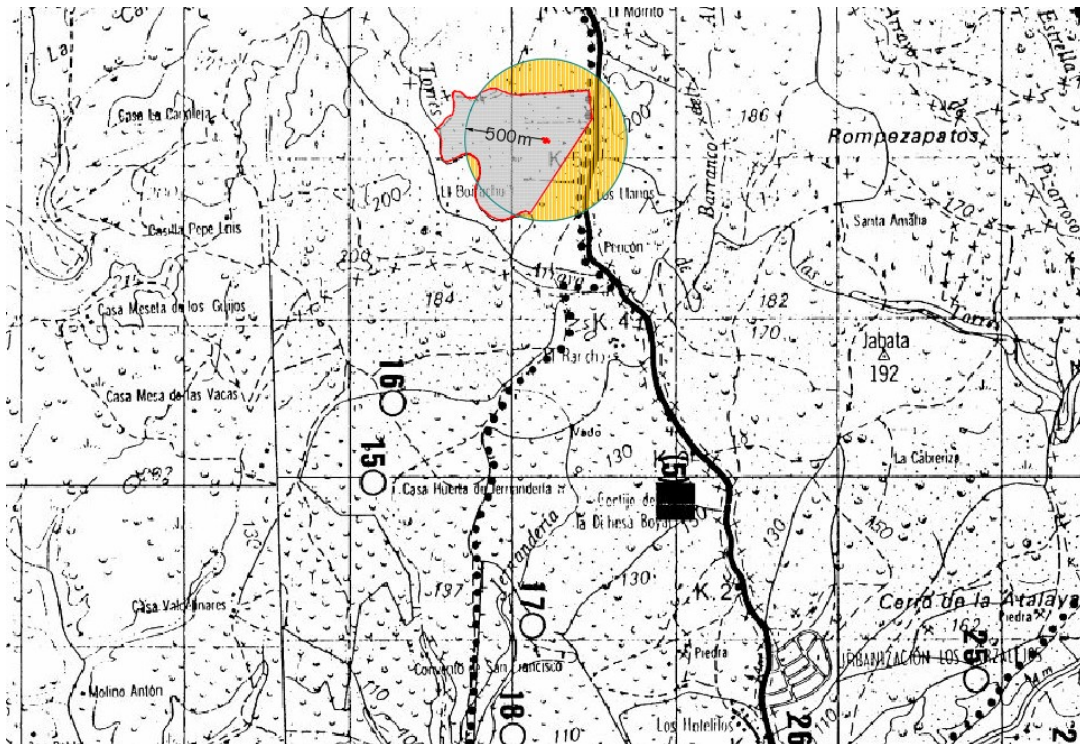
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**

Las **Normas Subsidiarias Municipales** de Gerena, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla con fecha de 24 de junio de 1.994, establecen en su artículo 6.4.5 las normas de protección para todos los yacimientos arqueológicos del municipio contenidos en el Anexo 3. De este modo, cualquier actividad sujeta a licencia municipal situada en un **área de 500m de radio** de un yacimiento, deberá incluir la documentación necesaria para obtener autorización de la Consejería competente.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	19/59



junio 2.024

**JUSTIFICACIÓN:**

No existe ningún yacimiento arqueológico situado a menos de 500m de la actuación propuesta

**M3.5 NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS**

Para valorar la intervención propuesta sobre la finca deben considerarse varios factores, a saber:

- Existencia de proporcionalidad entre las dimensiones de la finca y la edificabilidad existente.
- Tipología de arquitectura tradicional ligada al entorno natural propio en el que se asienta, huyendo de modelos característicos de zonas urbanas que pudieran inducir a la formación de núcleos poblacionales.
- Construcción de un solo edificio evitando la dispersión en el territorio.

Se considera que una actividad de este tipo no genera por sí misma una atracción de la actividad urbanizadora ni facilita un cambio urbanístico del uso de suelo rústico. No se realizan divisiones o segregaciones de terrenos de ningún tipo, ni se plantea la mejora de accesos rodados que conduzcan a parcelaciones ilegales.

**LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA**

El artículo 20 de la LISTA, relativa a actuaciones en suelo rústico establece que las edificaciones, construcciones, o instalaciones deberán cumplir en lo relativo a evitar la formación de nuevos asentamientos:

- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.*

Conforme al artículo 20.b) se entiende que inducen a la formación de asentamientos los actos de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	20/59



junio 2.024

En nuestro caso, al tratarse de una sola unidad para alojamiento turístico no se induce a la posibilidad de división de terrenos, y en ningún caso a generar una estructura que permita un destino residencial de parcelas. El ámbito de actuación ocupa la totalidad de la finca, no produciéndose divisiones impropias de la naturaleza del terreno.

Asimismo, el **artículo 24** del **Reglamento** regula los actos particulares que inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al mencionado artículo 20.b) de la Ley, deduciéndolo cualquiera de las siguientes circunstancias:

- c) *La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:*  
 1ª. *Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o*  
 2ª. *Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.*  
**No existe ninguna construcción en un radio de 200m desde la ubicación propuesta para la actuación.**
- d) *La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado c).*  
**No procede su aplicación**
- e) *La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.*  
**No existe ninguna construcción en un radio de 200m desde la ubicación propuesta para la actuación.**
- f) *El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.*  
*Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.*  
**No se proyectan viarios distintos a los caminos ya existentes en la parcela.**

### **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GERENA**

Las **NNSS** de Gerena, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla con fecha de 24 de junio de 1.994, regulan en su **artículo 6.2.2** el control de la formación de núcleos de población, estableciendo las siguientes limitaciones:

*Se considerarán cumplidas las condiciones de formación de núcleo de población, denegándose por lo tanto otorgamiento de licencias de nueva planta, cuando se cumpla alguno de los siguientes requisitos mínimos:*

- 1) *Que sea una agrupación de al menos tres viviendas sobre un mínimo de 10has de superficie continua.*
- 2) *Que dichas edificaciones tengan acceso y/o instalaciones comunes.*
- 3) *Que la distancia mínima entre edificaciones sea menor de 200m medidas en línea recta. Se exceptúan de este cumplimiento las Edificaciones de utilidad pública o Interés social que cumplan la totalidad de los requisitos del artículo 6.3.3."*

Se cumplen todos los requisitos para no inducir a la formación de núcleo de población, por lo que queda justificada la no formación de nuevos asentamientos.

### **M3.6 INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL**

La actuación propuesta se adapta al entorno dada su ubicación y características constructivas, evitando una incidencia urbanístico-territorial significativa. Además, la edificación permite resolver de forma autónoma los servicios de infraestructuras necesarios para el normal funcionamiento de la actividad, evitando la generación de infraestructuras.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	21/59



junio 2.024

Actuar en el ámbito rural establece la necesidad de un diseño completamente integrado en este medio, mimetizándose con el resto del paisaje y aportando elementos propios de la arquitectura agraria tradicional. La actividad propuesta no causará impactos en el medio ambiente durante su explotación. A continuación, se indican las acciones que inciden de forma más significativa en el medio ambiente:

ACCIONES DE LA ACTUACIÓN	
FASES DE LA ACTUACIÓN	ACCIONES
CONSTRUCCIÓN	Desbroce y limpieza
	Excavación
	Movimiento de maquinaria
	Movimiento de vehículos ligeros
	Movimiento de vehículos pesados
	Afluencia de personal
	Instalación de maquinaria
EXPLOTACIÓN	Afluencia de personal
	Movimiento de vehículos
	Mantenimiento de edificaciones
	Mantenimiento de zonas verdes
	Generación de RSU y asimilables

Los efectos derivados de las acciones anteriores son las siguientes:

EFECTOS DE LA ACTUACIÓN	
FASES	EFECTOS
CONSTRUCCIÓN	Ruido y vibraciones
	Producción de polvo
	Eliminación de cubierta vegetal
	Ocupación del suelo
	Emisión de gases de combustión
	Incidencia visual
	Desplazamiento de fauna silvestre
	Creación de empleo
EXPLOTACIÓN	Ruido y vibraciones
	Producción de polvo
	Emisión de gases de combustión
	Producción de aguas residuales
	Producción de RSU y asimilables
	Creación de empleo
	Incidencia visual
	Mejora en la economía de la zona
Consumo de agua	

El análisis efectuado sobre la actividad habitual de un alojamiento turístico rural, indica la posibilidad de los efectos medioambientales siguientes:

**- Generación de residuos sólidos.**

La actividad de alojamiento turístico genera residuos sólidos procedentes principalmente de la cocina, y limpieza y mantenimiento del alojamiento. El tipo de residuo es principalmente de naturaleza orgánica, cartón, papel, vidrio, restos de envases de diversos contenidos entre ellos los de limpieza.

Como medida se recogerán separando cartón, plástico, orgánicos, latas, envases de limpieza, etc... que se entregarán a los servicios municipales de recogida de basura. Los residuos de grasas y aceites considerados como peligrosos se separarán para entregarse a un gestor autorizado.

**- Generación de vertidos provenientes de aguas residuales.**

Para los vertidos de las aguas residuales se proyecta la instalación de un depósito impermeable y estanco para acumulación de los vertidos con capacidad para 5.000 litros. Se elige el modelo CHC-E de la Marca SALHER.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	22/59



junio 2.024

## DEPÓSITOS ESTANCOS PARA ACUMULACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

REF: CHC - E

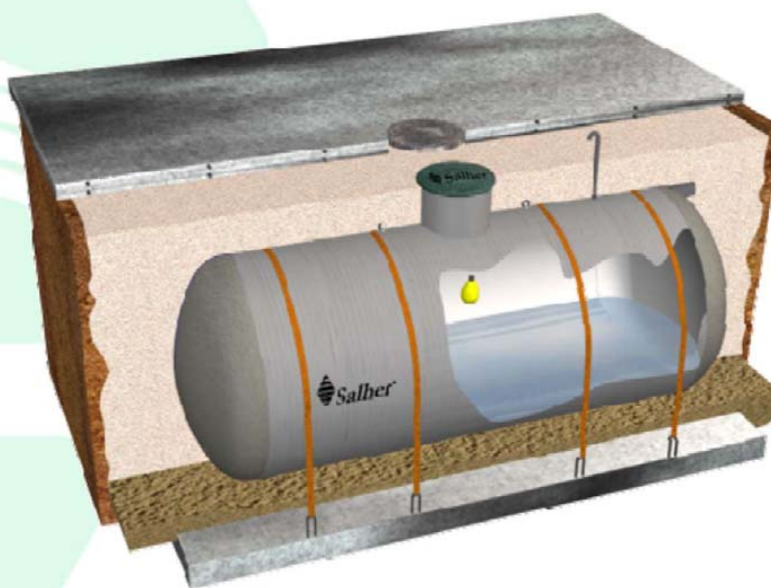
1

### Función:

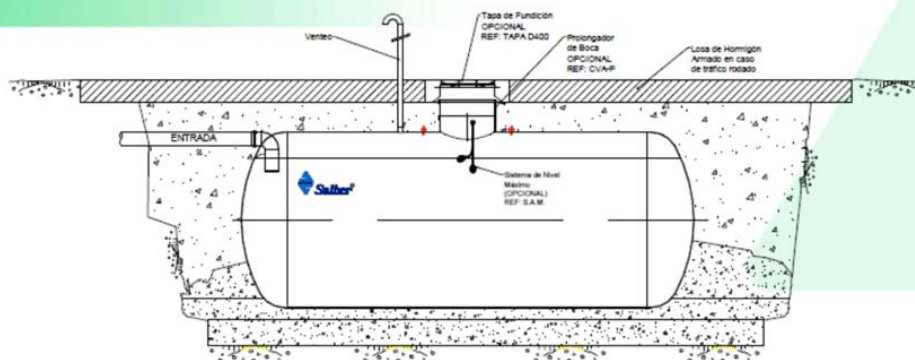
- Acumulación de aguas residuales en lugares donde no está permitido el vertido de aguas residuales urbanas.

### Características:

- Marca Salher modelo CHC - E.
- Deposito de PRFV (Poliéster Reforzado con Fibra de Vidrio) fabricado con resinas ortoftálicas, especial para acumulación de aguas residuales.
- Extracción de aguas residuales a través de boca de registro con tapa superior de PRFV.
- Tubería de entrada en PVC. Toma en boca de registro para instalación de tubo de ventilación.
- Elemento opcional: sistema de detección de nivel máximo compuesto por boya de nivel y cuadro eléctrico con alarma acústica.



1



Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	23/59



junio 2.024

**- Consumo de recursos naturales: agua y energía.**

Se proyectan medidas de arquitectura bioclimática mediante energías renovable (instalación de placas fotovoltaicas), para consumo eléctrico y agua caliente sanitaria.

Para atender a la demanda de abastecimiento para consumo humano se dispone de un depósito de 50m<sup>3</sup> para acumulación de agua potable, que será suministrada por empresa autorizada mientras se tramita la correspondiente autorización de captación de aguas subterráneas para el abastecimiento de la actividad.

En relación con lo previsto en el artículo 54.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el consumo necesario para las instalaciones previstas es inferior a los 7.000 m<sup>3</sup> anuales tal como se justifica a continuación:

- Consumo medio estimado, 0,20 m<sup>3</sup>/persona/día
- Aforo máximo casa rural 10 personas
- Consumo total actuación: 0,20 x 10 x 200\* = 400 m<sup>3</sup>

\* Se estima una ocupación plena de 200 días al año

**- Incidencia en la Socioeconómica.**

Como ya se ha visto anteriormente, la incidencia en la socioeconómica va a ser positiva pues la actitud del tipo que nos ocupa genera servicios con puestos de trabajo de forma directa e indirecta, contribuyendo activamente a frenar las tasas de desempleo del municipio, propiciando el consumo de otros servicios de ocio.

**- Incidencia Territorial.**

La implantación de la vivienda propuesta, no exige intervenciones de tipo infraestructural de envergadura ya que se plantean autónomas, no produciendo alteraciones en la ordenación general del municipio, ni sobre los colindantes. Igualmente, no tiene incidencia sobre el modelo territorial vigente.

La actuación no tiene incidencia en la estructura viaria del municipio, ni en los situados en el entorno próximo. El sistema viario permanece inalterado en cuanto a su trazado y sin afectar a su capacidad.

**- Incidencia Paisajística y Ambiental. Medidas Correctoras.**

La presente propuesta está encaminada en la recuperación y puesta en valor de un paraje natural y edificatorio tradicional, siendo uno de los parámetros de partida, establecer criterios de actuación afines con la preservación de los valores ambientales presentes y, en especial, minimizar las afecciones e impactos derivados de la implantación de la instalación prevista.

**PAISAJE**

La nueva construcción se encuentra aislada e integrada en el entorno, vinculada al uso agrario de la zona. El paisaje circundante no se ve alterado con la propuesta. En todo caso y encaminados a la minimización del posible impacto, se tomarán las siguientes medidas correctoras:

- Se plantará un perímetro vegetal a fin de armonizar las instalaciones con el paisaje natural existente.
- Integrar la edificación mediante el uso tipología y materiales coherentes con el tipo de arquitectura tradicional de las haciendas andaluzas.
- Mínima intervención en la topografía actual, adecuándose a la pendiente natural del terreno.

**TOPOGRAFÍA**

Para minimizar la incidencia de la actuación, se prevén las siguientes medidas y buenas prácticas ambientales:

- Reducir la intervención en la topografía del terreno.
- La topografía deberá integrarse en el paisaje existente, facilitar el drenaje del agua superficial, y ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
- Se reutilizará el producto resultante de los movimientos de tierra justificadamente en la integración de la vivienda en el entorno. En ningún caso se generarán barreras.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	24/59



junio 2.024

En la propuesta no se alterará el sustrato geológico más allá de los movimientos de tierras necesarios para el desarrollo del ámbito.

#### VEGETACIÓN Y FAUNA

La modificación de la topografía en las zonas de intervención, afecta a la capa vegetal. La superficie de ocupación de la edificación es mínima respecto a la superficie total de la finca. La incidencia en la Fauna autóctona no es relevante, ya que la mayor parte de la finca mantiene la estructura natural original.

Medidas preventivas y correctoras:

- Se evitará el ingreso de animales al perímetro de las obras.
- Durante la obra, se mantendrá la vegetación existente, riego, poda, y tratamientos necesarios. Se protegerán del alcance de la maquinaria.

#### MEDIO HÍDRICO

No se prevé ningún impacto que pueda afectar al dominio público hidráulico ni al medio hídrico.

Medidas preventivas y correctoras:

- Durante el proceso de ejecución, se tendrá especial cuidado en la gestión de residuos contaminantes que puedan afectar al medio hídrico, según la normativa vigente.

#### MEDIO ATMOSFÉRICO

Durante las obras se producirán emisiones de los gases de combustión procedentes de los vehículos y maquinaria de obra, así como el aumento de polvo como consecuencia de las tareas propias de las obras.

Medidas preventivas y correctoras:

- Se realizarán riegos periódicos del suelo para minimizar el impacto del polvo por el trasiego de maquinaria pesada durante las obras.
- Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.
- La carga y descarga de material se realizará en los lugares previstos, conforme al programa de trabajo, donde se tomarán medidas necesarias para reducir las emisiones de polvo al mínimo posible.

#### RESÍDUOS

Los residuos generados, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y demás normativa de aplicación.

Medidas preventivas y correctoras:

- Plan de Gestión de residuos, para una correcta gestión principalmente de los residuos de construcción y demolición (RCD).
- Se garantizará en la fase de obras las buenas prácticas en materia de reutilización-reciclaje-recogida selectiva de diferentes residuos generados (sólidos urbanos y asimilables, inertes, inertes industriales y peligrosos) así como a la disponibilidad de contenedores de reciclaje (vidrio, plástico, papel y cartón, orgánico...)

#### ACÚSTICA

Durante la ejecución de las obras, se prevé un aumento de los niveles sonoros debido fundamentalmente al movimiento de maquinaria asociada a movimientos de tierra y al tráfico pesado en la obra. Para minimizar su incidencia, se implantarán las medidas necesarias en la maquinaria para evitar que se superen los límites establecidos.

#### LUMÍNICA

Con el fin de evitar la contaminación lumínica, se instalará la iluminación que asegure el cumplimiento de la normativa en materia de contaminación lumínica que pueda ser de aplicación en el momento de la ejecución de los proyectos

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	25/59



junio 2.024

**M3.7 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN**

La viabilidad económica de la actividad que se presenta tiene su base en el incremento de la demanda en el sector del turismo rural, incrementado en este caso por la escasa oferta de alojamientos en esta comarca.

La Finca Pericón posee uso exclusivo agrícola destinado al olivar, insuficiente por sí mismo para su mantenimiento. Con la implantación de la nueva actividad turística se pretende dotar de mayores recursos al funcionamiento ordinario de la explotación haciendo compatibles ambos usos, y permitiendo de este modo una mejora que posibilite su viabilidad económica.

Para hacer la estimación de ingresos se han tenido en cuenta las diez (10) plazas con las que contará el alojamiento. Se han previsto los siguientes datos en cuanto a ocupación y precios:

	CATEGORÍA	% OCUPACIÓN DIARIA	% OCUPACIÓN FIN DE SEMANA	PRECIO (€/personaxdía)
VIVIENDA TURÍSTICA	SUPERIOR	40	80	75

De este modo, se prevé una ocupación media del 80% para las noches de fin de semana, mientras que la ocupación para las noches de diario baja al 40%. En cuanto a los precios estipulados, hay que considerar que Gerena tiene en la actualidad gran potencial en turismo mayoritariamente de invierno. Por ello, tras haber realizado un sondeo pormenorizado de la temporada baja y alta, la previsión establece **75€ persona/noche** (atendiendo por temporada baja las noches de diario y alta en fin de semana).

ESTIMACIÓN ANUAL DE INGRESOS 10 PERSONAS					
DIARIO					
	nº días x % ocupación	PRECIO (€/ día x persona)	Nº PERSONAS	TOTAL (€)	
VIVIENDA	261 x 40%: 104,40	75	10	78.300,00	
					TOTAL DIARIO: 78.300,00
FIN DE SEMANA					
VIVIENDA	52 x 80%: 41,60	75	10	31.200,00	
					TOTAL FIN DE SEMANA: 31.200,00
					TOTAL INGRESOS: 109.500,00

La previsión en cuanto a gastos de mantenimiento y explotación se calculará atendiendo a que se tendrá contratada a una persona para las labores de mantenimiento de las instalaciones y cuidado de la jardinería y atención de la explotación, y otra persona al cuidado de la limpieza de las estancias. Además se cuantificarán otros gastos necesarios para su explotación, a saber.

ESTIMACIÓN ANUAL DE GASTOS				
DIARIO				
CONCEPTO	UD	COSTE UNITARIO (€)	TOTAL (€)	
Personal de atención y mantenimiento	1	18.000,00	18.000,00	
Personal de limpieza	1	18.000,00	18.000,00	
Suministro de Electricidad	12	240,00	2.880,00	
Suministro de Telefonía	12	90,00	1.080,00	
Reparaciones y Mantenimiento	1	750,00	750,00	
Gastos de Administración	1	200,00	200,00	
Seguros	1	1.100,00	1.100,00	
Tributos	1	1.200,00	1.200,00	
				TOTAL GASTOS: 43.210,00
				TOTAL GASTOS: 43.210,00

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	26/59



junio 2.024

Para el cálculo de la inversión estimativa se ha realizado un cálculo teniendo en consideración tanto la construcción de la vivienda como la compra de mobiliario ajustada a las exigencias establecidas en el Decreto 20/2002, de 29 de enero

VALORACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL				
DIARIO				
CONCEPTO	UD	COSTE UNITARIO (€)	TOTAL (€)	
Mobiliario y material de equipamiento	1	4.650,00	4.650,00	
Construcción de vivienda y elementos complementarios	1	329.590,00	329.590,00	
Construcción de piscina	1	15.200,00	15.200,00	
Urbanización exterior	1	6.750,00	6.750,00	
Impuestos municipales	1	12.300,00	12.300,00	
Honorarios Técnicos	1	9.800,00	9.800,00	
			<b>TOTAL INVERSIÓN INICIAL: 378.290,00€</b>	
			<b>TOTAL INVERSIÓN INICIAL: 378.290,00€</b>	

Una vez analizados los capítulos de previsión de gastos e ingresos se constata que para la citada actividad se prevé un periodo de amortización del gasto de 6 años. El total de inversión inicial 378.290,00 € se sufraga mediante aportación directa del promotor.

### M3.8 PLAZO DE DURACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

Conforme al art. 34 del Reglamento de la LISTA la actuación se establece con plazo ilimitado, solicitando así se refleje en la correspondiente autorización y licencia municipal.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	27/59



junio 2.024

## M4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.

### M4.1 DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

El promotor asume expresamente el cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen del suelo rústico establecidos por el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberes que se concretan en:

- Destinar el suelo a los usos ordinarios de esta clase de suelo y a los extraordinarios que se autoricen.
- Contribuir al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas.
- Solicitar la autorización previa para los usos extraordinarios.
- Solicitar licencia para los usos ordinarios y extraordinarios.
- Solicitar y cumplir el régimen de las autorizaciones sectoriales que procedan.
- Satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas por la Ley para legitimar los usos extraordinarios.

### M4.2 COMPROMISO DE VINCULACIÓN ENTRE EDIFICACIONES Y SUELO RÚSTICO.

El promotor asume expresamente la vinculación de la edificación prevista al uso de vivienda turística para alojamiento rural, definida en el presente proyecto de actuación, que justifica su autorización como actuación extraordinaria en suelo rústico.

La cualificación urbanística solicitada mediante el presente Proyecto de Actuación, se mantendrá en el tiempo en tanto en cuanto permanezca la actividad para la que ha sido redactado. Del mismo modo, el promotor garantiza la restauración/restitución de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato una vez finalizada la cualificación urbanística de los terrenos.

### M4.3 PAGO DE PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

Regulado en el Art. 22.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que expone:

*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 la prestación complementaria establecida por el Ayuntamiento de Gerena, sobre la inversión prevista en construcción y obra civil, excluida la inversión económica correspondiente a mobiliario y demás gastos auxiliares.

**LA CARIÑOSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L.**, con CIF: B-44.871.127, se compromete a satisfacer esta prestación complementaria. La cantidad definitiva quedará supeditada al presupuesto de ejecución material de la futura licencia municipal a solicitar.

### M4.4 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.

El promotor de la actuación asume la obligación de solicitar la necesaria licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a partir de autorización municipal de la presente actuación extraordinaria.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	28/59



junio 2.024

## M5. CONCLUSIONES.

### M5.1 CONSIDERACIONES FINALES.

El proyecto de actuación contempla la propuesta de una vivienda turística de alojamiento rural que cumple con los requisitos de equipamiento y confort establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y Turismo activo. Por lo expuesto anteriormente, el promotor suscribe la propuesta justificada de la actuación, de forma que previo a los tramites e informes oportunos, se proceda a la autorización previa del presente Proyecto de Actuación así como a las exenciones de garantías y de prestación compensatoria correspondientes.

En Gerena, a 24 de junio de 2.024

EL PROMOTOR:

**LA CARIÑOSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L.** – CIF: B-44.871.127

LOS ARQUITECTOS:

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	29/59



junio 2.024

## 2. PLANIMETRÍA

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	30/59



junio 2.024

ÍNDICE DE PLANOS:

01.- SITUACIÓN, IMPLANTACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN.....	E: VARIAS
02.- PLANTA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.....	E: 1/100
03.- ALZADOS Y SECCIONES I.....	E: 1/100
04- ALZADOS Y SECCIONES II.....	E: 1/100

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	31/59

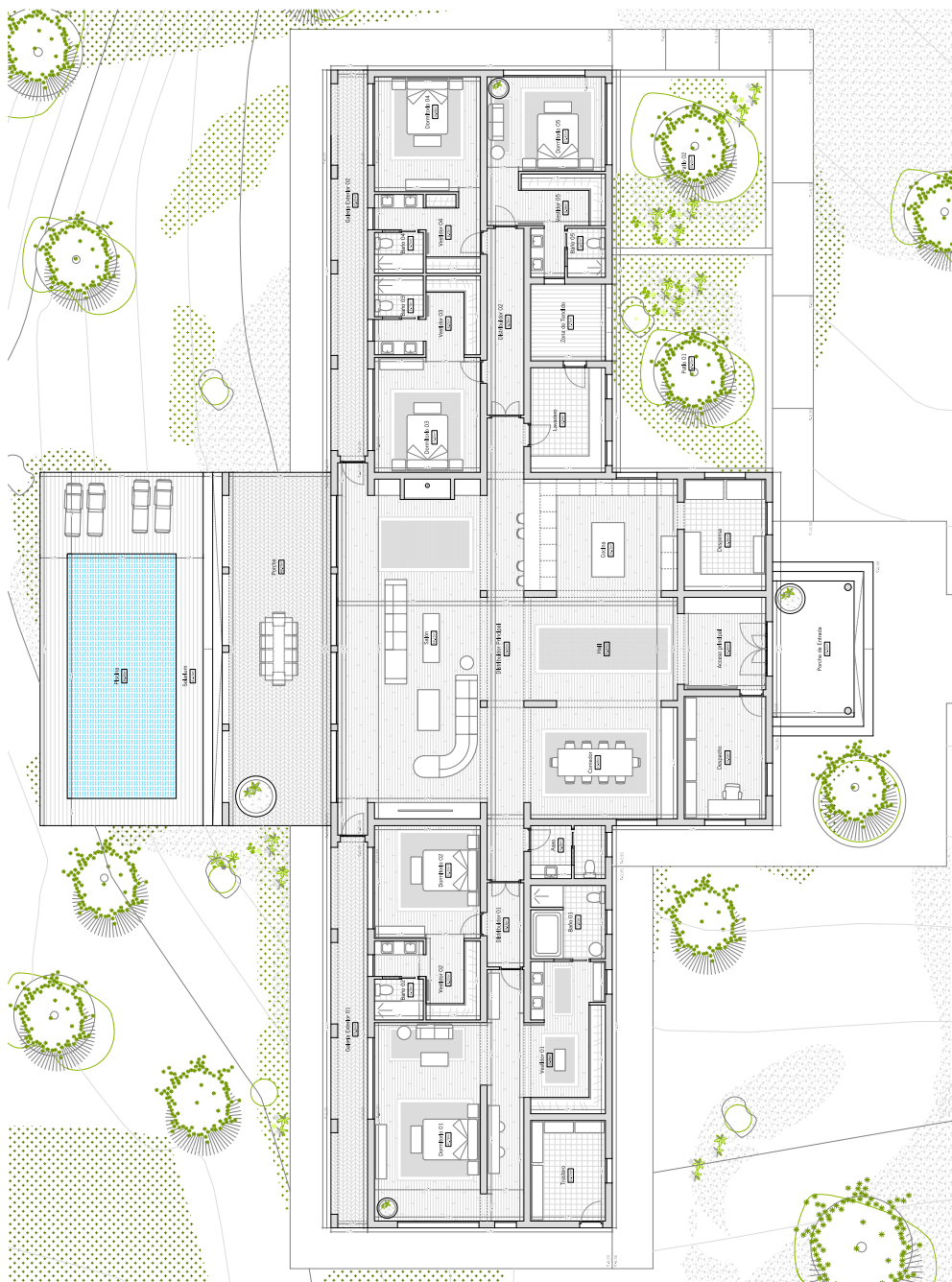




PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLO DE UNA VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL  
 Polígono 2 Parcela 10, Paraje Perdón, Gerena (SEVILLA)  
 Promotor: LA CARIBOLSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L. - CIF: B44871127

PLANTA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES  
 ESCALA: 1/100

CUADRO DE SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DE PARCELA	489,094 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	0,000 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE DE PLANTAS	623,66 m <sup>2</sup>		
PLANTA BAJA	623,66 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (POR USOS)	623,66 m <sup>2</sup>		
VIVIENDA	470,79 m <sup>2</sup>		
GALERÍAS	19,17 m <sup>2</sup>		
GALERÍA EXTERIOR 01	19,17 m <sup>2</sup>	500% = 09,59 m <sup>2</sup>	19,17 m <sup>2</sup>
GALERÍA EXTERIOR 02	19,17 m <sup>2</sup>	500% = 09,59 m <sup>2</sup>	19,17 m <sup>2</sup>
PORCHES	31,24 m <sup>2</sup>		
PORCHE DE ENTRADA	15,00 m <sup>2</sup>	500% = 07,50 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>
PORCHE	16,24 m <sup>2</sup>	500% = 08,12 m <sup>2</sup>	16,24 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	270,66 m <sup>2</sup>		414,31 m <sup>2</sup>
VIVIENDA	270,66 m <sup>2</sup>		414,31 m <sup>2</sup>
ACCESO PRINCIPAL	7,27 m <sup>2</sup>		10,47 m <sup>2</sup>
HALL	21,47 m <sup>2</sup>		22,95 m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDOR PRINCIPAL	22,95 m <sup>2</sup>		13,50 m <sup>2</sup>
DESPACHO	13,50 m <sup>2</sup>		09,12 m <sup>2</sup>
SALA	09,12 m <sup>2</sup>		12,30 m <sup>2</sup>
DESPENSA	12,30 m <sup>2</sup>		23,88 m <sup>2</sup>
COMEDOR	23,88 m <sup>2</sup>		5,23 m <sup>2</sup>
ASEO	5,23 m <sup>2</sup>		4,18 m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDOR 01	4,18 m <sup>2</sup>		42,28 m <sup>2</sup>
VESTIDOR 01	42,28 m <sup>2</sup>		7,30 m <sup>2</sup>
VESTIDOR 02	7,30 m <sup>2</sup>		16,33 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 02	16,33 m <sup>2</sup>		8,22 m <sup>2</sup>
BANO 02	8,22 m <sup>2</sup>		2,20 m <sup>2</sup>
VESTIDOR 03	2,20 m <sup>2</sup>		16,62 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 03	16,62 m <sup>2</sup>		2,20 m <sup>2</sup>
BANO 03	2,20 m <sup>2</sup>		16,48 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 04	16,48 m <sup>2</sup>		8,22 m <sup>2</sup>
BANO 04	8,22 m <sup>2</sup>		17,42 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 05	17,42 m <sup>2</sup>		8,24 m <sup>2</sup>
BANO 05	8,24 m <sup>2</sup>		2,82 m <sup>2</sup>
TRASTERO	2,82 m <sup>2</sup>		10,17 m <sup>2</sup>
TRASTERO	10,17 m <sup>2</sup>		10,99 m <sup>2</sup>
ZONA DE TENDIDO	7,27 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
PORCHES	63,75 m <sup>2</sup>		63,75 m <sup>2</sup>
PORCHE DE ENTRADA	15,00 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
PORCHE	48,75 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
GALERÍAS	31,24 m <sup>2</sup>		31,24 m <sup>2</sup>
GALERÍA EXTERIOR 01	19,17 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
GALERÍA EXTERIOR 02	19,17 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
ZONAS EXTERIORES	167,20 m <sup>2</sup>		167,20 m <sup>2</sup>
PRECINA	36,00 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
SOLAJARDÍN	51,10 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
PATIO 02	45,20 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
PATIO 02	45,20 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>



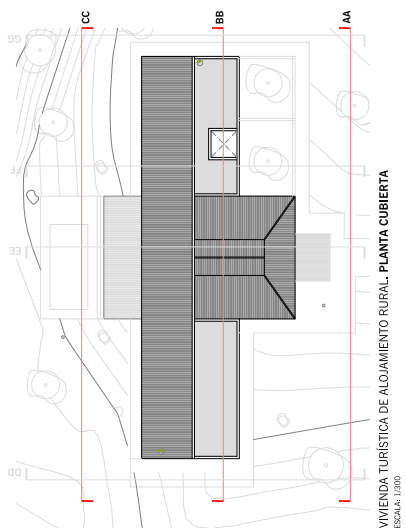
VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL. PLANTA  
 ESCALA: 1/100



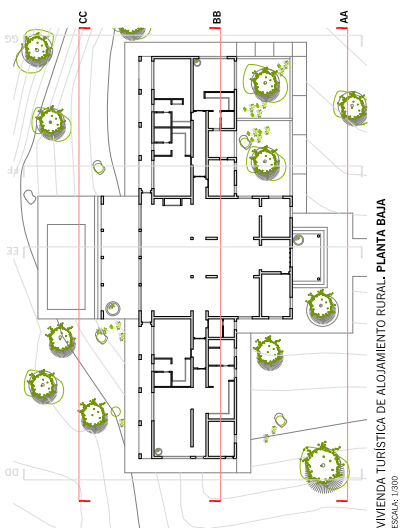
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLO DE UNA VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL  
Polígono 2 Parcela 10, Paraje Perdon, Gerena (SEVILLA)  
Promotora: LA GRUPO DE DESARROLLOS HOTELEROS S.L. - CIF: B44871127

ALZADOS Y SECCIONES I

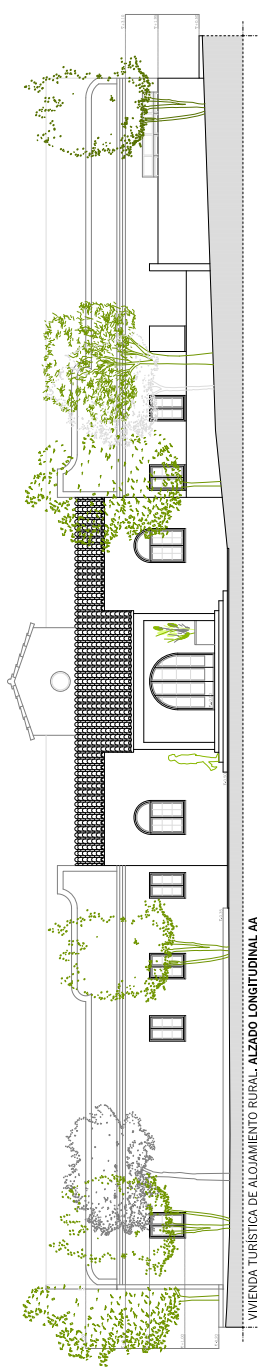
*[Handwritten signature]*



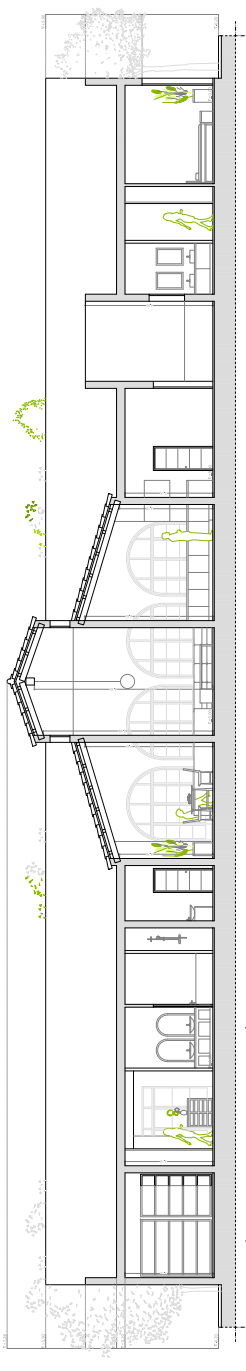
VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL. PLANTA CUBIERTA  
ESCALA: 1/300



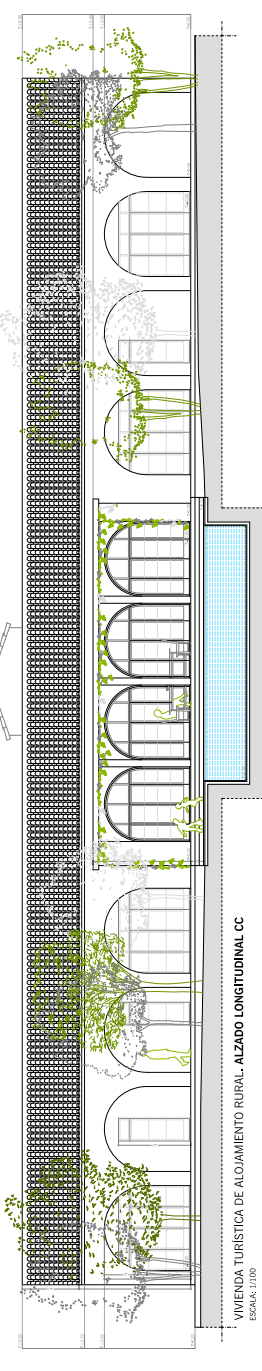
VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL. PLANTA BAJA  
ESCALA: 1/300



VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL. ALZADO LONGITUDINAL AA  
ESCALA: 1/100



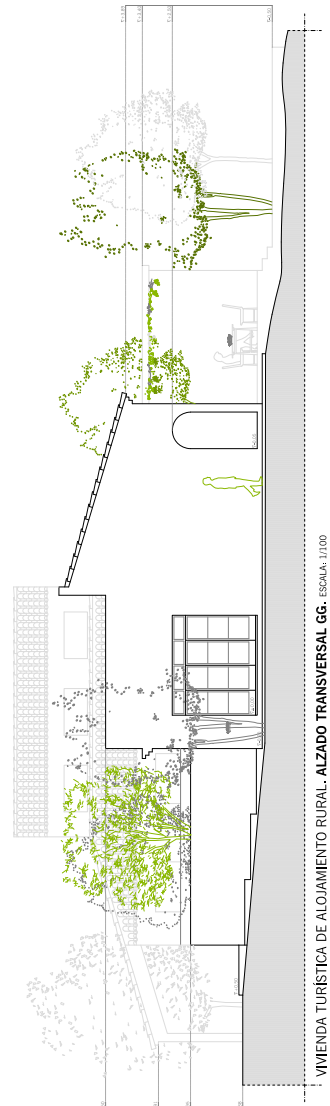
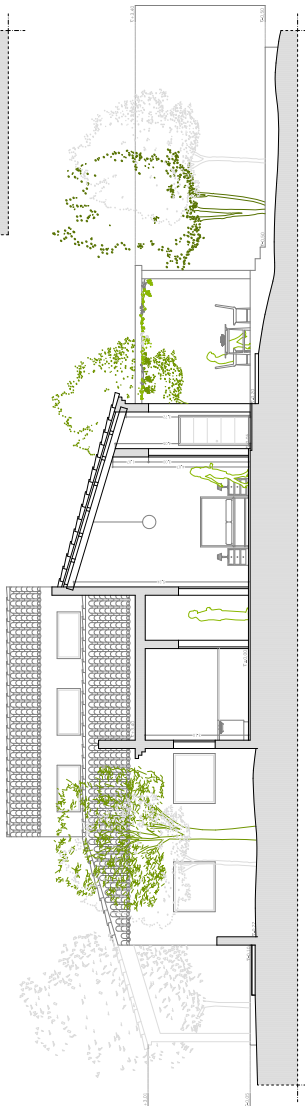
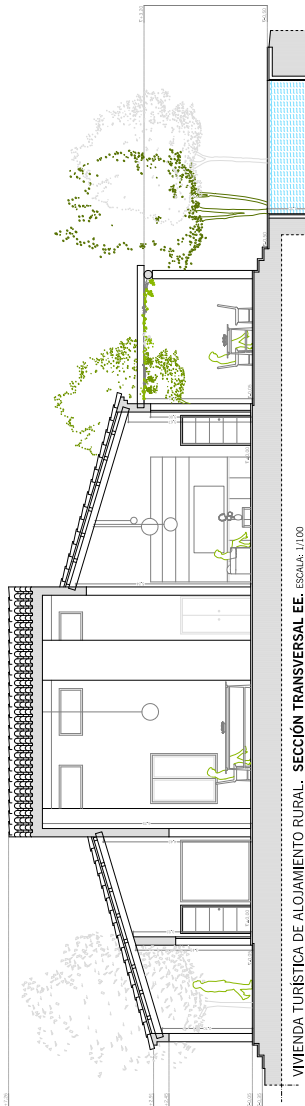
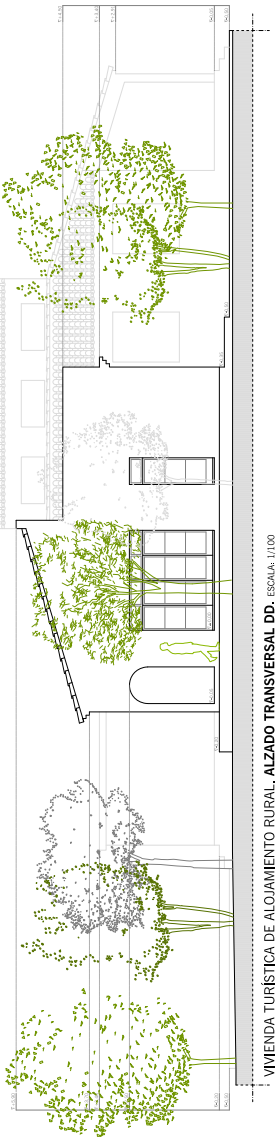
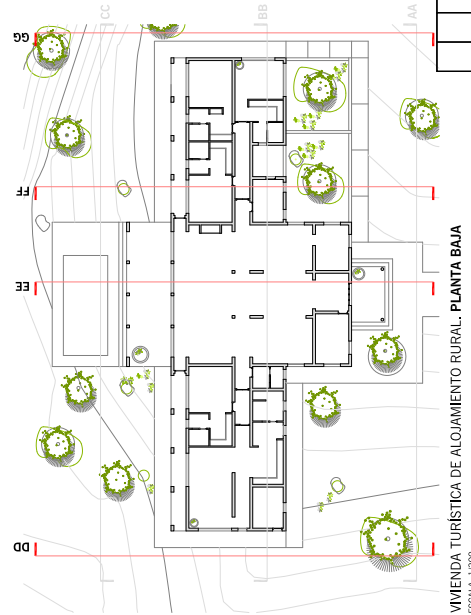
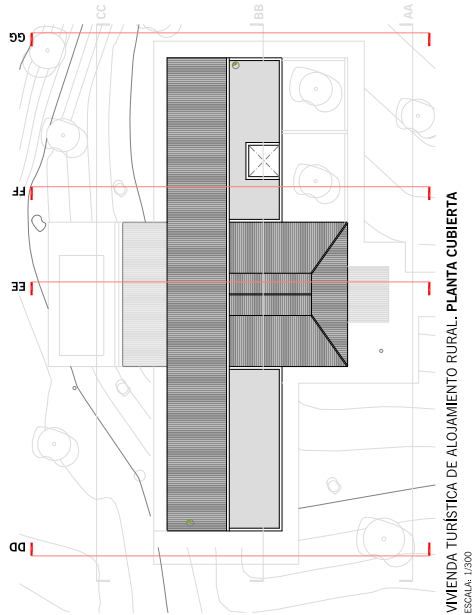
VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL. SECCIÓN LONGITUDINAL BB  
ESCALA: 1/100



VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL. ALZADO LONGITUDINAL CC  
ESCALA: 1/100

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	34/59





junio 2.024

## ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	36/59



junio 2.024

**ANEXO 1 ESCRITURA DE PROPIEDAD (COMPRA-VENTA)**

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	37/59



JOSE MANUEL MONTES ROMERO-CAMACHO  
 NOTARIO  
 C/ AMAPOLA, 2. PLTA. 1ª OF. 6-7  
 CASTILLEJA DE LA CUESTA  
 41950 - SEVILLA  
 Tlf: 954169057 - Fax: 954161274



## ES COPIA SIMPLE

NUMERO QUINIENTOS CUARENTA Y TRES =====

===== **ESCRITURA DE COMPRAVENTA** =====

En la villa de **CASTILLEJA DE LA CUESTA**, mi residencia, a veinte de Abril de dos mil veintitrés. -----

Ante mí,, Nota-rio del Ilustre Colegio de Andalucía,

-----

===== **COMPARECEN** =====

- De una parte, como vendedores: -----

**DOÑA** , nacida el día 29 de Marzo de 1.940, viuda, jubilada, vecina de Gerena (Sevilla), con do-micilio en calle Paloma Torcaz, número cincuenta y cuatro, y con Documento Nacional de Identidad número -----

**DON** , mayor de edad, divorcia-do, jubilado, vecino de Sevilla, con domicilio en calle Cueva de Men-ga, número uno, Portal 1, Planta 7ª, Puerta A, y con Documento Na-cional de Identidad número . -----

**DOÑA** , mayor de edad, casada, jubilada, vecina de Umbrete (Sevilla), con domicilio en calle Progreso, número once, y con Documento Nacio-nal de Identidad número -----

-----

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Página	38/59



**DON** , mayor de edad,casado, jubilado, vecino de Sevilla, con domicilio en calle Juan Díaz de Solís, número nueve, Bloque 3, Planta 4ª, Puerta C, y con Documento Nacional de Identidad número . -----

**DOÑA** mayor de edad, divorciada, comercial, vecina de Gerena (Sevilla), con domicilio en calle Seguirilla, número veintiséis, Bajo, Puerta Derecha, y con Documento Nacional de Identidad número . -----

**DOÑA** ,mayor de edad, soltera, desempleada, vecina de Gerena (Sevilla),con domicilio en calle Seguirilla, número veinte, Bajo, Puerta Izquierda, y con Documento Nacional de Identidad número . -

**DON** , mayor de edad, casado, pensionista, vecino de Sevilla, con domicilio en calle Alvar Núñez, número treinta y tres, Planta 1ª, Puerta Derecha,y con Documento Nacional de Identidad número . -----

**DON** mayor de edad, soltero, cocinero, vecino de Sevilla, con domicilio en calle Alvar Núñez,número treinta y tres, Planta 1ª, Puerta Derecha y con Documento Nacional de Identidad número . -----

**DOÑA** , mayor de --edad, soltera, técnico de recursos humanos, vecina de Sevilla, con domicilio en calle Rodrigo de Triana, número siete, Planta 1ª, Puerta D, y con Documento Nacional de Identidad número. --

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	39/59





**DOÑA** , mayor de edad, soltera,pensionista, vecina de Sevilla, con domicilio en calle Doña Juana de Castilla, número cuarenta y ocho, Planta 1ª, Puerta B, y con Documento Nacional de Identidad número -----

Y, **DOÑA** , mayor de edad, soltera,cocinera, vecina de Sevilla, con domicilio en Avenida de la Borbolla,número quince, Bajo, y con Documento Nacional de Identidad número .

- De otra, en representación de la parte compradora: -----

**DON** , mayor de edad, de nacionalidad francesa, soltero, empresario, vecino de Gerena (Sevilla),con domicilio en calle Dulce Chacón, número veintiséis, con Pasa-porte de su nacionalidad número y N.I.E. .

**INTERVIENEN** en sus propios nombres y derecho; salvo el último, que lo hace en representación, como **Administrador Solidario**, de la Compañía Mercantil denominada "**LA CARIÑOSA DESARROLLOS HOTELEROS, S.L.**", de nacionalidad española, con domicilio social en Gerena (Sevilla), calle Dulce Chacón, número veintiséis; constituida, por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don , el día de

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de co		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Página	40/59



Marzo de dos mil veintitrés, con el número 1.093 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al folio 211 del tomo 7.387 de la Sección General de Sociedades, hoja **SE-138.900**, inscripción 1ª.

En cuanto a su objeto social, su actividad principal se corresponde con el CNAE 5510 Hoteles y Alojamientos similares; y como CNAEs de la actividad secundaria 0150 producción agrícola combinada con la producción ganadera y 6810 compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia. -----

Ostenta el **C. I. F.** número. -----

Fue designado para dicho cargo, por tiempo indefinido, en la propia escritura de constitución reseñada; copia autorizada e inscrita de la cual tengo yo, el Notario, a la vista. -----

Me asevera la vigencia de su cargo y facultades, que no le ha sido revocado, limitado ni suspendido, así como la subsistencia de la sociedad que representa; y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 24/2.001, de 27 de Diciembre, en su redacción dada por la Ley 24/-2.005, de 18 de Noviembre, juzgo yo, el Notario que, a la vista del documento presentado y reseñado, las facultades que se le confieren en el mismo son suficientes para la compraventa formalizada en la presente escritura. -----

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la Ley 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, manifiesta la parte adquirente que el inmueble objeto de la presente escritura tiene la consideración de

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	41/59





activo esencial en los términos recogidos en dicho precepto; y al efecto, me hace entrega de certificación de la Junta Universal de la sociedad conteniendo la correspondiente autorización, la cual, tras considerarla legítima, deajo unida a esta matriz. -----

A mi requerimiento, a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 10/2.010, de 28 de Abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, respecto de la identificación del titular real con una participación en el capital social de la entidad superior al 25%, manifiesta que todo ello consta en el acta autorizada por el Notario de Madrid, don , el día veintitrés de Marzo de dos mil veintitrés, número 1.172 de protocolo, sin que haya variado al día de la fecha lo allí recogido.

Me exhibe copia autorizada del citado documento, que le devuelvo. -----

Les identifico por sus documentos de identidad reseñados, que me exhiben, y tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura de **COMPRAVENTA**. -

===== **EXPOSICION** =====

I.- Los vendedores son titulares en la forma, proporción y con el carácter que luego se dirá, de la siguiente finca: -----

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	42/59



**RUSTICA**.- Finca que se denomina Los Llanos, hoy “Pericón”, en término de Gerena (Sevilla), compuesta de olivos en seco, alcornocal, especias mezcladas e improductivo. -----

Tiene una superficie de ochenta hectáreas, cuarenta áreas, treinta y siete centiáreas; que solo podrá ser objeto de segregación o división respetando la normativa vigente sobre unidades mínimas de cultivo. -----

En cuanto a sus linderos son los siguientes: -----

- Por el Norte: con la finca La Canaleja, que es la parcela 8 del Polígono 2, de don José García Guillén; finca Albeza, que es la parcela 135 del Polígono 2, de “Danluque, S.L.”; y finca Fuentebuena, parcela 39 del Polígono 3, de doña Trinidad Ortega Peralías. -----

- Por el Sur: con el Cordel “Camino de los Arrieros”, que constituye la parcela 9014 del Polígono 2, de la Junta de Andalucía; el Arroyo de Las Torres, que es la parcela 9015 del Polígono 2, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir-Ministerio de Transición Ecológica; finca Fuentebuena, parcela 39 del Polígono 3, de doña Trinidad Ortega Peralías; y con el Arroyo de Las Torres, que es la parcela 9005 del Polígono 3, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir-Ministerio de Transición Ecológica. -----

- Por el Este: finca Fuentebuena, parcela 39 del Polígono 3, de doña [REDACTED]; con finca Fuentebuena, parcela 32 del Polígono 3, de don J [REDACTED]; finca Fuentebuena, parcela 28, Polígono 3, de don [REDACTED]; y finca

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	43/59





Fuentebuena, parcela 24, Polígono 3, de [REDACTED] -

- Y, por el Oeste: con el Arroyo de Las Torres, que es la parcela 9013 del Polígono 2, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir-Ministerio de Transición Ecológica. -----

**TITULO.-** Pertenece la finca a todos con carácter privativo: -----

- A doña [REDACTED] el usufructo vitalicio de 180/360 avas partes indivisas. -----

- A cada uno de los hermanos [REDACTED] la nuda propiedad de 30/360 avas partes indivisas y el pleno dominio de 30/360 avas partes indivisas. -----

- A don [REDACTED] la nuda propiedad de 9/360 avas partes indivisas y el pleno dominio de 9/360 avas partes indivisas. -----

- A don [REDACTED] la nuda propiedad de 4/360 avas partes indivisas y el pleno dominio de 4/360 avas partes indivisas. -----

- A doña [REDACTED] la nuda propiedad de 4/360 avas partes indivisas y el pleno dominio de 4/360 avas partes indivisas. -----

- A doña [REDACTED] la nuda propiedad de 9/360

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	44/59



avas partes indivisas y el pleno dominio de 9/360 avas partes indivisas. -----

- Y, a doña [REDACTED] la nuda propiedad de 4/360 avas partes indivisas y el pleno dominio de 4/360 avas partes indivisas. -----

Todo ello en pago de sus respectivos derechos en virtud de las escrituras que constan en la nota registral que se incorpora a este instrumento. -----

**INSCRIPCION.**- En el Registro de la Propiedad número DOS de -- Sevilla, en el tomo 1.338, libro 120 de Gerena, folios 46 y 47, finca número **3.616**, inscripciones 7ª, 8ª, 9ª y 10ª. -----

**SITUACION ARRENDATICIA.**- Declara la parte vendedora, conforme a la Ley 26/2.005, de 30 de Noviembre, que dicha finca está libre de arrendatarios y ocupantes. -----

**CARGAS Y LIMITACIONES.**- Aparece gravada con una hipoteca a favor de "Banco Hispano Americano, S.A." (hoy, "Banco Santander, S.A."), en garantía de la devolución de un préstamo de T [REDACTED] -----

[REDACTED], constituida en escritura otorgada ante el Notario que fue de Sevilla, don [REDACTED] el día doce de Diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, con un plazo de sesenta meses a contar desde esa fecha; por lo que, atendida la fecha de vencimiento del préstamo, ya ha caducado el correspondiente asiento, y de conformidad con los dispuesto en el artículo 82, párrafo 5 de

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	45/59





la Ley Hipotecaria, dejan solicitado en este momento del Registro de la Propiedad competente su cancelación. -----

Con dichas salvedades, libre de toda carga, gravamen y limitaciones. Así resulta de la nota de información continuada que yo, el Notario, he obtenido por fax, de la que deduzco testimonio por fotocopia que dejo unido a la presente. -----

Advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes que sobre la información obtenida, habrá de prevalecer, en su caso, además de la civil, la distinta situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. Y, de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 249 del Reglamento Notarial, manifestando su solicitud de presentación telemática, mediante remisión de copia autorizada electrónica. -----

Dicha copia se expide por el Notario autorizante conforme al artículo 177 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1.862 del Notariado, y el artículo 224. 4 del Reglamento Notarial, con la **única y exclusiva finalidad** de su remisión al Registro de la Propiedad competente, a efectos de causar el asiento de presentación y la posterior inscripción. **En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia**, a efectos fiscales u otros distintos de ---

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	46/59



aquéllos para los que se ha expedido y remitido. -----

**REFERENCIA CATASTRAL**.- La finca descrita gira bajo dos referencias catastrales que constan en las certificaciones descriptivas y gráficas, que yo, el Notario, he obtenido, por el procedimiento telemático habilitado, las cuales dejo unidas a esta matriz, para su reproducción en las copias que de la misma se libren. -----

II.- Y, en virtud de lo expuesto, formulan las siguientes: -----

===== **DISPOSICIONES** =====

**PRIMERA**.- D [REDACTED]-

[REDACTED] L,

D [REDACTED],

[REDACTED],

[REDACTED]-

[REDACTED]; reuniendo el pleno

dominio de la finca descrita anteriormente en el expositivo I de esta

escritura, la **VENDEN Y TRANSMITEN** a la mercantil “**LA CARIÑO-**

**SA DESARROLLOS HOTELEROS, S.L.**”, la cual, debidamente re-

presentada para este acto, la **COMPRA Y ADQUIERE**, como cuerpo

cierto, con cuanto le sea inherente y accesorio. -----

**SEGUNDA**.- Se fija como precio la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED] -----

Dicho precio se ha hecho efectivo del siguiente modo: -----

a.- La cantidad de [REDACTED]

[REDACTED] con anterioridad al día

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	47/59





de hoy, mediante tres cheques bancarios, para: -----

- Don [REDACTED]

[REDACTED], -----

- Don [REDACTED]

[REDACTED], -----

- Y, [REDACTED]

[REDACTED]

La parte que realiza el pago manifiesta, bajo su responsabilidad y advertida por mí, el Notario, de su trascendencia, que el código de la cuenta con cargo a la cual se han aportado los fondos para el libramiento de dichos documentos de pago es el siguiente: 30003 03392 00020456855 68. -----

Me hacen entrega de justificante bancario en el que figura el cargo de los citados talones en la cuenta corriente de la parte compradora, que dejo unido a la presente. -----

b.- Y, en cuanto al resto, esto es, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], la parte compradora ha transferido a cuenta corriente de este fedatario dicha cantidad para hacer pago con ella de dicho resto a los vendedores; a cada uno en pro-

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	48/59



porción a los derechos transmitidos, descontándose para los que ya las cobraron las cantidades abonadas en concepto de arras mencionadas anteriormente y para todos descontándose igualmente el importe que la parte vendedora abona por su trabajo profesional al mediador de la operación. -----

Las cuentas de cargo y abono de las transferencias realizadas al fedatario son las siguientes: -----

- De cargo: FR76 1130 6000 2448 1608 3149 143; FR76 1350 6100 0085 1871 0144 742; y FR76 3007 7048 4022 1497 0020 187.

- Y, de abono: ES76 2100 8073 5922 0002 6125. -----

Hacen constar que el montante de las citadas transferencias es por una cantidad mayor; la diferencia resultante queda como provisión de fondos para los gastos e impuestos que correspondan a la parte compradora. -----

Las sumas correspondientes a los vendedores y al mediador se van a abonar mediante transferencias bancarias a realizar una vez formalizado el presente documento. -----

Justificantes de todas las transferencias dichas quedan incorporadas a esta matriz y se reproducirán en sus copias. -----

Por todo el precio, la parte vendedora otorga a favor de la compradora la más eficaz y completa carta de pago. -----

**TERCERA**.- Todos los gastos que se deriven del otorgamiento de esta escritura serán abonados por las partes según Ley. -----

**CUARTA**.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2.022, de

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	49/59





8 de Abril, de residuos y sueltos contaminados para una economía circular, la parte vendedora manifiesta que en la firma transmitida no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. -----

**QUINTA.**- Advierto a los comparecientes que sus datos personales serán incorporados a los ficheros automatizados de esta Notaría, conservándose en la misma con carácter confidencial y reservado, sin perjuicio de las remisiones autorizadas por disposiciones con rango de Ley, y con arreglo a las legislaciones notarial y de confidencialidad. -----

===== **OTORGAMIENTO** =====

Leída por mí esta escritura de conformidad con el artículo 193 del Reglamento Notarial, hago a los señores comparecientes las reservas y advertencias legales, en especial las de carácter fiscal y, en orden al Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, advierto del plazo de treinta días a contar desde el presente otorgamiento para presentar copia autorizada de esta escritura ante la Oficina Liquidadora competente, de la afección de los bienes al pago del impuesto, así como de las responsabilidades en que incurrir en caso de falta de presentación, la ratifican y fir-

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	50/59



man. -----

===== **AUTORIZACION** =====

Del contenido de este instrumento público, extendido en estos siete folios del timbre del Estado (papel exclusivo para documentos notariales), serie HC, números 1786049, 1786050, 1786051, 1786052, 1786053, 1786054 y el del presente, yo, el Notario, doy fe. -----

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	51/59





**ANEXO 2 CONSULTA DESCRIP. Y GRÁFICA CATASTRAL 41045A0020001000000Q**

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	53/59





VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41045A0020001000000Q

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 2 Parcela 10 ALTA PC 149  
PERICON. GERENA [SEVILLA]

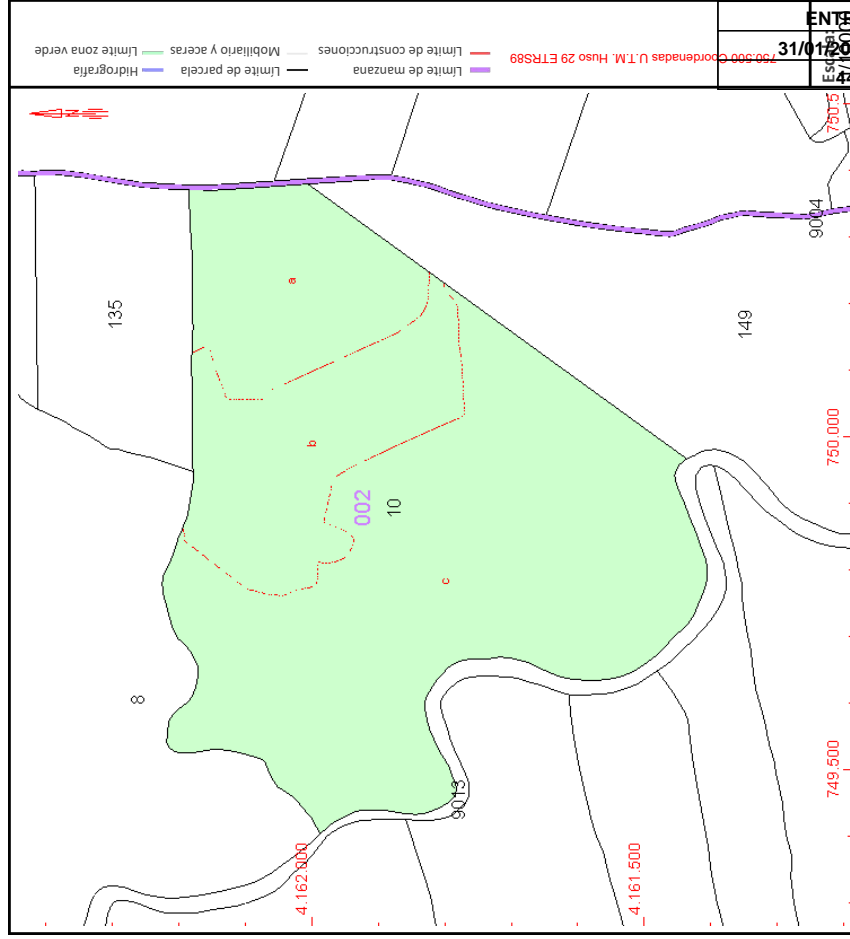
**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	O- OLIVAR	17	82.650
b	O- OLIVAR	17	99.241
c	FS ALCORNOQUE	05	317.204

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 499.094 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



## COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Registro:** SEVILLA 2  
**Código registral único:** 41028000054844  
Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela  
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 30 de Enero de 2025

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Página	54/59



AYUNTAMIENTO DE GERENA
ENTRADA
31/01/2025 12:45:42

**ANEXO 3 NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL Nº 3.616**

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	55/59



Información Registral expedida por:

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 - SEVILLA

Avenida de la Buhaira, nº 15  
41018 - SEVILLA (SEVILLA)  
Teléfono: 954534018  
Fax: 954536518  
Correo electrónico: sevilla2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

con DNI/CIF:

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Otros: Desarrollo de Proyecto de Actuación sobre la finca.

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: N83QP89M**

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



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	56/59



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**ADVERTENCIA:** Conforme a lo dispuesto en el artículo 222, apartado 5ª de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene **VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS**. Y conforme establece el artículo 225 de la Ley Hipotecaria, **la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, sólo podrá acreditarse, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro**. En consecuencia, la nota simple informativa, a diferencia de la Certificación, no necesita legalmente extenderse en papel especial ni estar firmada por el Registrador.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
SEVILLA NÚMERO 2

-----  
**FINCA N°:** FINCA NÚMERO 3616 DE GERENA  
-----

**CODIGO REGISTRAL UNICO:** 4102800054844  
-----

-----  
**DATOS DE LA FINCA**  
-----

**RUSTICA:** Finca que se denomina Los Llanos, hoy "**Pericón**", en término de Gerena, compuesta de olivos en secano, alcornocal, especias mezcladas e improductivo. Tiene una **superficie de cuatrocientos noventa y nueve mil noventa y cuatro metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados**, que solo podrá ser objeto de segregación o división respecto a la normativa vigente sobre unidades mínimas de cultivo. En cuanto a sus **linderos** son los siguientes: Por el norte: con las parcelas 135 y 8 del polígono 2 del catastro; por el sur: con la parcela 10 del polígono 2 del catastro y finca resultante de la división; Por el Este, con parcela 9004 del polígono del catastro; Y, por el Oeste, con parcela 9013 del polígono del catastro. **Dicha finca la conforma parte de la parcela 10 del polígono 2 del Catastro.**

-----  
**TITULARIDAD**  
-----

La entidad **LA CARIÑOSA DESARROLLOS HOTELEROS, S.L.**, con C.I.F. B44871127, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Compraventa.

**AUTORIZANTE:** DON, CASTILLEJA DE LA CUESTA

**N°PROTOCOLO:** 543 **DE FECHA:** 20/04/23

**INSCRIPCION:** 12ª **TOMO:** **LIBRO:** **FOLIO:** **FECHA:** 19/07/24  
-----

-----  
**CARGAS**  
-----

Esta finca se encuentra AFECTA al pago del Impuesto por la propia finca.



C.S.V.: 241028281D10F3DB

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 2 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	57/59



-----

-

**DOCUMENTOS PRESENTADOS EN EL LIBRO DIARIO**

-----

-

Documentos relativos a la finca, que se encuentran presentados en el Libro Diario de esta oficina y pendientes de despacho. Figuran los siguientes asientos de presentación vigentes el día de la fecha:

NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla, a las 09:00 horas del treinta de enero del año dos mil veinticinco.

-----

**MUY IMPORTANTE:** Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

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

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

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

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

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



C.S.V.: 241028281D10F3DB

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 3 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	58/59



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

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 2 a día treinta y uno de enero del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 241028281D10F3DB

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

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



C.S.V. : 241028281D10F3DB

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 4 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4	Fecha	31/01/2025 12:45:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6SS35653VM7AP5AG3TFG4</a>	Página	59/59

