



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

ANUNCIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

N/REF: 2024/PAC_02/000006
ASUNTO: Autorización para actuaciones extraordinarias de interés público en suelo rústico. Rehabilitación de cortijo como establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural en la parcela nº 149 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 rehabilitación de cortijo como establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural en la parcela nº 149 del polígono nº 2, en el paraje de Pericón, admitida a trámite por Resolución de Alcaldía n.º 714/2025 de 11/04/2025, 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 en la siguiente dirección:


<https://transparencia.gerena.es/es/transparencia/indicadores-de-transparencia/indicador/54.-Se-publica-informacion-precisa-de-los-Convenios-urbanisticos-del-Ayuntamiento-y-de-las-actuaciones-urbanisticas-en-ejecucion.-00033/>

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	IV7S47Y3ZBODZFFIQNVEJ5SGOM	Fecha	11/04/2025 17:59:35
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	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S47Y3ZBODZFFIQNVEJ5SGOM	Página	1/1

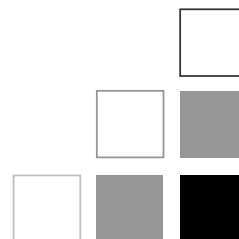


PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO RURAL

Finca Pericón – Polígono 2 Parcela 149. Gerena (Sevilla)

diciembre 2.024

la cariñosa desarrollos hoteleros s.l., **promotor**
arquitectos



Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	1/71



1. MEMORIA

M1. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN	04	
M1.1. OBJETO DEL PROYECTO.....	04	
M1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.....	04	
M1.3. EQUIPO REDACTOR.....	05	
M2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN	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 ESTABLECIM. ALOJAMIENTO TURÍSTICO MEDIO RURAL.....		10
M2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES.....		10
M2.4.1 EDIFICACIONES EXISTENTES.....		10
M2.4.2 ACTUACIONES PROPUESTAS.....		13
M2.4.3 INSTALACIONES.....		16
M2.4.4 JUSTIFICACIÓN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ART. 30.4 REGLAMENTO.....		17
M2.5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.....		17
M3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN	19	
M3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.....	19	
M3.2. PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	20	
M3.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	20	
M3.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA SECTORIAL.....	22	
M3.5. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....	25	
M3.6. INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL.....	26	
M3.7. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN.....	29	
M3.8. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.....	31	
M4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR	32	
M4.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	32	
M4.2. COMPROMISO DE VINCULACIÓN ENTRE EDIFICACIONES Y SUELO RÚSTICO.....	32	
M4.3. PAGO DE PRESTACIÓN COMPENSATORIA.....	32	
M4.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.....	32	
M5. CONCLUSIONES	33	
M5.1. CONSIDERACIONES FINALES.....	33	
2. PLANIMETRÍA		
ÍNDICE DE PLANOS		35

ANEXOS

ANEXO I. ESCRITURA DE PROPIEDAD (COMPRA-VENTA)	49
ANEXO II. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA CATASTRAL 41045A002001490000OX	65
ANEXO III. NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL Nº 8.607	67

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	2/71



1. MEMORIA

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	3/71



M1. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.

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 para la **REHABILITACIÓN DE UN CORTIJO EXISTENTE COMO ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO RURAL**, sita en el Polígono 2 Parcela 149 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 un **ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO 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 distintas construcciones vinculadas principalmente al uso agrícola y ganadero si bien carecen de actividad y/o se encuentran en mal estado. Con la implantación de la nueva actividad turística, se pretende revalorizar el medio rural, rehabilitando el cortijo como elemento generador de intercambios y sinergias entre el medio rural y el urbano, y restableciendo el entorno medioambiental con la eliminación de las construcciones existentes sin uso.

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 su **uso público y recreativo**. En este sentido, según dispone el **Artículo 4** del **Decreto-ley 13/2020**, de 18 de mayo, los establecimientos hoteleros se consideran, a todos los efectos, como establecimientos de uso público siendo libre el acceso a los mismos, sin más restricciones que las derivadas de las leyes y los reglamentos. De este modo, se consigue fomentar el acceso y conocimiento del entorno medioambiental de la finca, profundizando en la educación ambiental y alcanzando el equilibrio entre el disfrute de la instalación, y la conservación del medio rural.

En definitiva, se trata de ampliar las posibilidades de desarrollo de la finca complementando la **explotación agropecuaria** en activo con un **establecimiento para alojamiento turístico en el medio rural** que permita su **uso público**, y promocióne los **valores naturales** de este entorno medioambiental. El proyecto no solo busca ofrecer un espacio de calidad para el turismo, sino que se fundamenta en principios de sostenibilidad, integración con el entorno y la promoción de la economía local, respetando las normativas vigentes sobre el uso y la protección del suelo rústico. 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), , con NIE: , actúa como representante legal en calidad de Administrador solidario.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	4/71



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.
D.
Colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.
- **Contacto:** Calle Pintor Pablo Picasso nº24. 41.860 Gerena (Sevilla)
estepamolina@arquiapro.com
955.782.983/655.134.146

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	5/71



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 catastral sobre la que se ubica, ya que la propuesta incluye tanto la rehabilitación del cortijo como la regeneración del entorno, eliminando las construcciones sin uso existentes. La parcela posee una superficie 288.640,90 m² y pertenece a la finca registral nº 8.607 de Gerena, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla. Posee los siguientes datos catastrales:

- **PARCELA CATASTRAL Nº: 41045A002001490000X**
 - **Situación:** Polígono: 2. Parcela: 149. Pericón. Gerena (Sevilla)
 - **Uso Principal:** Agrario
 - **Superficie de parcela:** 288.641m²

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	6/71



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**:.....Parcela 10. Polígono 2 de Gerena.
- Por el **Sur**:.....Parcela 9013. Polígono 2 de Gerena.
- Por el **Este**:.....Parcela 9004. Polígono 2 de Gerena.
- Por el **Oeste**:...Parcela 9013. 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 destinada a Cortijo en este proyecto no se ve afectada por el trazado de éstas ni por sus ámbitos de afección. La **Finca Pericón** corresponde a la finca registral de Gerena nº 8.607 y está formada por dos parcelas catastrales situadas a ambos lados de la SE-3408 Gerena-El Garrobo, con una superficie total de 304.942,56m², 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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	7/71



La finca posee distintas construcciones repartidas de manera heterogénea a lo largo de su extensión. La actuación propone la rehabilitación del cortijo existente, y la eliminación del resto de construcciones con objeto mejorar y enriquecer medioambientalmente la parcela. El Cortijo posee una implantación cuidada e integrada entre el olivar de la finca, por lo que evita el impacto visual y potencia su imagen como una construcción tradicional en el medio rural andaluz.

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 parcela de **288.640,90m²** situada en suelo rústico dentro del término municipal de Gerena, Parcela 149 Polígono 2, paraje Pericón, y referencia catastral **41045A002001490000OX**. Esta parcela forma parte, junto con la Parcela 44 Polígono 3 (referencia cat.: 41045A003000440000OA y superficie 16.301,66m²), de la **Finca Registral nº 8.607 de Gerena**, inscrita en el Registro de la Propiedad nº2 de Sevilla con **Código Registral Único: 41028000536517**, y una superficie total de 304.942,56m².

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 543 de protocolo.

M2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN

M2.3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La parcela posee en la actualidad distintas construcciones vinculadas principalmente al uso agrícola y ganadero si bien carecen de actividad y/o se encuentran en mal estado. Con la implantación de una actividad turística se pretende recuperar el entorno de este medio rural, ampliamente degradado por la existencia de edificios en estado ruinoso y vertidos incontrolados. Para ello se proyecta rehabilitar el cortijo existente (dado su carácter emblemático como construcción tradicional del campo andaluz), y eliminar el resto de edificios sin uso o de escaso interés constructivo, cuidando de la limpieza del territorio. El proyecto se fundamenta en un modelo de rehabilitación sostenible, en el que se emplearán soluciones como el uso de energías renovables (paneles solares, biomasa), sistemas de gestión eficiente del agua (recogida de aguas pluviales, sistemas de bajo consumo) y materiales de bajo impacto medioambiental (madera certificada, piedra natural local, aislamiento ecológico). Además, se llevará a cabo una rehabilitación respetuosa con la estructura original del cortijo, utilizando técnicas tradicionales de construcción que favorecen la durabilidad y el bajo mantenimiento. El objetivo es conservar al máximo la edificación original, evitando la eliminación de elementos arquitectónicos de valor cultural y patrimonial, lo que contribuye a la sostenibilidad del proyecto a largo plazo.

El proyecto pretende ser una plataforma para la promoción del campo andaluz, dando a conocer su cultura, tradiciones y paisajes, y contribuyendo al desarrollo de un turismo rural que valore los aspectos más genuinos de la vida rural en Andalucía. A través de este establecimiento de alojamiento turístico, se fomentará el turismo en la comarca, alejada de los centros urbanos masificados, en un entorno natural que destaca por su biodiversidad y su riqueza cultural. Además, se prevé que el establecimiento pueda colaborar con productores locales de alimentos, artesanos y otros servicios de la comarca, contribuyendo así al impulso de la economía rural. El turismo será una

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	8/71

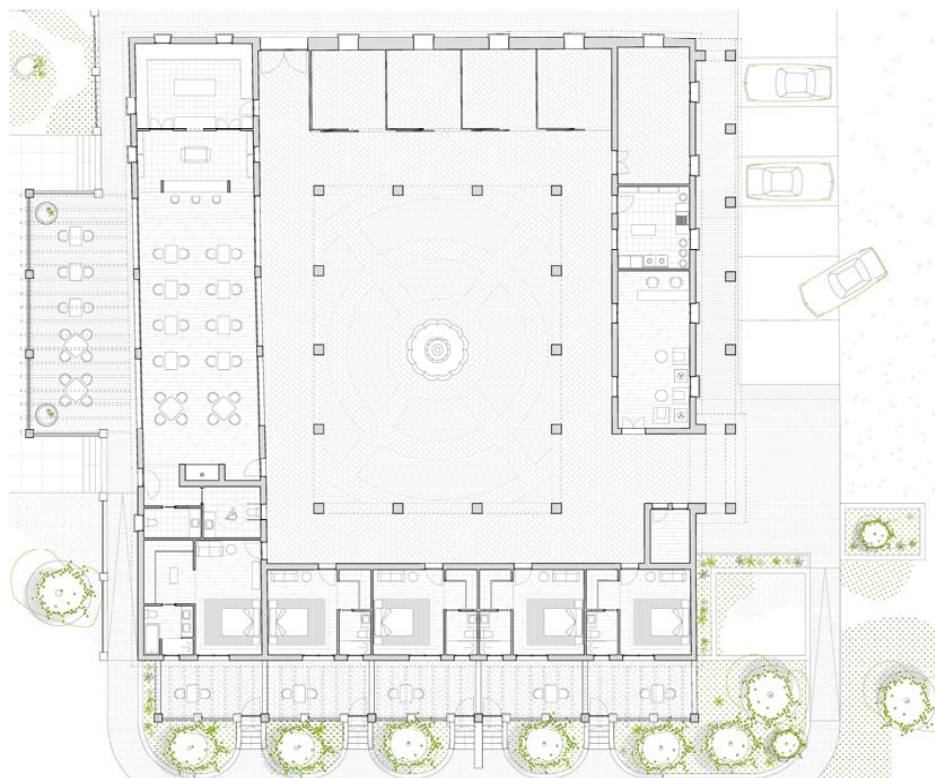


vía para el refuerzo de la identidad rural y el fortalecimiento de las comunidades locales, ofreciendo una alternativa económica a los sectores más tradicionales de la comarca.

El desarrollo de esta iniciativa supone una alternativa a las actividades agropecuarias que se han venido desarrollando tradicionalmente en la finca y que carecen de la sostenibilidad económica necesaria que evite su abandono. 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 de las condiciones medioambientales de la parcela y la mejora del paisaje rural. Se proyectan adoptar medidas que profundicen en la experiencia ambiental de las personas usuarias, generando una conciencia eco-responsable con el entorno natural, mediante el desarrollo de actividades complementarias al alojamiento tales como senderismo, rutas en bicicleta, paseos a caballo, o incluso la elaboración y envasado por los usuarios de aceite de oliva propio del terreno. Además, se pretende ofrecer una gastronomía con cocina tradicional de productos ecológicos procedentes de huertos situados en la propia finca.

De este modo, se consigue sumar a la explotación agropecuaria un establecimiento para alojamiento turístico en el medio rural que, además de proporcionar una mejora medioambiental directa al medio, permita su viabilidad y promueva su uso público. La coexistencia entre la actividad agrícola y la recreativa permitiría ofrecer una experiencia integral del medio natural al usuario, fuera de las aglomeraciones urbanas.

La propuesta propone rehabilitar el edificio destinado a cortijo, conservando la arquitectura tradicional propia de esta tipología rural andaluza, y mejorando su integración en el territorio mediante la eliminación de elementos impropios (fibrocemento, etc). De igual modo, se proyecta eliminar la mayor parte de construcciones existentes dado su nulo aporte al entorno, propiciando la limpieza y regeneración de toda la finca.



PROPUESTA DE REHABILITACION DE CORTIJO PARA ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO RURAL.
 Planta de distribución general

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	9/71



Por tanto, la mejora medioambiental del medio, la creación de actividades para uso recreativo y público así como la generación de riqueza en la comarca, 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 PARA ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO RURAL

Considerando las características turísticas de la actividad y teniendo en cuenta lo dispuesto para los establecimientos de alojamientos turísticos en el medio rural por el **artículo 47** de la **Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía** y por el **artículo 17** del **Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y Turismo activo**, tendrán esta consideración aquellas que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Estar constituidos por una sola edificación, aunque pueden contar con unidades anejas independientes.
- b) No superar tres plantas, sin que a estos efectos se contabilicen las zonas abuhardilladas y de trasteros. Estas zonas no superarán un veinticinco por ciento de la ocupación de esa planta.
- c) Adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.
- d) Su capacidad alojativa no será inferior a veintiuna plazas *
- e) Servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
- f) Estar dotados de zonas ajardinadas o patio interior, salvo aquellos que estén ubicados en el núcleo principal de población.
- * En atención a la dispensa establecida en el artículo 14 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, dado que se trata de una rehabilitación, se proyecta mantener el volumen del edificio construido con objeto de respetar las características físicas y arquitectónicas del edificio, favoreciendo la calidad ambiental del entorno y limitando su distribución a 5 habitaciones con un máximo de 10 personas alojadas.

De otro lado, el **Anexo I** del **Decreto 20/2002, de 29 de enero**, dispone las especialidades para las que los establecimientos de alojamientos en el medio rural podrán especializarse, de entre los cuales, serán objeto de este proyecto:

1. Agroturismo: Alojamiento en una explotación agropecuaria en activo, en la que, como actividad complementaria, el/la turista pueda participar en tareas tradicionales propias de la explotación.
2. Cortijo: Construcción que sirve o ha servido de centro de gestión de una explotación agraria mediana o grande, correspondiendo generalmente al tipo de casa-patio, con un espacio central en torno al que se distribuyen las distintas dependencias, presentando una tipología constructiva y ornamental de carácter tradicional. Es generalmente de menor dimensión que las haciendas y con una mayor simplificación en sus dependencias.

Además de estas condiciones, los establecimientos para alojamientos turísticos en el medio rural deberán cumplir otros requisitos mínimos de infraestructura tales como:

- a) 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 turismo; excepcionalmente y en el supuesto de que no fuera así, la persona propietaria tendrá que facilitar el transporte desde y hasta el alojamiento.
- b) 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.
- c) Energía eléctrica.
- d) Botiquín de primeros auxilios.

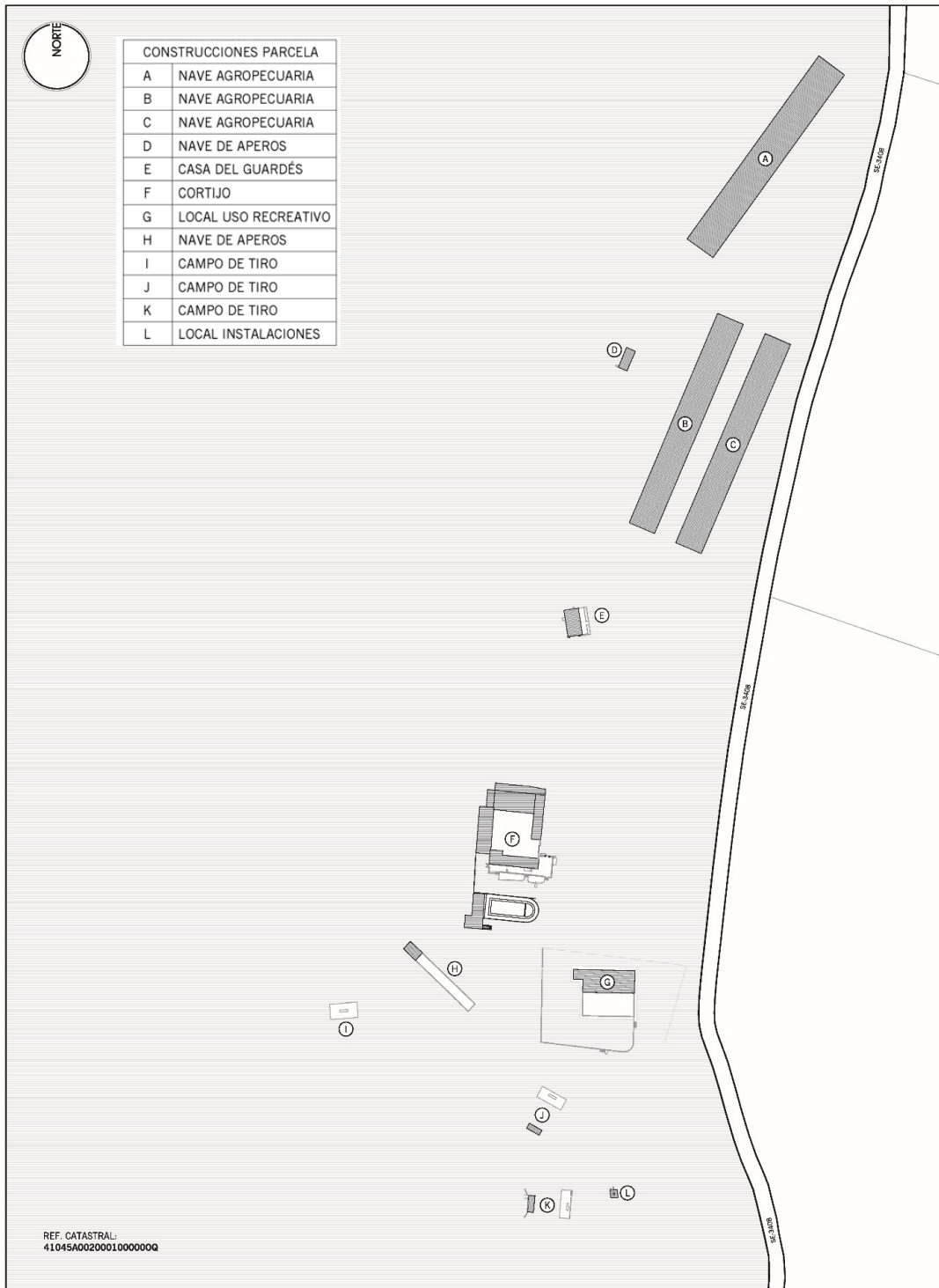
M2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES

M2.4.1. EDIFICACIONES EXISTENTES

En la actualidad, se constata que en la parcela existen **doce (12) construcciones o instalaciones independientes**, distribuidas por la parcela con las siguientes características:

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	10/71





Situación e identificación de las construcciones en la parcela rústica

- **Edificio A: Nave Agropecuaria.**

Se encuentra en la zona norte de la parcela, presentando dos de sus fachadas hacia la Carretera Gerena-El Garrobo. Posee las características propias para desarrollar el uso agropecuario de la finca. Superficie construida: 1.416,71 m².

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	11/71



- **Edificio B: Nave Agropecuaria.**
Se sitúa en la zona norte debajo del Edificio A, y junto al Edificio C. Posee las características propias para desarrollar el uso agropecuario de la finca. Superficie construida: 1.230,92 m².
- **Edificio C: Nave Agropecuaria.**
Se sitúa en la zona norte junto al Edificio B, y próxima a la Carretera Gerena-El Garrobo. Posee las características propias del uso agropecuario de la finca. Superficie construida: 1.241,22 m².
- **Edificio D: Nave de Aperos.**
Se trata de una construcción de pequeña escala situada junto al lindero oeste del Edificio B. Permite el almacenaje de aperos de carácter agropecuario. Superficie construida: 40,16 m².
- **Edificio E: Casa del guardés.**
Se trata de un edificio independiente ubicado entre el Edificio D y el Edificio F de la parcela. Desarrolla un programa completo para vivienda unifamiliar. Superficie construida: 77,22 m².
- **Edificio F: Cortijo.**
Conjunto edificatorio con distintas construcciones y usos vinculados a esta tipología de edificaciones rurales: agropecuario y residencial. Superficie construida: 784,74 m².
- **Edificio G: Local para uso recreativo.**
Edificio exento con acceso directo desde la Carretera Gerena-El Garrobo. Posee las dependencias propias para un uso recreativo y de ocio. Superficie construida: 249,85m².
- **Edificio H: Nave de Aperos.**
Construcción exenta situada al interior de la parcela. Cuenta con un recinto cubierto y una zona exterior cercada. Superficie construida: 33,79 m².
- **Instalación I: Campo de Tiro.**
Plataforma para uso recreativo y de esparcimiento. Carece de superficie construida. Forma parte de un conjunto de tres unidades (Instalación I, J y K), todas ellas destinadas para un uso vinculado al ocio. Superficie construida: 00,00 m² – Plataforma exterior acondicionada: 82,17 m².
- **Instalación J: Campo de Tiro.**
Plataforma exterior y recinto cubierto para uso recreativo y de esparcimiento. Forma parte de un conjunto de tres unidades (Instalación I, J y K), todas ellas destinadas para un uso vinculado al ocio. Superficie construida: 16,22 m².
- **Instalación K: Campo de Tiro.**
Plataforma exterior y recinto cubierto para uso recreativo y de esparcimiento. Forma parte de un conjunto de tres unidades (Instalación I, J y K), todas ellas destinadas para un uso vinculado al ocio. Superficie construida: 20,73 m².
- **Edificio L: Local de Instalaciones.**
Se encuentra ubicado en la zona sur de la parcela, próximo a la Carretera Gerena-El Garrobo. Se destina para albergar y proteger las instalaciones propias de la parcela. Superficie construida: 11,26m².

El resumen de superficies construidas actual de la parcela es el siguiente:

Edificio	Uso	Superficie construida
A	Nave Agropecuaria	1.416,71 m ²
B	Nave Agropecuaria	1.230,92 m ²
C	Nave Agropecuaria	1.241,22 m ²
D	Nave de Aperos	40,16 m ²
E	Casa del Guardés	77,22 m ²
F	Cortijo	784,74 m ²
G	Local para Uso Recreativo	249,85 m ²
H	Nave de Aperos	33,79 m ²
I	Campo de Tiro	00,00 m ²
J	Campo de Tiro	16,22 m ²
K	Campo de Tiro	20,73 m ²
L	Local de Instalaciones	11,26 m ²
TOTAL		5.122,82 m²

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	12/71



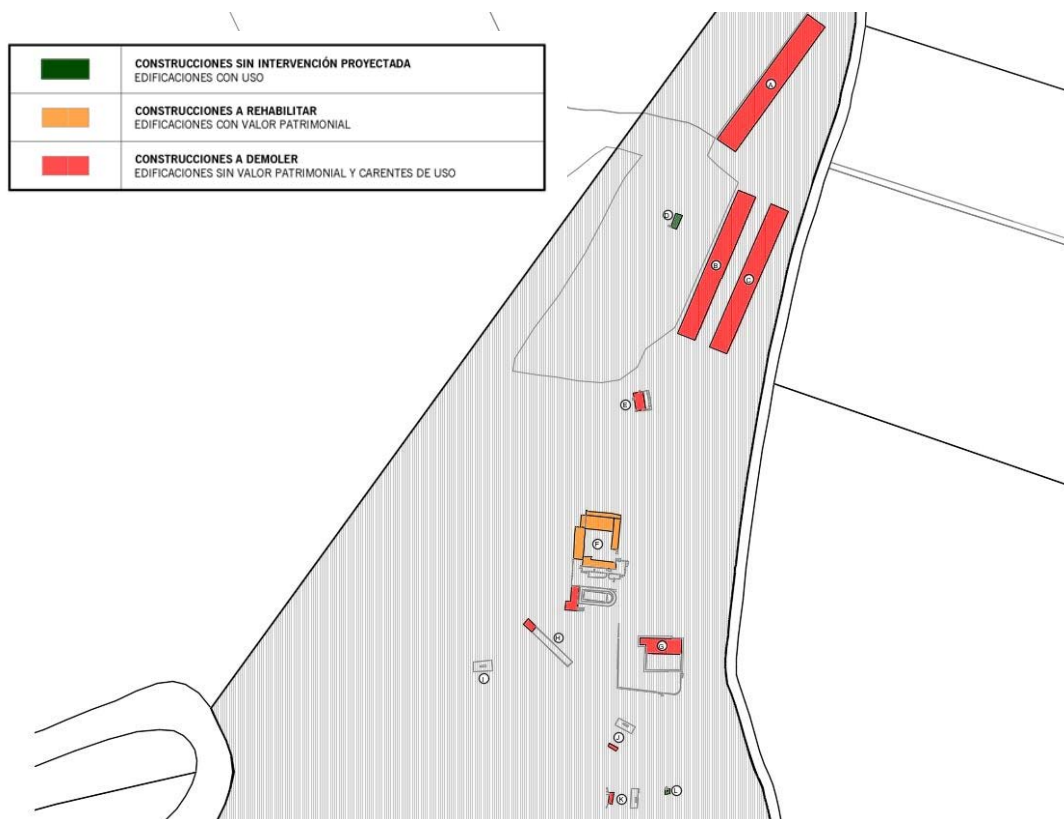
M2.4.2. EDIFICACIONES PROPUESTAS EN LA ACTUACIÓN

El proyecto se fundamenta en dos grandes intervenciones que priorizan el respeto por el medio ambiente y maximizan los recursos existentes, reduciendo considerablemente la superficie construida en la actualidad. De este modo, se proyecta una actuación basada en los principios de sostenibilidad, recuperación patrimonial e integración con el entorno, que mejora sensiblemente las condiciones de la parcela y se alinea con las políticas de desarrollo rural y turismo sostenible de Andalucía.

En primer lugar, se proyecta la completa eliminación de edificios sin valor patrimonial y carentes de utilidad, con objeto de armonizar la parcela con su entorno natural. Así, se proyecta la eliminación de las siguientes construcciones:

Edificio	Uso	Superficie construida
A	Nave Agropecuaria	1.416,71 m ²
B	Nave Agropecuaria	1.230,92 m ²
C	Nave Agropecuaria	1.241,22 m ²
G	Local para Uso Recreativo	249,85 m ²
H	Nave de Aperos	33,79 m ²
I	Campo de Tiro	00,00 m ²
J	Campo de Tiro	16,22 m ²
K	Campo de Tiro	20,73 m ²
TOTAL		- 4.209,44 m²

Se pretende, por tanto, restituir a su estado natural un total de 4.209,44m², contribuyendo de este modo a la recuperación paisajística de la finca y su preservación de carácter rústico, fomentando la conservación del paisaje y la biodiversidad.



PROPUESTA DE ACTUACIONES SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES EN LA FINCA

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	13/71



Y de otro lado, el objeto de este proyecto se centra en la rehabilitación del **Cortijo** como edificación de estilo rural tradicional, referente de la arquitectura popular andaluza. La intervención se fundamenta en la conservación de sus elementos más característicos y en la mejora de sus condiciones constructivas. Se mantendrán las características propias del cortijo, conservando su patio central y garantizando una integración armónica con el entorno natural sin alterar su configuración original, utilizando colores y materiales que permitan su mejor integración. El cortijo, además de su función como alojamiento turístico, se convertirá en un referente en la recuperación de los valores patrimoniales y paisajísticos de este medio rural.

El programa se desarrolla en torno al patio central del cortijo, favoreciendo que todos los movimientos se generen en torno a este elemento característico. Un cortijo rehabilitado para alojamiento turístico es un espacio que combina la esencia rústica con comodidades modernas, ideal para ofrecer una experiencia única. Los usos desarrollados en torno al patio central son los siguientes:

1. Área de administración: Esta nave se encuentra junto a la entrada principal del cortijo para facilitar el acceso. Su diseño respeta la arquitectura tradicional del lugar, con paredes encaladas, techos altos de vigas de madera y grandes portones de madera restaurados. Posee una zona de recepción, zona de espera y oficinas administrativas.

2. Zona de habitaciones: Se encuentra ubicada entre el patio central y la zona ajardinada exterior para garantizar tranquilidad. Son cinco habitaciones dobles con zona de vestidor, baños individuales y acceso una terraza de uso particular.

3. Zona de servicios: Esta nave se configura como el corazón social del hotel. Orientada hacia el oeste con grandes ventanales que dejan entrar luz natural, posee un salón para huéspedes con chimenea y sofás, además de una zona de comedor donde se ofrecerá el servicio de restauración. Junto al salón, se dispone la zona de bar y cocina, con acceso directo al comedor.

4. Nave de Cuadras: Manteniendo su función original, esta nave se proyecta para el cuidado y alojamiento de caballos, con lo que además de ofrecer actividades ecuestres, se pretende preservar la esencia del cortijo. Estará compuesta por cuatro boxes individuales, zona de guadarnés y área de limpieza.

Las zonas exteriores del Cortijo estarán compuestas por el patio central (decorado con plantas mediterráneas, una fuente de piedra y mesas para disfrutar al aire libre), la zona de piscina con tumbonas y sombrillas, y los jardines perimetrales.

Dada su lejanía con el núcleo urbano, para un normal funcionamiento del establecimiento es obligatoria la presencia de un guardés residente que garantice la vigilancia continua, especialmente en horarios nocturnos o durante períodos de baja ocupación. En caso de incidentes como incendios, fugas de agua, intrusiones de animales salvajes o emergencias médicas, el guardés puede actuar de forma rápida y eficiente, minimizando daños. De este modo, se introduce dentro del Proyecto de Actuación la casa del guardés, adoptando para ello la vivienda ya existente en la finca.

Por último, al margen del proyecto de actuación, se mantienen en uso las siguientes edificaciones existentes en la parcela:

-**D. Nave de aperos:** Construcción destinada para almacenaje de los útiles propios de las labores agrícolas de la parcela.

-**L. Instalaciones:** Local destinado para ubicación de maquinaria de servicios a la parcela.

El resumen de superficies construidas en la parcela tras el Proyecto de Actuación, es el siguiente:

Edificio	Uso	Superficie construida
D	Nave de Aperos	40,16 m ²
E	Casa del Guardés	77,22 m ²
F	Cortijo	617,17 m ²
L	Local de Instalaciones	11,26 m ²
TOTAL		745,81 m²

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	14/71



En cuanto a las construcciones afectas por el Proyecto de Actuación (Cortijo y Casa del Guardés), el resumen de superficies y parámetros urbanísticos es el siguiente:

PARÁMETRO URBANÍSTICOS DE LA PARCELA			
- Superficie de parcela:			288.640,90 m ²
- Edificabilidad:			0,00258 m ² /m ²
- Superficie construida:			745,81 m ²
- Nº Plantas:			1 (Planta Baja)
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE EDIFICACIONES OBJETO ACTUACIÓN			
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:			694,39 m ²
- CASA DEL GUARDÉS:			77,22 m ²
- CORTIJO:			617,17 m ²
CASA DEL GUARDÉS			
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:			77,22 m ²
- CASA:			77,22 m ²
CORTIJO			
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:			617,17 m ²
- CORTIJO:			475,54 m ²
- Habitaciones:			154,20 m ²
- Zona Boxes			105,26 m ²
- Zona Administración			53,19 m ²
- Zona Salón-Cocina			162,88 m ²
- PORCHES:			141,63 m ²
- Claustro:			234,17 x 50%: 117,09 m ²
- Porche de entrada:			49,07 x 50%: 24,54 m ²
SUPERFICIES ÚTILES			
- CASA DEL GUARDÉS:	45,01 m ²	67,39 m ²	112,40 m ²
- Zona Exterior:	45,01 m ²	-- m ²	45,01 m ²
- Jardín Exterior:	45,01 m ²	-- m ²	
- Casa:	-- m ²	67,39 m ²	67,39 m ²
- Salón-Comedor:	-- m ²	22,36 m ²	
- Dormitorio 1:	-- m ²	9,73 m ²	
- Dormitorio 2:	-- m ²	10,16 m ²	
- Estudio:	-- m ²	6,62 m ²	
- Cocina:	-- m ²	9,17 m ²	
- Alacena:	-- m ²	1,85 m ²	
- Baño:	-- m ²	4,70 m ²	
- Almacén:	-- m ²	2,81 m ²	
CORTIJO			
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:			617,17 m ²
- CORTIJO:			475,54 m ²
- Habitaciones:			154,20 m ²
- Zona Boxes			105,26 m ²
- Zona Administración			53,19 m ²
- Zona Salón-Cocina			162,88 m ²
- PORCHES:			141,63 m ²
- Claustro:			234,17 x 50%: 117,09 m ²
- Porche de entrada:			49,07 x 50%: 24,54 m ²
SUPERFICIES ÚTILES			
- CORTIJO:	861,52 m ²	399,25 m ²	1.260,77 m ²
- Cortijo:	-- m ²	399,25 m ²	399,25 m ²
- Cocina:	-- m ²	25,39 m ²	
- Zona de Barra:	-- m ²	18,20 m ²	
- Salón:	-- m ²	81,44 m ²	
- Distribuidor:	-- m ²	4,88 m ²	
- Baño:	-- m ²	4,35 m ²	
- Baño Adaptado:	-- m ²	7,54 m ²	

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	15/71



- Box 1:	-- m ²	15,00 m ²	
- Box 2:	-- m ²	15,00 m ²	
- Box 3:	-- m ²	15,00 m ²	
- Box 4:	-- m ²	15,03 m ²	
- Guadamés:	-- m ²	25,09 m ²	
- Limpieza:	-- m ²	14,96 m ²	
- Recepción-Admin.:	-- m ²	28,87 m ²	
- Seguridad:	-- m ²	5,44 m ²	
- Habitación 1:	-- m ²	27,62 m ²	
- Baño 1:	-- m ²	6,11 m ²	
- Habitación 2:	-- m ²	18,53 m ²	
- Baño 2:	-- m ²	3,53 m ²	
- Habitación 3:	-- m ²	18,87 m ²	
- Baño 3:	-- m ²	3,53 m ²	
- Habitación 4:	-- m ²	18,88 m ²	
- Baño 4:	-- m ²	3,53 m ²	
- Habitación 5:	-- m ²	18,93 m ²	
- Baño 5:	-- m ²	3,53 m ²	
- Terrazas:	137,22 m ²	-- m ²	137,22 m ²
- Terraza Salón:	63,77 m ²	-- m ²	
- Terraza 1:	14,63 m ²	-- m ²	
- Terraza 2:	14,63 m ²	-- m ²	
- Terraza 3:	14,61 m ²	-- m ²	
- Terraza 4:	14,61 m ²	-- m ²	
- Terraza 5:	14,97 m ²	-- m ²	
- Porches:	280,19 m ²	-- m ²	280,19 m ²
- Porche de Entrada:	37,98 m ²	-- m ²	
- Claustro:	242,23 m ²	-- m ²	
- Zonas Exteriores:	444,11 m ²	-- m ²	444,11 m ²
- Piscina:	98,00 m ²	-- m ²	
- Zona Exterior Piscina:	167,88 m ²	-- m ²	
- Patio Central:	178,23 m ²	-- m ²	

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, si bien, se dispondrá un depósito de 5.000 litros para garantizar el abastecimiento al resto de servicios ofertados. 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 energía renovable mediante paneles fotovoltaicos que proporcione el 100% de la energía demandada por el establecimiento.

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.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	16/71



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. A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

a) *Podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia gestión o control.*

Justificación: La existencia de una casa del guardés para un establecimiento de alojamiento turístico en suelo rústico no solo responde a razones prácticas, sino también a necesidades específicas relacionadas con la seguridad, el mantenimiento y la preservación del entorno. Se trata de una necesidad operativa, ambiental y de seguridad, fundamentada principalmente en las siguientes circunstancias:

-Seguridad del establecimiento. El establecimiento se encuentra alejado del núcleo urbano, siendo vulnerable a intrusiones, robos o actos vandálicos. La presencia de un guardés residente asegura la vigilancia continua, especialmente en horarios nocturnos o durante períodos de baja ocupación.

-Control de acceso: En terrenos rústicos, donde no hay controles o cercos sofisticados, el guardés gestiona y monitorea entradas y salidas, especialmente en eventos especiales o temporadas de mayor actividad.

-Protección del entorno: La vigilancia también se extiende a proteger el paisaje y las instalaciones de riesgos asociados con la ubicación rústica, como incendios forestales o daños por animales silvestres.

-Atención inmediata a problemas técnicos: Las instalaciones pueden sufrir problemas inesperados, como averías en sistemas de agua, electricidad o calefacción. Tener al guardés cerca asegura una respuesta rápida que evita inconvenientes para los huéspedes.

-Manejo de emergencias climáticas: En casos de contingencias, el guardés puede tomar medidas inmediatas para proteger el establecimiento y a sus ocupantes.

-Reducción de costes operativos: Contar con un guardés residente elimina la necesidad de contratar servicios externos de vigilancia o mantenimiento, lo que resulta en un ahorro económico a largo plazo.

b) *Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.*

Justificación: Se trata de una vivienda ya existente dentro de la misma parcela del presente proyecto de actuación.

c) *Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación.*

Justificación: Se trata de una vivienda ya existente, que no implica inversión añadida al proyecto de actuación.

d) *Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria (art. 29.3 y 4).*

Justificación: La vivienda estará plenamente vinculada al funcionamiento de la actividad, quedando condicionada su puesta en servicio al establecimiento que lo justifica.

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 (10) meses la ejecución de la misma.

SEGUNDA FASE: EQUIPAMIENTO

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	17/71



Se estima que el establecimiento 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 (12) meses desde la fecha de aprobación de este documento.

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	18/71



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:

1. Desarrollo del Turismo Sostenible

- Fomento del turismo rural: La rehabilitación del cortijo potencia el turismo en zonas rurales, una actividad económica clave para diversificar la economía andaluza y reducir la dependencia de sectores tradicionales.
- Respeto al entorno: Al restaurar una edificación existente en lugar de construir nuevas instalaciones, se minimiza el impacto ambiental y se promueve un modelo turístico sostenible que respeta el paisaje y el patrimonio cultural. De otro lado, se eliminan más de 4.209m² de superficie construida, restituyendo la finca a su estado natural.
- Dinamización territorial: Este tipo de proyectos impulsa el turismo de calidad en áreas rurales, atrayendo visitantes interesados en el medio ambiente, la gastronomía local y el patrimonio histórico.

2. Conservación del Patrimonio Cultural y Arquitectónico

- Protección del patrimonio histórico: Los cortijos representan un valor arquitectónico significativo y característico de la identidad rural de Andalucía. Su rehabilitación garantiza la conservación de estas edificaciones emblemáticas frente a su abandono y deterioro.
- Revalorización cultural: Convertir el cortijo en un espacio accesible al público permite ofrecer a los visitantes la oportunidad de conocer el medio rural donde se encuentra así como las costumbres su entorno.

3. Impulso Económico y Social para la Comunidad Local

- Creación de empleo: La puesta en marcha del establecimiento genera empleo tanto directo (personal de recepción, limpieza, hostelería), como indirecto (proveedores, servicios de mantenimiento).
- Apoyo a la economía local: El proyecto fomenta el desarrollo de proveedores locales, que abastecen al establecimiento con productos autóctonos.
- Fijación de la población rural: La rehabilitación y actividad del cortijo contribuyen a evitar la despoblación en la comarca al generar oportunidades económicas y mejorar la calidad de vida.

4. Protección del Entorno Natural

- Gestión sostenible del territorio: El proyecto incluye medidas para preservar la biodiversidad y reducir el impacto ambiental, como el uso de energías renovables, la gestión eficiente del agua y la conservación del paisaje natural circundante.
- Valor educativo: El establecimiento promoverá actividades relacionadas con la naturaleza, como senderismo, observación de fauna y flora o talleres de sensibilización ambiental, fomentando una mayor conciencia sobre la importancia del medio rural.
- Desarrollo sostenible: La actuación propuesta contribuye a la preservación de los valores del territorio, para lo cual favorece y desarrolla las siguientes acciones:
 - Favorece el equilibrio territorial y social, promoviendo oportunidades en áreas menos favorecidas.
 - Protege el paisaje y los recursos naturales, integrando el cortijo en su entorno de manera respetuosa.
 - Promueve el uso eficiente del suelo rústico, priorizando la rehabilitación frente a la construcción de nuevas infraestructuras.

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

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	19/71



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 rehabilitación de este cortijo para establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural de Gerena se justifica ampliamente desde las perspectivas económica, social, cultural y medioambiental.

En primer lugar, se potencia el aprovechamiento rural conservando la **arquitectura tradicional** de los cortijos. Rehabilitar un cortijo evita su deterioro y abandono, preservando su valor arquitectónico y adaptándolo a un uso actual. Este tipo de proyectos permite poner en valor la riqueza histórica y cultural del entorno rural de Gerena, ofreciendo a los visitantes una experiencia auténtica en contacto con su pasado agrícola y ganadero. Situada a menos de 30 kilómetros de Sevilla, Gerena tiene una ubicación estratégica que permite atraer a visitantes interesados en combinar actividades culturales en la capital con experiencias rurales únicas. La localidad cuenta con recursos turísticos y una rica tradición gastronómica.

Existe un impulso al Turismo Rural, atrayendo visitantes a Gerena como puerta de entrada a la Sierra Norte de Sevilla, con un entorno natural atractivo que incluye caminos rurales y espacios protegidos. La creación de un establecimiento para alojamiento en el propio medio rural potenciaría su capacidad para atraer visitantes interesados en el turismo ecológico, cultural y gastronómico. Además, el cortijo rehabilitado ofrece una experiencia única que puede complementarse con actividades diferenciadoras como rutas de senderismo, visitas guiadas por la naturaleza, catas de productos locales (quesos, aceites, vinos) o talleres relacionados con la tradición agrícola.

La generación de beneficios económicos locales con la creación de empleo (durante la obra y su posterior puesta en marcha), contribuirá a mejorar la calidad de vida de los habitantes de Gerena. El establecimiento dinamizará la economía local colaborando con empresas locales y promoviendo el consumo de productos y servicios autóctonos.

Por último, con objeto de mejorar el entorno, la implantación propone la completa eliminación de edificios sin valor patrimonial y carentes de utilidad, que armonicen la parcela con su entorno natural. De este modo, se eliminan 4.209m2 construidos, restituyendo la parcela a su estado original.

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:

- a) Deberán ser **compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial** que resulte de aplicación.
- 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**

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	20/71



en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

- c) **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:

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

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:

- a) *Que la parcela mínima en la cual se ubique tenga una dimensión igual o superior a diez mil (10.000) m².*
CUMPLE. La superficie de la parcela objeto de la actividad posee es de 288.640,90m².
- b) *Que la separación a todos los linderos sea como mínimo de diez (10) metros.*
CUMPLE. La separación de la edificación al linderos más próximo es: 72,15m > 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 107,30m > 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.*

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	21/71



En cuanto a las Áreas Forestales, el POT AUS 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:

- Regulación climática.
- Creación de sumideros de emisiones contaminantes.
- Ubicación de espacios libres de uso público.
- Cualificación del paisaje.
- Protección de cuencas vertientes.

Artículo 72. Ordenación de las Áreas Forestales

- 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.
- La planificación forestal asegurará el mantenimiento de las masas forestales existentes en el área, garantizando la conservación de la cubierta arbórea.
- 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.

En este sentido, según dispone el **Artículo 4 del Decreto-ley 13/2020**, de 18 de mayo, los establecimientos hoteleros se consideran, a todos los efectos, como establecimientos de uso público siendo libre el acceso a los mismos, sin más restricciones que las derivadas de las leyes y los reglamentos. De este modo, se consigue fomentar el acceso y conocimiento del entorno medioambiental de la finca, profundizando en la educación ambiental y alcanzando el equilibrio entre el disfrute de la instalación, y la conservación del medio rural.

En definitiva, se trata de ampliar las posibilidades de desarrollo de la finca complementando la **explotación agropecuaria** en activo con un **establecimiento para alojamiento turístico en el medio rural** que permita su **uso público**, y promocióne los **valores naturales** de este entorno medioambiental. El proyecto no solo busca ofrecer un espacio de calidad para el turismo, sino que se fundamenta en principios de sostenibilidad, integración con el entorno y la promoción de la economía local, respetando las normativas vigentes sobre el uso y la protección del suelo rústico.

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,

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	22/71



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 mismo. En esta superficie quedará prohibido cualquier acto edificatorio, temporal o definitivo.

Una vez que se deslinde, y amojonen las vías pecuarias, esta precaución contenida en el apartado anterior, quedará sin vigencia, siendo el deslinde 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 superior a 70m 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:

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	23/71



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 superior a 70m 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:

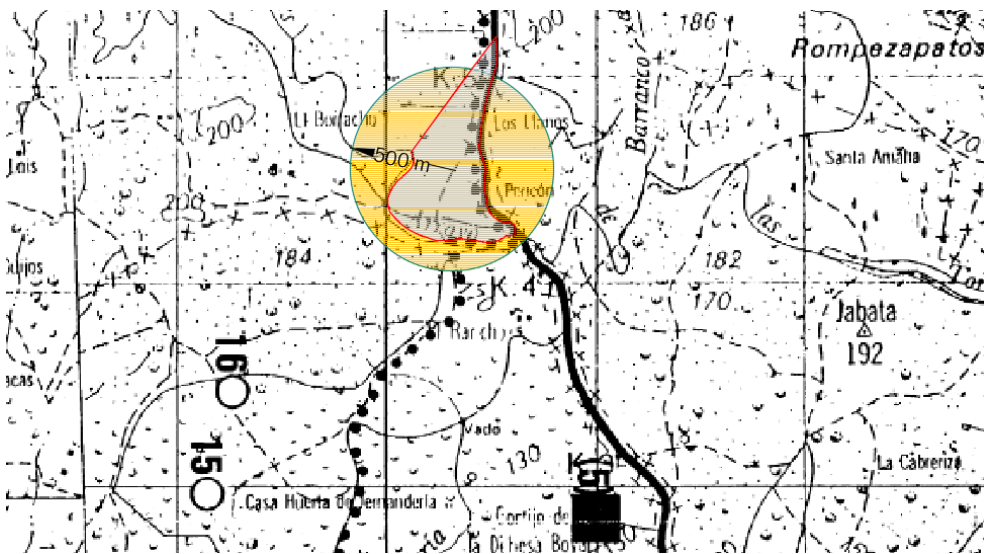
1. Quedarán sujetos a tal legislación, todas aquellas aguas que discurren por el término municipal de Gerena, tanto continentales como subterráneas, que sean consideradas como cauces públicos, lechos de lagos, lagunas y embalses de cauces públicos por la Agencia Andaluza del Agua, en rigor de la aplicación 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 cien (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 250m 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.



JUSTIFICACIÓN:

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

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	24/71



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.
- No construcción de nuevos edificios, y eliminación de 4.209m² de superficie construida existente.

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.

En este 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:*
 1º. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
 2º. 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.*

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	25/71



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

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

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	Movimiento de maquinaria
	Movimiento de vehículos ligeros
	Movimiento de vehículos pesados
	Afluencia de personal
EXPLOTACIÓN	Instalación de maquinaria
	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
	Emisión de gases de combustión
	Incidencia visual
	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.

DEPÓSITOS ESTANCOS PARA ACUMULACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

REF: CHC – E

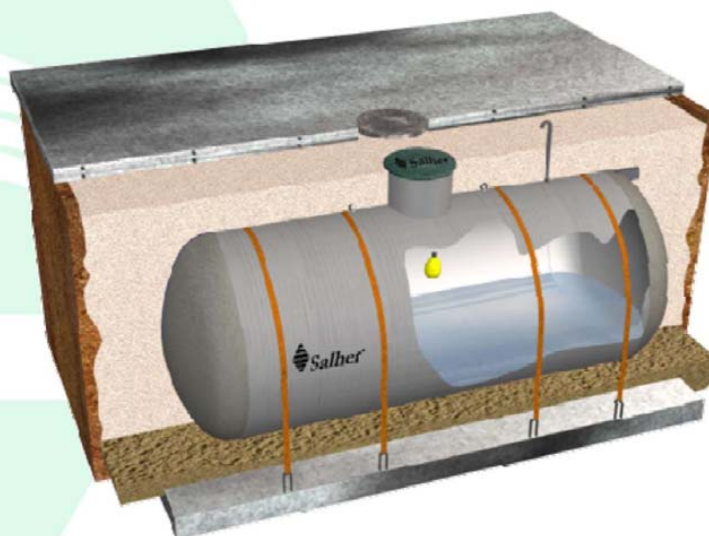
1

Función:

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

Características:

- Marca Salher modelo CHC – E.
- Depósito 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.



Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	27/71



- 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 5.000 litros 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 m³ anuales tal como se justifica a continuación:

- Consumo medio estimado. 0,20 m³/persona/día
- Aforo máximo casa rural 10 personas
- Consumo total actuación: 0,20 x 10 x 200* = 400 m³

* 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 rehabilitación del cortijo no exige intervenciones de tipo infraestructural ya que se actúa sobre una edificación existente. No se producen 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

El cortijo se encuentra aislado e integrado en el entorno, vinculado 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 del cortijo en el entorno. En ningún caso se generarán barreras.

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

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	28/71



VEGETACIÓN Y FAUNA

No existe modificación de la topografía en la zona de intervención, por lo que no se afecta a la capa vegetal. La superficie de ocupación de la edificación existente es mínima respecto a la superficie total de la finca. No existe incidencia en la fauna autóctona.

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.

RESIDUOS

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

M3.7 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

La rehabilitación del cortijo como establecimiento para alojamiento turístico en el medio rural de Gerena se sustenta en diversos factores económicos y financieros que evidencian la viabilidad y

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	29/71



rentabilidad del proyecto. Este análisis considera tanto el entorno socioeconómico de la localidad como las tendencias del mercado turístico rural en la provincia de Sevilla y en España.

POTENCIAL DE MERCADO

El turismo rural está en auge, con Andalucía como una de las comunidades más demandadas. Las cifras de ocupación en el sector rural alcanzan picos del 50-60% en temporadas altas, con un promedio anual del 30-40%. Gerena, situada a pocos kilómetros de Sevilla, combina un entorno natural privilegiado con una rica oferta cultural y gastronómica. Su proximidad a la capital andaluza y su conexión con rutas turísticas rurales aumentan el atractivo del proyecto para turistas nacionales e internacionales.

El público objetivo incluye familias, parejas y grupos interesados en actividades al aire libre, turismo ecológico, y experiencias culturales y gastronómicas. Este enfoque diversificado asegura una amplia base de clientes potenciales.

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

El coste total del proyecto incluye:

- Rehabilitación arquitectónica del cortijo (estructura, inst. eléctricas, agua y saneamiento).
- Equipamiento y decoración de las habitaciones y espacios comunes.
- Implementación de infraestructuras turísticas complementarias (piscina, rutas señalizadas, espacios recreativos).

Se estima un coste de inversión inicial de 308.500€, con un nivel de intervención medio. Con una capacidad de 5 habitaciones y una tarifa media de 90 €/noche/persona, y considerando una ocupación promedio anual del 40%, los ingresos anuales supondrían 131.400€, si bien este valor se incrementará mediante servicios adicionales como actividades guiadas, servicio de restauración y alquiler de espacios para eventos.

Dado un margen operativo del 60%, se proyecta que el periodo de retorno de la inversión (ROI) sea inferior a 7 años, una cifra competitiva dentro del sector.

	Nº HABITACIONES	Nº PERSONAS	% OCUPACIÓN DIARIA	PRECIO (€/personaxdía)
ALOJAMIENTO	5	10	40	90

ESTIMACIÓN ANUAL DE INGRESOS 10 PERSONAS ALOJAMIENTO					
	nº días x % ocupación	PRECIO (€/ día x persona)	Nº PERSONAS	TOTAL (€)	
ALOJAMIENTO	365 x 40%: 146,00	90	10	131.400,00	
TOTAL INGRESOS: 131.400,00					
INGRESOS ADICIONALES POR SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (RESTAURACIÓN, ACTIVIDADES)					
ADICIONALES	Estimado 15% ingresos por alojamiento 15% x 131.400€: 19.710,00			19.710,00	
TOTAL ADICIONALES: 19.710,00					
TOTAL INGRESOS: 151.110,00					

El alojamiento requerirá 4 empleos directos (gerente/recepcionista, personal de limpieza y mantenimiento), así como otros gastos operativos para su funcionamiento (suministros, mantenimiento, reparaciones, marketing, seguros, etc), que implicarán un total de gastos anuales de 95.400€.

ESTIMACIÓN ANUAL DE GASTOS PERSONAL				
CONCEPTO	UD	TIPO DE JORNADA	COSTE UNITARIO (€)	TOTAL (€)
Gerente/Recepcionista	1	COMPLETA	28.600,00	28.600,00

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	30/71



Personal de limpieza	2	MEDIA	11.700,00	23.400,00
Personal de mantenimiento	1	MEDIA	11.700,00	11.700,00
			TOTAL GASTOS: 63.300,00	

GASTOS OPERATIVOSL			
CONCEPTO	UD	COSTE UNITARIO (€)	TOTAL (€)
Suministros	1	15.000,00	15.000,00
Mantenimiento y reparaciones	1	8.000,00	8.000,00
Marketing y promoción	1	5.000,00	5.000,00
Otros costes (seguros, licencias, etc.)	1	5.000,00	5.000,00
			TOTAL GASTOS: 33.000,00
			TOTAL INGRESOS: 96.300,00

Para el cálculo de la inversión estimativa se ha realizado un cálculo teniendo en consideración tanto la rehabilitación del cortijo 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	6.820,00	6.820,00
Rehabilitación del cortijo	1	500€/m ² x 617m ² : 308.500,00	308.500,00
Construcción de piscina	1	25.000,00	25.000,00
Urbanización exterior	1	8.150,00	8.150,00
Impuestos municipales	1	11.300,00	11.300,00
Honorarios Técnicos	1	20.000,00	20.000,00
			TOTAL INVERSIÓN INICIAL: 379.770,00€
			TOTAL INVERSIÓN INICIAL: 379.770,00€

Una vez analizados los capítulos de previsión de gastos e ingresos, se constata que para la citada actividad se prevé el siguiente período de amortización del gasto:

- Beneficio Bruto Anual: 151.110 € - 96.300 € = 54.810 €.
- Margen operativo: 54.810 € / 151.110 € = 36,27%.

Con un beneficio neto anual de 54.810 €, el retorno de la inversión inicial de 379.770 € se estima entre 5,4 y 7,2 años.

BENEFICIOS ECONÓMICOS Y SOCIALES

El proyecto creará empleo directo (personal de mantenimiento, recepción y limpieza) e indirecto (proveedores locales, guías turísticos, etc.), contribuyendo al desarrollo económico de Gerena. La rehabilitación del cortijo contribuirá al mantenimiento del patrimonio cultural y arquitectónico de la zona, convirtiéndose en un atractivo para la localidad y estimulando otras actividades económicas. El proyecto también contempla la implementación de energías renovables y la promoción de prácticas sostenibles, alineándose con las políticas de desarrollo rural de la UE.

El proyecto puede beneficiarse de programas de financiación europeos, nacionales y autonómicos, como las ayudas LEADER para el desarrollo rural y las subvenciones de la Junta de Andalucía para la rehabilitación de infraestructuras turísticas. En cualquier caso, se contempla la posibilidad de acceder a préstamos bancarios a través de líneas específicas para iniciativas turísticas, con tasas de interés competitivas.

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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	31/71



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 establecimiento para alojamiento turístico en el medio 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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	32/71



M5. CONCLUSIONES.

M5.1 CONSIDERACIONES FINALES.

El proyecto de actuación contempla la propuesta de rehabilitación de un cortijo para establecimiento de alojamiento turístico 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 subscribe 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 12 de diciembre de 2.024

EL PROMOTOR:

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

Representante:

LOS ARQUITECTOS:

, arquitectos

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	33/71



2. PLANIMETRÍA

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	34/71



ÍNDICE DE PLANOS:

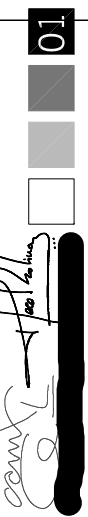
01.- SITUACIÓN, IMPLANTACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN. ESTADO ACTUAL.....	E: 1/2500
02.- SITUACIÓN, IMPLANTACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN. ESTADO REFORMADO.....	E: 1/2500
03.- CORTIJO. ESTADO ACTUAL. PLANTA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.....	E: 1/100
04.- CORTIJO. ESTADO ACTUAL. ALZADOS Y SECCIONES I.....	E: 1/100
05.- CORTIJO. ESTADO ACTUAL. ALZADOS Y SECCIONES II.....	E: 1/100
06.- CORTIJO. ESTADO REFORMADO. PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.....	E: 1/100
07.- CORTIJO. ESTADO REFORMADO. PLANTA DE CUBIERTA.....	E: 1/100
08.- CORTIJO. ESTADO REFORMADO. ALZADOS Y SECCIONES I.....	E: 1/100
09.- CORTIJO. ESTADO REFORMADO. ALZADOS Y SECCIONES II.....	E: 1/100
10.- CORTIJO. ESTADO REFORMADO. ALZADOS Y SECCIONES III.....	E: 1/100
11.- CASA DEL GUARDÉS. PLANTA Y SECCIÓN. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.....	E: 1/100
12.- CASA DEL GUARDÉS. ALZADOS Y SECCIONES.....	E: 1/100

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	35/71



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORRIJÓN COMO ESTABLECIMIENTO ALQUIMIA TURÍSTICO EN MEDIO RURAL
Polígono 2 Parcela 149, Paraje Perichón, Gerena, Sevilla
Promotor: LA GARINOSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L. - CIF: B44871127

SITUACIÓN, IMPLANTACIÓN Y GORR. ESTADO ACTUAL



ESTADO ACTUAL, SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA (REF. CATASTRAL: 410454002001490000X): 286.640,90 m²

EFICIENCIA: 0,117 m²/m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 5,122,82 m²

NUMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (POR USOS)

A. NAVE AGRICOLA/GARAJA	1.416,71 m ²
B. NAVE AGRICOLA/GARAJA	1.230,92 m ²
C. NAVE AGRICOLA/GARAJA	1.241,22 m ²
D. NAVE DE AEREO	40,16 m ²
E. CASA DEL GUARDÉS	784,74 m ²
F. CORTIJO	249,85 m ²
G. LOCAL PARA USO RECREATIVO	337,9 m ²
H. NAVE DE AEREO	16,22 m ²
I. CAMPO DE TIRO	20,73 m ²
L. LOCAL DE INSTALACIONES	11,26 m ²

ACTUACIONES PROYECTADAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

CONSTRUCCIONES SIN INTERVENCIÓN PROYECTADA	CONSTRUCCIONES SIN INTERVENCIÓN PROYECTADA
CONSTRUCCIONES CON INTERVENCIÓN PROYECTADA	CONSTRUCCIONES CON INTERVENCIÓN PROYECTADA
CONSTRUCCIONES A RECONSTRUIR	CONSTRUCCIONES A RECONSTRUIR
CONSTRUCCIONES A DEMOLER	CONSTRUCCIONES A DEMOLER

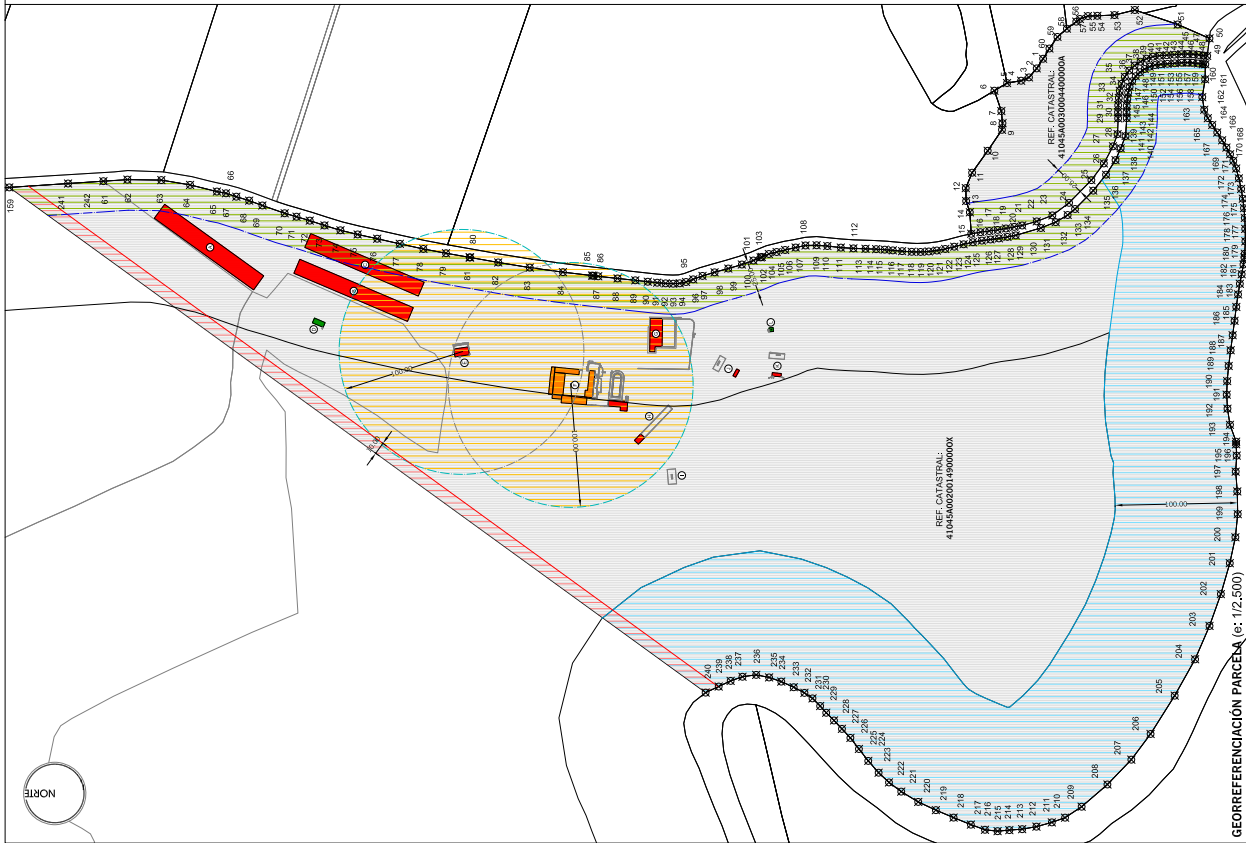
CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

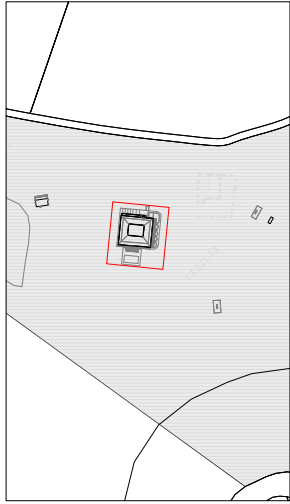
> 10m. Edificaciones de utilidad pública o interés social (Art. 6.3.3. NNSS de Gerena)	Diferencia mínima entre Edificaciones
> 10m. Edificaciones de utilidad pública o interés social (Art. 6.3.3. NNSS de Gerena)	Separación mínima a linderos
> 10m. Cauce y filas de arroyos	Distancia desde arroyo a cualquier edificación
> 25m. Carreteras y vas necuflas (Art. 6.4.7. NNSS de Gerena)	Distancia desde arroyo a cualquier edificación
> 10.000 m ² . Edificaciones de utilidad pública o interés social (Art. 6.3.3. NNSS de Gerena)	Dimension mínima de parcela (Superficie parcela=266.640,90 m ²)

GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA

COORDENADAS UTM92 (ETRS89)

Puntos	X (m)	Y (m)	Puntos	X (m)	Y (m)
1	750461,27	410100,17	82	750316,38	410105,25
2	750461,27	410100,17	83	750411,90	410102,61
3	750461,27	410100,17	84	750316,38	410105,25
4	750461,27	410100,17	85	750316,38	410105,25
5	750461,27	410100,17	86	750316,38	410105,25
6	750461,27	410100,17	87	750316,38	410105,25
7	750461,27	410100,17	88	750316,38	410105,25
8	750461,27	410100,17	89	750316,38	410105,25
9	750461,27	410100,17	90	750316,38	410105,25
10	750461,27	410100,17	91	750316,38	410105,25
11	750461,27	410100,17	92	750316,38	410105,25
12	750461,27	410100,17	93	750316,38	410105,25
13	750461,27	410100,17	94	750316,38	410105,25
14	750461,27	410100,17	95	750316,38	410105,25
15	750461,27	410100,17	96	750316,38	410105,25
16	750461,27	410100,17	97	750316,38	410105,25
17	750461,27	410100,17	98	750316,38	410105,25
18	750461,27	410100,17	99	750316,38	410105,25
19	750461,27	410100,17	100	750316,38	410105,25
20	750461,27	410100,17	101	750316,38	410105,25
21	750461,27	410100,17	102	750316,38	410105,25
22	750461,27	410100,17	103	750316,38	410105,25
23	750461,27	410100,17	104	750316,38	410105,25
24	750461,27	410100,17	105	750316,38	410105,25
25	750461,27	410100,17	106	750316,38	410105,25
26	750461,27	410100,17	107	750316,38	410105,25
27	750461,27	410100,17	108	750316,38	410105,25
28	750461,27	410100,17	109	750316,38	410105,25
29	750461,27	410100,17	110	750316,38	410105,25
30	750461,27	410100,17	111	750316,38	410105,25
31	750461,27	410100,17	112	750316,38	410105,25
32	750461,27	410100,17	113	750316,38	410105,25
33	750461,27	410100,17	114	750316,38	410105,25
34	750461,27	410100,17	115	750316,38	410105,25
35	750461,27	410100,17	116	750316,38	410105,25
36	750461,27	410100,17	117	750316,38	410105,25
37	750461,27	410100,17	118	750316,38	410105,25
38	750461,27	410100,17	119	750316,38	410105,25
39	750461,27	410100,17	120	750316,38	410105,25
40	750461,27	410100,17	121	750316,38	410105,25
41	750461,27	410100,17	122	750316,38	410105,25
42	750461,27	410100,17	123	750316,38	410105,25
43	750461,27	410100,17	124	750316,38	410105,25
44	750461,27	410100,17	125	750316,38	410105,25
45	750461,27	410100,17	126	750316,38	410105,25
46	750461,27	410100,17	127	750316,38	410105,25
47	750461,27	410100,17	128	750316,38	410105,25
48	750461,27	410100,17	129	750316,38	410105,25
49	750461,27	410100,17	130	750316,38	410105,25
50	750461,27	410100,17	131	750316,38	410105,25
51	750461,27	410100,17	132	750316,38	410105,25
52	750461,27	410100,17	133	750316,38	410105,25
53	750461,27	410100,17	134	750316,38	410105,25
54	750461,27	410100,17	135	750316,38	410105,25
55	750461,27	410100,17	136	750316,38	410105,25
56	750461,27	410100,17	137	750316,38	410105,25
57	750461,27	410100,17	138	750316,38	410105,25
58	750461,27	410100,17	139	750316,38	410105,25
59	750461,27	410100,17	140	750316,38	410105,25
60	750461,27	410100,17	141	750316,38	410105,25
61	750461,27	410100,17	142	750316,38	410105,25
62	750461,27	410100,17	143	750316,38	410105,25
63	750461,27	410100,17	144	750316,38	410105,25
64	750461,27	410100,17	145	750316,38	410105,25
65	750461,27	410100,17	146	750316,38	410105,25
66	750461,27	410100,17	147	750316,38	410105,25
67	750461,27	410100,17	148	750316,38	410105,25
68	750461,27	410100,17	149	750316,38	410105,25
69	750461,27	410100,17	150	750316,38	410105,25
70	750461,27	410100,17	151	750316,38	410105,25
71	750461,27	410100,17	152	750316,38	410105,25
72	750461,27	410100,17	153	750316,38	410105,25
73	750461,27	410100,17	154	750316,38	410105,25
74	750461,27	410100,17	155	750316,38	410105,25
75	750461,27	410100,17	156	750316,38	410105,25
76	750461,27	410100,17	157	750316,38	410105,25
77	750461,27	410100,17	158	750316,38	410105,25
78	750461,27	410100,17	159	750316,38	410105,25
79	750461,27	410100,17	160	750316,38	410105,25
80	750461,27	410100,17	161	750316,38	410105,25
81	750461,27	410100,17	162	750316,38	410105,25





IMPLANTACIÓN EN PARCELA. SITUACIÓN CORTIJO

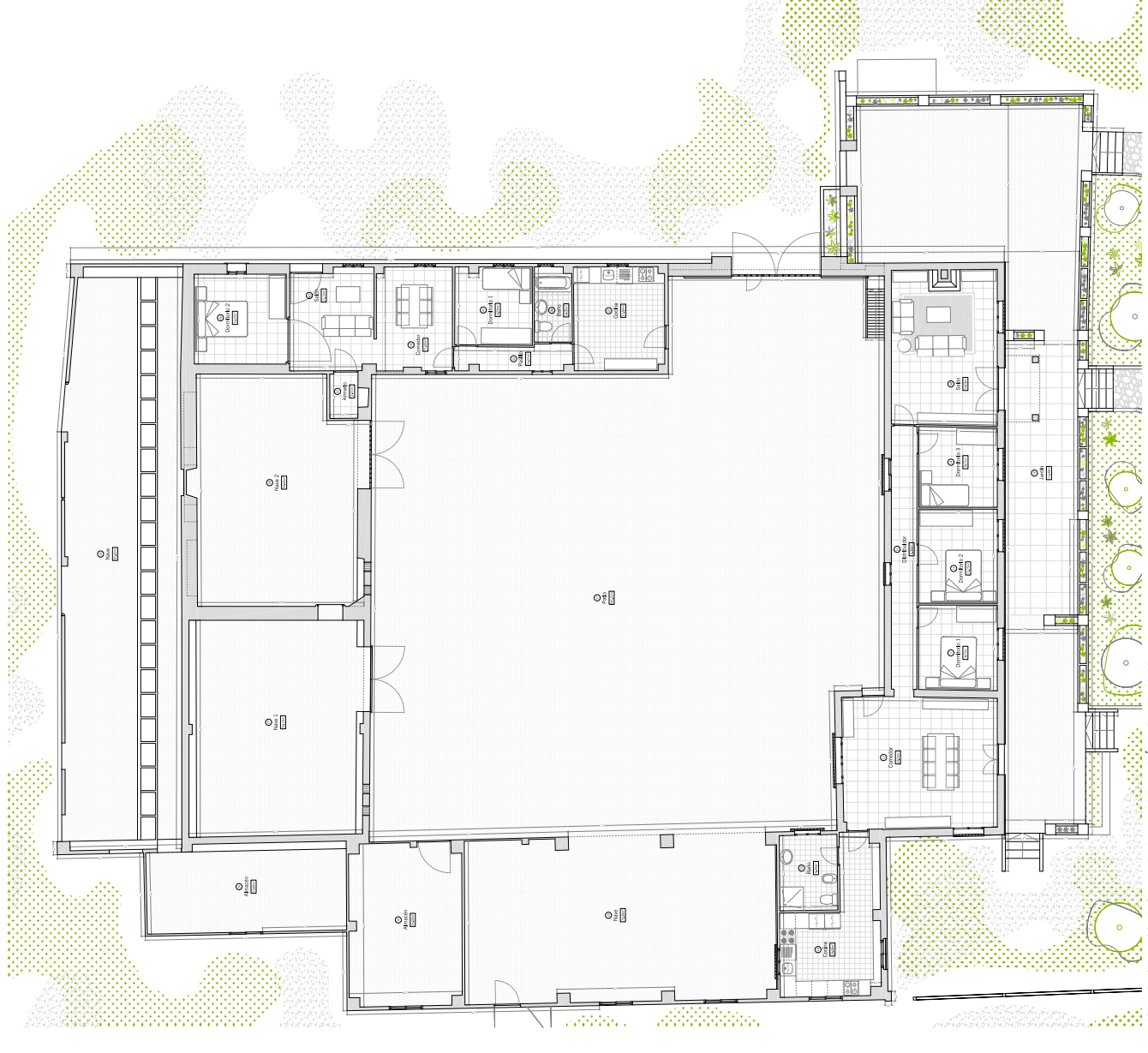
F-CORTIJO. CUADRO DE SUPERFICIES

Nº DE PLANTAS	PLANTA BAJA
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	
	784,74m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (POR USOS)	
USO RESIDENCIAL	
VIVIENDA 1	79,94m²
VIVIENDA 2	136,87m²
FRANSTERO	100,57m²
USO AGROPECUARIO	
NAVE AGROPECUARIA 1	106,19m²
NAVE AGROPECUARIA 2	131,92m²
NAVE AGROPECUARIA 3	123,11m²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
EXTERIOR	594,64m²
INTERIOR	605,90m²
TOTAL	1.188,55m²
CORTIJO	
VIVIENDA 1	594,64m²
01. SALÓN	12,18m²
02. COMEDOR	14,14m²
03. COCINER	11,32m²
04. PASILLO	4,07m²
05. DORMITORIO 1	8,72m²
06. DORMITORIO 2	12,00m²
07. COCINA	13,59m²
08. BAÑO	4,05m²
VIVIENDA 2	115,77m²
09. SALÓN	23,65m²
10. COMEDOR	23,65m²
11. DISTRIBUIDOR	2,90m²
12. DORMITORIO 1	9,72m²
13. DORMITORIO 2	10,75m²
14. DORMITORIO 3	9,12m²
15. COCINA	16,58m²
16. BAÑO	6,35m²
ZONAS EXTERIORES	85,77m²
17. PATIO	365,32m²
18. FRONTERA	106,14m²
19. FRONTERA	106,14m²
20. FRANSTERO	68,18m²
21. INSTALACIONES	15,13m²
22. ESCALERA	3,46m²
NAVE AGROPECUARIA 1	100,07m²
23. NAVE	79,98m²
24. ALMACEN	26,99m²
NAVE AGROPECUARIA 2	123,16m²
25. NAVE	91,97m²
26. ALMACEN	29,34m²
NAVE AGROPECUARIA 3	110,13m²
27. NAVE 1	56,13m²
28. NAVE 2	55,00m²
29. NAVE 3	98,99m²
30. NAVE 4	98,99m²
31. NAVE 5	98,99m²
32. NAVE 6	98,99m²
33. NAVE 7	98,99m²
34. NAVE 8	98,99m²
35. NAVE 9	98,99m²
36. NAVE 10	98,99m²
37. NAVE 11	98,99m²
38. NAVE 12	98,99m²
39. NAVE 13	98,99m²
40. NAVE 14	98,99m²
41. NAVE 15	98,99m²
42. NAVE 16	98,99m²
43. NAVE 17	98,99m²
44. NAVE 18	98,99m²
45. NAVE 19	98,99m²
46. NAVE 20	98,99m²
47. NAVE 21	98,99m²
48. NAVE 22	98,99m²
49. NAVE 23	98,99m²
50. NAVE 24	98,99m²
51. NAVE 25	98,99m²
52. NAVE 26	98,99m²
53. NAVE 27	98,99m²
54. NAVE 28	98,99m²
55. NAVE 29	98,99m²
56. NAVE 30	98,99m²
57. NAVE 31	98,99m²
58. NAVE 32	98,99m²
59. NAVE 33	98,99m²
60. NAVE 34	98,99m²
61. NAVE 35	98,99m²
62. NAVE 36	98,99m²
63. NAVE 37	98,99m²
64. NAVE 38	98,99m²
65. NAVE 39	98,99m²
66. NAVE 40	98,99m²
67. NAVE 41	98,99m²
68. NAVE 42	98,99m²
69. NAVE 43	98,99m²
70. NAVE 44	98,99m²
71. NAVE 45	98,99m²
72. NAVE 46	98,99m²
73. NAVE 47	98,99m²
74. NAVE 48	98,99m²
75. NAVE 49	98,99m²
76. NAVE 50	98,99m²
77. NAVE 51	98,99m²
78. NAVE 52	98,99m²
79. NAVE 53	98,99m²
80. NAVE 54	98,99m²
81. NAVE 55	98,99m²
82. NAVE 56	98,99m²
83. NAVE 57	98,99m²
84. NAVE 58	98,99m²
85. NAVE 59	98,99m²
86. NAVE 60	98,99m²
87. NAVE 61	98,99m²
88. NAVE 62	98,99m²
89. NAVE 63	98,99m²
90. NAVE 64	98,99m²
91. NAVE 65	98,99m²
92. NAVE 66	98,99m²
93. NAVE 67	98,99m²
94. NAVE 68	98,99m²
95. NAVE 69	98,99m²
96. NAVE 70	98,99m²
97. NAVE 71	98,99m²
98. NAVE 72	98,99m²
99. NAVE 73	98,99m²
100. NAVE 74	98,99m²
101. NAVE 75	98,99m²
102. NAVE 76	98,99m²
103. NAVE 77	98,99m²
104. NAVE 78	98,99m²
105. NAVE 79	98,99m²
106. NAVE 80	98,99m²
107. NAVE 81	98,99m²
108. NAVE 82	98,99m²
109. NAVE 83	98,99m²
110. NAVE 84	98,99m²
111. NAVE 85	98,99m²
112. NAVE 86	98,99m²
113. NAVE 87	98,99m²
114. NAVE 88	98,99m²
115. NAVE 89	98,99m²
116. NAVE 90	98,99m²
117. NAVE 91	98,99m²
118. NAVE 92	98,99m²
119. NAVE 93	98,99m²
120. NAVE 94	98,99m²
121. NAVE 95	98,99m²
122. NAVE 96	98,99m²
123. NAVE 97	98,99m²
124. NAVE 98	98,99m²
125. NAVE 99	98,99m²
126. NAVE 100	98,99m²

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO ALMACENAMIENTO TURÍSTICO EN MEDIO RURAL
Polígono 2 Parcela 146, Paraje Perichón, Gerena SEVILLA
Promueve: LA GARINOSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L. - CIF: B44871127

CORTIJO. ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJA

ESCALA: 1/100



ESTADO ACTUAL CORTIJO. PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

ESCALA: 1/100



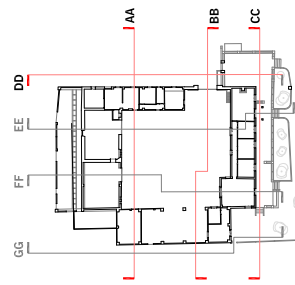
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO ALQUILAMIENTO TURÍSTICO EN MEDIO RURAL
 Polígono 2 Parcela 149. Paraje Pericón. Gerena Sevilla
 Promotor: LA CARINOSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L. - CIF: B414871127

DICIEMBRE 2.024

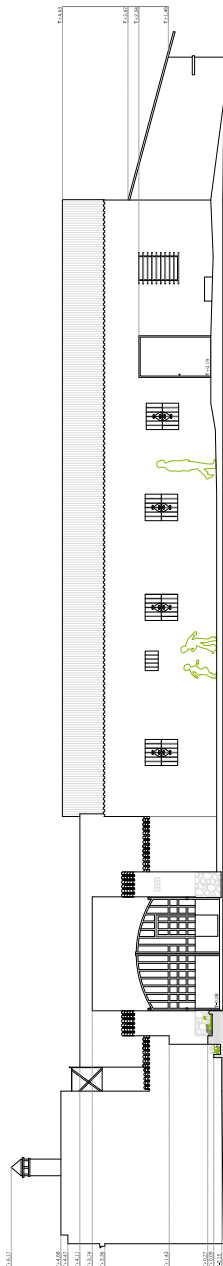
[Redacted Signature]

CORTIJO. ESTADO ACTUAL. ALZAPES Y SECCIONES I ESCALA: 1/100

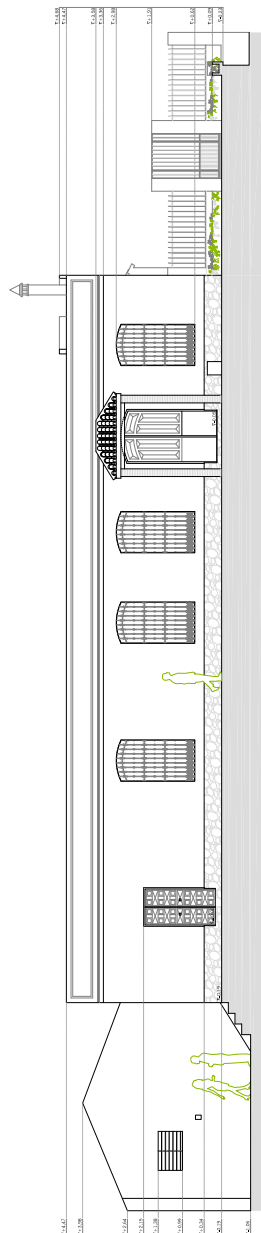
04



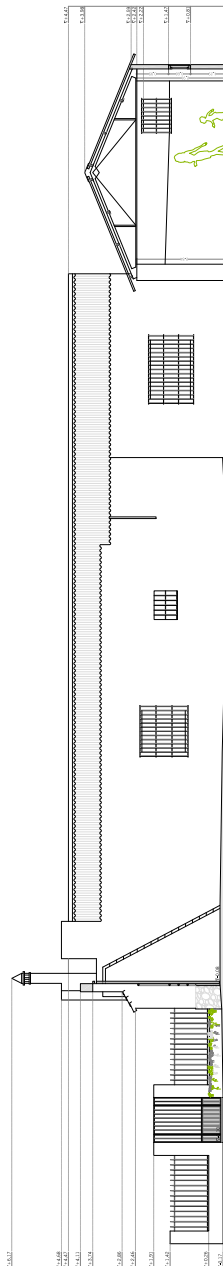
ESTADO ACTUAL CORTIJO. PLANTA BAJA
 ESCALA: 1/600



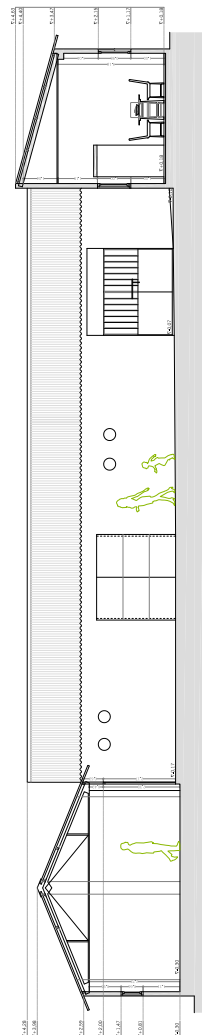
ESTADO ACTUAL CORTIJO. SECCIÓN LONGITUDINAL DD
 ESCALA: 1/100



ESTADO ACTUAL CORTIJO. SECCIÓN TRANSVERSAL CC
 ESCALA: 1/100



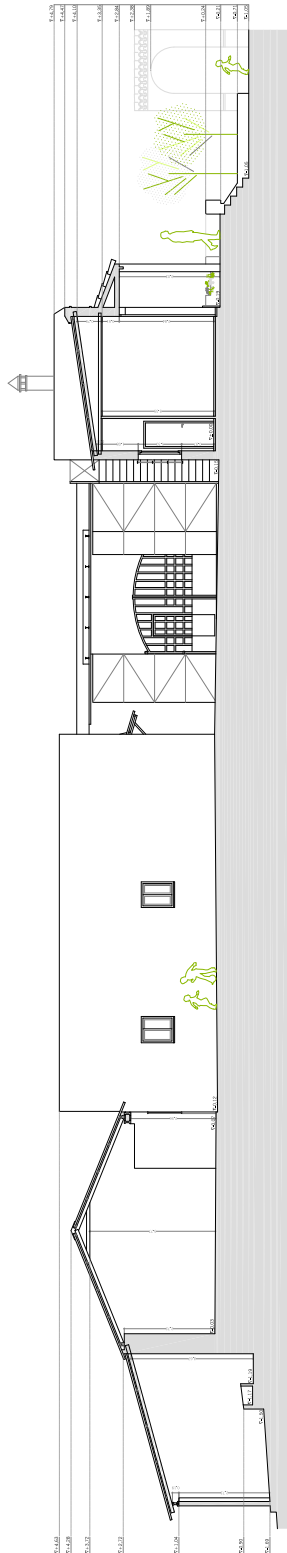
ESTADO ACTUAL CORTIJO. SECCIÓN TRANSVERSAL BB
 ESCALA: 1/100



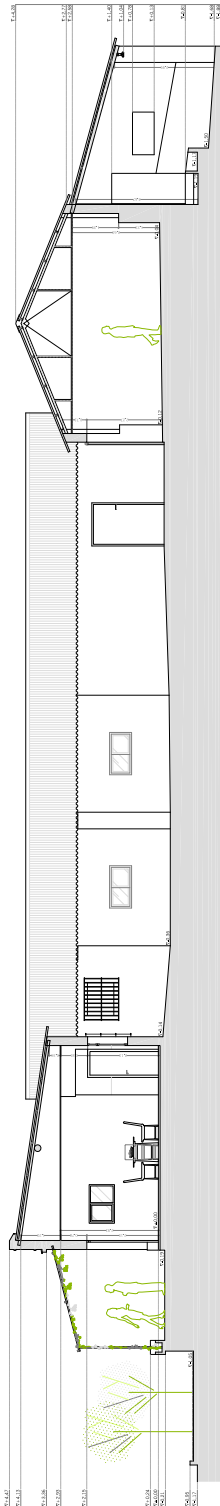
ESTADO ACTUAL CORTIJO. SECCIÓN TRANSVERSAL AA
 ESCALA: 1/100

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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 Signature]		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	39/71

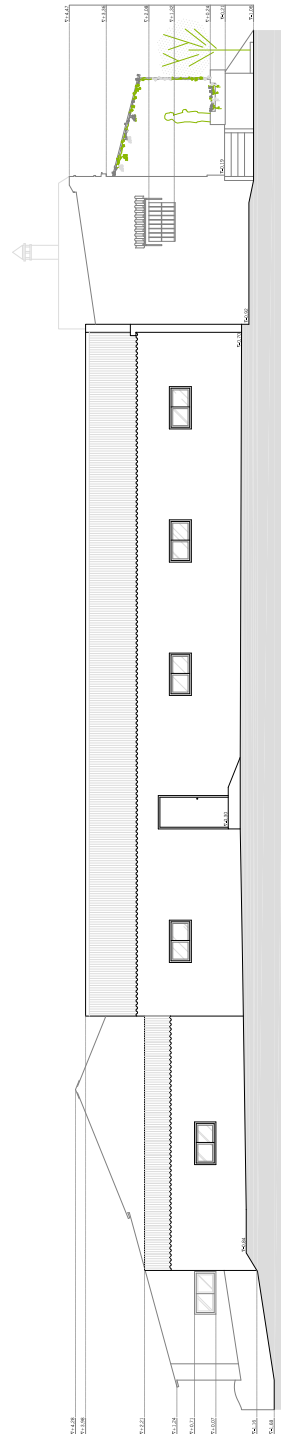




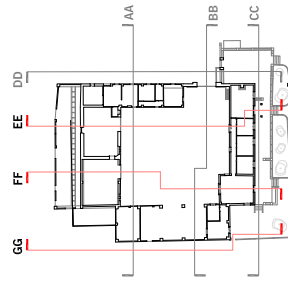
ESTADO ACTUAL CORTIJO. SECCIÓN LONGITUDINAL EE
ESCALA: 1/1,00



ESTADO ACTUAL CORTIJO. SECCIÓN LONGITUDINAL FF
ESCALA: 1/1,00



ESTADO ACTUAL CORTIJO. SECCIÓN LONGITUDINAL GG
ESCALA: 1/1,00



ESTADO ACTUAL CORTIJO. PLANTA BAJA
ESCALA: 1/600

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN MEDIO RURAL
Polígono 2 Parcela 149. Paraje Pericón. Gerena Sevilla

Promotor: LA CABAÑOSA DE LOS HOTELEROS S.L. - CIF: B414871127

DICIEMBRE 2.024

CORTIJO. ESTADO ACTUAL. ALZAPES Y SECCIONES II ESCALA: 1/1,00

05

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	40/71



CUADRO DE SUPERFICIES CORTIJO		
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES OBJETO DE LA ACTUACION		694,39 m ²
- LAS DEL GUARDES		77,22 m ²
CORTIJO		617,17 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (PPV, URB)		475,54 m ²
- ZONAS DE GUARDES		105,22 m ²
- ZONA PASADIZO		105,22 m ²
- ZONA ADMINISTRACION		53,10 m ²
- ZONA RECUPERACION		262,98 m ²
- PORCHES		14,02 m ²
- CLASISTERO		234,17 m ² x 5,95 m = 1.393,50 m ²
- PORCHES EXTERIORES		49,07 m ² x 5,00 m = 245,35 m ²
- PASADIZO		14,02 m ²
SUPERFICIE UTIL TOTAL		891,62 m ²
- EXTERIOR		399,25 m ²
- INTERIOR		1.460,77 m ²
- TOTAL		3.299,25 m ²
CORTIJO		3.299,25 m ²
COCINA		7,5 m ²
SALA DE ESTAR		11,4 m ²
SALA		4,8 m ²
DISTRIBUCION		2,5 m ²
BANO APARTADO		15,90 m ²
BOSA 1		14,02 m ²
BOSA 2		14,02 m ²
BOSA 3		14,02 m ²
BOSA 4		14,02 m ²
BOSA 5		14,02 m ²
BOSA 6		14,02 m ²
BOSA 7		14,02 m ²
BOSA 8		14,02 m ²
BOSA 9		14,02 m ²
BOSA 10		14,02 m ²
BOSA 11		14,02 m ²
BOSA 12		14,02 m ²
BOSA 13		14,02 m ²
BOSA 14		14,02 m ²
BOSA 15		14,02 m ²
BOSA 16		14,02 m ²
BOSA 17		14,02 m ²
BOSA 18		14,02 m ²
BOSA 19		14,02 m ²
BOSA 20		14,02 m ²
BOSA 21		14,02 m ²
BOSA 22		14,02 m ²
BOSA 23		14,02 m ²
BOSA 24		14,02 m ²
BOSA 25		14,02 m ²
BOSA 26		14,02 m ²
BOSA 27		14,02 m ²
BOSA 28		14,02 m ²
BOSA 29		14,02 m ²
BOSA 30		14,02 m ²
BOSA 31		14,02 m ²
BOSA 32		14,02 m ²
BOSA 33		14,02 m ²
BOSA 34		14,02 m ²
BOSA 35		14,02 m ²
BOSA 36		14,02 m ²
BOSA 37		14,02 m ²
BOSA 38		14,02 m ²
BOSA 39		14,02 m ²
BOSA 40		14,02 m ²
BOSA 41		14,02 m ²
BOSA 42		14,02 m ²
BOSA 43		14,02 m ²
BOSA 44		14,02 m ²
BOSA 45		14,02 m ²
BOSA 46		14,02 m ²
BOSA 47		14,02 m ²
BOSA 48		14,02 m ²
BOSA 49		14,02 m ²
BOSA 50		14,02 m ²
BOSA 51		14,02 m ²
BOSA 52		14,02 m ²
BOSA 53		14,02 m ²
BOSA 54		14,02 m ²
BOSA 55		14,02 m ²
BOSA 56		14,02 m ²
BOSA 57		14,02 m ²
BOSA 58		14,02 m ²
BOSA 59		14,02 m ²
BOSA 60		14,02 m ²
BOSA 61		14,02 m ²
BOSA 62		14,02 m ²
BOSA 63		14,02 m ²
BOSA 64		14,02 m ²
BOSA 65		14,02 m ²
BOSA 66		14,02 m ²
BOSA 67		14,02 m ²
BOSA 68		14,02 m ²
BOSA 69		14,02 m ²
BOSA 70		14,02 m ²
BOSA 71		14,02 m ²
BOSA 72		14,02 m ²
BOSA 73		14,02 m ²
BOSA 74		14,02 m ²
BOSA 75		14,02 m ²
BOSA 76		14,02 m ²
BOSA 77		14,02 m ²
BOSA 78		14,02 m ²
BOSA 79		14,02 m ²
BOSA 80		14,02 m ²
BOSA 81		14,02 m ²
BOSA 82		14,02 m ²
BOSA 83		14,02 m ²
BOSA 84		14,02 m ²
BOSA 85		14,02 m ²
BOSA 86		14,02 m ²
BOSA 87		14,02 m ²
BOSA 88		14,02 m ²
BOSA 89		14,02 m ²
BOSA 90		14,02 m ²
BOSA 91		14,02 m ²
BOSA 92		14,02 m ²
BOSA 93		14,02 m ²
BOSA 94		14,02 m ²
BOSA 95		14,02 m ²
BOSA 96		14,02 m ²
BOSA 97		14,02 m ²
BOSA 98		14,02 m ²
BOSA 99		14,02 m ²
BOSA 100		14,02 m ²
BOSA 101		14,02 m ²
BOSA 102		14,02 m ²
BOSA 103		14,02 m ²
BOSA 104		14,02 m ²
BOSA 105		14,02 m ²
BOSA 106		14,02 m ²
BOSA 107		14,02 m ²
BOSA 108		14,02 m ²
BOSA 109		14,02 m ²
BOSA 110		14,02 m ²
BOSA 111		14,02 m ²
BOSA 112		14,02 m ²
BOSA 113		14,02 m ²
BOSA 114		14,02 m ²
BOSA 115		14,02 m ²
BOSA 116		14,02 m ²
BOSA 117		14,02 m ²
BOSA 118		14,02 m ²
BOSA 119		14,02 m ²
BOSA 120		14,02 m ²
BOSA 121		14,02 m ²
BOSA 122		14,02 m ²
BOSA 123		14,02 m ²
BOSA 124		14,02 m ²
BOSA 125		14,02 m ²
BOSA 126		14,02 m ²
BOSA 127		14,02 m ²
BOSA 128		14,02 m ²
BOSA 129		14,02 m ²
BOSA 130		14,02 m ²
BOSA 131		14,02 m ²
BOSA 132		14,02 m ²
BOSA 133		14,02 m ²
BOSA 134		14,02 m ²
BOSA 135		14,02 m ²
BOSA 136		14,02 m ²
BOSA 137		14,02 m ²
BOSA 138		14,02 m ²
BOSA 139		14,02 m ²
BOSA 140		14,02 m ²
BOSA 141		14,02 m ²
BOSA 142		14,02 m ²
BOSA 143		14,02 m ²
BOSA 144		14,02 m ²
BOSA 145		14,02 m ²
BOSA 146		14,02 m ²
BOSA 147		14,02 m ²
BOSA 148		14,02 m ²
BOSA 149		14,02 m ²
BOSA 150		14,02 m ²
BOSA 151		14,02 m ²
BOSA 152		14,02 m ²
BOSA 153		14,02 m ²
BOSA 154		14,02 m ²
BOSA 155		14,02 m ²
BOSA 156		14,02 m ²
BOSA 157		14,02 m ²
BOSA 158		14,02 m ²
BOSA 159		14,02 m ²
BOSA 160		14,02 m ²
BOSA 161		14,02 m ²
BOSA 162		14,02 m ²
BOSA 163		14,02 m ²
BOSA 164		14,02 m ²
BOSA 165		14,02 m ²
BOSA 166		14,02 m ²
BOSA 167		14,02 m ²
BOSA 168		14,02 m ²
BOSA 169		14,02 m ²
BOSA 170		14,02 m ²
BOSA 171		14,02 m ²
BOSA 172		14,02 m ²
BOSA 173		14,02 m ²
BOSA 174		14,02 m ²
BOSA 175		14,02 m ²
BOSA 176		14,02 m ²
BOSA 177		14,02 m ²
BOSA 178		14,02 m ²
BOSA 179		14,02 m ²
BOSA 180		14,02 m ²
BOSA 181		14,02 m ²
BOSA 182		14,02 m ²
BOSA 183		14,02 m ²
BOSA 184		14,02 m ²
BOSA 185		14,02 m ²
BOSA 186		14,02 m ²
BOSA 187		14,02 m ²
BOSA 188		14,02 m ²
BOSA 189		14,02 m ²
BOSA 190		14,02 m ²
BOSA 191		14,02 m ²
BOSA 192		14,02 m ²
BOSA 193		14,02 m ²
BOSA 194		14,02 m ²
BOSA 195		14,02 m ²
BOSA 196		14,02 m ²
BOSA 197		14,02 m ²
BOSA 198		14,02 m ²
BOSA 199		14,02 m ²
BOSA 200		14,02 m ²
BOSA 201		14,02 m ²
BOSA 202		14,02 m ²
BOSA 203		14,02 m ²
BOSA 204		14,02 m ²
BOSA 205		14,02 m ²
BOSA 206		14,02 m ²
BOSA 207		14,02 m ²
BOSA 208		14,02 m ²
BOSA 209		14,02 m ²
BOSA 210		14,02 m ²
BOSA 211		14,02 m ²
BOSA 212		14,02 m ²
BOSA 213		14,02 m ²
BOSA 214		14,02 m ²
BOSA 215		14,02 m ²
BOSA 216		14,02 m ²
BOSA 217		14,02 m ²
BOSA 218		14,02 m ²
BOSA 219		14,02 m ²
BOSA 220		14,02 m ²
BOSA 221		14,02 m ²
BOSA 222		14,02 m ²
BOSA 223		14,02 m ²
BOSA 224		14,02 m ²
BOSA 225		14,02 m ²
BOSA 226		14,02 m ²
BOSA 227		14,02 m ²
BOSA 228		14,02 m ²
BOSA 229		14,02 m ²
BOSA 230		14,02 m ²
BOSA 231		14,02 m ²
BOSA 232		14,02 m ²
BOSA 233		14,02 m ²
BOSA 234		14,02 m ²
BOSA 235		14,02 m ²
BOSA 236		14,02 m ²
BOSA 237		14,02 m ²
BOSA 238		14,02 m ²
BOSA 239		14,02 m ²
BOSA 240		14,02 m ²
BOSA 241		14,02 m ²
BOSA 242		14,02 m ²
BOSA 243		14,02 m ²
BOSA 244		14,02 m ²
BOSA 245		14,02 m ²
BOSA 246		14,02 m ²
BOSA 247		14,02 m ²
BOSA 248		14,02 m ²
BOSA 249		14,02 m ²
BOSA 250		14,02 m ²
BOSA 251		14,02 m ²
BOSA 252		14,02 m ²
BOSA 253		14,02 m ²
BOSA 254		14,02 m ²
BOSA 255		14,02 m ²
BOSA 256		14,02 m ²
BOSA 257		14,02 m ²
BOSA 258		14,02 m ²
BOSA 259		14,02 m ²
BOSA 260		14,02 m ²
BOSA 261		14,02 m ²
BOSA 262		14,02 m ²
BOSA 263		14,02 m ²
BOSA 264		14,02 m ²
BOSA 265		14,02 m ²
BOSA 266		14,02 m ²
BOSA 267		14,02 m ²
BOSA 268		14,02 m ²
BOSA 269		14,02 m ²
BOSA 270		14,02 m ²
BOSA 271		14,02 m ²
BOSA 272		14,02 m ²
BOSA 273		14,02 m ²
BOSA 274		14,02 m ²
BOSA 275		14,02 m ²
BOSA 276		14,02 m ²
BOSA 277		14,02 m ²
BOSA 278		14,02 m ²
BOSA 279		14,02 m ²
BOSA 280		14,02 m ²
BOSA 281		14,02 m ²
BOSA 282		14,02 m ²
BOSA 283		14,

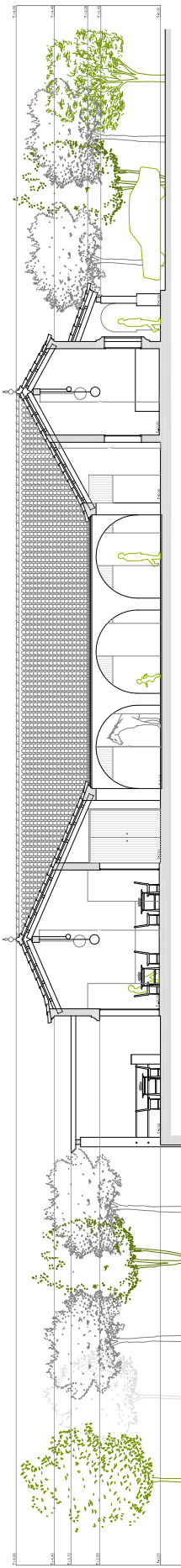
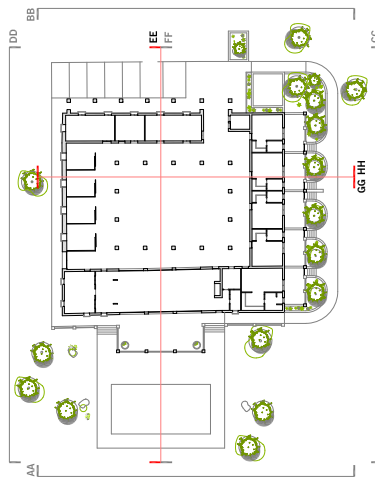
CUADRO DE SUPERFICIES CORTIJO			
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES OBJETO DE LA ACTUACION		694,39 m ²	
- LAS DE CUBIERTAS		77,22 m ²	
CORTIJO		617,17 m ²	
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (PPV URB)		475,54 m ²	
CORTIJO		105,50 m ²	
ZONA DE VIVIENDAS		105,50 m ²	
ZONA ADMINISTRACION		53,13 m ²	
ZONA RECREATIVA		162,98 m ²	
PORCHES		141,93 m ²	
CLASIFICADO		234,17 m ² x 0,50% = 117,09 m ²	
PORCHES EXTERIORES		49,07 m ² x 0,016% = 0,78 m ²	
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL		861,52 m ²	399,25 m ²
CORTIJO		861,52 m ²	399,25 m ²
COCINA		25,30 m ²	
SALA DE COMEDORES		11,48 m ²	
SALA DE ESTAR		41,89 m ²	
DISTRIBUCION		2,54 m ²	
BARRIO APARTADO		15,90 m ²	
BARRIO 1		14,60 m ²	
BARRIO 2		14,60 m ²	
BARRIO 3		14,60 m ²	
BARRIO 4		14,60 m ²	
BARRIO 5		14,60 m ²	
BARRIO 6		14,60 m ²	
BARRIO 7		14,60 m ²	
BARRIO 8		14,60 m ²	
BARRIO 9		14,60 m ²	
BARRIO 10		14,60 m ²	
BARRIO 11		14,60 m ²	
BARRIO 12		14,60 m ²	
BARRIO 13		14,60 m ²	
BARRIO 14		14,60 m ²	
BARRIO 15		14,60 m ²	
BARRIO 16		14,60 m ²	
BARRIO 17		14,60 m ²	
BARRIO 18		14,60 m ²	
BARRIO 19		14,60 m ²	
BARRIO 20		14,60 m ²	
BARRIO 21		14,60 m ²	
BARRIO 22		14,60 m ²	
BARRIO 23		14,60 m ²	
BARRIO 24		14,60 m ²	
BARRIO 25		14,60 m ²	
BARRIO 26		14,60 m ²	
BARRIO 27		14,60 m ²	
BARRIO 28		14,60 m ²	
BARRIO 29		14,60 m ²	
BARRIO 30		14,60 m ²	
BARRIO 31		14,60 m ²	
BARRIO 32		14,60 m ²	
BARRIO 33		14,60 m ²	
BARRIO 34		14,60 m ²	
BARRIO 35		14,60 m ²	
BARRIO 36		14,60 m ²	
BARRIO 37		14,60 m ²	
BARRIO 38		14,60 m ²	
BARRIO 39		14,60 m ²	
BARRIO 40		14,60 m ²	
BARRIO 41		14,60 m ²	
BARRIO 42		14,60 m ²	
BARRIO 43		14,60 m ²	
BARRIO 44		14,60 m ²	
BARRIO 45		14,60 m ²	
BARRIO 46		14,60 m ²	
BARRIO 47		14,60 m ²	
BARRIO 48		14,60 m ²	
BARRIO 49		14,60 m ²	
BARRIO 50		14,60 m ²	
BARRIO 51		14,60 m ²	
BARRIO 52		14,60 m ²	
BARRIO 53		14,60 m ²	
BARRIO 54		14,60 m ²	
BARRIO 55		14,60 m ²	
BARRIO 56		14,60 m ²	
BARRIO 57		14,60 m ²	
BARRIO 58		14,60 m ²	
BARRIO 59		14,60 m ²	
BARRIO 60		14,60 m ²	
BARRIO 61		14,60 m ²	
BARRIO 62		14,60 m ²	
BARRIO 63		14,60 m ²	
BARRIO 64		14,60 m ²	
BARRIO 65		14,60 m ²	
BARRIO 66		14,60 m ²	
BARRIO 67		14,60 m ²	
BARRIO 68		14,60 m ²	
BARRIO 69		14,60 m ²	
BARRIO 70		14,60 m ²	
BARRIO 71		14,60 m ²	
BARRIO 72		14,60 m ²	
BARRIO 73		14,60 m ²	
BARRIO 74		14,60 m ²	
BARRIO 75		14,60 m ²	
BARRIO 76		14,60 m ²	
BARRIO 77		14,60 m ²	
BARRIO 78		14,60 m ²	
BARRIO 79		14,60 m ²	
BARRIO 80		14,60 m ²	
BARRIO 81		14,60 m ²	
BARRIO 82		14,60 m ²	
BARRIO 83		14,60 m ²	
BARRIO 84		14,60 m ²	
BARRIO 85		14,60 m ²	
BARRIO 86		14,60 m ²	
BARRIO 87		14,60 m ²	
BARRIO 88		14,60 m ²	
BARRIO 89		14,60 m ²	
BARRIO 90		14,60 m ²	
BARRIO 91		14,60 m ²	
BARRIO 92		14,60 m ²	
BARRIO 93		14,60 m ²	
BARRIO 94		14,60 m ²	
BARRIO 95		14,60 m ²	
BARRIO 96		14,60 m ²	
BARRIO 97		14,60 m ²	
BARRIO 98		14,60 m ²	
BARRIO 99		14,60 m ²	
BARRIO 100		14,60 m ²	
BARRIO 101		14,60 m ²	
BARRIO 102		14,60 m ²	
BARRIO 103		14,60 m ²	
BARRIO 104		14,60 m ²	
BARRIO 105		14,60 m ²	
BARRIO 106		14,60 m ²	
BARRIO 107		14,60 m ²	
BARRIO 108		14,60 m ²	
BARRIO 109		14,60 m ²	
BARRIO 110		14,60 m ²	
BARRIO 111		14,60 m ²	
BARRIO 112		14,60 m ²	
BARRIO 113		14,60 m ²	
BARRIO 114		14,60 m ²	
BARRIO 115		14,60 m ²	
BARRIO 116		14,60 m ²	
BARRIO 117		14,60 m ²	
BARRIO 118		14,60 m ²	
BARRIO 119		14,60 m ²	
BARRIO 120		14,60 m ²	
BARRIO 121		14,60 m ²	
BARRIO 122		14,60 m ²	
BARRIO 123		14,60 m ²	
BARRIO 124		14,60 m ²	
BARRIO 125		14,60 m ²	
BARRIO 126		14,60 m ²	
BARRIO 127		14,60 m ²	
BARRIO 128		14,60 m ²	
BARRIO 129		14,60 m ²	
BARRIO 130		14,60 m ²	
BARRIO 131		14,60 m ²	
BARRIO 132		14,60 m ²	
BARRIO 133		14,60 m ²	
BARRIO 134		14,60 m ²	
BARRIO 135		14,60 m ²	
BARRIO 136		14,60 m ²	
BARRIO 137		14,60 m ²	
BARRIO 138		14,60 m ²	
BARRIO 139		14,60 m ²	
BARRIO 140		14,60 m ²	
BARRIO 141		14,60 m ²	
BARRIO 142		14,60 m ²	
BARRIO 143		14,60 m ²	
BARRIO 144		14,60 m ²	
BARRIO 145		14,60 m ²	
BARRIO 146		14,60 m ²	
BARRIO 147		14,60 m ²	
BARRIO 148		14,60 m ²	
BARRIO 149		14,60 m ²	
BARRIO 150		14,60 m ²	
BARRIO 151		14,60 m ²	
BARRIO 152		14,60 m ²	
BARRIO 153		14,60 m ²	
BARRIO 154		14,60 m ²	
BARRIO 155		14,60 m ²	
BARRIO 156		14,60 m ²	
BARRIO 157		14,60 m ²	
BARRIO 158		14,60 m ²	
BARRIO 159		14,60 m ²	
BARRIO 160		14,60 m ²	
BARRIO 161		14,60 m ²	
BARRIO 162		14,60 m ²	
BARRIO 163		14,60 m ²	
BARRIO 164		14,60 m ²	
BARRIO 165		14,60 m ²	
BARRIO 166		14,60 m ²	
BARRIO 167		14,60 m ²	
BARRIO 168		14,60 m ²	
BARRIO 169		14,60 m ²	
BARRIO 170		14,60 m ²	
BARRIO 171		14,60 m ²	
BARRIO 172		14,60 m ²	
BARRIO 173		14,60 m ²	
BARRIO 174		14,60 m ²	
BARRIO 175		14,60 m ²	
BARRIO 176		14,60 m ²	
BARRIO 177		14,60 m ²	
BARRIO 178		14,60 m ²	
BARRIO 179		14,60 m ²	
BARRIO 180		14,60 m ²	
BARRIO 181		14,60 m ²	
BARRIO 182		14,60 m ²	
BARRIO 183		14,60 m ²	
BARRIO 184		14,60 m ²	
BARRIO 185		14,60 m ²	
BARRIO 186		14,60 m ²	
BARRIO 187		14,60 m ²	
BARRIO 188		14,60 m ²	
BARRIO 189		14,60 m ²	
BARRIO 190		14,60 m ²	
BARRIO 191		14,60 m ²	
BARRIO 192		14,60 m ²	
BARRIO 193		14,60 m ²	
BARRIO 194		14,60 m ²	
BARRIO 195		14,60 m ²	
BARRIO 196		14,60 m ²	
BARRIO 197		14,60 m ²	
BARRIO 198		14,60 m ²	
BARRIO 199		14,60 m ²	
BARRIO 200		14,60 m ²	
BARRIO 201		14,60 m ²	
BARRIO 202		14,60 m ²	
BARRIO 203		14,60 m ²	
BARRIO 204		14,60 m ²	
BARRIO 205		14,60 m ²	
BARRIO 206		14,60 m ²	
BARRIO 207		14,60 m ²	
BARRIO 208		14,60 m ²	
BARRIO 209		14,60 m ²	
BARRIO 210		14,60 m ²	
BARRIO 211		14,60 m ²	
BARRIO 212		14,60 m ²	
BARRIO 213		14,60 m ²	
BARRIO 214		14,60 m ²	
BARRIO 215		14,60 m ²	
BARRIO 216		14,60 m ²	
BARRIO 217		14,60 m ²	
BARRIO 218		14,60 m ²	
BARRIO 219		14,60 m ²	
BARRIO 220		14,60 m ²	
BARRIO 221		14,60 m ²	
BARRIO 222		14,60 m ²	
BARRIO 223		14,60 m ²	
BARRIO 224		14,60 m ²	
BARRIO 225		14,60 m ²	
BARRIO 226		14,60 m ²	
BARRIO 227		14,60 m ²	
BARRIO 228		14,60 m ²	
BARRIO 229		14,60 m ²	
BARRIO 230		14,60 m ²	
BARRIO 231		14,60 m ²	
BARRIO 232		14,60 m ²	
BARRIO 233		14,60 m ²	
BARRIO 234		14,60 m ²	
BARRIO 235		14,60 m ²	
BARRIO 236		14,60 m ²	
BARRIO 237		14,60 m ²	
BARRIO 238		14,60 m ²	
BARRIO 239		14,60 m ²	
BARRIO 240		14,60 m ²	
BARRIO 241		14,60 m ²	
BARRIO 242		14,60 m ²	
BARRIO 243		14,60 m ²	
BARRIO 244		14,60 m ²	
BARRIO 245		14,60 m ²	
BARRIO 246		14,60 m ²	
BARRIO 247		14,6	

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO ALBERGUE EN MEDIO RURAL
Polígono 2 Parcela 143, Paraje Perichón, Gerena, SEVILLA
Promotora: **INVERSIÓN EN DESARROLLOS TURÍSTICOS S.L.** - CIF: B46831197

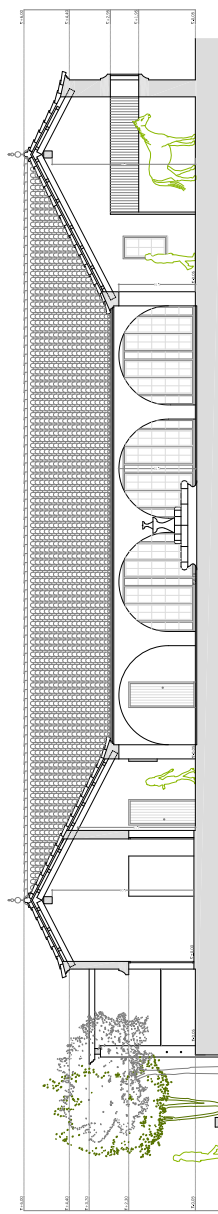
CORTIJO. ESTADO REFORMADO. ANAZADOS Y SECCIONES I

ESCALA: 1/100

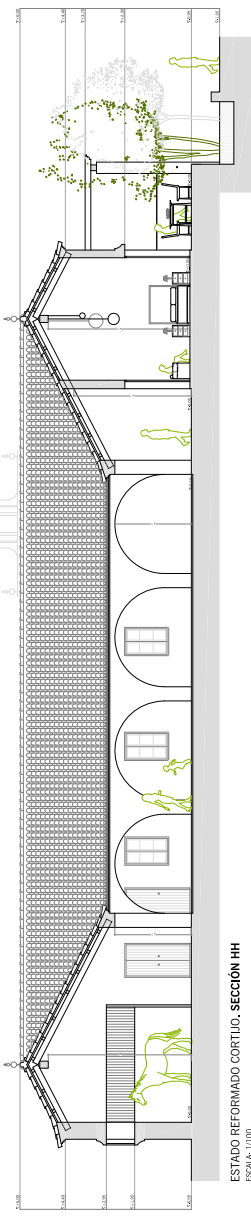
ESTADO REFORMADO CORTIJO. PLANTA BAJA
ESCALA: 1/100



ESTADO REFORMADO CORTIJO. SECCIÓN EE
ESCALA: 1/100



ESTADO REFORMADO CORTIJO. SECCIÓN GG
ESCALA: 1/100



ESTADO REFORMADO CORTIJO. SECCIÓN HH
ESCALA: 1/100

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	43/71



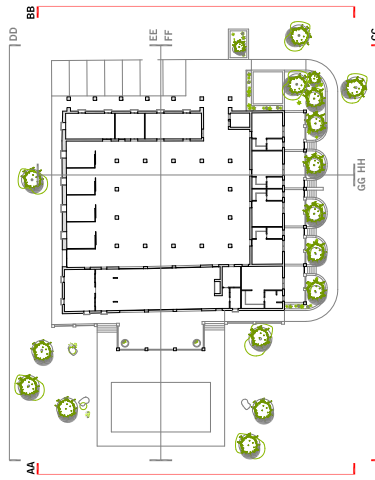
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO ALBERGUE TURÍSTICO EN MEDIO RURAL
Polígono 2 Parcela 145 - Paraje Perichón, Gerena - SEVILLA
Promotora: LA CANGRINOSA DESARROLLOS TURÍSTICOS S.L. - CIF: B44871197

CORTIJO. ESTADO REFORMADO. ANZADOS Y SECCIONES II

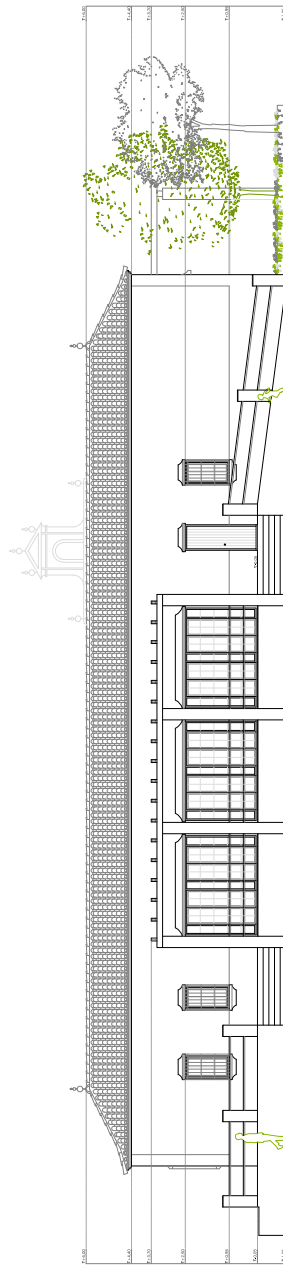
ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

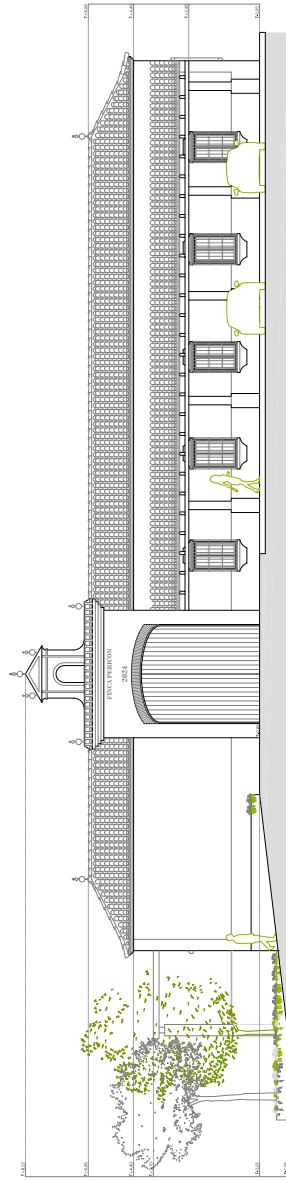
ESTADO REFORMADO CORTIJO. PLANTA BAJA
ESCALA: 1/100



ESTADO REFORMADO CORTIJO. ALZADO CC
ESCALA: 1/100



ESTADO REFORMADO CORTIJO. ALZADO AA
ESCALA: 1/100



ESTADO REFORMADO CORTIJO. ALZADO BB
ESCALA: 1/100

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	44/71



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO EN MEDIO RURAL
Polígono 2 Parcela 143 - Paraje Perichón, Gerena, SEVILLA
Promotora: LA CARRIOSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L. - CIF: B46821197

CORTIJO. ESTADO REFORMADO. ALZADOS Y SECCIONES III

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

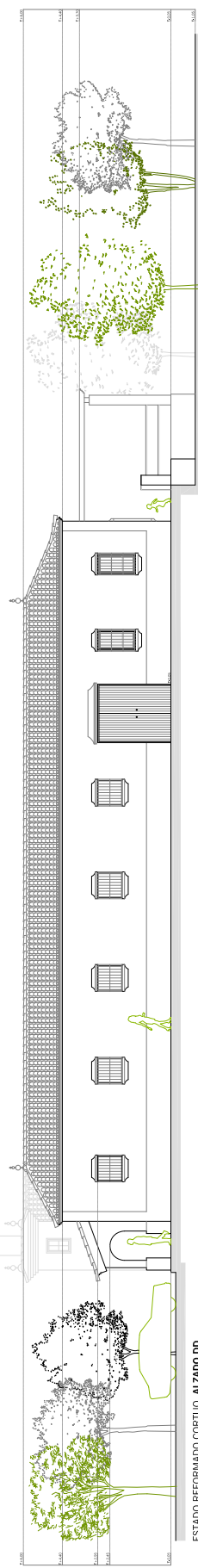
ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

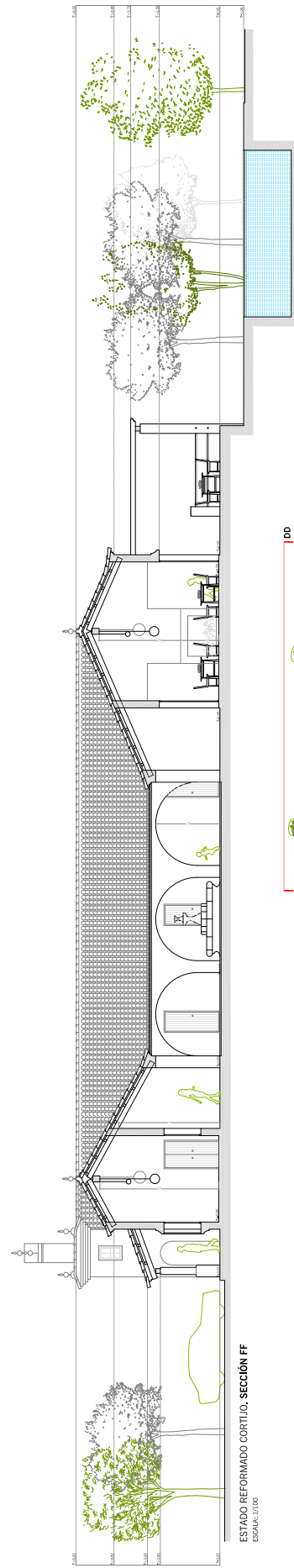
ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100

ESCALA: 1/100



ESTADO REFORMADO CORTIJO. ALZADO DD
ESCALA: 1/100



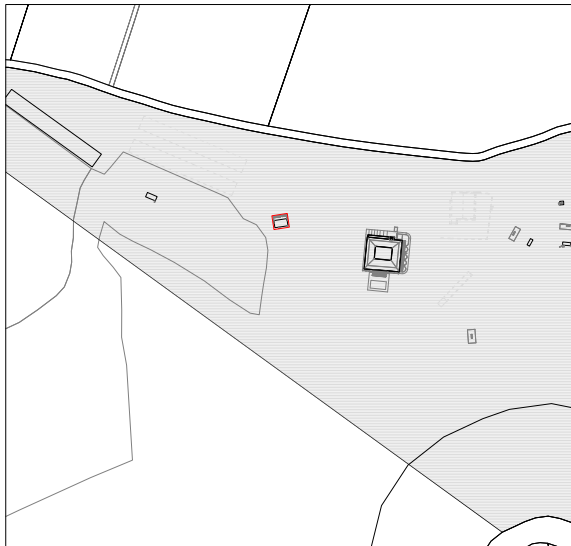
ESTADO REFORMADO CORTIJO. SECCIÓN FF
ESCALA: 1/100



ESTADO REFORMADO CORTIJO. PLANTA BAJA
ESCALA: 1/100

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	45/71





IMPLANTACIÓN EN PARCELA. SITUACIÓN EXISTENTE CASA DEL GUARDÉS

CUADRO DE SUPERFICIES CASA DEL GUARDÉS

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES OBJETO DE LA ACTUACIÓN	694,39 m²
CASA DEL GUARDÉS	77,22 m²
CORTIJO	617,17 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	77,22 m²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
EXTERIOR	45,01 m²
INTERIOR	67,39 m²
TOTAL	112,40 m²
CASA DEL GUARDÉS	
ZONA EXTERIOR	45,01 m²
INTERIOR	67,39 m²
TOTAL	112,40 m²
JARDÍN EXTERIOR	
ZONA EXTERIOR	45,01 m²
INTERIOR	67,39 m²
TOTAL	112,40 m²
CASA	
SALÓN-COMEDOR	22,36 m²
DORMITORIO 1	9,73 m²
DORMITORIO 2	10,16 m²
ESTUDIO	6,62 m²
COCHINA	9,17 m²
ALACENA	1,85 m²
BAÑO	4,70 m²
ALMACÉN	2,81 m²

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN MEDIO RURAL
Polígono 2 Parcela 149, Paraje Peñón, Gerena SEVILLA
DICIEMBRE 2.024

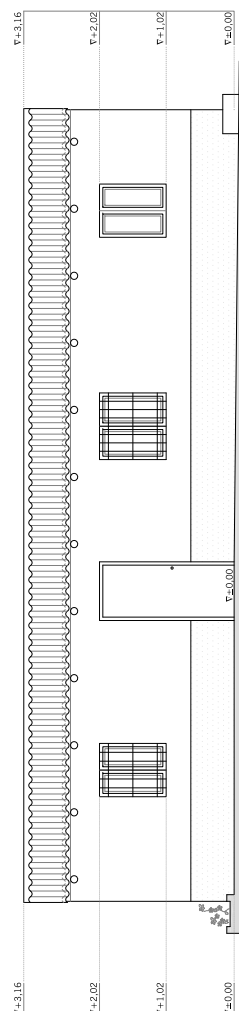
Promotor: LA CANTONADA DESARROLLOS HOTELEROS S.L. CIF: B44871127

CASA DEL GUARDÉS EXISTENTE PLANTA Y SECCIÓN

[Handwritten signature]
ESCALA: 1/50

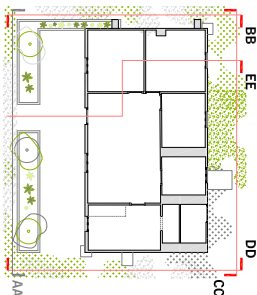
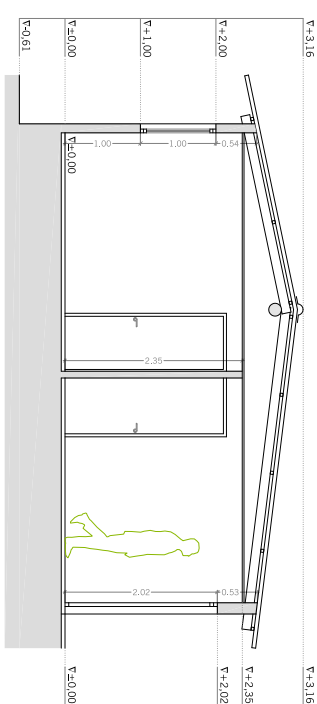
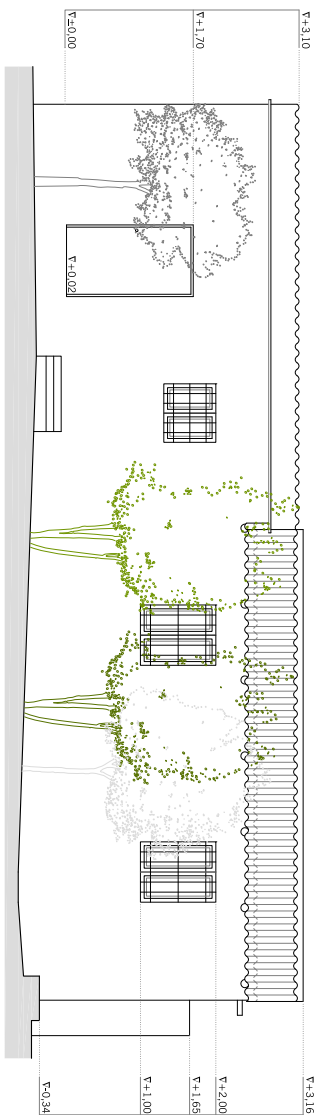
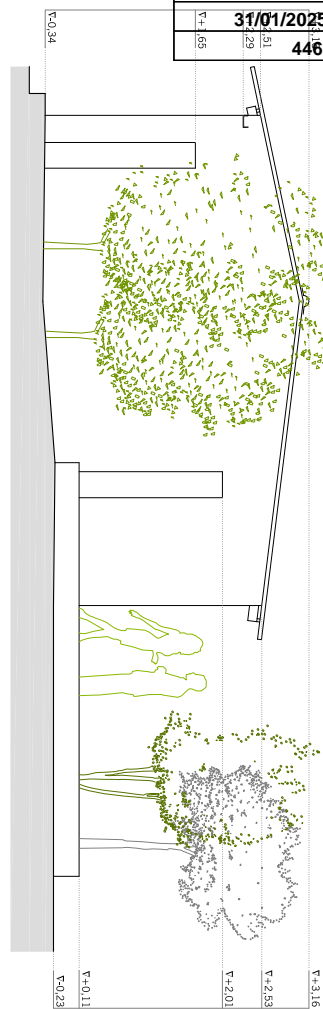


CASA DEL GUARDÉS. PLANTA BAJA
ESCALA: 1/50



CASA DEL GUARDÉS. ALZADO AA
ESCALA: 1/50





CASA DEL GUARDES EXISTENTE ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA: 1/50

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN MEDIO RURAL
Polígono 2 Parcela 149, Paralelo Periférico, Gerena SEVILLA
Promueve: LA CARIÑOSA DESARROLLOS S.L. - CIF: B44871127

12

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	47/71



ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	48/71



PROYECTO DE ACTUACIÓN REHABILITACIÓN CORTIJO ESTABLECIM. ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL. Finca Pericón. Pol. 2 Parcela 149. Gerena (Sevilla) 446
arquitectos
diciembre 2.024

ANEXO I ESCRITURA DE PROPIEDAD

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	49/71



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, **J**, 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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	50/71



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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	51/71





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 .

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 dieciséis de

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	52/71



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 **B-44871127**. -----

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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	53/71





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, dejo 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 Ignacio Paz-Ares Rodríguez, 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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	54/71



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 Trinidad Ortega Peralías; con finca Fuentebuena, parcela 32 del Polígono 3, de don Juan-José Ortega Casado; finca Fuentebuena, parcela 28, Polígono 3, de don José González García; y finca

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	55/71





Fuentebuena, parcela 24, Polígono 3, de Trinidad Ortega Peralías. -

- 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 el usufructo vitalicio de 180/360 avas partes indivisas.

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

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

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

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

- A doña la nuda propiedad de 9/360

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	56/71



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

- Y, a doña 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 TREINTA Y SEIS MIL SESENTA EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (**36.060,73 €**), constituida en escritura otorgada ante el Notario que fue de Sevilla, don, el día doce de Di-ciembre 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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	57/71





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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	58/71



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.- ; 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 OCHOCIENTOS MIL EUROS (**800.000,00 €**). -----

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

a.- La cantidad de CINCO **MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE** EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (**5.667,10 €**), con anterioridad al día

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	59/71





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

- Don , TRES MIL EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (**3.000,70 €**). -----

- Don , MIL TRESCIENTOS TREIN-TA Y TRES EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (**1.333,20 €**). -----

- Y, doña , MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (**1.333,20 €**).

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, SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (**794.332,90 €**), 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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	60/71



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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	61/71





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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	62/71



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	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	63/71





002937013

CLASE 8.ª

FLORIAN-PAUL-MICHEL MENA, como **Administrador Solidario** de la Compañía Mercantil denominada "**LA CARIÑOSA DESARROLLOS HOTELEROS, S.L.**", con domicilio social en Gerena (Sevilla), calle Dulce Chacón, número veintiséis; y, con **C.I.F.** número **B-44871127**.

CERTIFICO: -----

Que en fecha dieciocho de Abril de dos mil veintitrés, y, en el domicilio social, se celebró Junta Universal de la sociedad. -----

Que se formó por la asistencia de todos los socios, estando representado la totalidad del capital social. -----

Que fueron adoptados por unanimidad los siguientes acuerdos: ---

1.- Dado el carácter de activo esencial de la finca que la sociedad va a comprar, sita en Gerena (Sevilla), que es la registral número 3.616, en el Registro de la Propiedad número DOS de Sevilla, conforme a lo dispuesto en el artículo 160 f) de la Ley de Sociedad de Capital, se aprueba la **adquisición** de la misma.-----

2.- Facultar a cualquiera de los Administradores Solidarios, para la firma de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la ejecución del anterior acuerdo, con las condiciones y pactos que estime por conveniente.-----

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Gerena (Sevilla), a dieciocho de Abril de dos mil veintitrés.-----

EL ADMINISTRADOR SOLIDARIO.-

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	64/71



ANEXO II CONSULTA DESCRIP. Y GRÁFICA CATASTRAL 41045A002001490000OX

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	65/71



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41045A0020014900000X

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Polígono 2 Parcela 149
 PERICON. GERENA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 5.425 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

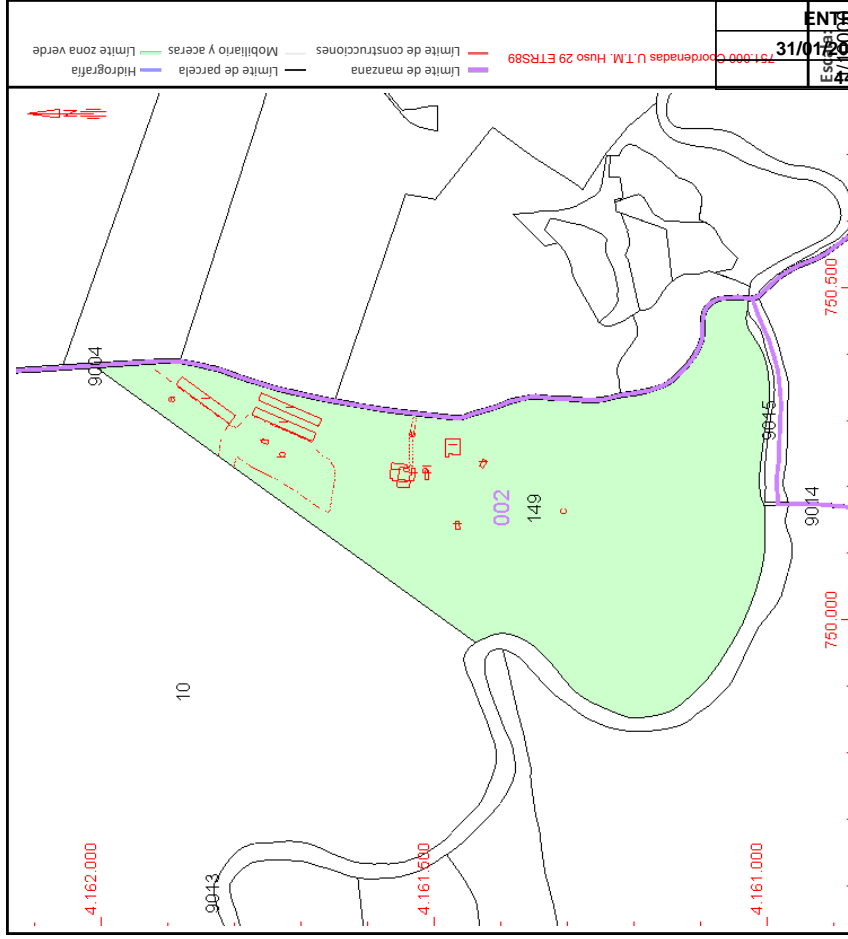
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	1/00/01	1.482
AGRARIO	1/00/02	1.278
AGRARIO	1/00/03	1.145
AGRARIO	1/00/04	48
VIVIENDA	1/00/01	120
ALMACEN	1/00/01	212
ALMACEN	1/00/02	373
DEPORTIVO	1/00/01	85
AGRARIO	1/00/05	531
AGRARIO	1/00/06	74
AGRARIO	1/00/07	77

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	O- OLIVAR	17	9.048
b	O- OLIVAR	17	12.538
c	FS ALCORNOQUE	05	260.887
d	I- IMPRODUCTIVO	00	373
e	I- IMPRODUCTIVO	00	370

PARCELA

Superficie gráfica: 288.641 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



AYUNTAMIENTO DE GERENA
ENTRADA
31/01/2025 12:48
Escalera 149
751.000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

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"

Martes , 17 de Diciembre de 2024

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	66/71



PROYECTO DE ACTUACIÓN REHABILITACIÓN CORTIJO ESTABLECIM. ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL. Finca Pericón. Pol. 2 Parcela 149. Gerena (Sevilla) 446
arquitectos
diciembre 2.024

ANEXO III NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL Nº 8.607

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	67/71



Información Registral expedida por:

LUIS ENRIQUE NEVADO VACAS

Registrador 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:

ESTEPA Y MOLINA ARQUITECTOS SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

con DNI/CIF: J91756437

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Desarrollo de Proyecto de Actuación sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: N39MU01H

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



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	68/71



3.616. y Posteriormente por titulo de SEGREGACIÓN mediante escritura autorizada en Huelva el día 30 de mayo de 2.024, por el notario don Carlos Toledo Romero , bajo el número 2723/2024 de protocolo, según consta de la inscripción 1ª de la finca de este número.

CARGAS

Esta finca se encuentra AFECTA al pago del Impuesto, tanto por razón de procedencia, como por la propia finca.

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 diecinueve de diciembre del año dos mil veinticuatro.

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



Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	70/71



caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

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

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

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 2 a día diecinueve de diciembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 24102828F2BF2868

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. : 24102828F2BF2868

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Fecha	31/01/2025 12:48:36
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/IV7VE6RK2FFS3HMTYR6EC7SVKQ	Página	71/71

