



Asunto: Aprobación de la Autorización para la implantación en suelo rústico de la actuación extraordinaria de interés público de actividad de eventos y celebraciones en finca Santo Rosario, sita en el polígono 14, parcelas 16 y 23, parajes Piedra Gorda y Picacho. Gerena (Sevilla).

Expediente n.º: 2025/PAC_02/000001

Se hace saber que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 23 de julio de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha de 14 de agosto de 2025 y registro de entrada nº 4403, se solicita por D. Francisco de Asís Fernández Estepa, en representación de Dª Carmen Polo Gutiérrez y D. Javier Cuesta Pérez, autorización necesaria y previa a la licencia municipal para la implantación de usos y actuaciones de interés público que se quieren llevar a cabo en finca Santo Rosario, sita en las parcelas 6 y 23, polígono 14, parajes Piedra Gorda y Picacho, con referencias catastrales 41045A014000160000OY y 41045A014000230000OL, acompañada de la siguiente documentación:

- Proyecto de actuación para implantación de actividad de eventos y celebraciones en Finca Santo Rosario. Polígono 14, Parcelas 16 y 23. Parajes Piedra Gorda y Picacho. Gerena (Sevilla), redactado por los arquitectos D. Francisco de Asís Fernández Estepa y D. José Ángel Pérez Molina.

SEGUNDO.- Con fecha 15/12/2025 se emite informe técnico por el Arquitecto municipal para la admisión a la tramitación de la solicitud de autorización para la implantación de usos y actuaciones de interés público o social en suelo rústico.

TERCERO.- Con fecha 16/12/2025 se emite informe jurídico n.º 695/2025 por la Secretaría General, relativo a la normativa de aplicación y al procedimiento para tramitar autorización de actuación extraordinaria de interés público en suelo rústico.

CUARTO.- Por Resolución de Alcaldía n.º 2120/2025 de fecha 16/12/2025 se admite a trámite la solicitud presentada por Dª Carmen Polo Gutiérrez y D. Javier Cuesta Pérez de autorización para la implantación de usos y actuaciones de interés público que se quieren llevar a cabo en finca Santo Rosario, sita en el polígono 14, parcelas 16 y 23, parajes Piedra Gorda y Picacho, con referencias catastrales 41045A014000160000OY y 41045A014000230000OL.

QUINTO.- El Proyecto de Actuación ha sido sometido a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 20 de fecha 30/01/2026 y en el Portal web del Ayuntamiento, con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes conforme a los datos que figuran en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, sin que se hayan presentado alegaciones durante dicho trámite.

SEXTO.- Con fecha 06/03/2026 se ha emitido por el arquitecto municipal informe técnico favorable a la aprobación de la autorización del "Proyecto de actuación para implantación de actividad de eventos y celebraciones en Finca Santo Rosario. Polígono 14, Parcelas 16 y 23. Parajes Piedra Gorda y Picacho. Gerena (Sevilla).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Legislación aplicable

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

Código Seguro de Verificación	IV762H2JPUBJJ3JLUM7TB3XWAE	Fecha	24/08/2026 17:18:18
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS MONTES GUERRA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV762H2JPUBJJ3JLUM7TB3XWAE	Página	1/3



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

La **legislación aplicable** se concreta fundamentalmente en las siguientes disposiciones:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Artículo 22.
- 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. Artículos 30 a 35 del Reglamento.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Artículo 13.3 g).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

ACUERDOS:

A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación, conforme a lo establecido en el artículo 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el artículo 23.2.d) de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; en relación con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; se eleva al Pleno la siguiente propuesta de acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar la solicitud de autorización presentada por D^a Carmen Polo Gutiérrez y D. Javier Cuesta Pérez, para la implantación en suelo rústico de la actuación extraordinaria de interés público de actividad de eventos y celebraciones en finca Santo Rosario, sita en el polígono 14, parcelas 16 y 23, parajes Piedra Gorda y Picacho definida en el "Proyecto de actuación para implantación de actividad de eventos y celebraciones en Finca Santo Rosario. Polígono 14, Parcelas 16 y 23. Parajes Piedra Gorda y Picacho. Gerena (Sevilla)", condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

Obligaciones del promotor:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de diciembre.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, 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, que se devengará con motivo de la licencia urbanística.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Duración de la cualificación de los terrenos:

La autorización tendrá una duración por plazo ilimitado, de acuerdo con el artículo 34 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de diciembre. El cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará

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

Código Seguro de Verificación	IV762H2JPUBJJ3JLUM7TB3XWAE	Fecha	24/08/2026 17:18:18
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS MONTES GUERRA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV762H2JPUBJJ3JLUM7TB3XWAE	Página	2/3





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

SEGUNDO.- Publicar esta Resolución en el *Boletín Oficial de la Provincia* a efecto de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32.2.e) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

TERCERO.- Notificar el Acuerdo al interesado a los efectos oportunos.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse Recurso de reposición, potestativo, ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la publicación. Si se interpone recurso de reposición, no podrá interponerse recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya desestimado por silencio administrativo. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía Contencioso Administrativa, según lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas. Asimismo, se podrá interponer Recurso contencioso-administrativo, directamente ante el Juzgado de lo Contencioso - Administrativo, en Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo, o el mismo recurso, si transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición no se hubiere notificado su resolución, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso – Administrativa. en cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercer cualquier otro recurso que estime procedente

En Gerena, a la fecha de la firma electrónica.

El Teniente de Alcalde
Fdo: D. José Luis Montes Guerra

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

Código Seguro de Verificación	IV762H2JPUBJJ3JLUM7TB3XWAE	Fecha	24/08/2026 17:18:18
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS MONTES GUERRA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV762H2JPUBJJ3JLUM7TB3XWAE	Página	3/3



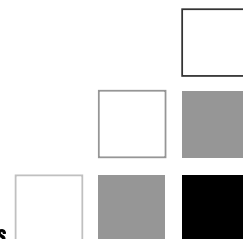
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE EVENTOS Y CELEBRACIONES EN FINCA SANTO ROSARIO

Polígono 14 Parcelas 16 y 23. Parajes Piedra Gorda y Picacho. Gerena (Sevilla)

agosto 2.025

[Redacted] **promotores**

[Redacted] **arquitectos**



Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[Redacted]		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	1/54



agosto 2.025

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	09
M2.3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	09
M2.3.2 PRESCRIPCIONES ESTABLECIM. SALÓN DE CELEBRACIONES	11
M2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES	11
M2.4.1 EDIFICACIONES EXISTENTES	11
M2.4.2 PROPUESTA DE USO DE LAS EDIFICACIONES EN LA ACTUACIÓN	13
M2.4.3 INSTALACIONES	16
M2.5. PLAZOS DE INICIO DE LA ACTIVIDAD	16
M3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN	18
M3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO	18
M3.2. PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO	18
M3.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	19
M3.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA SECTORIAL	20
M3.5. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS	24
M3.6. INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	25
M3.7. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN	28
M3.8. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS	29
M4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR	30
M4.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	30
M4.2. COMPROMISO DE VINCULACIÓN ENTRE EDIFICACIONES Y SUELO RÚSTICO	30
M4.3. PAGO DE PRESTACIÓN COMPENSATORIA	30
M4.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA	31
M5. CONCLUSIONES	32
M5.1. CONSIDERACIONES FINALES	32

2. PLANIMETRÍA

ÍNDICE DE PLANOS	34
------------------	----

ANEXOS

ANEXO I. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA CATASTRAL	41
ANEXO II. NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL Nº 1.925	44
ANEXO III. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	49



PROYECTO DE ACTUACIÓN IMPLANTACIÓN ACTIVIDAD EVENTOS Y CELEBRACIONES EN FINCA STO. ROSARIO, Pol. 14 Parcelas 16 y 23, Gerena (Sevilla) 4403
[Redacted] arquitectos
agosto 2.025

1. MEMORIA



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 a la **IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD PARA EVENTOS Y CELEBRACIONES EN LA FINCA "SANTO ROSARIO"**, sita en el Polígono 14 Parcelas 16 y 23 de los parajes Piedra Gorda y Picacho de esta localidad, mediante la presentación del presente **PROYECTO DE ACTUACIÓN**. De este modo, de conformidad con los artículos 30, 32 y 33 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en adelante Reglamento), se desarrolla el presente documento y con ello, se solicita el inicio del procedimiento para obtener la pertinente autorización que cualifique los terrenos y declare la actuación de interés público por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 30.2.b) del Reglamento.

El artículo 33 del Reglamento describe las determinaciones que deben contener los proyectos de actuación, incluyendo el presente documento dichas prescripciones, así como el contenido necesario para justificar la implantación de una **ACTIVIDAD DE EVENTOS Y CELEBRACIONES**. Esta actividad se enmarca en lo recogido en el Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre, y en particular a lo determinado en su ANEJO, epígrafe III.2.8.c) Salones de celebraciones, así como en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

La actividad prevista de Eventos y Celebraciones se materializa con la puesta en uso de las instalaciones ya existentes en la parcela. La finca posee distintas construcciones vinculadas anteriormente a los usos de Bar-Discooteca y Salón de Celebraciones, aunque en la actualidad carecen de actividad. Si bien estas construcciones carecen de valor patrimonial como tal, el enclave en su conjunto tiene un valor significativo por parte de la población como lugar de celebración y esparcimiento en el entorno rural. Con la implantación de la nueva actividad de eventos y celebraciones se pretende revalorizar tanto el lugar como las construcciones existentes, que se encuentran en un actual estado de desuso. Además, se pretende dar respuesta a la creciente demanda social de este tipo de equipamiento en el medio rural como servicio de interés social y dinamizador de la economía local.

En definitiva, se trata de materializar las posibilidades de desarrollo de la finca con la **Implantación de la actividad para eventos y celebraciones** que permita su **uso público**, y promocióne los **valores de integración** en este entorno rural. El proyecto no solo busca ofrecer un espacio de calidad para la celebración y el esparcimiento, 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

Los promotores de este proyecto son D^a [REDACTED], con NIF: [REDACTED] y D. [REDACTED], con NIF: [REDACTED] y domicilio a estos efectos en calle [REDACTED] de la localidad de Gerena (Sevilla).

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	4/54



M1.3 EQUIPO REDACTOR

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

- **Arquitectos:** D. [redacted]
Colegiado 5.245 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.
D. [redacted]
Colegiado 6.046 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.
- **Contacto:** [redacted] 41.860 Gerena (Sevilla)
[redacted]
[redacted]



- **PARCELA CATASTRAL Nº: 41045A014000230000OL**

- **Situación:** Polígono: 14. Parcela: 23. Picacho. Gerena (Sevilla)
- **Uso Principal:** Agrario
- **Superficie de parcela:** 2.481m²

M2.1.3. LINDEROS, ACCESOS Y CABIDA

Los límites de la parcela se encuentran perfectamente delimitados tanto por la carretera SE-3410 de N-630 a Gerena como por el Camino de la Ruta del Agua (Camino del Canal) y el resto de fincas colindantes. El emplazamiento reúne condiciones idóneas de comunicación, teniendo acceso directo por la carretera SE-3410, a través del Camino de la Ruta del Agua. Se encuentra a una distancia de 800 m. aprox. del núcleo urbano de Gerena. La relación de parcelas que delimitan los linderos de la finca, es la siguiente:

Parcela catastral nº: 41045A014000160000OY

- Por el **Norte**:.....Parcela 39. Polígono 14 de Gerena.
- Por el **Sureste**:.....Parcela 9009. Polígono 14 de Gerena. CR Canal.
- Por el **Suroeste**:.....Parcela 14. Polígono 14 de Gerena.

Parcela catastral nº: 41045A014000230000OL

- Por el **Norte**:.....Parcela 24. Polígono 14 de Gerena.
- Por el **Noreste**:.....Parcela 9006. Polígono 14 de Gerena. CR Gerena-Sevilla
- Por el **Sureste**:.....Parcela 21. Polígono 14 de Gerena.
- Por el **Noroeste**:.....Parcela 9009. Polígono 14 de Gerena. CR Canal.

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 Salón de celebraciones en este proyecto no se ve afectada por el trazado de éstas ni por sus ámbitos de afección.

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 sur del término municipal, con acceso directo desde el camino de la Ruta del Agua y a este desde la carretera SE-3410 que une Gerena con la carretera N-630, y se encuentra caracterizado por una extensión de campos de cultivo y una topografía sensiblemente plana.





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 de Salón de Celebraciones si bien carecen de actividad. Con la implantación de una actividad de eventos y celebraciones se pretende recuperar y poner en uso estas instalaciones, recuperando este enclave único por su proximidad al núcleo urbano, para el ocio y esparcimiento de la población. Para ello se prevé reutilizar el recinto existente, con su vegetación y construcciones actuales, con el nuevo programa de Salón de Celebraciones. El proyecto se fundamenta en un modelo de reutilización sostenible, con la conservación y puesta en valor de las construcciones existentes, lo que contribuye a la sostenibilidad del proyecto a largo plazo.

El proyecto pretende ser una plataforma para la promoción de diferentes tipos de eventos y celebraciones, posibilitando el disfrute del paisaje y el entorno rural con un uso compatible y respetuoso con este medio. En la actualidad existe una gran demanda de espacios destinados a eventos en entornos rurales con zonas ajardinadas, como es el caso de la Finca Santo Rosario. El carácter rústico de las edificaciones existentes, así como la gran dimensión de los espacios ajardinados y sus elementos de alto porte y densidad de vegetación, dan diferenciación y vistosidad a la actividad, junto con la ubicación y las buenas comunicaciones que existen con el resto de las poblaciones de la comarca. Por todo esto, la finca supone un enclave excelente para todo tipo de celebraciones.

La actuación que se pretende llevar a cabo tiene la utilidad pública e interés social que se deriva de la posibilidad real de ofrecer puestos de trabajo directo e indirecto a personas y empresas de la localidad con el desarrollo de la actividad, que contará con los oficios de gerente, jardinero, limpiadores y empresas de la zona dedicadas al catering, así como profesiones relacionadas con las celebraciones (fotógrafos, músicos, etc.). Además, se prevé que el establecimiento pueda colaborar con otras empresas dedicadas al ocio y el esparcimiento, como empresas de decoración, animación infantil, instalaciones hinchables, o de carpas y veladores. De este modo, la actividad de eventos y celebraciones será una vía para el refuerzo de la economía local y el fortalecimiento de la comunidad.

El desarrollo de esta iniciativa supone una alternativa a las actividades agropecuarias que se han venido desarrollando tradicionalmente en la zona y que en ocasiones carecen de la sostenibilidad económica necesaria que evite su abandono. Se trata, por tanto, de una actividad respetuosa con el medio rural, que permita su viabilidad y promueva su uso público. La coexistencia entre la actividad agrícola de las parcelas aledañas y la recreativa que se plantea permitiría ofrecer una experiencia auténtica del medio rural al usuario, fuera de las aglomeraciones urbanas.

Por tanto, la mejora y puesta en valor de la finca, la implantación de una actividad 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 y potenciar mediante este tipo de inversiones el desarrollo del municipio.

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	9/54



10



M2.3.2. PRESCRIPCIONES PARA ESTABLECIMIENTO DE SALÓN DE CELEBRACIONES

El Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, establece en su preámbulo lo siguiente:

Se ha estimado que el ámbito material objeto de regulación debe ser exhaustivo comprendiendo, no sólo los espectáculos públicos propiamente dichos, sino también las restantes actividades recreativas y los establecimientos públicos y que, salvo algunas excepciones, el nuevo Reglamento ha de limitarse sustancialmente a la regulación de aspectos netamente jurídicos y generales, constituyendo el marco fundamental de un conjunto de Reglamentos especiales, de contenido propiamente técnico referidos a espectáculos o grupos de espectáculos concretos, promulgados mediante disposición de menor rango normativo y adaptados por tanto a la naturaleza y a la movilidad de las respectivas materias, de acuerdo con el ritmo progresivo de las correspondientes técnicas.

Por lo tanto, nos remitimos a la normativa andaluza que regula estas actividades. Considerando las características de la actividad y teniendo en cuenta lo dispuesto para los establecimientos ocio y esparcimiento por el ANEJO, epígrafe III.2.8, del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre, tendrán esta consideración aquellos establecimientos públicos que se destinen a ofrecer al público asistente la actividad de ocio y esparcimiento, con las siguientes condiciones específicas:

- 1. En los establecimientos de ocio y esparcimiento definidos en este epígrafe se podrán instalar terrazas y veladores exclusivamente para el consumo de bebidas y, en su caso, de comidas, en los términos previstos en el artículo 12 del Decreto por el que se aprueba el Catálogo.
- 2. La instalación y utilización de equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales, baile, actuaciones en directo y actuaciones en directo de pequeño formato deberán realizarse necesariamente en el interior de los espacios fijos, cerrados y cubiertos del establecimiento de ocio y esparcimiento, salvo la excepción prevista en la disposición adicional cuarta del Decreto por el que se aprueba el Catálogo.
- 3. Estará prohibido servir comidas y bebidas fuera del propio establecimiento público y de las terrazas y veladores destinados a ese fin.

Dentro de la clasificación de los establecimientos de ocio y esparcimiento que realiza el Decreto 155/2018, este proyecto se enmarca en el siguiente tipo:

c: Salones de celebraciones: Establecimientos de ocio y esparcimiento que se destinen a ofrecer al público sus instalaciones para la celebración de actos sociales privados para todas las edades, en los que la consumición de comidas y bebidas sea un elemento fundamental de la celebración, sin perjuicio de ofrecer las demás actividades propias de los establecimientos de ocio y esparcimiento.

En los supuestos de salones de celebraciones que no elaboren comidas en sus propias cocinas, dicho servicio deberá realizarse por empresas sanitaria y legalmente habilitadas para la actividad de catering.

La actividad de salón de celebraciones, siempre que esté previsto en las condiciones de apertura del establecimiento público, será compatible y se podrá desarrollar en cualquier establecimiento de ocio y esparcimiento, con la condición de que en ningún caso se puedan simultanear en el mismo tiempo y espacio las dos actividades, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.3, párrafo segundo, del Decreto por el que se aprueba el Catálogo.

M2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES

M2.4.1. EDIFICACIONES EXISTENTES

En la actualidad, se constata que en la parcela existen cinco (5) construcciones o instalaciones independientes, distribuidas por la parcela con las siguientes características:





12



agosto 2.025

Se trata de un pequeño edificio anexo al escenario, ambos situados en la zona central del recinto.

Ocupación: 6,05 m².

Superficie construida: 6,05 m².

- **Construcción C: Zona de Catering 1.**

Se sitúa en la zona sur del recinto. Se trata de un espacio abierto, conformado por una estructura metálica con cubrición de chapa ondulada, con una zona de barra. Debido a su configuración, computa el 50% de su ocupación a efectos de superficie construida.

Ocupación: 29,74 m².

Superficie construida: 29,74 m² x 50% = 14,87 m².

- **Construcción D: Zona de Catering 2.**

Se sitúa en la zona norte del recinto. Se trata de un espacio abierto, conformado por una estructura metálica con cubrición textil y falso techo de cañizo, con una zona de barra. Debido a su configuración, computa el 50% de su ocupación a efectos de superficie construida.

Ocupación: 54,60 m².

Superficie construida: 54,60 m² x 50% = 27,30 m²

- **Construcción E: Escenario.**

Se sitúa en la zona central del recinto. Se trata de un espacio abierto conformado por una estructura ligera de cerchas metálicas y cubrición textil. Debido a su configuración, no computa a efectos de superficie construida.

Ocupación: 56,44 m².

Superficie construida: 0 m²

Existen otros elementos en la parcela como bancos y pérgolas, carácter móvil y ligero, que no enumeran por tener la consideración de elementos propios de mobiliario.

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

Construcción	Uso	Superficie construida
A	Zona de Servicio (office-aseos)	66,11 m ²
B	Control	6,05 m ²
C	Zona de Catering 1	14,87 m ²
D	Zona de Catering 2	27,30 m ²
E	Escenario	0,00 m ²
TOTAL		114,33 m²

M2.4.2. PROPUESTA DE USO DE LAS EDIFICACIONES EN LA ACTUACIÓN

La propuesta de actuación contempla la puesta en uso de las edificaciones e instalaciones existentes, las cuales se consideran adecuadas y suficientes para el desarrollo de la actividad de eventos y celebraciones. Por lo tanto, no se prevé la ampliación de la superficie construida actual de la parcela, quedando esta como se describe en el apartado anterior.

El programa se desarrolla en tres zonas de la parcela con usos diferenciados destinadas a recinto de celebraciones, zona de recepción y zona de aparcamientos, quedando otras dos zonas reservadas para futuras ampliaciones de la actividad a desarrollar en diferentes fases. El uso de estos espacios es el que se describe a continuación:

- **Recinto de celebraciones.**

Este recinto se destina al uso propio de eventos y celebraciones. Es un gran espacio abierto, decorado con plantas y arbolado, con zonas de cocktail y mesas. En este recinto se ubican las diferentes construcciones que dan servicio a la actividad, que se desarrolla mayoritariamente al aire libre.

- **Zona de recepción**

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	13/54



arquitectos

Se trata de área reservada para la futura implantación de un salón de celebraciones cubierto, que permita el desarrollo de la actividad durante todo el año. Estas actuaciones deberán ser objeto de sus correspondientes proyectos.



14

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	14/54



El conjunto de las edificaciones y construcciones existentes se encuentra en la zona destinada a recinto de celebraciones, siendo su uso asignado el que se describe a continuación:

- **Edificio A: Zona de servicios (office y aseos).**
 Este edificio se destina a uso de servicio de la actividad, con dos áreas de funcionamiento independientes: un área para el personal con zonas de descanso y oficina y otra área de uso público destinada a aseos.
 Ocupación: 66,11 m².
 Superficie construida: 66,11 m².
- **Edificio B: Control.**
 Este edificio anexo al escenario alberga un puesto para la función de control de las instalaciones de luces y sonido.
 Ocupación: 6,05 m².
 Superficie construida: 6,05 m².
- **Construcción C: Barra de Catering 1.**
 Este espacio, junto a la barra 2, tiene la función de zona de trabajo de catering, incluyendo preparación de bebidas y emplatado de alimentos preparados.
 Ocupación: 29,74 m².
 Superficie construida: 29,74 m² x 50% = 14,87 m².
- **Construcción D: Barra de Catering 2.**
 Este espacio, junto a la barra 1, tiene la función de zona de trabajo de catering, incluyendo preparación de bebidas y emplatado de alimentos preparados.
 Ocupación: 54,60 m².
 Superficie construida: 54,60 m² x 50% = 27,30 m².
- **Construcción E: Escenario.**
 Este espacio central tiene la función de escenario y pista de baile.
 Ocupación: 56,44 m².
 Superficie construida: 0 m².

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

Construcción	Uso	Superficie construida
A	Zona de Servicio (office-aseos)	66,11 m ²
B	Control	6,05 m ²
C	Barra de Catering 1	14,87 m ²
D	Barra de Catering 2	27,30 m ²
E	Escenario	0,00 m ²
TOTAL		114,33 m²

El resumen de superficies y parámetros urbanísticos es el siguiente:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA	
- Superficie de parcela:	10.015 m ²
- Edificabilidad:	0,0114 m ² /m ²
- Superficie construida:	114,33 m ²
- Nº Plantas:	1 (Planta Baja)
SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE LAS EDIFICACIONES	
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:	114,33 m²
- EDIFICACIONES:	72,16 m ²
- ZONA DE SEVICIO (OFFICE-ASEOS):	66,11 m ²
- CONTROL	6,05 m ²
- PORCHES	42,17 m ²
- BARRA DE CATERING 1	14,87 m ²
- BARRA DE CATERING 2	27,30 m ²



	EXTERIOR	INTERIOR	TOTAL
SUPERFICIES ÚTILES			
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL:	3.860,19 m²	54,27 m²	3914,46 m²
RECINTO DE CELEBRACIONES			
- Edificaciones:	-- m ²	54,27 m²	53,27 m²
- Office:	-- m ²	30,87 m ²	
- Aseos:	-- m ²	18,84 m ²	
- Control:	-- m ²	4,56 m ²	
- Zonas Exteriores:	1.321,79 m²	-- m ²	1.321,79 m²
- Barra de Catering 1:	18,20 m ²	-- m ²	
- Barra de Catering 2:	36,17 m ²	-- m ²	
- Escenario:	56,44 m ²	-- m ²	
- Zona de cocktail:	482,85 m ²	-- m ²	
- Zona de mesas	709,12 m ²	-- m ²	
- Patio de servicio	19,01 m ²	-- m ²	
ZONA DE RECEPCIÓN			
- Zonas Exteriores:	805,23 m²	-- m ²	805,23 m²
- Jardín:	805,23 m ²	-- m ²	
ZONA DE APARCAMIENTO			
- Zonas Exteriores:	1.733,17 m²	-- m ²	1.733,17 m²
- Aparcamiento:	1.733,17 m ²	-- m ²	

M2.4.3. INSTALACIONES

Las instalaciones existentes son suficientes para la actividad a desarrollar. Se describen a continuación:

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 realiza 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. 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.

Recogida de residuos sólidos y basuras:

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

M2.5 PLAZOS DE INICIO DE LA ACTIVIDAD

PRIMERA FASE: LICENCIA DE UTILIZACIÓN

Se solicitará la licencia de utilización 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. No se prevé la ejecución de obras.



SEGUNDA FASE: EQUIPAMIENTO

Se estima que el establecimiento podría estar con el mobiliario adecuado en el plazo de un (1) mes desde la concesión de la licencia municipal de utilización.

Por tanto, se prevé que la actividad podría iniciarse en un plazo de cuatro (4) meses desde la fecha de aprobación de este documento.



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 terciarios** como el de salón de celebraciones, entre otros. El establecimiento de este tipo de instalaciones tiene justificados argumentos para su consideración de interés público o social, a saber:

1. Desarrollo económico y social del municipio
 - Creación de empleo: La puesta en marcha del establecimiento genera empleo en la comunidad local tanto directo (personal de administración, limpieza, hostelería, jardinería), como indirecto (proveedores, decoración, entretenimiento, fotografía, espectáculos).
 - Fomento de la actividad de eventos y celebraciones: La puesta en uso del recinto potencia el atractivo de las zonas rurales mediante una actividad económica clave para diversificar la economía andaluza y reducir la dependencia de sectores tradicionales.
2. Diversificación de la economía local de forma sostenible
 - Apoyo a la economía local: El proyecto fomenta el desarrollo de proveedores locales, que abastecen al establecimiento con productos y servicios autóctonos.
 - Fijación de la población rural: La actividad de eventos y celebraciones contribuye a evitar la despoblación en la comarca al generar oportunidades económicas y mejorar la calidad de vida.
3. Uso y disfrute de espacios verdes y del entorno natural
 - Revalorización sociocultural: Convertir el recinto en un espacio de celebraciones de uso público permite ofrecer a la población una oportunidad de esparcimiento y disfrute del paisaje y el entorno rural.
 - Cohesión social: La actividad de celebraciones que se plantea promueve la interacción social, repercutiendo en una comunidad más cohesionada.
4. Desarrollo sostenible
 - Respeto al entorno: Al poner en uso instalaciones ya existentes en lugar de construir nuevas instalaciones, se minimiza el impacto ambiental y se promueve una actividad sostenible en el medio.
 - Gestión sostenible del territorio: El proyecto incluye medidas para preservar la biodiversidad y reducir el impacto ambiental, como el mantenimiento de las especies vegetales, la gestión eficiente del agua y la integración del paisaje rural circundante.
 - 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 la actividad 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 considerarse como de "Utilidad Pública" e "Interés Social" dado su beneficio en la economía de la zona y la puesta en valor de la finca.

M3.2 PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO

La implantación de la actividad de eventos y celebraciones en el medio rural de Gerena se justifica ampliamente desde las perspectivas económica, social, cultural y medioambiental.

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	18/54



En primer lugar, se potencia el aprovechamiento rural conservando las **instalaciones y jardines existentes de la finca**. De este modo se evita su deterioro y abandono, conservando el uso para el que fueron creadas. Este proyecto permite poner en valor las posibilidades de disfrute del entorno rural, y en concreto de este enclave singular, ofreciendo una atmósfera relajada y alejada de la saturación de los núcleos urbanos. Esto crea una experiencia más íntima y especial que resulta idónea para la celebración de todo tipo de eventos.

En segundo lugar, esta actividad necesita de grandes espacios abiertos que permitan organizar eventos al aire libre, instalar carpas, zonas de juegos, áreas de descanso, etc. Además, su funcionamiento ocasional pero intensivo hace necesaria la disposición de una gran bolsa de aparcamientos. Por estos motivos, su implantación en una zona rural resulta idónea ya que no interfiere con el normal funcionamiento de las áreas urbanas.

La generación de beneficios económicos locales con la creación de empleo, 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 una serie de medidas correctoras del impacto territorial o ambiental, como son:

- Cumplimiento de la legislación en materia de conservación de la naturaleza y protección del medio ambiente.
- Tratamiento y evacuación de aguas residuales, mediante fosa séptica.
- Gestión de residuos sólidos, se dispondrá de depósitos adecuados para el almacenamiento selectivo de los mismos y su posterior recogida por el servicio municipal.

En cumplimiento de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que tiene como objeto establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma, la actividad que nos ocupa SALÓN DE CELEBRACIONES, no está incluido dentro de ningún epígrafe específico del Anexo III de las actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental se engloba dentro de las categorías de actuaciones sometidas a Instrumentos de prevención y control ambiental, pero debería estar englobado dentro de epígrafe 13.32 Restaurantes, Cafetería, Pubs y Bares.

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 CARÁCTER NATURAL** 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 COMÚN**.

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	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	19/54



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, **tercerarios** 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) m²s.*
CUMPLE. La superficie de la parcela objeto de la actividad es: 10.015m²>10.000m².
- b) *Que la separación a todos los linderos sea como mínimo de diez (10) metros.*
CUMPLE. La separación de la edificación al lindero más próximo es: 10,15m>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 dos parcelas catastrales, con acceso directo desde el camino de la Ruta del Agua, 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 117,24m>100,00m.

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

El suelo afectado por la actuación **no se incluye dentro del SISTEMA DE PROTECCIÓN** que recoge el POTAUS con objeto de preservar espacios de valor ecológico, ambiental, paisajístico, productivo y cultural.

M3.4 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA SECTORIAL

DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

1. Camino del Pilón / Vereda de Salteras

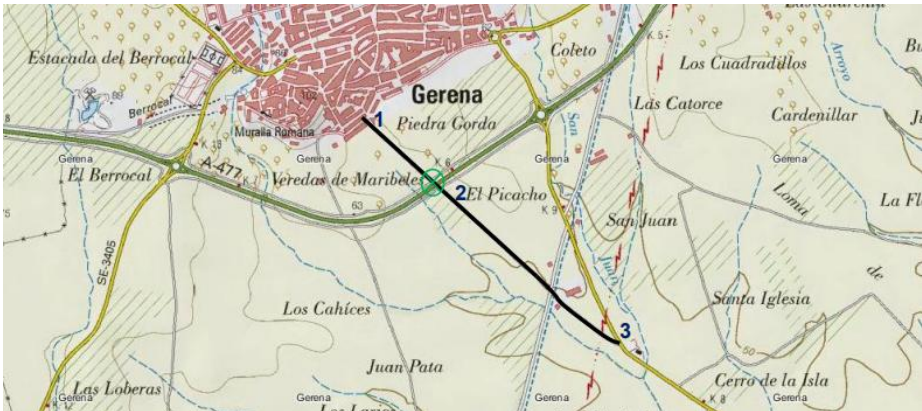
Dentro del *Inventario de Caminos Rurales, Vías Pecuarias y Líneas Férreas del Término Municipal de Gerena*, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº167 de 20 de julio de 2.019, se recoge el denominado **Camino del Pilón**, el cual transcurre próximo a la parcela. Las características de este camino son las siguientes:

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	20/54



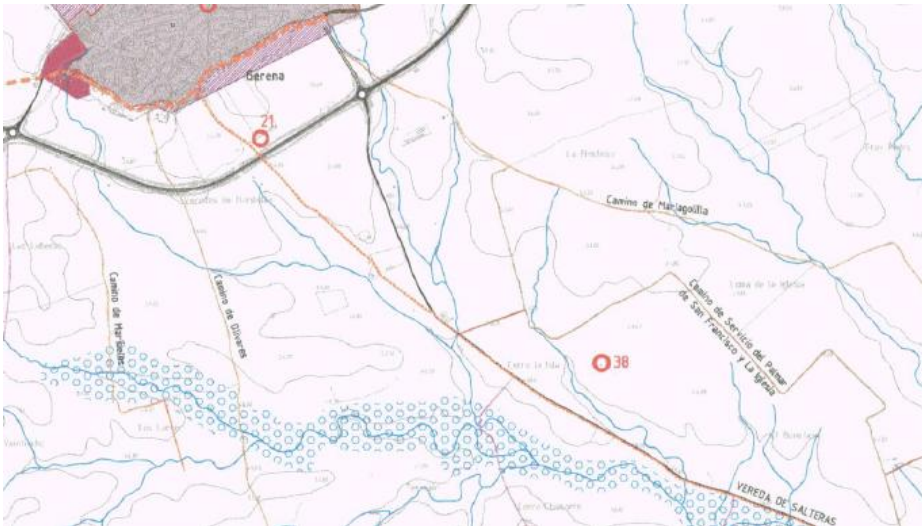
Camino del Pilón.

- **Distancia:** 1,61 Km.
- **Localización:**
Mapa Nacional Topográfico Parcelario: P6.
Mapa Catastro de Rústica: P6.
Referencia Catastral: 41045A006090080000OM / 41045A014090120000OG / 41045A006090100000OF
- **Señalización e Información:** Un par de hitos de la Junta de Andalucía.
- **Descripción:** Parte del casco urbano, calle El Pílon (1), dirección sureste cruzando la carretera comarcal SE-520 por su paso habilitado. Continúa por terrenos de labor cruzando la carretera del canal de abastecimiento de agua (2), hasta enlazar con la Vereda de Salteras (3), ocupada hoy casi en su totalidad por la carretera SE-520.
Exceptuando el tramo inicial, denominado paso del Pílon, el resto discurre por tierras de labor donde el estado del camino es pésimo, por su falta de firme y anchura, inferior a 2,5 metros, así como por el arado continuado que en él realizan los agricultores.



Camino del Pílon. Inventario de Caminos Rurales, Vías Pecuarias y Líneas Férreas del Término Municipal de Gerena

Este mismo camino es denominado **Vereda de Salteras**, en el Plano OA-3. Ámbitos de Protección del **Documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena**. aprobado el 29 de abril de 2010.



Plano OA-3. Ámbitos de Protección. Documento de Adaptación del PGOU de Gerena



Este mismo Documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, reconoce en su anexo normativo, artículo 25 las condiciones que regulan el Dominio Público Pecuario, del modo siguiente:

Las rutas de vías pecuarias son de uso y dominio público, reguladas por la legislación estatal Ley 3/1995 de 23 de Marzo, BOE 71/95, y el reglamento autonómico de vías pecuarias, Decreto 155/1998, de 21 de Julio.

De acuerdo con el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías pecuarias de Andalucía, aprobado por consejo de gobierno de 27 de marzo de 2001, en el término municipal de Gerena, tienen tal consideración, entre ellas la siguiente vía:

- Vereda de Salteras, con ancho legal de 20 metros, exceptuando el tramo ya amojonado según BOJA, nº 137 de 15 de julio de 2005, discurre de oeste a este por el término en una dimensión lineal de unos 5.942 metros.

Además, establece las siguientes afecciones:

Estos terrenos, y en virtud de la legislación que le es de aplicación, estos terrenos serán clasificados como no urbanizables, y categorizados como especialmente protegidos.

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 20m respecto al eje del Camino del Pilón / Vereda de Salteras, no se encuentra afectada por la servidumbre descrita.

2. Camino de la Ruta del Agua

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 la Ruta del Agua, el cual transcurre limítrofe a la parcela. Las características de este camino son las siguientes:

Camino de la Ruta del Agua.

- Distancia: 11 Km.
- Localización:
 - Mapa Nacional Topográfico Parcelario: P3, 4, 5 H2, 6, 7 y 8.
 - Mapa Catastro de Rústica: P3 H1, 4, 5 H1, 6 H1, 7 y 8.
 - Referencia Catastral:
 - 41045A004090080000OH/41045A005090180000OW/41045A005090270000OP/41045A006090040000OP/41045A007090040000OW.
- Señalización e información: Algunos hitos.
- Descripción: Consta de un recorrido de 68 kilómetros que comienza en el monte Carambolo, situado en la comarca del Aljarafe, y finaliza en los Lagos del Serrano, límite norte municipal de la Villa de Guillena [...].

El tramo que discurre por Gerena comienza en la Vía Verde de Itálica (1), entrando en el municipio en su cruce con la vereda de Conti (2), a la altura de Las Cañerías. Continúa dirección noreste por la campiña cruzando los caminos de Olivares (3), el Del Pilón (4), el de Marigolilla y Galantero (6) y las carreteras SE-3410 (5), A-477 (7) y SE521 (8) sin pasos habilitados. Ya en zona de monte cruza La Fontanilla para girar a la derecha e ir zigzagueando y subiendo levemente por un terreno pedregoso entre acebuches, palmitos y tomillos. Tras cruzar el arroyo de la Zarza y el camino de Las Ventas de Las Pajanosas (9), entramos en un acebuchal adeshado que se va haciendo cada vez más denso hasta encontrarnos con la carretera de la finca El Esparragal, donde deja el término de Gerena [...].

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	22/54





- 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 **clen (100) metros** medidos en paralelo a las líneas del dominio público.
- 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:
 Nuestra parcela se encuentra afectada por las zonas de protección de los márgenes del arroyo de San Juan y del arroyo del Álamo. En dichas zonas de protección no existe ni se prevé ninguna instalación ni construcción.

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.

M3.5 NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

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

- La existencia en la finca de unas instalaciones ligadas a un uso previo de ocio y esparcimiento, con espacios ajardinados mayoritariamente abiertos, no implica la formación de un nuevo asentamiento. Estas pre-existencias facilitan la implantación de la actividad ya que se dispone de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del uso previsto.
- 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 un recinto para la actividad de eventos y celebraciones no se induce a la posibilidad de división de terrenos, y en ningún caso a generar una estructura que permita un destino residencial de parcelas. El ámbito de actuación ocupa la totalidad de la finca, no produciéndose divisiones impropias de la naturaleza del terreno.



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

- c) *La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:*
 - 1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
 - 2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.**En un radio de 200m desde la ubicación propuesta para la actuación, existe un máximo de tres construcciones.**
- 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 se proyecta la edificación de nuevas viviendas.
- f) *El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.*
Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.
No se proyectan viarios distintos a los caminos ya existentes en la parcela.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GERENA

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

- Se considerarán cumplidas las condiciones de formación de núcleo de población, denegándose por lo tanto otorgamiento de licencias de nueva planta, cuando se cumpla alguno de los siguientes requisitos mínimos:*
- 1) *Que sea una agrupación de al menos **tres viviendas sobre un mínimo de 10has** de superficie continua.*
 - 2) *Que dichas edificaciones **tengan acceso y/o instalaciones comunes.***
 - 3) *Que la **distancia mínima entre edificaciones sea menor de 200m** medidas en línea recta.*
Se exceptúan de este cumplimiento las Edificaciones de utilidad pública o Interés social que cumplan la totalidad de los requisitos del artículo 6.3.3."

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

M3.6 INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL

Al tratarse de la implantación de una actividad en unas instalaciones ya existentes, la actuación propuesta se adapta al entorno dada su ubicación y características constructivas, evitando una incidencia urbanístico-territorial significativa. Además, las construcciones existentes permiten 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	
FASE DE LA ACTUACIÓN	ACCIONES
EXPLOTACIÓN	Afluencia de personal
	Movimiento de vehículos
	Mantenimiento de edificaciones
	Mantenimiento de zonas verdes
	Generación de RSU y asimilables

Los efectos derivados de las acciones anteriores son las siguientes:

EFECTOS DE LA ACTUACIÓN	
FASE DE LA ACTUACIÓN	EFECTOS
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 eventos y celebraciones, indica la posibilidad de los efectos medioambientales siguientes:

- Generación de residuos sólidos.

La actividad de eventos y celebraciones genera residuos sólidos procedentes principalmente del servicio de catering y limpieza. 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.

Los vertidos de las aguas residuales se realizan por sistema de depuración mediante fosa séptica de doble compartimento de polietileno lineal de alta densidad (PEAD) con tubería de entrada y salida en PVC. Para su mantenimiento se prevén operaciones periódicas de eliminación y purga de los sólidos decantados.

- Consumo de recursos naturales: agua y energía.

La finca cuenta con acceso a la red convencional de energía eléctrica, mediante una línea existente en baja tensión.

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. 0,10 m³/persona/día
- Aforo máximo: 200 personas
- Consumo total actuación: 0,10 x 200 x 30* = 600 m³

* Se estima una ocupación de 30 eventos 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 y entretenimiento.

- Incidencia Territorial.

La actuación 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 a la recuperación y puesta en valor de un enclave de ocio rural, siendo uno de los parámetros de partida, establecer criterios de actuación afines con la preservación de los valores ambientales presentes y, en especial, minimizar las afecciones e impactos derivados de la implantación de la instalación prevista.

PAISAJE

La finca se encuentra aislada e integrada en el entorno. El paisaje circundante no se ve alterado con la propuesta de actividad.

TOPOGRAFÍA

Se mantiene la topografía existente, de carácter marcadamente plano.

VEGETACIÓN Y FAUNA

No existe modificación de la topografía en la zona de actuación, 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 mantiene la vegetación existente, riego, poda, y tratamientos necesarios.

MEDIO HÍDRICO

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

MEDIO ATMOSFÉRICO

Durante el desarrollo de la actividad se prevé el tránsito de vehículos tipo turismo. Dicho tránsito tendrá un carácter ocasional y de trayecto reducido por lo que no supone un impacto en el medio atmosférico

Medidas preventivas y correctoras:

- Se realizarán riegos ocasionales del suelo para minimizar el impacto del polvo por el tránsito de vehículos.

RESIDUOS

Los residuos generados en la fase 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.

ACÚSTICA

Se prevé que la actividad genere ruidos derivados de la reproducción musical, por lo que se estará a lo dispuesto en el Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

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.

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	27/54



M3.7 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

La implantación de la actividad de eventos y celebraciones en la Finca Santo Rosario de Gerena se sustenta en diversos factores económicos y financieros que evidencian la viabilidad y rentabilidad del proyecto. Este análisis considera tanto el entorno socioeconómico de la localidad como las tendencias del mercado de eventos y celebraciones en la provincia de Sevilla y en España.

POTENCIAL DE MERCADO

La actividad de ocio y celebraciones está en auge, con una creciente demanda en zonas rurales y periurbanas. 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 aumenta el atractivo del proyecto para eventos de índole provincial, autonómica y nacional.

El público objetivo incluye parejas que planean su boda, familias para celebraciones de comuniones, bautizos y aniversarios, y empresas para eventos corporativos, presentaciones de productos o comidas de empresa. Este enfoque diversificado asegura una amplia base de clientes potenciales.

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

Para el cálculo de la inversión inicial se ha considerado la compra de la finca, así como las instalaciones y mobiliario necesarios para iniciar la actividad. También se han incluido Impuestos municipales y honorarios técnicos. Se estima un coste de inversión inicial de 120.233€.

VALORACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL			
CONCEPTO	UD	COSTE UNITARIO (€)	TOTAL (€)
Compra de la Finca del Santo Rosario	1	95.000,00	95.000,00
Equipamiento y mobiliario	1	19.500	19.500,00
Impuestos municipales	1	733,00	733,00
Honorarios Técnicos	1	5.000,00	5.000,00
TOTAL INVERSIÓN INICIAL: 120.233,00€			
TOTAL INVERSIÓN INICIAL: 120.233,00€			

La actividad requerirá 3 empleos directos a tiempo parcial (gerente/recepcionista, personal de limpieza y personal de jardinería), así como otros gastos operativos para su funcionamiento (suministros, marketing, seguros, etc.) que implicarían un total de gastos anuales de 13.420€.

ESTIMACIÓN ANUAL DE GASTOS				
PERSONAL				
CONCEPTO	UD	TIPO DE JORNADA	COSTE UNITARIO (€)	TOTAL (€)
Gerente/Recepcionista	1	Tiempo parcial (20%)	5.720,00	5.720,00
Personal de limpieza	1	Tiempo parcial (10%)	2.350,00	2.350,00
Personal de jardinería	1	Tiempo parcial (10%)	2.350,00	2.350,00
TOTAL GASTOS: 10.420,00				

GASTOS OPERATIVOS			
CONCEPTO	UD	COSTE UNITARIO (€)	TOTAL (€)
Suministros	1	1.500,00	1.500,00
Marketing y promoción	1	500,00	500,00
Otros costes (seguros, licencias, etc.)	1	1.000,00	1.000,00
TOTAL GASTOS: 3.000,00			
TOTAL GASTOS: 13.420,00			



Con una capacidad para 200 invitados se estima una tarifa media de alquiler del recinto de 1.150 €/evento. Considerando una ocupación promedio de 30 eventos al año los ingresos anuales supondrían 34.500€.

ESTIMACIÓN ANUAL DE INGRESOS			
	nº eventos anuales	PRECIO ALQUILER/evento	TOTAL
EVENTOS	30	1.150,00	34.500,00
			TOTAL INGRESOS: 34.500
			TOTAL INGRESOS: 34.500,00

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 Neto Anual: 35.500 € - 13.420 € = 21.080 €.
- Margen operativo: 21.080 € / 35.500 € = 59,38%.

Con un beneficio neto anual de 21.080 €, se proyecta que el retorno de la inversión inicial de 120.233,00 € (ROI) sea inferior a 6 años, una cifra competitiva dentro del sector.

BENEFICIOS ECONÓMICOS Y SOCIALES

El proyecto creará empleo directo (personal recepción, limpieza y jardinería) e indirecto (proveedores locales, empresas de catering, fotografía, animación, etc.), contribuyendo al desarrollo económico de Gerena. La puesta en uso de la finca supondrá un atractivo para la localidad estimulando otras actividades económicas. El proyecto también contempla la promoción de prácticas sostenibles como la conservación y valorización de las instalaciones existentes, 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. En cualquier caso, se contempla la posibilidad de acceder a préstamos bancarios a través de líneas específicas para desarrollo de proyectos rurales, 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.



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 salón de celebraciones, 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.

Asimismo, el Art. 35.4 del Decreto 550/2022, de 29 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, establece:

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

La actuación a que se refiere este proyecto no contempla la realización de nuevas obras ni de cambio de uso, por lo que no procede el pago de dicha prestación.

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	30/54



M4.4 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.

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





2. PLANIMETRÍA



ÍNDICE DE PLANOS:

01.- SITUACIÓN, IMPLANTACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN.....	E: VARIAS
02.- PARCELA. PLANTAS BAJA Y CUBIERTA. DISTRIBUCIÓN.....	E: VARIAS
03.- RECINTO DE CELEBRACIONES Y RECEPCIÓN. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.....	E: 1/125
04.- RECINTO DE CELEBRACIONES. ALZADOS Y SECCIONES.....	E: 1/100
05.- ZONA DE APARCAMIENTOS. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.....	E: 1/200

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	34/54





COORDENADAS UTM21 ET859					COORDENADAS UTM21 ET859				
Puntos	X (m)	Y (m)	Puntos	X (m)	Y (m)	Puntos	X (m)	Y (m)	Puntos
1	752170.761	4156275.16	15	752046.12	415934.88	29	752138.21	4156278.89	
2	752166.91	4156272.16	16	752046.12	415934.88	30	752138.21	4156278.89	
3	752166.91	4156267.60	17	752046.12	415934.88	31	752138.21	4156278.89	
4	752166.91	4156267.60	18	752046.12	415934.88	32	752138.21	4156278.89	
5	752166.91	4156267.60	19	752046.12	415934.88	33	752138.21	4156278.89	
6	752166.91	4156267.60	20	752046.12	415934.88	34	752138.21	4156278.89	
7	752090.36	4156192.24	21	752129.29	415926.40	35	752133.10	4156267.32	
8	752090.36	4156192.24	22	752129.29	415926.40	36	752133.10	4156267.32	
9	752166.91	4156193.15	23	752114.03	415906.34	37	752133.10	4156274.62	
10	752166.91	4156193.15	24	752114.03	415906.34	38	752133.10	4156274.62	
11	752166.91	4156193.15	25	752114.03	415906.34	39	752133.10	4156274.62	
12	752020.69	4156107.43	26	752150.55	415926.12	40	752138.31	4156271.85	
13	752222.63	4156394.78	27	752143.38	415930.20	41	752138.31	4156274.62	
14	752041.49	4156193.35	28	752143.38	415930.20	42	752138.31	4156274.62	



SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA		10.015 m ²
REF. CATASTRAL	410450401400016000000000	7.534 m ²
REF. CATASTRAL	410450401400023000000000	2.481 m ²
EDIFICABLE ENDO		0.0114 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA		114,33 m ²
NÚMERO DE PLANTAS	PLANTA B00A	114,33 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (POR USOS)		
EDIFICACIONES		72,16 m ²
A. ZONA DE SERVIDIO (OFFICE+ABSES)		66,11 m ²
B. CONTROL		6,05 m ²
PORCHES		42,17 m ²
C. BARRA DE CATERING 1		29,24 m x 5,50 m = 161,87 m ²
D. BARRA DE CATERING 2		34,60 m x 5,50 m = 190,30 m ²
ESTRUCTURAS ANEXAS		— m ²
E. ESCENARIO		— m ²

CONSTRUCCIONES EXISTENTES	
	EDIFICACIONES CON USO ASIGNADO
	PORCHES CUBIERTOS ABIERTOS PERMETRALMENTE
	ESTRUCTURAS ABIERTAS CON CUBIERTION TEXTIL

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES	
	> 100m. Edificaciones de utilidad pública e interés social (A4, 6.3.3.2, NINSS de General) Distancia mínima entre Edificaciones
	> 10m. Edificaciones de utilidad pública e interés social (A4, 6.3.3.2, NINSS de General) Separación mínima a linderos
	> 100m. Cascos y áreas de arroyos (A4, 6.4.4, NINSS de General) Zona de policía. Medida horizontalmente a partir del cauce
	> 25m. Carreteras (A4, 6.4.7, NINSS de General) Distancia desde arista exterior explanación
	> 20m. Veredas > 37.5m, Cortel (A4, 25, PGOU-ININSS de General) Arboles Pajal de las vías pecuarias, ocupando los terrenos anejados.
	> 10.000 m². Edificaciones de utilidad pública e interés social (A4, 6.3.3.2, NINSS de General) Unidad mínima de parcela (Superficie parcelaria 10.015 m²)



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE EVENTOS Y CELEBRACIONES EN FINCA SANTO ROSARIO
Polígono 14 Parcelas 16 y 23. Parcelas Piedra Gorda y Picacho. Gerena SEVILLA

Promotor: D.ª [REDACTED] [REDACTED]
AGOSTO 2.024

PARCELA. PLANTAS BAJA Y CUBIERTA. DISTRIBUCIÓN

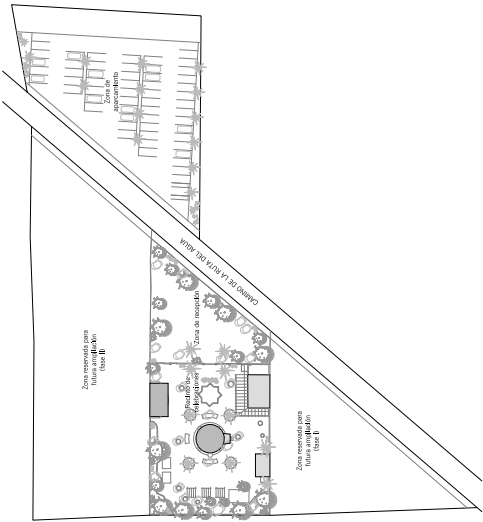
ESCALA: varias

02



PARCELA. PLANTA DE CUBIERTA

ESCALA: 1/10.000



SUPERFICIE DE PARCELA

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA (POR USOS)	
RECINTO PARA CELEBRACIONES	1.0015,00 m²
ZONA DE RECEPCIÓN	1645,30 m²
ZONA DE APARCAMIENTO	904,60 m²
ZONA RESERVADA PARA FUTURA AMPLIACIÓN (FASE II)	2481,00 m²
ZONA RESERVADA PARA FUTURA AMPLIACIÓN (FASE II)	1405,10 m²
ZONA RESERVADA PARA FUTURA AMPLIACIÓN (FASE II)	3578,00 m²



PARCELA. PLANTA BAJA

ESCALA: 1/400



AYUNTAMIENTO DE GERENA

ENTRADA

14/08/2025 17:17

4403

04

RECINTO DE CELEBRACIONES, PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA: 1:100

08/08/2025 17:17

4403

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE EDIFICIOS Y CELEBRACIONES EN PUEBLO SANTO ROSARIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE EDIFICIOS Y CELEBRACIONES EN PUEBLO SANTO ROSARIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE EDIFICIOS Y CELEBRACIONES EN PUEBLO SANTO ROSARIO

RECINTO DE CELEBRACIONES, SECCIÓN AA

ESCALA: 1:100

RECINTO DE CELEBRACIONES, SECCIÓN BB

ESCALA: 1:100

RECINTO DE CELEBRACIONES, SECCIÓN CC

ESCALA: 1:100

RECINTO DE CELEBRACIONES, SECCIÓN DD

ESCALA: 1:100

RECINTO DE CELEBRACIONES, SECCIÓN EE

ESCALA: 1:100

RECINTO DE CELEBRACIONES, PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA: 1:100

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE EDIFICIOS Y CELEBRACIONES EN PUEBLO SANTO ROSARIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE EDIFICIOS Y CELEBRACIONES EN PUEBLO SANTO ROSARIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE EDIFICIOS Y CELEBRACIONES EN PUEBLO SANTO ROSARIO

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	38/54

PROYECTO DE ACTUACIÓN IMPLANTACIÓN ACTIVIDAD EVENTOS Y CELEBRACIONES EN FINCA STO. ROSARIO, Pol. 14 Parcelas 16 y 23, Gerena (Sevilla) agosto 2025

arquitectos

ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	40/54



PROYECTO DE ACTUACIÓN IMPLANTACIÓN ACTIVIDAD EVENTOS Y CELEBRACIONES EN FINCA STO. ROSARIO, Pol. 14 Parcelas 16 y 23, Gerena (Sevilla) agosto 2.025

arquitectos

ANEXO I CONSULTA DESCRIP. Y GRÁFICA CATASTRAL

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	41/54



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41045A0140001600000Y

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 14 Parcela 16
PIEDRA GORDA. GERENA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 167 m2
Año construcción: 1990

CONSTRUCCIÓN

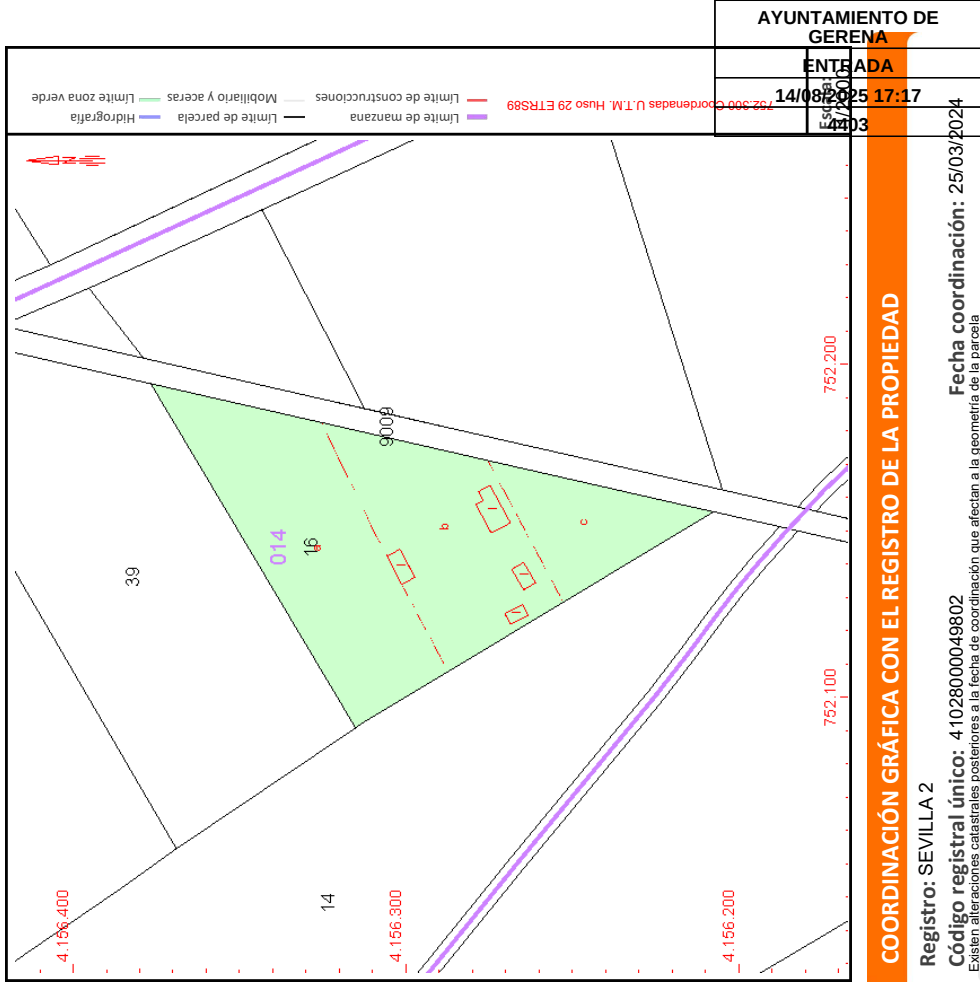
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	75
ALMACEN	1/00/02	29
ALMACEN	1/00/03	21
ALMACEN	1/00/04	42

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	C- LABOR -TIERRA ARABLE	23	3.612
b	I- IMPRODUCTIVO	00	2.489
c	C- LABOR -TIERRA ARABLE	21	1.266

PARCELA

Superficie gráfica: 7.534 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SEVILLA 2
Código registral único: 41028000049802

Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Fecha coordinación: 25/03/2024

Lunes , 3 de Febrero de 2025



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41045A0140002300000OL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

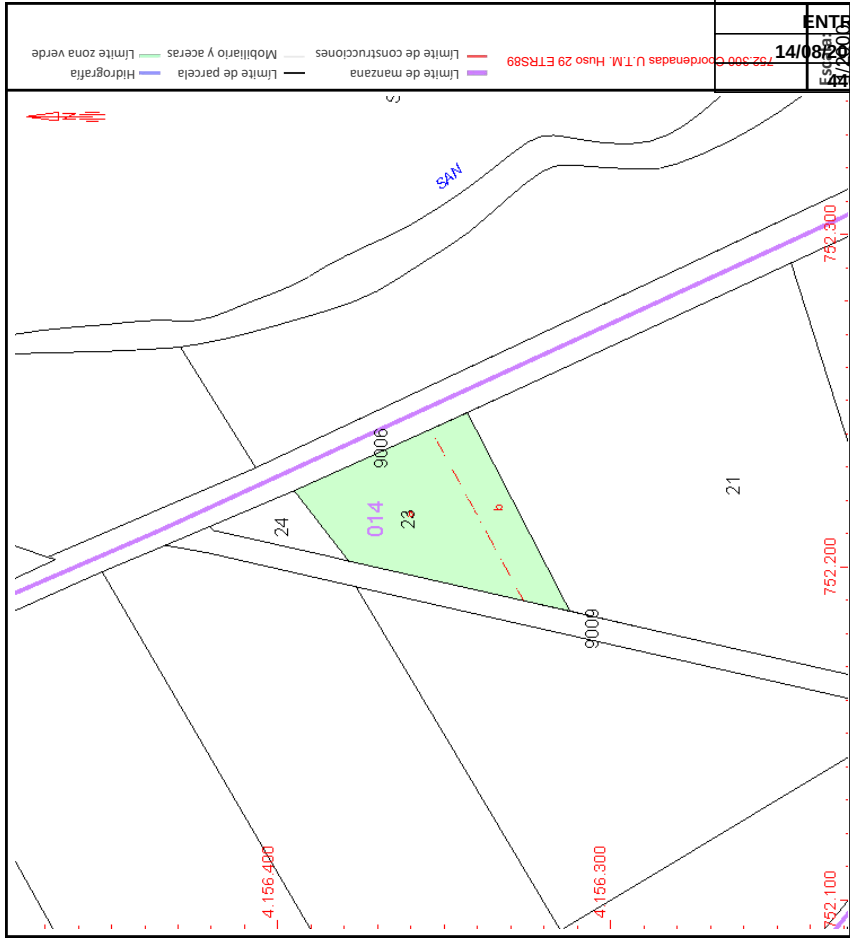
Localización:
Polígono 14 Parcela 23
PICACHO. GERENA [SEVILLA]

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

CULTIVO		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
a	C- LABOR -TIERRAARABLE	22	1.765
b	I- IMPRODUCTIVO	00	716

PARCELA

Superficie gráfica: 2.481 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SEVILLA 2
Código registral único: 41028000049802
Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Fecha coordinación: 25/03/2024

Lunes , 3 de Febrero de 2025



PROYECTO DE ACTUACIÓN IMPLANTACIÓN ACTIVIDAD EVENTOS Y CELEBRACIONES EN FINCA STO. ROSARIO, Pol. 14 Parcelas 16 y 23, Gerena (Sevilla) agosto 2.025

ANEXO II NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL Nº 1.925

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	44/54



INFORMACIÓN REGISTRAL

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:

[REDACTED]

con DNI/CIF: [REDACTED]

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F35PF03Q**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **1925 Gerena- Ismael**


C.S.V.: 24102828D7B17126

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	45/54



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
SEVILLA NÚMERO 2

FINCA N°: FINCA NÚMERO 1925 DE GERENA

N°IDUFIR: 41028000049888

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: Suerte de tierra calma en término de Gerena, al sitio nombrado "La Palmilla" y "De las Quince", con una cabida de sesenta y cuatro áreas, cuarenta centiáreas, que linda: al Norte, con finca de doña Dolores Leal; al Sur, con tierras de don José Romero Leal; al Este, con Carretera de Sevilla; y al Poniente con tierras de don Agustín y don Luis Barrera.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA
COORDINACION CON CATASTRO: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

Don [REDACTED] y Doña [REDACTED], con N.I.F. números [REDACTED] y [REDACTED], respectivamente, son titulares **con CARACTER GANANCIAL** del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON [REDACTED], LA ALGABA
ESCRITURA DE FECHA: 16/06/93
INSCRIPCION: 5ª **TOMO:** 1.075 **LIBRO:** 96 **FOLIO:** 82 **FECHA:** 13/09/93

CARGAS

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



Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T6UBMIBHK5XPQJ4XC5ASDY	Página	46/54



-
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 diez de agosto del año dos mil veintitrés.

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

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

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

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T6UBMIBHK5XPQJ4XC5ASDY	Página	47/54



INFORMACIÓN REGISTRAL

- 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 diez de agosto del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 24102828D7B17126

Servicio Web de Verificación: <https://www.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. : 24102828D7B17126

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	48/54



PROYECTO DE ACTUACIÓN IMPLANTACIÓN ACTIVIDAD EVENTOS Y CELEBRACIONES EN FINCA STO. ROSARIO, Pol. 14 Parcelas 16 y 23, Gerena (Sevilla) agosto 2.025 *arquitectos*

ANEXO III CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
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/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	49/54



En Gerena (Sevilla), a uno de octubre de dos mil veinticuatro

REUNIDOS

De una parte, **DON** [REDACTED] y **DOÑA** [REDACTED], mayores de edad, vecinos de Gerena (Sevilla), con domicilio en calle [REDACTED], [REDACTED], 41860, y DNI respectivos [REDACTED] y [REDACTED] en adelante la parte arrendadora o el ARRENDADOR, que actúan en sus propios nombres y derechos.

Y de otra, **DON** [REDACTED] Y **DOÑA** [REDACTED], mayores de edad, casados, vecinos de Sevilla, con domicilio en calle [REDACTED], [REDACTED] 41001 - Sevilla, con DNI [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente, que actúan en sus propios nombres y derechos, quienes por el presente documento **HACEN CONSTAR:**

I.- Se reconocen los comparecientes la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, y haciendo uso de ella, proceden a suscribir el presente contrato de arrendamiento con opción de compra.

II.- Que interesando a **DON** [REDACTED] Y **DOÑA** [REDACTED], el arrendamiento de la finca de recreo que se describe a continuación, así como una opción de compra futura sobre la misma, del que son propietarios **DON** [REDACTED] Y **DOÑA** [REDACTED], deciden llevar a cabo dicho arrendamiento de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.-OBJETO: Constituye el objeto de este arrendamiento la finca que se describe a continuación:

RÚSTICA: Finca de 10.014,69 m2, discontinua, constituida por dos superficies de terrenos separados por el denominado Camino de Servicio del Canal, sito en la parcela 9009, del polígono 14, de Gerena, constituido por dos parcelas, la 16 de Ref. Catastral 41045A014000160000OY (superficie: 7.534 m2) y la 23 de Ref. Catastral 41045A014000230000OL (superficie: 2.481 m2).

La citada finca es propiedad de D. [REDACTED] y Da [REDACTED] en régimen de gananciales según Escritura de



Agrupación, Segregación y Extinción de Condominio, otorgada por el Notario D. José Javier Muñoz Layos, el 29/07/2024.

La mencionada parcela se corresponde con las fincas registrales número 1913 de Gerena (IDUFIR: 41028000049802) y 1925 de Gerena (IDUFIR: 41028000049888).

Tales descripciones catastrales se corresponden con las fincas registrales 1913 y 1925, del Registro de la Propiedad Número Dos de Sevilla, si bien al existir una discrepancia en la inscripción de las mismas, los propietarios se comprometen desde la firma del presente contrato, a iniciar los trámites para solventar dicha discrepancia a efectos de una posible futura venta.

Segunda.- DESTINO.- Se destina como finca de recreo.

Tercera.- PLAZO.- Se concierta el arriendo por el plazo de UN AÑOS y TRES MESES que comenzará a correr y contarse desde el día uno de octubre de 2024, y vencerá el treinta y uno de enero de 2026.

No obstante lo anterior, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado de mutuo acuerdo, una o más veces, y por término de un año más cada vez, si ninguna de las partes denunciara su vencimiento con una antelación mínima de un mes.

Si bien, en relación a la duración de este arrendamiento, las partes acuerdan lo siguiente:

1.- Que el arrendamiento se podrá extinguir a voluntad de ambas partes, en el supuesto que la arrendataria ejerciera la opción de compra que a continuación se reseñará. En dicho supuesto, el arrendamiento quedará extinguido al momento de la compraventa.

2.- Que para el supuesto que la arrendadora no ejercite la opción de compra entre el 1 y 31 de enero de 2026, y quede prorrogado el contrato de arrendamiento, a partir de ese mes, la renta queda fijada en la cantidad mensual de [REDACTED], que anualmente será revisable conforme las variaciones que experimente el IPC.

Cuarta.- RENTA.- El precio de este arrendamiento se fija en la cantidad de [REDACTED], pagaderas, dentro de los cinco primeros días de cada mes, por mensualidades anticipadas, mediante pago en metálico por parte de la parte arrendataria a la propiedad, entregando ésta el correspondiente recibo de pago firmado.

Acuerdan las partes no repercutir cantidad alguna en concepto de revisión de renta ni aplicación de ningún tipo de IPC, siendo la renta pactada la fijada durante la

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	51/54



duración del contrato de arrendamiento. Si quedara prorrogado el contrato de arrendamiento, a partir de ese mes de febrero de 2026, la renta queda fijada en la cantidad mensual de [REDACTED], siendo a parte de este momento revisable la renta de firma anual conforme estipulación 3ª.2.

Las partes contratantes reputan y declaran justa y legítima la renta pactada, renunciando expresamente a la impugnación de la misma.

Quinta.- SUMINISTROS.- La parte arrendataria deberá asumir los suministros que disponga la finca, abonando a la propiedad los que se vayan devengando.

Sexta.- OBRAS.- Para ejecutar obras en las construcciones existentes en la finca, se requerirá previa autorización escrita de la propiedad.

En todo caso, las mejoras que tales obras puedan suponer, quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reclamar su importe por la parte arrendataria.

Asimismo, serán obligación la parte arrendataria efectuar a su costa las reparaciones necesarias a fin de conservar el estado de las construcciones y de servir al uso y destino convenido.

Séptima.- EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.- La propiedad, desde el momento de entregar la posesión de esta finca con a la firma del presente contrato, queda exonerada de responsabilidad frente a terceros por los actos que se ejecuten por la parte arrendataria o del personal a su servicio, esencialmente en lo que se refiere al uso de las construcciones objeto de contrato.

En el supuesto que en la referida finca se produzcan daños por un tercero o en la que la parte arrendataria sufra una perturbación de hecho en la posesión del mismo, será la propia parte arrendataria quien tendrá que ejercitar las acciones que le asistan, exonerando al arrendador de responsabilidad.

Octava.- DEVOLUCIÓN.- Queda obligada la parte arrendataria a devolver la finca al momento de finalizar el contrato en las mismas condiciones de conservación como la recibe.

Novena.- RENUNCIA DE DERECHOS.- Se prohíbe expresamente el subarriendo, cesión o traspaso sin comunicación expresa de la propiedad.

Décima.- JURISDICCIÓN.- Las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales que correspondan a la localidad de Gerena en todo lo concerniente a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, renunciando a su propio fuero y domicilio en el caso de ser distintos.

Décimo-primer.- OPCIÓN DE COMPRA.- Los propietarios están interesados en vender la propiedad objeto de este contrato, y los arrendatarios también

Código Seguro de Verificación	IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Fecha	14/08/2025 17:17:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	[REDACTED]		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T6UBMIBHK5XPDQJ4XC5ASDY	Página	52/54



están interesados en comprarla, para lo cual ambas partes han llegado a un acuerdo económico de venta, si bien los propietarios interesan que la operación se realice inicialmente como un alquiler con opción a compra, en los términos que se recogen en el presente contrato, y que la opción de compra sea posible ejercitarla por los arrendatarios tan sólo en el mes de enero de 2026.

Así pues, los propietarios conceden a **DON [REDACTED] Y DOÑA [REDACTED]** (en adelante la parte optante) una opción de compra, sobre la finca descrita en la estipulación primera del presente escrito, libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

La duración de la presente opción de compra sobre la descrita finca será desde el UN DE ENERO DE 2026 HASTA EL DÍA TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2026, que será el periodo en el que se podrá formalizar la compraventa, independientemente que los futuros compradores comuniquen su intención de compra con antelación a esta fecha.

Si se llegara a producir la compraventa, ésta se realizaría en las siguientes condiciones:

A) Precio de venta: El precio de venta se fija en la cantidad de [REDACTED] ([REDACTED] €) pagaderos en su totalidad a la firma de la escritura de compraventa. De dicha cuantía han de aminorarse en las siguientes cantidades:

- Las rentas abonadas por la parte arrendataria desde el inicio del arrendamiento hasta la fecha de firma de la escritura de compraventa. Dicha cantidad será descontada del precio de la compraventa.

B) Gastos: Todos los gastos de la formalización de la compraventa serán abonados según ley.

C) La finca ha de ser entregada libre de cargas y gravámenes, al corriente en impuestos que graven la finca y libre de enseres y moradores.

Con antelación al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa se cancelarán todas las cargas que pudiesen existir sobre la finca, corriendo dichos gastos a cuenta de LA VENDEDORA. En el supuesto que existiera alguna carga u anotación registral que pudiera ser evaluable en dinero, los compradores podrán optar por asumir la carga, restando dicha cantidad del precio de la compraventa.

Los arrendatarios requerirán a la propiedad en el domicilio designado para ejercitar la opción de compra con una antelación al vencimiento de la opción de compra, expresando su voluntad de adquirir la finca y de suscribir la escritura pública de compraventa, indicando en el requerimiento el día, hora y la notaria que se llevará a efecto dicha formalidad.



D) Si efectuada la opción de compra por la parte optante en los términos detallados en el presente documento, la propiedad no procediera a otorgar la correspondiente escritura de compraventa, los optantes podrán exigir el cumplimiento de la obligación conforme el art. 1124 del Cc, y en todo caso, si fuera imposible dicha transmisión, los propietarios queda obligados de forma conjunta y solidaria a indemnizar a los optantes en la cantidad de [REDACTED] en concepto de indemnización por la totalidad de daños y perjuicios ocasionados, que desde este momento las parte lo aceptan y determinan, sin posibilidad de ser eximida esta cláusula penal por ningún motivo u excusa. En el supuesto que la parte compradora fuera la que no llegara a ejercer la presente opción de compra, las cantidades entregadas en concepto de renta no serán reintegradas por la parte vendedora, quedando éstas en su beneficio.

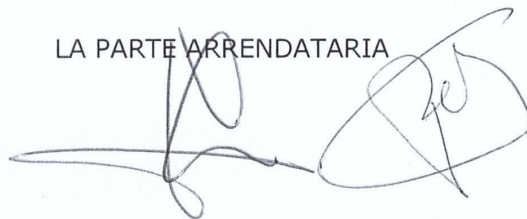
E) Independientemente de lo estipulado en el apartado sexto sobre obras en la finca e instalaciones, en caso de que finalmente no haya compra, achacable a la propiedad, el valor de tales obras consentidas se sumarán a la indemnización que la propiedad tendrá que abonar a los arrendatarios.

F) Es testigo del presente contrato de arrendamiento y de la opción de compra acordada, DON [REDACTED] con DNI [REDACTED]

En prueba de plena conformidad firman todos los comparecientes y testigos por duplicado y a un solo efecto, y en el lugar y fecha señalada en la cabecera de este escrito.

LOS ARRENDADORES

LA PARTE ARRENDATARIA

TESTIGO