

AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

Asunto: Denegación de la Autorización para la implantación en suelo rústico de la actuación extraordinaria de interés público de Complejo Turístico Rural en la Finca La Caprichosa, sita en la parcela 10 del polígono 13 Gerena (Sevilla)”

Expediente n.º: 2022/PAC_02/000002

Se hace saber que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha de 5 de noviembre de 2022, y registro de entrada nº 5264, se solicita por D. Jaime Ardid Martínez Bordiú, en representación de FRISONES 2021, S.L., con NIF nº B05418033, 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 la parcela 10, polígono 13, Finca La Caprichosa, con referencia catastral 41045A013000100000OY, acompañada de la siguiente documentación:

- “*Memoria para Autorización Previa. Actuación Extraordinaria para la implantación de un Complejo Turístico Rural en la Finca La Caprichosa*”, redactada por el equipo técnico de Deloitte Financial Advisory, S.L.U, formado por los arquitectos D. José María Espejo Escori y Dª María Beunza González, y por el ingeniero superior industrial D. Agustín Manzano Simorte.

Con fecha de 31 de diciembre de 2022, y registro de entrada nº 6225, se aporta al expediente, en sustitución del anterior documento, la siguiente documentación:

- “*Memoria para Autorización Previa. Actuación Extraordinaria para la implantación de un Complejo Turístico Rural en la Finca La Caprichosa*”, redactada por el arquitecto D. José Antonio Aparicio Sánchez, y firmada digitalmente por el mismo el 30 de diciembre de 2022, así como por D. Jaime Ardid Martínez-Bordiú y D. Leonard Dale Boord Ramos en representación de FRISONES 2021, S.L.

Con fecha de 17 de enero de 2023, y registro de entrada nº 170, se aporta al expediente, la siguiente documentación:

- Escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada denominada FRISONES 2021, S.L.
- Escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgados por la sociedad FRISONES 2021, S.L.

SEGUNDO.- Con fecha 25/01/2023 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 27/01/2023 se emite informe jurídico n.º 016/2023 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 108/2023 de fecha 30/01/2023 se admite a trámite la solicitud presentada por FRISONES 2021, S.L de autorización para la implantación de usos y actuaciones de interés público que se quieren llevar a cabo en la parcela 10, polígono 13, Finca La Caprichosa, con referencia catastral 41045A013000100000OY.

QUINTO.- El Proyecto de Actuación ha sido sometido a información pública por plazo de un mes, mediante

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	1/14



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 40 de fecha 18/02/2023 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 02/05/2023 se recibe en este ayuntamiento **informe desfavorable** de incidencia territorial emitido en misma fecha por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, **vinculante** de acuerdo con el artículo 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

EXPEDIENTE: TIP/2023/000087

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

MUNICIPIO: Gerena (Sevilla)

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

Con fecha 31 de enero de 2023 tiene entrada en esta Delegación Territorial, escrito del Ayuntamiento de Gerena en el que se informa de la tramitación, por parte de dicho Ayuntamiento, de la autorización de un complejo turístico en finca la Caprichosa, sita en el polígono 13, parcela 10 del término municipal de Gerena, con referencia catastral 41045A013000100000OY, y se solicita el informe de esta Consejería en virtud de lo dispuesto en el 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Mediante oficio de esta oficina se comunica, con fecha 10 de febrero de 2023, que entre la documentación remitida por este Ayuntamiento no se incluye copia del expediente ni del proyecto admitido a trámite sobre el que se solicita informe.

Posteriormente, con fecha 27 de febrero de 2023, se recibe nueva solicitud de informe junto con la documentación requerida en relación al citado proyecto.

Se aporta la siguiente documentación en relación al proyecto identificado en el Objeto:

- Solicitud informe firmada.
- Escritura constitución y acuerdos sociales "Frisones 2021 S.L".
- Informe técnico realizado por Arquitecto municipal.
- Informe jurídico realizado por Secretario.
- Resolución de la admisión a trámite.
- Proyecto de "Actuación extraordinaria para la implantación de un complejo turístico rural en la finca La Caprichosa".

No consta sin embargo, documentación en relación al trámite ambiental al que debe someterse el proyecto, al encuadrarse la actuación en el epígrafe 7.14 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (GICA).

1.2. Legislación aplicable

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	2/14



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA).
- 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 (en adelante el Reglamento).
- Decreto 36/2014, 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.

1.3. Procedencia del informe

El informe solicitado se corresponde con el previsto en el artículo 52.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, al tener la actuación, objeto del Proyecto de referencia, incidencia supralocal en los términos previstos en el artículo 2.1 de dicha ley y en el artículo 71 del Reglamento.

Corresponde emitir el presente informe a la persona titular de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en virtud del artículo 13.2 del 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.

1.4. Efectos y alcance del informe

La actuación, atendiendo a los artículos 52.1 de la LISTA y 71 del Reglamento, se considera una Actuación con incidencia en la ordenación del territorio y se someterá a informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo, que será vinculante siempre que se efectúe en ausencia de instrumento de ordenación o plan o no esté contemplada en ellos.

El informe versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la ordenación del territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse.

El plazo para la emisión del informe será de dos meses, de acuerdo con lo establecido en los artículos 52.3 de la LISTA y el 72.3 del Reglamento LISTA, a contar desde la presentación, por el órgano promotor de la actuación, de la solicitud con la documentación establecida en el artículo 33 del Reglamento, que permita valorar las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, así como su afección al paisaje del ámbito.

El informe de incidencia territorial de la actuación se emite con independencia del ajuste del proyecto a la normativa urbanística de aplicación, y sin menoscabo del pronunciamiento que sobre el mismo realicen los diferentes organismos competentes de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.

2.OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La actuación se localiza en la Finca "La Caprichosa", polígono 13, parcela 10, referencia catastral 41045A013000100000OY, en el término municipal de Gerena. El promotor de la actividad es la sociedad Frisones 2021 S.L. EL acceso a la finca desde Gerena se realiza mediante la Ctra SE-3408 Gerena- El Garrobo, a través del margen izquierdo de la misma (en sentido El Garrobo) en el pk 1.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	3/14



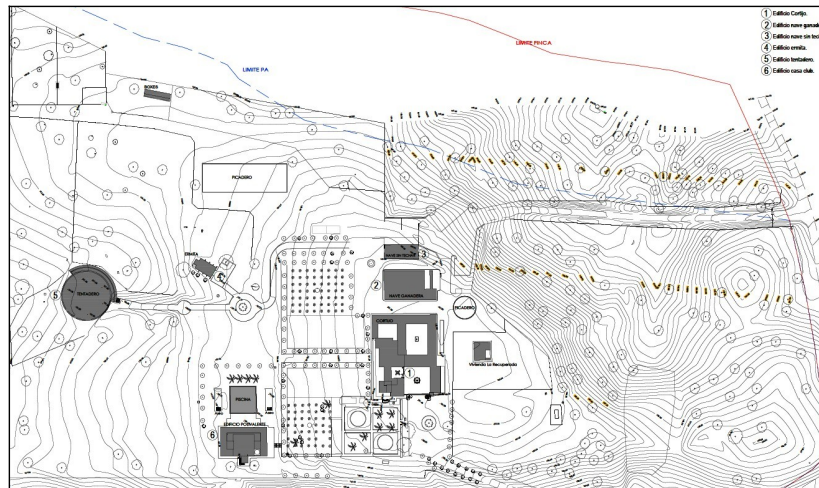


AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

En cuanto a los antecedentes, según documentación aportada, se indica que sobre este terreno fue autorizado por el Ayuntamiento de Gerena un "Proyecto de Actuación para implantación de tentadero-plaza de doma y uso terciario, hostelero y de ocio para celebraciones" aprobado por pleno municipal con fecha 31 de julio de 2014.

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

Emplazamiento estado actual



El proyecto plantea la implantación en esta parcela de un complejo turístico rural de 80 unidades de alojamiento, así como la implantación de espacios de restauración, spa, piscinas e instalaciones para la práctica de equitación y aquellas infraestructuras necesarias para el funcionamiento del complejo.

En relación a las edificaciones existentes, los espacios y usos se distribuyen de la siguiente forma:

- **EDIFICIO 1:** El Cortijo, consta de tres plantas y Torreón, con superficie total construida de 1662,18m². Cuenta con patio principal cerrado y dos patios secundarios. En el patio de acceso principal, existe un edificio de pequeña superficie, que en su parte exterior da cabida a los garajes cubiertos pero abiertos y en su frente al patio cuenta con dos dormitorios, un salón y una cocina, así como con una

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	4/14





pequeña torre de dos plantas.

En la actuación propuesta, se aprovecha la compartimentación actual de este edificio principal para su destino como zonas de estancias y habitaciones.

Formando parte del edificio principal y cerrando el patio situado en la zona noroeste de la casa, se encuentra un cuerpo de edificación conocido como "El Granero", donde se ubicarán espacios de experiencias gastronómicas, restaurantes, zonas administrativas, zonas públicas y despachos.

Desde el patio principal de la casa, a través de una galería donde se sitúa el guardamés y la cochera, se accede al patio de caballerizas donde se ubican las cuadras. Según proyecto "se prevé uso de caballerizas y cuadras en su configuración actual en la mitad de las 18 existentes, completando el resto las zonas de experiencia y actividades de los huéspedes".

- **EDIFICIO 2:** Nave ganadera, separada a unos 10m del conjunto principal, se trata de una edificación con tipología de nave industrial compuesta por tres cuerpos paralelos adosados y forma rectangular. En el proyecto se proyecta la redistribución de este espacio para su uso como zona de SPA y centro de bienestar. Además, se plantea completar volumétricamente la primera de las naves replicando la estructura de los cuerpos central y sur, en una superficie de 84,25m² en la zona que actualmente ocupan unas perreras.
 - **EDIFICIO 3:** Nave sin techar. Se contempla su reconstrucción, ampliando su superficie en 41,15m², estas actuaciones le darían nuevo uso al espacio como uso anexo al SPA a implantar en la actual nave ganadera.
 - **EDIFICIO 4:** Ermita, no se interviene según proyecto.
 - **EDIFICIO 5:** Tentadero, consiste en un ruedo con una zona de gradas. En la actuación propuesta se prevé su demolición y la construcción en su ubicación, manteniendo su geometría circular, de un edificio de gimnasio y club de niños, con superficie aproximada de 554,40m².
 - **EDIFICIO 6:** Edificio polivalente, situado en los jardines principales, al sur de la piscina, se trata de un edificio de hormigón armado que actualmente se utiliza como sala para evento. Este edificio se pretende destinar a servicios de restauración y eventos ampliándolo unos 517m².
- En cuanto a la piscina de 370m¹ de superficie, cuenta con dos vestuarios y zona de instalaciones bajo rasante a ambos lados. La actuación no propone cambios en la actual piscina y vestuarios, pero sí el acondicionando de la plataforma que bordea la lámina de agua.
- **EDIFICIOS AUXILIARES:** Para el servicio de la finca y sus edificaciones, existen diversos volúmenes auxiliares en diversas zonas, incluyen centro de transformación y una caseta para el aljibe y otra para la depuradora de agua potable y proceso de osmosis que se mantienen sin cambios en el proyecto.
 - **OTRAS CONSTRUCCIONES:**

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	5/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

- Vivienda "La Recuperada": se situada al este de la edificación principal y separada del conjunto principal de edificaciones, responde a una tipología de vivienda aislada actual. En la actuación propuesta se propone su demolición para la construcción de un nuevo edificio (EDIFICIO 12).

- Al oeste de la nave anterior y cerca de los cercados de caballos hay un módulo prefabricado que alberga 6 boxes exteriores para caballos, se prevé su demolición para su traslado junto a nuevos picaderos (EDIFICIO 20).

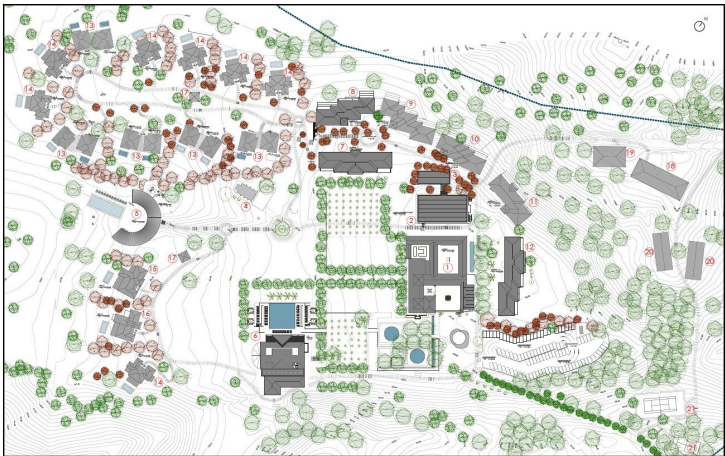
En cuanto a las edificaciones de nueva construcción se definen las siguientes:

- **EDIFICIO 7:** Se proyecta una edificación formada por sótano para instalaciones y planta baja que albergará 7 habitaciones, con una superficie total de 610,02m² sobre rasante y 578,16 m² bajo rasante.
- **EDIFICIOS 8, 9, 10 y 11:** consisten en edificaciones de planta baja y primera, que albergarán 10 habitaciones cada uno, con superficie total de 812,43m², 1018,20m², 919,63m² y 868,14m² respectivamente.
- **EDIFICIO 12:** de planta baja que albergará 8 habitaciones, con una superficie de 643,28 m².
- **EDIFICIOS 13-14-15-16:** consisten en edificaciones sencillas de hasta dos plantas dotadas de una mayor privacidad, rodeadas por jardines privados con una pequeña piscina por unidad. Las primeras, denominadas de Suites tipo A presentan 10 unidades cada una con una superficie total de 137,48 m² en planta baja, las de tipo B la formarían 7 unidades de unos 226,78 m² en planta baja, la de tipo C cuenta con 1 unidad de 322,77 m² y la tipo D consta de una unidad de dos plantas de 403,82 m².
- **EDIFICIO 17:** lo conforman dos edificios de 27,47 m² de planta baja para apoyo de limpieza de suites.
- **EDIFICIOS AUXILIARES 18 y 19:** de uso de mantenimiento y zona de personal con 533,44 m² y de uso administrativo de 356,55 m² respectivamente.
- **EDIFICIO 20:** Se construyen dos nuevos picadores y boxes, de 333,45 m² cada uno.
- **PISTAS DEPORTIVAS:** Se proyectan una pista de pádel, una de tenis y juegos de croquet en el jardín.

La superficie total existente construida, de la cual se prevé la demolición de una superficie de 293,20 m², correspondiente a la vivienda "La Recuperada", los boxes y el tentadero, es de 4424.45 m², distribuida de acuerdo con la siguiente documentación gráfica que se aporta en el proyecto:

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	6/14





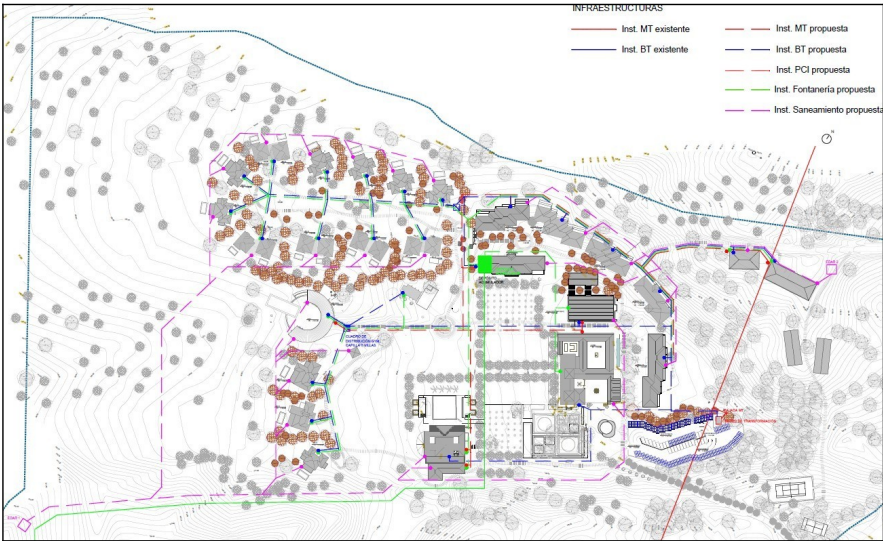
Emplazamiento propuesta complejo turístico.

En relación a las infraestructuras existentes actualmente en la finca y propuestas:

- **ACCESOS RODADOS:** la finca tiene doble acceso desde la Carretera SE-3408 de Gerena a El Garrobo, uno pavimentado de tierra y flanqueado por árboles y otro pavimentado de asfalto.
- **SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA:** existe una línea de alta tensión de 12000V que suministra energía a las edificaciones e instalaciones existentes. El proyecto determina que será necesario un aumento de la potencia suministrada actualmente que se solicitará a la compañía Endesa.
- **TRANSFORMADORES:** existe un transformador de 400kVa que abastece a los edificios existentes, previéndose en el proyecto la instalación de dos nuevos transformadores de 630 KVa en la misma ubicación del centro de transformación existente.
- **ABASTECIMIENTO DE AGUA:** se dispone actualmente de 5 sondeos de agua en profundidad y 3 pozos de excavación con capacidad menor. Para el futuro complejo turístico se solicitará un punto de conexión a la red municipal desde la calle del Agua, para un caudal de 50l/s y una tubería de polietileno con una sección DN 90 mm.
- **SANEAMIENTO:** las aguas residuales desembocan actualmente en una fosa séptica. En el proyecto se proponen dos opciones: la primera establecer un punto de conexión a la red municipal con sección DN250; la segunda opción propone la instalación de dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR) para el tratamiento de aguas negras y una parte de aguas grises, reaprovechándose el resto del agua depurada en el propio complejo.
- **ENERGÍA RENOVABLE:** se prevé la colocación de 334 placas fotovoltaicas en las marquesinas de la zona de aparcamientos.

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	7/14





Infraestructuras existentes y propuestas

Las intervenciones propuestas incluyen la demolición de una superficie de 293 m² que en la actualidad ocupa la vivienda anexa “La Recuperada”, el tentadero y boxes para caballos y la construcción de nuevos edificios con una superficie construida total de 9.874 m² sobre rasante y 692 m² bajo rasante y una superficie adicional de porches de aproximadamente 3.286 m². Se prevé además la dotación al complejo de las infraestructuras e instalaciones necesarias para su funcionamiento.

3. ANÁLISIS Y VALORACIÓN TERRITORIAL

El artículo 2.1 de la LISTA, de conformidad con el artículo 71.1 del Reglamento, determina que tienen incidencia supralocal actuaciones que afecten entre otros al “...uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley” (artículo 2.1.f), por lo que, en base a lo expuesto en el informe, la actuación extraordinaria objeto del proyecto presentado tiene incidencia supralocal.

El marco de referencia normativa a nivel territorial es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), Decreto 206/2006, de 28 de noviembre que adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio) a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación, en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006.

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	8/14



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

En cuanto a la planificación subregional, el municipio de Gerena pertenece además al ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, del Consejo de Gobierno y publicado en el BOJA n.º 132, de 9 de julio de 2009.

De acuerdo con el artículo 72.2 del Reglamento LISTA y el 52.2 de la LISTA, el proyecto que defina la actuación sujeta al informe de incidencia territorial incorporará la documentación necesaria para valorar la incidencia previsible en la ordenación del territorio y el paisaje, considerando, según los casos, la posible afección entre otros a: el sistema de asentamientos; infraestructuras de comunicaciones y telecomunicaciones; el uso y aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos, los suelos rústicos de especial protección por la legislación sectorial o preservados por los instrumentos de ordenación territorial y al espacio litoral, por lo que analizado el documento en base a lo establecido en dichos artículos se realizan las siguientes consideraciones:

a) Respecto a la afección de la actuación al sistema de asentamientos existentes, según proyecto *"la actuación prevista trata la implantación de un complejo turístico con uso turístico de hospedaje de carácter no residencial, no construyéndose viviendas y no previéndose la creación de ninguna infraestructura que pudiera fomentar nuevos asentamientos"*.

En relación a ello, conforme al artículo 20.b de la LISTA y el artículo 24 del Reglamento se entiende que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de 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 urbanísticos puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza en esta clase de suelo.

De acuerdo con el artículo 24.2 inducen a la formación de un nuevo asentamiento, entre otras circunstancias, las siguientes:

"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.....

.....Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal".

Respecto a ello, entorno al edificio del Cortijo existente, edificio principal del uso terciario autorizado según la licencia municipal concedida en 2014, se proyecta implantar un amplio número de edificaciones y construcciones para uso turístico entre las que se encuentran: 19 edificios de suites aisladas de dos plantas con jardines y piscinas privadas por unidad, 6 edificios de habitaciones (dos de planta baja y el resto de planta baja y primera), además de 4 nuevos edificios auxiliares de instalaciones y mantenimiento, pistas deportivas, dos nuevos picaderos y un nuevo volumen de boxes, gimnasio con piscina exterior y club de infantil, sin que se justifique en el proyecto la compatibilidad del proyecto respecto a lo determinado en el artículo 24.2 c)mencionado.

Por otra parte, conforme al artículo 24.2.f) inducen también a la formación de un nuevo asentamiento, : *"El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no*

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	9/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

previstos e 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 y extraordinarias y los que resulten de segregaciones debidamente autorizadas". Respecto a ello, aunque se proyectan mediante la actuación varios viarios, no previstos en los instrumentos de ordenación vigentes, son viarios de acceso a las numerosas edificaciones e instalaciones a ejecutar en el complejo turístico.

Además, inducen a la formación de un nuevo asentamiento, conforme al artículo 24.2.g): "El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas". Así, respecto a las infraestructuras propuestas para la actuación se prevé la ejecución de una nueva canalización de abastecimiento de agua desde la red de abastecimiento municipal existente y se plantea como opciones, bien la ejecución de una canalización de conexión a la red municipal, o la ejecución de dos Estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR). No constan, sin embargo, en el la documentación remitida el trazado de las infraestructuras mencionadas de conexión a la redes municipales existentes. No consta tampoco, los informes de la Administraciones sectoriales competentes y de los organismos responsables de la prestación de los servicios públicos afectados.

b) En cuanto a la red viaria de la aglomeración urbana de Sevilla y a las infraestructuras básicas del sistema de transportes, la actuación no presenta afección sobre las mismas.

c) Respecto a las infraestructuras básicas supralocales, el proyecto no presenta ninguna afección a las mismas.

d) Sobre las afecciones que puedan derivarse de los componentes de la Red de Espacios Libres de la aglomeración urbana de Sevilla, establecidos con carácter de Norma en su artículo 35 e identificados por el POTUS en su plano de ordenación, la actuación no afecta a ninguno de estos componentes.

e) En relación a la actividades económicas de interés supralocal, de acuerdo con el proyecto presentado la actuación "tendrá un impacto positivo en la generación de empleo y actividad económica del municipio", además se indica que "el objetivo del proyecto es también fortalecer el tejido empresarial vinculado, generando un valor añadido directo en la comunidad local y el entorno medioambiental de Gerena, participando activamente en el desarrollo de un mercado de trabajo dinámico, resiliente, inclusivo e igualitario, que permitirá el fomento de actividades complementarias del sector servicio".

f) Por otra parte, en relación a los usos y aprovechamientos de los recursos naturales, incluido el suelo, el art. 22.1 de la LISTA determina que "En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, 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". Respecto a estas actuaciones extraordinarias, el art. 22.2 de dicha ley establece que "...podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones,

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	10/14





viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo".

Respecto a ello, se justifica en el proyecto la implantación elegida en base a que *"su localización es incompatible en suelo urbano o urbanizable clasificado por el PGOU de Gerena dadas las condiciones de superficie y tipo de entorno rural que se requieren para dar pleno sentido a la propuesta"*.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la LISTA, estas actuaciones deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico en el que se implanten, y con la ordenación territorial y urbanística y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación; no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, y 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. Además, respecto a la adecuación y proporcionalidad de la actuación en suelo rústico se deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 26 del Reglamento.

Respecto a la ordenación territorial vigente, el planeamiento general vigente en Gerena no se ha adaptado al POTAUS en el plazo establecido en su Disposición Transitoria Primera por lo que, de acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria segunda de la LISTA, el transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.

En base a ello, los terrenos elegidos para la implantación de esta actuación, están afectados por componentes del Sistema de Protección establecidos por el POTAUS con carácter de norma en los artículos 57 y 65. Así, la actuación se encuentra afectada por: Zonas de protección territorial (Sistema hidrológico, embalses y cuencas alimentadoras, y Áreas forestales).

- En relación a los espacios preservados por el POTAUS como sistema hidrológico, con la actuación se deberá de atender a los siguientes objetivos establecidos respecto al mismo en la norma 66 del POTAUS:
 - a) Protección de los recursos hídricos continentales y litorales.
 - b) Preservación de las condiciones ambientales.
 - c) Conservación de la calidad paisajística.
 - d) Prevención de riesgos de inundación.

Además, se deberán de tener en cuenta también las directrices para la ordenación de estos espacios preservados del artículo 68 del POTAUS, que determina en su apartado 2 que *"los embalses y sus entornos tendrán la consideración de recursos para el uso público-recreativo, como un uso complementario y supeditado al mantenimiento de la calidad de las aguas y conforme a lo que establezca la normativa sectorial y a lo previsto en esta normativa"* y en su apartado 3 que *"las cuencas alimentadoras delimitadas en el plano del Sistema de Protección Territorial se sujetarán a las restricciones necesarias para garantizar las óptimas condiciones de la cubierta vegetal, preferentemente forestal, así como evitar vertidos que puedan afectar a la calidad de las aguas."*

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	11/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

Se propone así implantar en estos terrenos, mediante una actuación extraordinaria de interés público, un complejo de uso turístico rural, en el que se prevé la construcción de 29 edificaciones de nueva planta, con la ejecución de 692 m² bajo rasante, así como una zona de aparcamientos y pistas deportivas, lo que supondría la destrucción de parte de la vegetación existente en la parcela, en contra también de los fines establecidos para estos espacios preservados, manifestándose sin embargo que: *“se respetarán al máximo posible el arbolado autóctono existente y se compensarán los pies que sean imprescindibles apear bien mediante el trasplante de los ejemplares que presenten buenas condiciones fitosanitarias como con nuevas plantaciones con el objetivo final de incrementar notablemente la superficie vegetada aportando así nuevos sumideros de carbono y acrecentando la complejidad ecológica de las formaciones vegetales”*.

- Respecto a las determinaciones del POTAUS para la preservación de las Áreas forestales, se deberán de tener en cuenta los siguientes objetivos establecidos con carácter de norma en su artículo 71:
 - a) Regulación climática.
 - b) Creación de sumideros de emisiones contaminantes.
 - c) Ubicación de espacios libres de uso público.
 - d) Cualificación del paisaje y protección de cuencas vertientes.

Así mismo, se deberá de atender igualmente a los fines establecidos en la directriz del artículo 72.3 del POTAUS que establece que el régimen de usos en áreas forestales que los instrumentos de planeamiento urbanístico, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, establezcan asegurará el mantenimiento, la protección y, en su caso, la regeneración de sus características ambientales, al mismo tiempo que promoverán el uso público, recreativo y, excepcionalmente, el dotacional.

Respecto a la actuación propuesta, el uso turístico a implantar no coincide con ninguno de los usos anteriormente mencionados que el Plan subregional considera compatible implantar en estos espacios preservados, al no tratarse de un espacio libre de uso público, ni de un uso público recreativo, ni de un uso dotacional, de acuerdo con el anexo de definiciones que incorpora el Reglamento de la LISTA, por lo que no resulta compatible con las determinaciones anteriormente mencionadas establecidas por el POTAUS para estos espacios preservados.

En cuanto a la integración paisajística, el proyecto indica que *“debido a la configuración de la finca, a su topografía y el arbolado existente y a implantar, las nuevas construcciones no alterarán el campo visual ni desfigurarán el paisaje desde la carretera SE-3408, principal vía de acceso visual, y se ubican a más de 900m del camino del Convento, no resultando claramente visibles desde el núcleo de Gerena ubicado a más de 1km.”* Además, se manifiesta también que *“se minimizan las alteraciones de la topografía del terreno al adaptar los nuevos edificios a los desniveles naturales del ámbito”* y se determina que *“las obras se acometen bajo la filosofía de realizar el menor movimiento de tierras y cambios de orografía posibles (...) El diseño se realizará de acuerdo a la arquitectura de las edificaciones tradicionales de la zona”*.

4. CONCLUSIÓN.

A la vista de lo anterior, se concluye que el proyecto denominado “Actuación

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	12/14



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

extraordinaria para la implantación de un complejo turístico rural en la finca La Caprichosa", a ejecutar en la parcela 10 del polígono 13 del término municipal de Gerena, no resulta compatible con las determinaciones establecidas en los artículos 71 y 72.3 del POTAUS y genera una incidencia territorial negativa en estos suelos preservados por dicho Plan como Areas Forestales.

Este informe se emite sólo a efectos de la incidencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la ordenación del territorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y del artículo 72 del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de diciembre), con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Legislación aplicable

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.

SEGUNDO.- Carácter preceptivo y alcance del informe de incidencia territorial

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, al tener la actuación objeto del Proyecto para el que se solicita la autorización incidencia supralocal en los términos previstos en el artículo 2.1 de dicha ley y en el artículo 71 del Reglamento General de la Ley, el informe de incidencia territorial que ha de ser emitido por la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla tiene carácter preceptivo.

Dicho informe tiene carácter vinculante, de acuerdo con 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, al tener incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley.

TERCERO.- Coherencia territorial de la actuación en la ordenación del territorio

En el informe de incidencia territorial emitido con fecha 02/05/2023 por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se concluye que *"el proyecto denominado "Actuación extraordinaria para la implantación de un complejo turístico rural en la finca La Caprichosa", a ejecutar en la parcela 10 del polígono 13 del término municipal de Gerena, no resulta compatible con las determinaciones establecidas en los artículos 71 y 72.3 del POTAUS y genera una incidencia territorial negativa en estos suelos preservados por dicho Plan como Areas Forestales."*

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	13/14



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación, en base al carácter desfavorable y vinculante del Informe de incidencia territorial emitido con fecha 12/11/2025 por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda; 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.- Denegar la solicitud de autorización presentada por FRISONES 2021, S.L, para la implantación en suelo rústico de la actuación extraordinaria de interés público de Complejo Turístico Rural en la Finca La Caprichosa, sita en la parcela 10 del polígono 13 definida en la “*Memoria para Autorización Previa. Actuación Extraordinaria para la implantación de un Complejo Turístico Rural en la Finca La Caprichosa*”, a la vista del informe desfavorable de incidencia territorial de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

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 la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia de 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 Alcalde Presidente
Fdo: Javier Fernández Gualda

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Fecha	02/02/2026 13:01:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUSRIEH4OXGZMY37NGYIHFY	Página	14/14

