



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

Asunto: Denegación de la Autorización para actuaciones extraordinarias de interés público en suelo rústico para rehabilitación de cortijo como establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural sito en el Polígono 2, Parcela 149. Paraje Pericón. Gerena (Sevilla)”

Expediente n.º: 2024/PAC_02/000006

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 24 de diciembre de 2024, y registro de entrada nº 6333, se solicita por el arquitecto D. Francisco de Asís Fernández Estepa, en representación de la Compañía Mercantil denominada “La Cariñosa Desarrollos Hoteleros, S.L.”, con CIF nº B44871127, autorización, necesaria y previa a la licencia municipal, para la implantación de actuaciones de interés público en suelo rústico que se quieren llevar a cabo en la finca sita en el polígono 2, parcela 149, del paraje de Pericón, con referencia catastral 41045A002001490000OX, acompañada del correspondiente Proyecto de Actuación. A tal efecto, con fecha de 31 de enero de 2025, y registro de entrada nº 446, presenta el siguiente proyecto que corrige el anteriormente presentado:

- **PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO RURAL. Finca Pericón – Polígono 2 Parcela 149. Gerena (Sevilla),** redactado por los arquitectos D. Francisco de Asís Fernández Estepa y D. José Ángel Pérez Molina.

SEGUNDO.- Con fecha 10/04/2025, 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 10/04/2025 se emite informe jurídico n.º 253/2025 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 714/2025, de fecha 11/04/2025, se admite a trámite la solicitud presentada por “La Cariñosa Desarrollos Hoteleros, S.L.” de autorización para la rehabilitación de cortijo como establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural sito en el polígono 2, parcela 149, Paraje Pericón, con referencia catastral 41045A002001490000OX.

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 78 de fecha 25/04/2025 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 13/11/2025 se recibe en este Ayuntamiento **informe desfavorable** de incidencia territorial emitido el 12/11/2025 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/2025/000661

OBJETO: INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL SOBRE

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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	1/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

“REHABILITACIÓN DE UN CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO RURAL EN LA PARCELA 149 DEL POLÍGONO 2, EN EL PARAJE PERICÓN”

MUNICIPIO: Gerena (Sevilla)

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Antecedentes

Con fecha de entrada en esta Delegación Territorial de 25 de abril de 2025 se recibe oficio del Ayuntamiento de Gerena mediante el que se pone en conocimiento a esta Consejería, a través del trámite de audiencia establecido en los artículos 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de la tramitación del expediente de solicitud de autorización para la actuación “REHABILITACIÓN DE UN CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO RURAL EN LA PARCELA 149 DEL POLÍGONO 2, EN EL PARAJE PERICÓN” en el término municipal de Gerena (Sevilla).

I.2. Documentación aportada

En relación al proyecto identificado en el objeto se aporta la siguiente documentación:

- Solicitud de informe.
- Proyecto de actuación de “Rehabilitación de un cortijo como establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural en la parcela 149 del polígono 2, en el paraje Pericón” en el término municipal de Gerena (Sevilla).
- Informe Técnico Municipal del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Gerena
- Informe Jurídico del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Gerena
- Solicitud de Autorización previa, Informe favorable de adecuación urbanística y Anuncio de Información Pública por el Ayuntamiento de Gerena.

Según el artículo 33 del Reglamento de la LISTA, todo proyecto de actuación para la implantación de una actuación extraordinaria contendrá las siguientes determinaciones:

APORTA	NO APORTA	DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 33 DEL REGLAMENTO DE LA LISTA
x		1. Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.
		2. Descripción detallada de la actuación:
x		a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación
x		b) Caracterización física y jurídica de los terrenos
x		c) Características socioeconómicas de la actividad
x		d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con

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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	2/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

		inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
x		f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en las que se divida la ejecución.
		3. Justificación, fundamentación y definición, de los siguientes extremos:
x		a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.
x		b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.
x		c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.
x		d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.
x		e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
x		f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.
x		g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.
x		h) En su caso, plazo de la duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
x		4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad

1.3. Legislación aplicable

- 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 LISTA (en adelante el Reglamento).
- Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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. 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 de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla en virtud del artículo 6.2 del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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.

1.5. 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.

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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	3/14



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

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 el artículo 52.3 de la LISTA, a contar desde la fecha de presentación de la solicitud completa con la documentación 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

El objeto del proyecto consiste en la rehabilitación de un cortijo existente para uso de alojamiento turístico. El promotor de la actuación es la mercantil LA CARINOSA DESARROLLOS HOTELEROS S.L.

El terreno donde se ubica la actuación corresponde con la parcela 149 del polígono 2 del término municipal de Gerena, con referencia catastral 41045A002001490000OX, superficie gráfica de parcela de 288.641 m² y superficie construida de 5.425 m², según catastro.

La parcela se encuentra delimitada por la carretera SE-3408 Gerena-El Garrobo por el este, el Arroyo de las Torres por el sur, una vía pecuaria por el oeste y el resto de parcelas por el norte y el oeste. Tiene uso agrícola con cultivo de olivar y en ella se ubican un total de 12 construcciones existentes, entre las que se encuentran un cortijo, una vivienda unifamiliar para el guardés y otras edificaciones auxiliares vinculadas al uso agrícola. Ninguna de ellas está protegida.

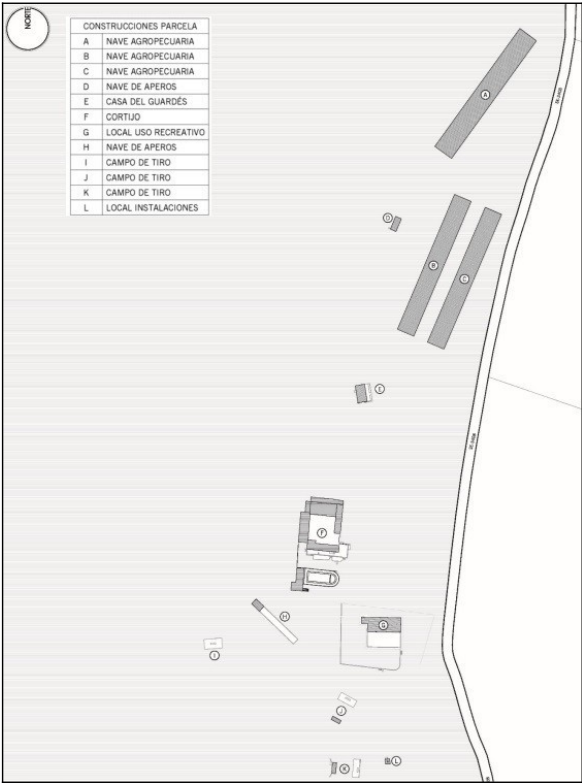
Plaza de la Constitución, 1 - GERENA (Sevilla) - CP 41860 | Telf. 955.782.002 / 011 / 815 | Fax: 955782022 | www.gerena.es | gerena@dipusevilla.es

Código Seguro de Verificación	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	4/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA



El proyecto propone la demolición de la mayoría de las edificaciones que carecen de uso en la actualidad y la restitución del estado natural del terreno. Asimismo se propone la rehabilitación del cortijo (F) como alojamiento turístico, la puesta en uso de la vivienda unifamiliar (E) y el mantenimiento de la nave de aperos (D) y del local de instalaciones (L). Por consiguiente, el proyecto prevé una superficie total construida de 745,81 m².

Figura 1: Plano de situación estado actual. Fuente: Proyecto de Actuación

Código Seguro de Verificación	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	5/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

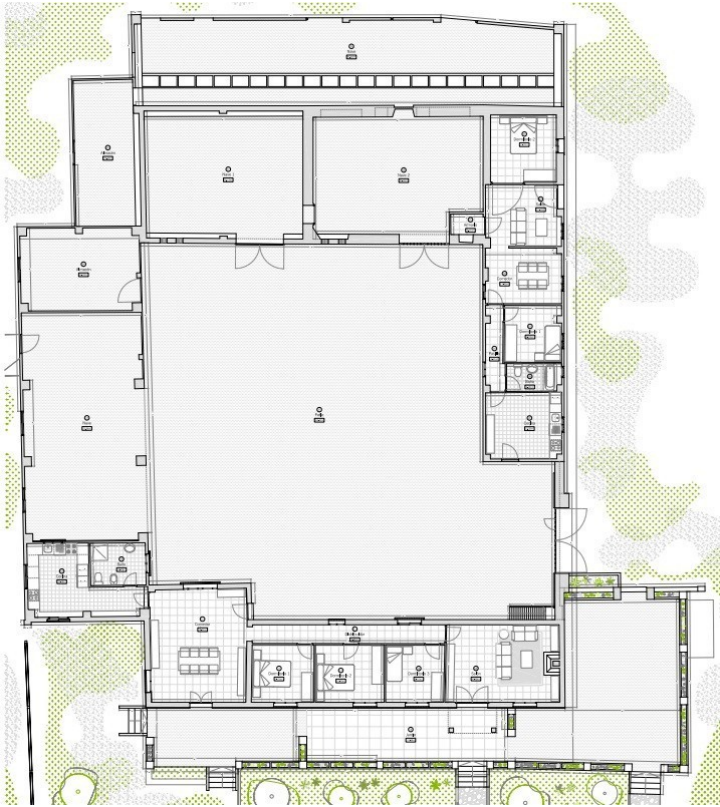


Figura 2: Cortijo estado actual. Fuente: Proyecto de Actuación.

En cuanto a la rehabilitación del cortijo, la intervención se basa en la regularización de la planta quitando añadidos para dar más importancia al patio central. La superficie construida existente es de 784,74 m² y la actuación propone 617,17 m². El proyecto propone una zona de aparcamiento, zona de recepción, un patio central que da acceso al comedor interior y una nueva piscina con terraza.

Respecto a las estancias privativas, el proyecto prevé 5 habitaciones, contando cada una de ellas con una zona de cama doble, vestidor, baño y terraza privada, por lo que el número máximo de usuarios que podrá albergar el establecimiento será de diez.

Por último, el proyecto incluye una serie de servicios complementarios como cocina, lavadero, guarnés y 4 cuadras.

Código Seguro de Verificación	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	6/14



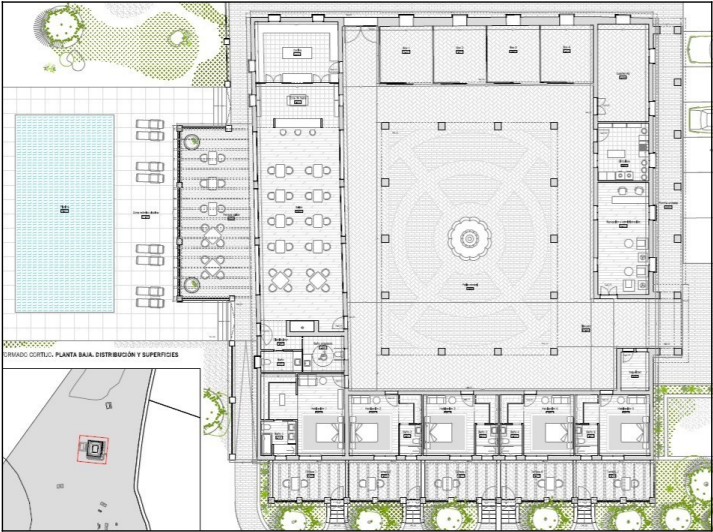


Figura 3: Cortijo estado reformado. Fuente: Proyecto de Actuación.

En cuanto a la casa del guardés, esta cuenta con una superficie construida de 77,22 m². El proyecto no propone intervención en el edificio , sólo la puesta en uso de la vivienda existente.



Figura 4: Casa del guardés. Fuente: Proyecto de 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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	7/14



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

Al conjunto se accede por la carretera SE-3408 de Gerena a El Garrobo.

En relación con las instalaciones de suministros básicos, el proyecto define las siguientes:

- Red de Abastecimiento de Agua: Se dispondrá un depósito acumulador de agua potable no inferior a 200 litros por plaza, es decir, un mínimo total de 2.000 litros, si bien, se dispondrá un depósito de 5.000 litros para garantizar el abastecimiento al resto de servicios ofertados. Se proyecta solicitar la autorización para realizar un pozo de sondeo con grupo motobomba.
- Tratamiento y evacuación de aguas residuales: Se realizará por sistema de depuración de las aguas residuales mediante fosa séptica de doble compartimento de polietileno lineal de alta densidad (PEAD) con tubería de entrada y salida en PVC. Construida y certificada conforme a la norma UNE-EN 12566. Para su mantenimiento se prevén operaciones periódicas de eliminación y purga de los sólidos decantados.
- Energía Eléctrica: La finca cuenta con acceso a la red convencional, mediante una línea existente en baja tensión si bien, se proyecta la instalación de placas fotovoltaicas que proporcione el 100% de la energía demandada por el establecimiento.
- Recogida de residuos: Se realizará y se transportará por parte del personal de la explotación, clasificándolo y depositándolo en los contenedores de la localidad.

3. ANÁLISIS Y VALORACIÓN TERRITORIAL

La parcela objeto del proyecto de actuación está clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial por la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Gerena aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de abril de 2010 y publicada el 10 de septiembre de 2010 en el BOP de la provincia de Sevilla n.º 210. Desde la entrada en vigor de la LISTA, según su Disposición Transitoria 1ª, la parcela está clasificada como Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial.

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 n.º 250, de 29 de diciembre de 2006.

En cuanto a la planificación subregional, es de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno en sesión de fecha 9 de junio de 2009 y publicado en el BOJA n.º 132, de 9 de julio de 2009.

El artículo 71.1.a) del Reglamento de la LISTA determina que tienen incidencia supralocal “a) Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico con incidencia supralocal de conformidad con el artículo 2 de la Ley, así como aquellas que se localicen en suelo especialmente protegido por la legislación sectorial, en suelo preservado por la planificación territorial o en el espacio litoral”, por lo que, en base a lo expuesto en este informe, la actuación objeto del proyecto presentado tiene incidencia en la ordenación del territorio.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1 de la LISTA, el presente informe deberá valorar los efectos de la actuación propuesta en la ordenación del territorio conforme a lo previsto en el artículo 2.1. de dicha ley, así como su afección al paisaje del ámbito, por lo que analizado el documento en base a lo establecido en dicho artículo se realizan las siguientes consideraciones:

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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	8/14



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

a) Respecto a la afección de la actuación al sistema de asentamientos existentes en el término municipal de Gerena, 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:

1D Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o 2D 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".

En este sentido, no existen otras edificaciones a menos de 200 metros de la actuación proyectada.

Asimismo, el apartado f) del artículo 24.2 establece que pueden dar lugar a la formación de nuevos asentamientos:

"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 y extraordinarias y los que resulten de segregaciones debidamente autorizadas".

Respecto a ello, según la documentación presentada, el acceso a la parcela se produce a través de la carretera SE-3408 de Gerena a El Garrobo, por lo que no prevé la ampliación ni apertura de nuevos caminos.

De acuerdo con lo anterior, se deduce que la actuación proyectada no genera afección y no incurre en los supuestos establecidos en el apartado b) del artículo 20 de la LISTA para inducir a la formación de nuevos asentamientos.

b) En cuanto a las vías de comunicaciones y a las infraestructuras básicas del sistema de transportes, la finca donde se prevé implantar la actuación linda al este con la SE-3408 de Gerena a El Garrobo, no obstante, las construcciones quedan fuera de la Zona de no edificación y de la Zona de servidumbre de la misma, por lo que no afectan a esta vía de comunicación.

c) Respecto a las infraestructuras básicas supralocales identificadas en el plano de ordenación de infraestructuras básicas del POTAUS y en el mapa de infraestructuras energéticas de Andalucía de la Agencia Andaluza de la Energía, se constata que la actuación no afecta a ninguna de estas infraestructuras.

d) Sobre las afecciones que puedan derivarse sobre espacios libres supralocales, la actuación no presenta afección a ninguno de estos espacios libres.

e) En relación a los usos y aprovechamientos de los recursos naturales, el artículo 22 de la LISTA determina que se consideran actuaciones extraordinarias:

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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	9/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

“1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.”

Por otra parte, 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, con la ordenación territorial y urbanística y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación y 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.

En cuanto a la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico, el artículo 26 del Reglamento de la LISTA, establece que “En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras ni de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados (...)”. A este respecto, la documentación aportada no justifica lo establecido en el Decreto 20/2002 de turismo en el medio rural y turismo activo sobre el requisito de piscina para este tipo de alojamiento. Por tanto, según lo expuesto, no estaría permitida la ejecución de los porches y la piscina propuestos en el proyecto.

Por otro lado, en relación a la casa del guardés, según la documentación aportada, esta se considera una vivienda vinculada al uso extraordinario de la parcela. Respecto a esto, la Sentencia del Tribunal Constitucional 25/2024, del 13 de febrero de 2024, declara inconstitucional y por tanto nulo, el apartado 4 del artículo 30 del Reglamento de la LISTA. Por consiguiente, el uso de la casa del guardés como vivienda vinculada a la actuación extraordinaria no está permitido por la legislación urbanística.

En cuanto a la ordenación territorial vigente, la parcela elegida para la implantación de esta actuación está afectada por componentes del Sistema de Protección establecidos por el POTAUS con carácter de norma en los artículos 57, 59 y 65. : Zonas de Protección Ambiental (Vías Pecuarias) y Zonas de Protección Territorial (Sistema Hidrológico y Áreas Forestales).

Zonas de Protección Ambiental

- **Vías pecuarias.** La actuación está afectada por una vía pecuaria según establece el plano del Sistema de Protección del POTAUS, en concreto por el Camino de los Arrieros. En relación con esto, se estará a lo que determine el organismo sectorial competente.

Zonas de protección territorial

- **Sistema hidrológico.** La parcela objeto de la actuación limita al suroeste con el Arroyo de de las Torres, afirmando el proyecto que la actuación no afectaría a la zona de policía del mismo, al situarse a más de 100 metros del cauce del arroyo.

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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	10/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

De acuerdo con la norma 66, son objetivos del Plan en relación al Sistema Hidrológico, que deberán de tener en cuenta en el proyecto, los siguientes:

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

En cuanto al consumo de agua, la Norma 21.1.c) del Reglamento General de la LISTA se establece que *“las actuaciones que supongan incrementos en el consumo de agua deberán acreditar la suficiencia de recursos hídricos en el trámite de autorización que corresponda para su implantación y ejecución”*. A este respecto, el proyecto especifica que el suministro de agua potable se prevé mediante 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.

En todo caso, en relación a la afección a estos espacios y a la prevención de los riesgos de inundación, se estará a lo que determine el organismo sectorial de cuenca competente.

Además, se deberán de tener en cuenta las directrices para la ordenación de *Embalses y cuencas alimentadoras* recogidas en el artículo 68 del POTAUS, concretamente en su apartado 3 donde establece 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.”*

• Áreas forestales

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
 - e) Protección de cuencas vertientes.

Además, el Plan en su artículo 72.3, con carácter de directriz, regula la implantación de otros usos compatibles con los fines y objetivos previstos para estos espacios preservados.

La interpretación de los usos establecidos por el plan subregional en estos espacios ha de hacerse de acuerdo con la legislación urbanística vigente, la LISTA y su Reglamento, así como con la legislación sectorial de aplicación, *Ley 13/2011, del 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía* y *Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo*.

En relación con el uso público, en el proyecto de actuación aportado se menciona que según el *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*

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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	11/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus COVID-19, los establecimientos hoteleros se consideran a todos los efectos, como establecimientos de uso público siendo libre el acceso a los mismos, sin más restricciones que las derivadas de las leyes y los reglamentos. Respecto a esto, el uso público se debe interpretar en base a la norma 71 del POTAUS, donde se establece que estos espacios preservados deberán destinarse a espacios libres de uso público, permitiendo en el artículo

72.3 otros usos (recreativo y dotacional) siempre que resulten compatibles con los fines previstos por el Plan para los mismos. Los usos a implantar en estos espacios, de acuerdo con el artículo 5.1.b. de la LISTA y el artículo 4.2.b. del POTAUS, deberán atender a los fines perseguidos por el Plan de asegurar el mantenimiento, la protección y, en su caso, la regeneración de sus características ambientales y promover el uso público recreativo, pudiendo implantarse de manera excepcional el uso público dotacional.

Asimismo, debemos tener en cuenta lo establecido en el artículo 19.3 de la LISTA, donde el desarrollo de los usos extraordinarios en los suelos rústicos preservados por la ordenación territorial o urbanística, quedará sometido a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente.

Por su parte, el uso recreativo que se menciona en el artículo 72.3. del POTAUS, aparece así relacionado con la implantación de espacios libres de uso público que se establece en su artículo 71, de acuerdo con las funciones previstas por el plan subregional para estos espacios preservados. Asimismo, el uso recreativo se encuentra incluido en el Anexo de definiciones del Reglamento de LISTA como uso pormenorizado del Uso Global de Servicios.

En cuanto al uso turístico, este se encuentra incluido en el Anexo del Reglamento de la LISTA como uso global a implantar en un suelo, y engloba los usos pormenorizados de establecimientos de alojamientos turísticos y de actividades con incidencia en el ámbito turístico.

Respecto a la actuación propuesta, si bien no está expresamente prohibida por el Plan subregional en estos terrenos, su implantación no respeta el régimen establecido por el Plan en su artículo 72 para la preservación de estos espacios, puesto que el uso turístico no coincide con ninguno de los usos que el Plan subregional considera compatible para estos espacios preservados, al no tratarse de un espacio libre de uso público, ni de un uso recreativo, ni de un uso dotacional. Por todo ello, la actuación no resulta compatible con los fines y objetivos establecidos por el POTAUS para estos espacios preservados.

f) Finalmente, en relación al paisaje, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.2 del Reglamento de la LISTA, el proyecto que defina la actuación incorporará la documentación necesaria para valorar la incidencia previsible en el paisaje. Sobre ello, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 60, del Reglamento de la LISTA, *“Las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. A estos efectos, se tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía y el resto de los elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación y en los Catálogos de paisaje previstos en dicha ley, conforman el carácter del paisaje del ámbito de la 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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	12/14





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

En cuanto a la planificación territorial, la Norma 81 del POTAUS determina los objetivos de calidad del paisaje que se deberán tener en cuenta en el proyecto, entre los que se encuentran: fomentar el uso y disfrute público del paisaje, acrecentar la diversidad paisajística reduciendo las tendencias a la uniformización, cualificar el paisaje evitando los procesos de degradación y banalización y contribuir a la protección ambiental.

Respecto a ello, el proyecto técnico presentado propone las siguientes medidas correctoras:

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

4. CONCLUSIÓN

Analizado el proyecto, y en base a la valoración realizada, se concluye que el Proyecto de Actuación “Rehabilitación de un cortijo como establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural en la parcela 149 del polígono 2, en el paraje Pericón” en el término municipal de Gerena (Sevilla), propone un uso que no resulta compatible con las determinaciones establecidas en los artículos 71 y 72.3 del POTAUS y genera una incidencia territorial negativa. Por otro lado, la puesta en uso de la casa del guardés no sería autorizable en base a lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional 25/2024, del 13 de febrero de 2024, en relación con las viviendas vinculadas a actividades extraordinarias.

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

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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	13/14





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 12/11/2025, por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se concluye que *“el Proyecto de Actuación “Rehabilitación de un cortijo como establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural en la parcela 149 del polígono 2, en el paraje Pericón” en el término municipal de Gerena (Sevilla), propone un uso que no resulta compatible con las determinaciones establecidas en los artículos 71 y 72.3 del POTAU y genera una incidencia territorial negativa. Por otro lado, la puesta en uso de la casa del guardés no sería autorizable en base a lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional 25/2024, del 13 de febrero de 2024, en relación con las viviendas vinculadas a actividades extraordinarias.”*

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 “La Cariñosa Desarrollos Hoteleros, S.L.” para la implantación en suelo rústico de la actuación extraordinaria de interés público de rehabilitación de cortijo como establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural definida en el **“PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE CORTIJO COMO ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO RURAL. Finca Pericón – Polígono 2 Parcela 149. Gerena (Sevilla)”**, 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 el presente acuerdo 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 Administrativo, 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	IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Fecha	02/02/2026 13:01:49
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/IV7RUS3TLYH5LHJS6P6TITYHAQ	Página	14/14

