



Asunto: Denegación de la Autorización para actuaciones extraordinarias de interés público en suelo rústico para Vivienda Turística de Alojamiento Rural sita en el Polígono 2, Parcela 10. Pericón Gerena (Sevilla)"

Expediente n.º: 2024/PAC_02/000004

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 3 de julio de 2024, y registro de entrada nº 3543 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 NIF 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 10, del paraje de Pericón, con referencia catastral 41045A002000100000OQ, acompañada del correspondiente Proyecto de Actuación. A tal efecto, con fecha de 31 de octubre de 2025, con registro de entrada nº 445, se presenta el siguiente proyecto que corrige el anteriormente presentado:

- **PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLO DE UNA VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL. Finca Pericón – Polígono 2 Parcela 10. Gerena (Sevilla)**, redactado por los arquitectos D. Francisco de Asís Fernández Estepa y D. José Ángel Pérez Molina.

SEGUNDO.- Con fecha 04/02/2025, 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 07/02/2025, se emite informe jurídico nº 082/2025 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 nº 245/2025 de fecha 07/02/2025 se admite a trámite la solicitud presentada por La Cariñosa Desarrollos Hoteleros, S.L. de autorización para la implantación de Vivienda Turística de Alojamiento Rural sita en el polígono 2, parcela 10, del paraje de Pericón, con referencia catastral 41045A002000100000OQ.

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 nº 48 de fecha 12/03/2025 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 22/10/2025 se recibe en este Ayuntamiento **informe desfavorable** de incidencia territorial emitido el mismo día 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/2025/000311

OBJETO: INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL SOBRE "PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL EN LA PARCELA 10 DEL POLÍGONO 2, EN EL PARAJE PERICÓN"

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	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	1/13





MUNICIPIO: Gerena (Sevilla)

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

Con fecha de entrada en esta Delegación Territorial de 14 de marzo 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 implantación "Vivienda turística de alojamiento rural en la parcela 10 del polígono 2, en el paraje Pericón" en el término municipal de Gerena (Sevilla).

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

- Solicitud de informe.
- Proyecto de actuación de *Vivienda turística de alojamiento rural en la parcela 10 del polígono 2, en el paraje Pericón* en el término municipal de Gerena (Sevilla).
- Informe Técnico Municipal

1.2. 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.

1.3. 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 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.

1.4. 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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	2/13



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

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 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 construcción de un edificio para albergar una vivienda turística de alojamiento rural con una superficie construida de 523 m² en una sola planta y capacidad para 10 personas. 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 10 del polígono 2 del término municipal de Gerena, con referencia catastral 41045A002000100000OQ y superficie gráfica de 499.094,44 m² según catastro.

El programa desarrolla una amplia zona para uso común compuesta por acceso, hall, salón, comedor y cocina con despensa. Junto al salón se desarrolla una extensión exterior a modo de porche cubierto, así como una piscina que completa el programa de usos compartidos.

En cuanto a las estancias privativas, se desarrollan dos alas diferenciadas con dos y tres dormitorios respectivamente. Cada uno de los cinco dormitorios que se proyectan contienen una zona de cama doble, vestidor y baño, por lo que el número máximo de usuarios que podrá albergar la vivienda será de diez.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	3/13





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

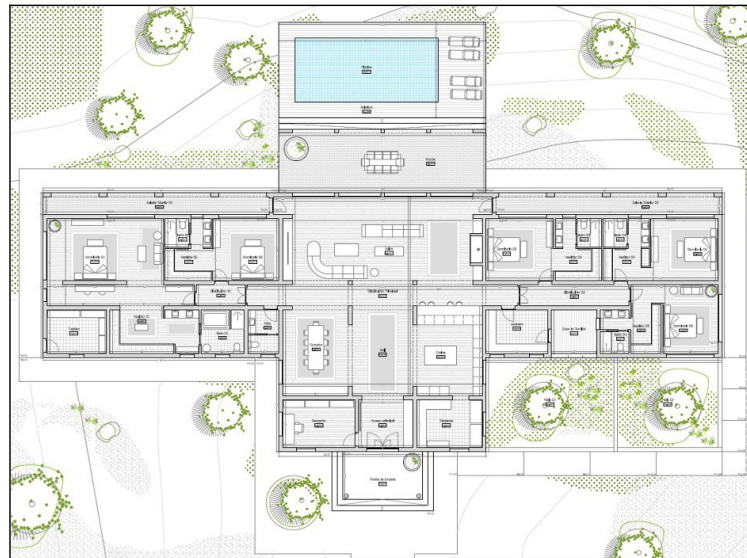


Ilustración 2: Planta. Distribución y superficies. Fuente: Proyecto de actuación.

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

En cuanto a 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. Se proyecta solicitar la autorización para realizar un pozo de sondeo con grupo motobomba.
- Tratamiento y evacuación de aguas residuales: Se realizará por sistema de depuración de las aguas residuales mediante fosa séptica de doble compartimento de polietileno lineal de alta densidad (PEAD) con tubería de entrada y salida en PVC. Construida y certificada conforme a la norma UNE-EN 12566. Para su mantenimiento se prevén operaciones periódicas de eliminación y purga de los sólidos decantados.
- Energía Eléctrica: La finca cuenta con acceso a la red convencional, mediante una línea existente en baja tensión si bien, se proyecta la instalación de placas fotovoltaicas que proporcione el 100% de la energía demandada por la vivienda.

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	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	5/13





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA



Ilustración 3: Plano de Implantación. Fuente: Proyecto de actuación.

3. ANÁLISIS Y VALORACIÓN TERRITORIAL

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.

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.

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 nº 132, de 9 de julio de 2009.

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

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	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	6/13





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

que analizado el documento en base a lo establecido en dicho artículo se realizan las siguientes consideraciones:

a) Respecto a la afección de las instalaciones incluidas en el proyecto 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 incurrir 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, si bien la edificación proyectada queda fuera

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	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	7/13



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

de la Zona de no edificación y de la Zona de servidumbre de la misma. Por otra parte, el acceso a la finca se realiza directamente desde esta carretera, no indicando el proyecto la forma ni el lugar en donde se produciría ni si se prevé la implantación de algún elemento de entrada o de señalética por lo que, respecto a las posibles afecciones a esta infraestructura, se estará a lo que determine el organismo sectorial competente.

•) 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 línea proyectada no afecta a ninguna de estas infraestructuras.

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

•) En relación a los usos y aprovechamientos de los recursos naturales, los terrenos sobre los que se propone implantar la actuación de acuerdo con la información catastral de las parcelas, son suelos no urbanizables, suelo rústico según la LISTA.

Respecto a ello, el artículo 22 de la LISTA determina que se consideran actuaciones extraordinarias:

“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.

• *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.”*

El artículo 22.3 de la Ley establece que las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente, según especifica el artículo 32.1 del Reglamento:

- *Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b*
- *Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del artículo 30.3*

Lo que deberá ser tenido en cuenta por el órgano municipal competente previo a la concesión de licencia.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	8/13





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, aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, 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 (...)*”. Siendo el uso que se pretende implementar el de *Alojamiento turístico en el Medio Rural*, en la categoría de *Vivienda turística de alojamiento rural*, las exigencias de la legislación sectorial vienen recogidas en el Anexo II y el Anexo III para categoría básica del Decreto 20/2002 de Consejería de Turismo y Deporte, de 29 de enero, no encontrándose entre los requisitos exigidos la disposición de porche o piscina. Por tanto, según lo expuesto, no estaría permitida la ejecución de los porches y la piscina recogidos en el proyecto.

En cuanto a la planificación territorial, los terrenos elegidos para la implantación de esta actuación, están afectados por componentes del Sistema de Protección establecidos por el POTAUUS con carácter de norma en los artículos 57 y 65. Así, la actuación se encuentra afectada por:

• **Zonas de protección territorial**

- a) **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, siendo además atravesada hacia el este, en paralelo a la carretera, por un arroyo innominado que no viene referenciado en el proyecto de actuación. Por otra parte los terrenos se sitúan sobre la *Cuenca alimentadora* de la Sierra Norte, delimitada en el plano del Sistema de Protección del Plan.

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:

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

Además, se deberán de tener en cuenta las directrices para la ordenación de *Embalses y cuencas alimentadoras* recogidas en el artículo 68 del POTAUUS, 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.*”

Código Seguro de Verificación	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	9/13





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

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.

b) Áreas forestales

Respecto a las determinaciones del POTAUS para la preservación de las Áreas forestales, se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos establecidos con carácter de norma en su artículo 71:

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

Además, para regular la implantación de otros usos compatibles con los fines y objetivos previstos para estos espacios preservados, el Plan determina en su artículo 72.3, con carácter de directriz: *“El régimen de usos que los instrumentos de planeamiento urbanísticos, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, establezcan para estos espacios asegurará el mantenimiento, la protección y, en su caso, la regeneración de sus características ambientales, al mismo tiempo que promueva el uso público, recreativo y, excepcionalmente, el dotacional”*.

El artículo 22 de la LISTA establece que en suelo rústico podrán implantarse con carácter extraordinario usos o actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, 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. no se encuentren expresamente prohibidos por la misma, o por la legislación sectorial que, en su caso, resulte de aplicación, 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 (artículo 14.1.c), como es el caso que nos ocupa, 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.

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 público dotacional, de acuerdo con el anexo de definiciones que incorpora el Reglamento de la LISTA, por lo que no resulta compatible con los fines y objetivos establecidos por el POTAUS para estos espacios preservados.

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.

Código Seguro de Verificación	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	10/13



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

Sobre ello, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 60. *Criterios de integración paisajística*, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (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.

En cuanto a la planificación territorial, la Norma 81 del POTAS 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 manifiesta que *“La nueva construcción se encuentra aislada e integrada en el entorno, vinculada al uso agrario de la zona. El paisaje circundante no se ve alterado con la propuesta. En todo caso y encaminados a la minimización del posible impacto, se tomarán las siguientes medidas correctoras:*

- *Se plantará un perímetro vegetal a fin de armonizar las instalaciones con el paisaje natural existente.*
- *Integrar la edificación mediante el uso tipología y materiales coherentes con el tipo de arquitectura tradicional de las haciendas andaluzas.*
- *Minima 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 de *“Vivienda turística de alojamiento rural en la parcela 10 del polígono 2, en el paraje Pericón”* en el término municipal de Gerena (Sevilla), no resulta compatible con las determinaciones establecidas en los artículos 71 y 72.3 del POTAS y genera una incidencia territorial negativa en estos suelos preservados por dicho Plan como Areas Forestales. Además, la ejecución de los porches y de la piscina contemplados en este proyecto, en todo caso no serían una actuación autorizable, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre.

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.

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	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	11/13





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 22/10/2025, por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se concluye que *“el Proyecto de actuación de “Vivienda turística de alojamiento rural en la parcela 10 del polígono 2, en el paraje Pericón” en el término municipal de Gerena (Sevilla), 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. Además, la ejecución de los porches y de la piscina contemplados en este proyecto, en todo caso no serían una actuación autorizable, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre.”*

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 Vivienda Turística de Alojamiento Rural, definida en el **PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLO DE UNA VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL. Finca Pericón – Polígono 2 Parcela 10. 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.

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	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	12/13



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA

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	IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Fecha	02/02/2026 13:01:44
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/IV7RUSXODNRZRT7SSVYNIQBGJY	Página	13/13

