

AYUNTAMIENTO DE GERENA
REGISTRO DE ENTRADA
10/05/2017 14:25
ENTRADA NÚMERO: 957

Modificación con ordenación pormenorizada de la AP LOUA de Gerena en el ámbito PE-1 Basílica Paleocristiana

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.
TOMO 1 DE 2.**

Documento síntesis.
Memoria Informativa.
Memoria Justificativa.
Normativa Urbanística.

Situación.
PE-1 Basílica Paleocristiana.
Gerena. Sevilla.

Ciente.
Ayuntamiento de Gerena.

Sociedad proyectista.
Espacio compartido, arquitectura, S.L.P.

Técnico redactor.
Francisco José Ariza Herrera.

INDICE

- 0. DOCUMENTO SÍNTESIS**
- I. MEMORIA INFORMATIVA**
- II. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- III. NORMATIVA URBANÍSTICA**
- IV. PLANOS
- V. PLAN DE ETAPAS
- VI. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- VII. ANEXOS

0 DOCUMENTO SÍNTESIS.

1 INTRODUCCIÓN.

- 1.1 Iniciativa.
- 1.2 Equipo redactor.
- 1.3 Identificación.
- 1.4 Documentos integrantes de la Innovación.
- 1.5 Formulación de la Modificación.
- 1.6 Evaluación ambiental estratégica.

2 PROCEDENCIA DEL RESUMEN EJECUTIVO.

3 RESUMEN EJECUTIVO.

- 3.1 Objetivos y finalidades de la Modificación.
- 3.2 Estudio de Alternativas.
- 3.3 Objetivos y finalidades de las determinaciones de la Modificación.
- 3.4 Síntesis de la ordenación estructural propuesta.
- 3.5 Síntesis de la ordenación pormenorizada propuesta.
- 3.6 Ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la ordenación vigente y ámbitos en los que se propone la suspensión.
- 3.7 Ámbitos en los que la ordenación propuesta suspende la ordenación anterior y duración de dicha suspensión.
- 3.8 Conclusiones del Estudio Económico-Financiero.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 Iniciativa.

En atención al artículo 8 del *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* (en los sucesivos, RDL 7/2015) y a lo previsto el artículo 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), esta Innovación se realiza a instancias del Ayuntamiento de Gerena,

1.2 Equipo redactor.

Como promotora de la iniciativa, el Ayuntamiento de Gerena adjudica la asistencia técnica correspondiente a la sociedad Espacio compartido, arquitectura, S.L.P., entidad proyectista registrada con nº SP – 0156 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

En concreto, será el arquitecto y técnico urbanista Francisco José Ariza Herrera, colegiado nº 4.938 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, el técnico autor de la innovación, mientras que Álvaro Pérez Sarabia, ingeniero técnico agrícola y biólogo especialista en evaluación ambiental, será el encargado de la documentación necesaria para la Evaluación Ambiental Estratégica de la Innovación.

1.3 Identificación.

Esta innovación tiene por objeto la reconfiguración urbanística del ámbito *PE-1 Basílica Paleocristiana*, en virtud de la cual se generará un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado, al tiempo que otras piezas de suelo adquirirán o bien directamente la categoría de suelo urbano consolidado, o bien se reclasificarán como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Sobre el nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado operarán las nuevas determinaciones urbanísticas preceptivas de carácter estructural, que serán instrumentadas desde la propia Innovación, al tiempo que los ámbitos de suelo urbano consolidado se adscribirán a las zonas de ordenanza a las que sean asimilables, mientras que el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica se regirá por lo dispuesto en la LOUA y la legislación sectorial que le sea de aplicación, en este caso, la existente en materia de aguas.

Las determinaciones estructurales sobre el suelo urbano no consolidado generarán una nueva área de reparto, manteniendo su clasificación de suelo urbano, su categoría como suelo no consolidado, su sistema general, y el global residencial original, si bien se le asignan una nueva intensidad de uso y nuevas reservas de suelo para dotaciones públicas.

Como resultado de estas determinaciones estructurales, y apelando al contenido propio de los instrumentos de planeamiento general, la innovación incluye las determinaciones de desarrollo que exige el artículo 10 de la LOUA para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de acudir a planeamiento de desarrollo. En dicho artículo, las determinaciones se dividen en preceptivas y potestativas, considerando que:

- Entre las preceptivas, se encuentran los criterios y directrices para la ordenación detallada, así como las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación, y
- Entre las potestativas están, la ordenación detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana, los espacios públicos y dotaciones comunitarias que complementen la ordenación estructural, incluyendo usos pormenorizados y ordenanzas de edificación.

Además de las determinaciones potestativas enumeradas anteriormente, de la nueva redacción del artículo 61.5 de la LOUA que establece el artículo 23.5 de la Ley 13/2005, se desprende que la asignación de coeficientes de uso y tipología

puede ser tarea del planeamiento de desarrollo. Por tanto, incluiremos un apartado donde se analice la ponderación entre los usos pormenorizados del ámbito para tenerlos como referencia a la hora de afrontar la equidistribución.

Este documento tiene la condición de documento para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico.

Finalmente, cabe decir que la Innovación de un instrumento de planeamiento puede llevarse a cabo mediante su revisión o su modificación, tal como establece el artículo 36.1 de la LOUA. En nuestro caso, este documento no responde a la definición de Revisión que consta en el artículo 37 de la LOUA, ni a la que establece el artículo 154.3 del Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (acrónimo, RP) texto vigente aún en virtud de la Disposición Transitoria Novena LOUA.

Por tanto, procede su consideración y tramitación administrativa como Modificación, y a partir de este momento, al referirnos a este documento, lo haremos como Modificación en lugar de Innovación, como hemos venido haciendo hasta ahora.

1.4 Documentos integrantes de la Modificación.

Por todo cuanto antecede, el contenido de la innovación se estructura en dos tomos, organizados como recoge la tabla adjunta:

Tabla 1.4.1.- Contenido de la Modificación	
TOMO I	0 DOCUMENTO SÍNTESIS I MEMORIA INFORMATIVA II MEMORIA JUSTIFICATIVA III NORMATIVA URBANÍSTICA
TOMO II	IV PLANOS V PLAN DE ETAPAS VI ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO VII ANEXOS

1.5 Formulación de la Modificación.

En este caso particular el Ayuntamiento de Gerena asume no sólo el papel de promotor de la iniciativa urbanística sino también el de administración pública actuante, sin menoscabo de la cooperación y colaboración interadministrativas, de la habilitación de la iniciativa privada y de la participación ciudadana por la que abogan, respectivamente, los artículos 4,5 y 6 de la LOUA.

1.6 Evaluación ambiental estratégica.

En este sentido, hemos de atender a las prerrogativas que establece el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

2. PROCEDENCIA DEL RESUMEN EJECUTIVO.

El objeto de este apartado es atender a lo dispuesto en el artículo 22.4 del RDL 7/2015, prescripciones concordantes con las establecidas por la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, que introduce entre otras determinaciones un nuevo apartado 3 en el artículo 19 de la misma, con el siguiente tenor literal:

«3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.»

En coherencia con estos requisitos, se considera procedente establecer el siguiente contenido para el Resumen Ejecutivo:

- Objetivos y finalidades de la Modificación.
- Objetivos y finalidades de las determinaciones de la Modificación.
- Síntesis de la ordenación propuesta por la presente Modificación.
- Ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente y ámbitos en los que se propone la suspensión.
- Ámbitos en los que la ordenación propuesta suspende la ordenación anterior y duración de dicha suspensión.

A esta relación establecida en el artículo 19.3 de la LOUA añadiremos, en este caso, un apartado dedicado a glosar la viabilidad económica de la propuesta.

3. RESUMEN EJECUTIVO.

3.1 Objetivos y finalidades de la Modificación.

Como señala el título de este documento, se trata de innovar la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Gerena, en lo atinente al ámbito de suelo urbano no consolidado que la Adaptación Parcial a la LOUA define como PE-1 Basílica Paleocristiana, al objeto de reconfigurarlo urbanísticamente.

Fruto de esa reconfiguración, y una vez fijados los objetivos y criterios ambientales, y realizado el pertinente estudio de alternativas, tendremos un nuevo ámbito físico, sobre el cual operarán unas determinaciones estructurales que generan una nueva área de reparto, manteniendo su clasificación de suelo urbano, su categoría como suelo no consolidado, su sistema general, y el global residencial original, si bien se le asignan una nueva intensidad de uso y nuevas reservas de suelo para dotaciones públicas.

3.1.1 Objetivos y criterios ambientales.

El principal objetivo que establece la Modificación de reconfigurar urbanísticamente el PE1 ya desde su formulación, y posteriormente en su desarrollo, debe incorporar además los siguientes objetivos y criterios ambientales conforme la normativa, planes y programas comentados anteriormente:

- Estrategia Europa 2020 (COM (2010)2020).
 - Obtener beneficios socioeconómicos para el Municipio, con la mejora de la oferta de suelo residencial y los nuevos puestos de trabajo creados respectivamente en las fases de urbanización, construcción y mantenimiento.
- Estrategia andaluza de sostenibilidad urbana:
 - Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente.
 - Uso razonable y sostenible de recursos: Mejorar la calidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía.
 - Impulsar una nueva cultura de movilidad y accesibilidad. Particularmente garantizar la movilidad sostenible, gracias a su integración con el núcleo urbano actual.
 - Evitar la ocupación no ordenada del ámbito dada su actual clasificación urbanística, su vocación urbana y la falta de un instrumento que permita su desarrollo efectivo.
- Ley GICA.
 - Promover el desarrollo sostenible con el mínimo de afecciones ambientales con la aplicación de la normativa ambiental y sectorial, las medidas correctoras y protectoras del Estudio ambiental estratégico en la fase de diseño, construcción y funcionamiento.
- Programa de Construcción sostenible de Andalucía:
 - Promover medidas de construcción sostenible.
- Estrategia energética de Andalucía 2020:
 - Promover el empleo de energías renovables y fomentar sistemas de autoconsumo contribuyendo a las políticas de lucha contra el cambio climático.
- Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:
 - Adaptar el planeamiento a los cursos fluviales evitando la ocupación de cauces limitando los usos en zonas inundables.

3.2 Estudio de Alternativas.

3.2.1 Introducción.

Las determinaciones estructurales que describe y justifica esta Modificación descansan en un estudio previo de las posibles alternativas a cada una de ellas, al objeto de atender a lo dispuesto en la Directiva 2001/42/CE, cuyas conclusiones nos conducen a la solución más idónea posible, que no es sino la que describimos en el apartado 2.4 *Determinaciones urbanísticas estructurales*

En este sentido, han sido consideradas una serie de alternativas respecto a la localización del ámbito de actuación, para después plantear variantes respecto de sus determinaciones estructurales principales, esto es, la clasificación, categorización y sectorización, el uso global y sus intensidades de uso, la delimitación del área de reparto y sus sistemas generales, así como los coeficientes de ponderación entre usos y tipologías previstas.

La opción elegida de cada una de estas determinaciones ha de responder a su viabilidad técnica y ambiental, tal como requiere la citada Directiva. A continuación acotamos brevemente el escenario técnico y ambiental cuyo cumplimiento garantiza que las soluciones que propondrá la Modificación garantizan las citadas prerrogativas desde las antedichas ópticas técnica y ambiental.

3.2.1.1 De la viabilidad técnica.

Como documento de planeamiento urbanístico que es la Modificación, dicho marco técnico lo constituyen:

- *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* (en adelante, TRLSRU).
- *Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía* (en lo sucesivo, LOTCAA)
- *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA).

Sin perder de vista el TRLSRU, y por tratarse de Gerena, hemos de atender de manera principal a la LOUA, que establece el régimen de derechos y deberes de los titulares del suelo, así como los diversos procedimientos para la gestión y ejecución material de sus determinaciones y los procedimientos de disciplina urbanística.

Como desarrollo del marco jurídico mencionado, contamos además con las siguientes figuras de ordenación del territorio, que también operan, desde una escala territorial, en la configuración de las determinaciones estructurales:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (acrónimo, POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250, de 29 de diciembre)
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA nº 132, de 9 de julio)

Desde la óptica municipal, siguiendo lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, el Ayuntamiento de Gerena culminó la redacción y tramitación de la Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada en los términos exigidos por el artículo 7 del citado Decreto 11/2008, mediante resolución de alcaldía de fecha 7 de mayo de 2009 (BOP nº 123, de 30 de mayo).

3.2.1.2 De la viabilidad ambiental.

La reconfiguración urbanística del ámbito objeto de la Modificación ha de atender también a las siguientes normativas, planes y programas:

- Estrategia Europa 2020 (COM (2010)2020).
 - A fin de obtener beneficios socioeconómicos para el Municipio, con la mejora de la oferta de suelo residencial y los nuevos puestos de trabajo creados respectivamente en las fases de urbanización, construcción y mantenimiento.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (acrónimo, EASU), a los efectos de:
 - Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente.
 - Procurar un uso razonable y sostenible de recursos en aras del interés general, mejorando la calidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía.
 - Impulsar una nueva cultura de movilidad y accesibilidad, garantizando la movilidad urbana sostenible, gracias a su integración con el núcleo urbano actual.
 - Evitar la ocupación no ordenada del ámbito dada su actual clasificación urbanística, su vocación urbana y la falta de un instrumento que permita su desarrollo efectivo.

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a cuyos efectos debe conseguirse:
 - Promover el desarrollo sostenible con el mínimo de afecciones ambientales con la aplicación de la normativa ambiental y sectorial, las medidas correctoras y protectoras del Estudio ambiental estratégico en la fase de diseño, construcción y funcionamiento.
- Programa de Construcción sostenible de Andalucía:
 - Promover medidas de construcción sostenible.
- Estrategia energética de Andalucía 2020:
 - Promover el empleo de energías renovables y fomentar sistemas de autoconsumo contribuyendo a las políticas de lucha contra el cambio climático.
- Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:
 - Adaptar el planeamiento a los cursos fluviales evitando la ocupación de cauces limitando los usos en zonas inundables.

3.2.2 Alternativa Cero.

Antes incluso de abordar el análisis de las alternativas de las determinaciones estructurales, cabría preguntarse al menos qué sucedería en caso de que el ámbito de actuación mantuviese su actual situación, esto es, tendríamos que responder previamente al abordaje de la Modificación, a la pregunta: ¿es necesario modificar el planeamiento general para conseguir los objetivos expuestos?.

En efecto, la Modificación no sería necesaria si proponemos unas determinaciones estructurales que no produjesen ningún cambio desde el punto de vista técnico, y por extensión, ambiental o lo que es lo mismo, si las determinaciones estructurales propuestas estuviesen en plena sintonía con el antedicho marco técnico y ambiental. Este sería el caso que denominaríamos Alternativa Cero.

3.2.2.1 Viabilidad técnica de la Alternativa Cero.

En este punto, en la Alternativa Cero no habría ninguna reconfiguración de los límites del ámbito en cuanto a clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable, ni tampoco sería necesario alterar la sectorización, o el uso global, ni las intensidades de uso o la densidad residencial, quedando también indemnes los sistemas generales. El área de reparto no existiría, y por tanto no podríamos asignar convenientemente las unidades de aprovechamiento, ni aplicar los coeficientes de uso y tipología.

En ese caso:

- a) Respecto de la clasificación del suelo, se estaría contrariando la LOUA por cuanto la traslación de la geometría del dominio público hidráulico y la zona inundable del Estudio Hidrológico sobre el ámbito de actuación, le confiere por ministerio de ley la condición de suelo no urbanizable.
No atender a este imperativo, además de desatender el mandato técnico, sería una desconsideración no sólo a la legislación sectorial, esto es, el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas*, sino también a otros planes y programas de ámbito andaluz, como el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
Por tanto, **la Alternativa Cero, no es técnicamente viable desde el punto de vista de la clasificación actual del suelo**, la cual requiere ser estudiado en una nueva alternativa.
- b) Mantener la configuración del ámbito de suelo urbano no consolidado ese caso, contravendría la seguridad jurídica de los vecinos implicados, puesto que en la actualidad, fruto de los antecedentes urbanísticos, no queda claro en algunas zonas quienes están en suelo urbano consolidado y quienes están en suelo urbano no consolidado.
Ello iría en contra de la viabilidad técnica, puesto que en aras del interés general, el urbanismo ha de proporcionar la suficiente seguridad jurídica a sus administrados, y la situación actual, de mantenerse, supone un serio problema en relación con la identificación de los deberes y derechos de los propietarios de suelo que establece la LOUA.

Idéntica afirmación cabría hacer en relación a los suelos inundables, que por imperativo de la LOUA han de adscribirse a una categoría de suelo no urbanizable, en concreto la de especial protección por planificación urbanística, en lugar de mantener el estatus actual de suelo urbano no consolidado.

Por tanto, **la Alternativa Cero, no es técnicamente viable desde el punto de vista de la categorización actual del suelo**, la cual requiere ser adaptada en consecuencia a los cambios a realizar en la clasificación en una nueva alternativa.

- c) Por más que la identificación entre ámbito de suelo urbano no consolidado y sector fuese aceptable en la Alternativa Cero, es lo cierto que no podría sostenerse en su actual morfología, que sin duda habría de adaptarse rigurosamente al suelo urbano no consolidado.

Por tanto, **la Alternativa Cero, no es técnicamente viable desde el punto de vista de la sectorización actual del suelo**, la cual requiere ser adaptada como consecuencia de los cambios a realizar en la clasificación.

- d) El actual uso Residencial, sí parece el más adecuado desde el punto de vista de la vocación de los terrenos, insertos en un entorno residencial, donde no cabrían actividades industriales o turísticas.

Por tanto, **la Alternativa Cero, es técnicamente viable desde el punto de vista del actual uso Residencial suelo**, el cual no requiere cambios en una nueva alternativa.

- e) En sintonía con lo indicado en el punto anterior, la densidad actual de 100 viviendas encaja con las prerrogativas técnicas de la LOUA, y proporciona un modelo de ciudad compacta de los que defienden el POTA, el POTAUS o la EASU, de manera que tan sólo cabe asumirlos en este caso.

No obstante, la Alternativa Cero adolece de una cuantificación del techo edificable que permita materializar dicha cantidad de viviendas, en atención a los límites establecidos por la LOUA, cuestión que no está definida en la actualidad y que no nos permite considerar como válida esta alternativa.

Por tanto, **la Alternativa Cero, aunque está adecuadamente caracterizada respecto de la densidad del uso Residencial, no es técnicamente viable puesto que adolece de concreción en su materialización**, de manera que hemos de establecer dicha edificabilidad en el marco de una nueva alternativa.

- f) La delimitación del área de reparto es deudora de la sectorización, y si la misma no es correcta, podemos decir que **la Alternativa Cero no es técnicamente viable desde el punto de vista de la delimitación del área de reparto**, la cual requiere ser estudiado en una nueva alternativa.

- g) Puesto que la situación y morfología de los sistemas generales Basílica Paleocristiana es una situación sobrevenida en virtud del Convenio urbanístico suscrito en su día por entre el Ayuntamiento y los propietarios, consideramos que **la Alternativa Cero es técnicamente viable respecto de los sistemas generales**, la cual no requiere más consideraciones en una nueva alternativa.

- h) La definición del aprovechamiento medio depende de la delimitación del área de reparto, y puesto que la misma no es correcta, como indicamos anteriormente, podemos afirmar que **la Alternativa Cero no es técnicamente viable desde el punto de vista del cálculo del aprovechamiento medio**, de manera que tendremos que estudiarlo en una nueva alternativa.

- i) En el mismo sentido que lo expuesto en el anterior epígrafe cabe pronunciarse respecto de la aplicación de coeficientes correctores del uso y tipología y los coeficientes correctores para la vivienda protegida. Como sabemos, ambos dependen de la concreción del techo edificable para discernir su asignación entre las unidades de aprovechamiento, pero dado que no hay definido techo edificable, y el cálculo del aprovechamiento es erróneo desde el punto de vista técnico, tenemos que **la Alternativa Cero no es técnicamente viable desde el punto de vista de la asignación de coeficientes de uso y tipología**, los cuales han de ser definidos en una nueva alternativa.

3.2.2.2 Viabilidad ambiental de la Alternativa Cero.

Desde el punto de vista estrictamente ambiental, las determinaciones de la Alternativa Cero que presentan consecuencias ambientales significativas son la clasificación y calificación del suelo. El resto de determinaciones: sectorización, el uso global, las intensidades de uso, la densidad, el uso residencial, los sistemas generales, el área de reparto las unidades de aprovechamiento, los coeficientes de uso y tipología, no tienen consecuencias ambientales significativas en comparación con la Alternativa Uno.

Estos impactos inducidos por el mantenimiento de la situación actual (alternativa 0) son los siguientes que ponen en entredicho su viabilidad ambiental:

- La presencia de suelo urbano no consolidado en zona inundable permitiría la autorización de actuaciones en esta zona cuando se desarrolle el Plan Especial, ya que este último instrumento no tiene potestad para modificar la clasificación del suelo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección como dicta la normativa.
Esta improbable situación (por la lógica precaución de los urbanistas y aplicación normativa) podría acarrear un importante riesgo ambiental para la zona afectada que mantenga esta clasificación. Los impactos ambientales de una inundación en una futura zona urbana son fácilmente predecibles: daños materiales y humanos.
- La inseguridad jurídica generada con la imprecisa delimitación entre el suelo urbano consolidado y no consolidado acarrea una elevada problemática en relación con la identificación de los deberes y derechos de los propietarios de suelo que establece la LOUA.
Desde el punto de vista ambiental esta situación afecta a los derechos de los vecinos que se podrían ver conculcados así como la exigencia de deberes que no le corresponderían. Esta situación de incertidumbre e injusticia genera un impacto social que se revela en las denuncias de esta situación por parte de los vecinos, los cuales pagan sus tributos (deberes) en base a una situación en la que no pueden ejecutar sus derechos por la imprecisión del planeamiento.

3.2.2.3 Conclusiones respecto de la viabilidad técnica y ambiental de la Alternativa Cero.

Queda claro por tanto que **tan sólo dos de las determinaciones estructurales de la Alternativa Cero serían viables desde el punto de vista técnico y ambiental, de modo que procede apostar por otra, que denominaremos Alternativa Uno**, en la cual mantendremos como es lógico estos puntos de encuentro, pero en la que a través de la Modificación, que se antoja necesaria, iremos adoptando decisiones de tal suerte que el resultado final no sea sino el de la plena viabilidad técnica y ambiental de todas las determinaciones estructurales.

3.2.3 Alternativa Uno.

En virtud del análisis de la Alternativa Cero, ha quedado claro que necesitamos realizar la Modificación, cuyas determinaciones estructurales pasamos a continuación a describir la Alternativa Uno. Como no podía ser de otra manera, la misma se apoya en los puntos técnica y ambientalmente viables de la Alternativa Cero, y completa dichas prerrogativas como veremos con la alteración de la caracterización urbanística precisa para que dicha compatibilidad técnica y ambiental sea completa.

3.2.3.1 Viabilidad técnica de la Alternativa Uno.

Pasamos a analizar la Alternativa Uno, cuestionando en principio la propia localización del ámbito, su clasificación y categorización, consiguiendo con estas dos últimas las correcciones necesarias en la sectorización, la delimitación del área de reparto y el aprovechamiento medio. También aforaremos la edificabilidad, para poder establecer los coeficientes correctores de uso y tipología, y de vivienda protegida.

a) Alternativas de localización.

En relación a la localización, no cabe alternativa más que la que planteamos, dado que el ámbito ya estaba reconocido desde las antiguas Normas Subsidiarias, y así lo hace la actual Adaptación Parcial a la LOUA.

Cabría preguntarse no obstante si fuera posible establecer este desarrollo que planteamos en otro ámbito de suelo urbano no consolidado que no fuera este, pues es lo cierto que el planeamiento general vigente identifica como tales otras

localizaciones. Sin embargo, dicha alternativa no es posible porque precisamente el Ayuntamiento está impulsando el desarrollo de otras bolsas de suelo urbano no consolidado de manera contemporánea a ésta, como ocurre con el ámbito conocido como *Piedra Caballera*.

No obstante ello, podríamos sugerir otro emplazamiento alternativo para conseguir los objetivos de la Modificación, dirigiéndonos al suelo urbanizable disponible, si bien llegados a este punto deberíamos circunscribirnos tan sólo a los dos sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial.

En este sentido, la única opción pasaría por el desarrollo del sector *PP5 Zarzalejos*, cuyo desarrollo con las actuales condiciones de aprovechamiento, genera un modelo de ciudad que contraviene el modelo de ciudad compacta por el que abogan los documentos de ordenación del territorio.

Otro emplazamiento posible podría ser la reclasificación de un ámbito de suelo no urbanizable. Sin embargo, esta posibilidad sólo cabría realizarla en los aledaños del actual suelo urbano o urbanizable, fin de no generar un nuevo núcleo de población, que igualmente sería contrario al modelo de asentamientos que pregonan la norma 45.3 del POTA, la directriz 51.5 del POTAUS o la EASU. No obstante ello, en caso de apostar por esta reclasificación anexa al actual suelo urbano, tampoco estaríamos en sintonía con las previsiones de desarrollo territorial y urbano sostenible que sostiene el artículo 3 del TRLSU, dado que estaríamos generando un consumo de suelo innecesario, pues seguiría quedando vacante y expedito a su desarrollo el ámbito sobre el que opera esta Modificación.

Por tanto, podemos concluir que **no disponemos de alternativas posibles respecto de la localización**, pues se trata de resolver este vacío urbano y no otro, por más que, aunque éstos existen, es lo cierto que están siendo sometidos en la actualidad a procesos de desarrollo análogos al que nos ocupa.

La tabla adjunta identifica las diversas alternativas de emplazamiento planteadas, y otorga un valor 1 a las opciones idóneas, y un valor 0 a las que debemos desechar, resumiendo el motivo que hemos descrito en los párrafos precedentes:

Alternativa	Emplazamiento	Valor	Motivo
A1.1	Basílica Paleocristiana	1	Resolver vacío urbano recurrente, que procede de las NNSS.
A1.2	Piedra Caballera	0	Contemporánea con ésta, acoge una iniciativa similar.
A1.3	PP5 Zarzalejos	0	Contraviene el modelo de ciudad compacta.
A1.4	Reclasificar SNU	0	Genera otro núcleo de población.

b) Alternativas de clasificación.

En cuanto a clasificación como suelo urbano, no procede la consideración de más alternativas que la existente, dado que plantearse a través de la Modificación un cambio de clasificación alteraría enormemente el régimen jurídico de los propietarios del suelo, generando inseguridad jurídica y encontrando multitud de dificultades para prosperar.

En efecto, **no tendría ningún sentido reclasificar el ámbito de la Modificación como suelo urbanizable**, porque ello supondría un notable paso atrás en la puesta en marcha de la iniciativa municipal, que además contravendría las prerrogativas de los documentos de ordenación territorial como el POTA o el POTAUS, además de los plazos que establece el mandato de la Adaptación Parcial a la LOUA.

No obstante, la presencia de una zona inundable obligaría a plantearse su clasificación como suelo no urbanizable, por concurrir una de las circunstancias que a esos efectos establece el artículo 46 de la LOUA.

La tabla adjunta identifica las diversas alternativas de clasificación de suelo, y otorga un valor 1 a las opciones idóneas, y un valor 0 a las que debemos desechar, resumiendo el motivo que hemos descrito en los párrafos precedentes:

Tabla 2.3.3.1.b.- Alternativas de clasificación			
Alternativa	Clasificación	Valor	Motivo
A1.1	Suelo urbano	1	Mantiene el régimen jurídico actual de unos suelos que no han cambiado.
A1.2	Suelo no urbanizable	1	Por imperativo del artículo 46 LOUA, sobre la zona inundable.
A1.3	Suelo urbanizable	0	Contraviene las prerrogativas del POTA y del POT AUS.
			Menoscaba los plazos de desarrollo establecidos en la AP LOUA.

c) Alternativas de categorización.

Como suelo urbano, **la Modificación reconoce las dos alternativas existentes, suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado**, en función de que se cumplan las prerrogativas que para tal distinción establece el artículo 45 de la LOUA.

En los casos de que se clasifica como suelo no urbanizable, **el imperativo de la legislación en materia de aguas motiva su adscripción como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**, puesto que sobre estos suelos no opera ninguna protección por razón de planes de ordenación del territorio, ni tampoco estamos ante suelos de carácter natural o rural, ni se trata de ámbitos de hábitat rural diseminado, según determina el artículo 46 de la LOUA.

Las tablas adjuntas identifican las diversas alternativas de categoría de suelo urbano (A1.1 y A1.2), así como las cuatro opciones que el artículo 46.2 de la LOUA establece como categorías del suelo no urbanizable (A1.1, A1.2, A1.3 y A1.4), y otorga un valor 1 a las opciones idóneas, y un valor 0 a las que debemos desechar, resumiendo el motivo que hemos descrito en los párrafos precedentes:

Tabla 2.3.3.1.c.1.- Alternativas de categorización del suelo urbano			
Alternativa	Categorización	Valor	Motivo
A1.1	Suelo urbano no consolidado	1	No cumplen las prerrogativas del artículo 45.2.B LOUA.
A1.2	Suelo urbano consolidado	1	Cumplen las prerrogativas del artículo 45.2.B LOUA.

Tabla 2.3.3.1.c.2.- Alternativas de categorización del suelo no urbanizable			
A1.1	Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica	1	Por su carácter inundable, es imperativo del artículo 46 de la LOUA y la ley de aguas.
A1.2	Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística	0	No recae sobre ellos ninguna protección por razón del POTA o del POT AUS.
A1.3	Suelo no urbanizable de carácter natural o rural	0	No se dan las condiciones establecidas en el artículo 46 de la LOUA.
A1.4	Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado	0	No se dan las condiciones establecidas en el artículo 46 de la LOUA.

d) Alternativas de sectorización.

Dado que no tenemos suelos urbanizables en el ámbito de la Modificación, la sectorización sólo cabe aplicarla al suelo urbano no consolidado, y **por razones de escala y de práctica de la gestión urbanística se configura como una única área de reforma interior**.

e) Alternativas al uso global.

No cabe considerar alternativas al uso Residencial, dado que es mandato de la Adaptación Parcial a la LOUA, y los terrenos no son adecuados para acoger actividades de carácter industrial, terciario o turístico. En efecto, el uso industrial no tendría sentido plantearlo, puesto que el ámbito se incardina en el núcleo urbano, que tiene el residencial como uso

global principal; por su parte, tampoco podemos justificar la inclusión del uso turístico porque estaríamos alterando el modelo de ciudad previsto por el POTA o por el POTAUS.

La tabla adjunta identifica las diversas alternativas de uso global que podemos considerar en atención al artículo 17 de la LOUA, y otorga un valor 1 a las opciones idóneas, y un valor 0 a las que debemos desechar, resumiendo el motivo que hemos descrito en los párrafos precedentes:

Tabla 2.3.3.1.e.- Alternativas de uso global			
Alternativa	Uso global	Valor	Motivo
A1.1	Residencial	1	Mantiene el uso actual, y es la vocación natural de los suelos.
A1.2	Industrial	0	No procede, por estar en un entorno urbano residencial.
A1.3	Turístico	0	No responde al modelo de ciudad previsto.

f) Alternativas a la densidad y edificabilidad global.

Plantear una alternativa al alza o a la baja respecto de la densidad establecida en la Adaptación Parcial a la LOUA desvirtuaría el modelo de ciudad compacta por el que aboga el Modelo Territorial del POTA, de manera que **no cabe plantearse una densidad distinta.**

Como sabemos, la edificabilidad global asignada es deudora de dicha densidad, y por consiguiente, **tampoco cabe matizar la edificabilidad global asignada.**

g) Alternativas a la delimitación del área de reparto.

Por definición de área de reparto, y vista la consideración de una sola área de reforma interior, **no caben más alternativas que la consideración de una sola área de reparto**, y como consecuencia, el aprovechamiento medio tampoco

h) Alternativas a los sistemas generales.

Como sabemos, la configuración del sistema general *Basílica Paleocristiana* es una más de los condicionantes sobrevenidos en este caso, por cuanto procede como sabemos del Convenio urbanístico suscrito en su día. Tampoco procede, por razones de escala, la consideración de otros sistemas generales, de modo que en este punto, **tampoco caben considerar alternativas a la *Basílica Paleocristiana*.**

i) Alternativas al aprovechamiento medio.

Por definición de aprovechamiento medio, vista la consideración de una sola área de reforma interior, la edificabilidad global asignada y el sistema general *Basílica Paleocristiana*, **no es posible establecer alternativas al aprovechamiento medio asignado.**

j) Alternativas a los coeficientes de uso, tipología, situación y de vivienda protegida.

Estos parámetros son deudores bien del uso global asignado o bien de la situación en el término municipal, que como vimos no admiten alternativas, o bien de situaciones de mercado, que son condiciones sobrevenidas sobre las que no podemos operar ninguna influencia.

Es por ello que **no es posible establecer alternativas a los coeficientes.**

3.2.3.2 Viabilidad ambiental de la Alternativa Uno.

Del estudio urbanístico de la Alternativa Cero se deduce que no es posible, con las determinaciones estructurales vigentes, el desarrollo mediante un Plan Especial del PE1 Basílica Paleocristiana. Consecuentemente, y en aras de cumplir lo más fielmente posible las determinaciones y previsiones del PGOU vigente en Gerena se redacta la Modificación del mismo para retirar del suelo urbano los suelos inundables, delimitar exactamente los suelos urbanos no consolidados, fijar los parámetros urbanísticos que permitan un desarrollo sostenible, económicamente rentable y conforme demandan los planes territoriales superiores.

Todo ello respetando la intención del PGOU para esta zona de mantener su uso como suelo residencial, atender la cautela arqueológica de la Basílica Paleocristiana e incorporar los sistemas generales conforme el convenio urbanístico existente.

Los objetivos esenciales que plantea la Modificación, enumerados en el párrafo anterior, permiten afirmar que cualquier alternativa planteada no tiene efectos ambientales que varíen significativamente de la Alternativa Cero, salvo las mejoras ambientales que pretende corregir la Modificación de seguridad jurídica de los vecinos y evitar el desarrollo en zonas inundables. La variación de los parámetros urbanísticos en el contexto de una ciudad compacta se pueden optimizar ambientalmente a un nivel de detalle pero su impacto ambiental a nivel de alternativas no deja de ser poco significativo.

No obstante, y en aras de cumplir los requisitos de la evaluación ambiental estratégica se explicitan en el Estudio de Alternativas las siguientes opciones:

- En relación a la localización.
No tiene sentido plantear otra localización cuando los problemas que pretende resolver se sitúan en la parcela del ámbito que ya estaba prevista en la actual Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Gerena.
Cabría plantear a un nivel municipal global el desarrollo de otros ámbitos equivalentes de Suelo Urbano No Consolidado o Suelos urbanizables residenciales contemplados en dicha Adaptación. No cabe contemplar tampoco esta alternativa pues dichos ámbitos de SUNC se están desarrollando actualmente desde el Ayuntamiento o el sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial PP5 Zarzalejos, cuyo planteamiento como ciudad no compacta contraviene los objetivos que se plantean desde la ordenación del territorio.
Una última opción de Modificación sobre Suelo No Urbanizable sería contradictoria con el PGOU vigente que ya prevé como preferente la resolución del vacío urbano clasificado como urbano de uso residencial. Esta opción conllevaría además un impacto ambiental mucho mayor planteado donde se plantea.
- En relación a los parámetros urbanísticos.
En cuanto a clasificación como suelo urbano, no procede la consideración de más alternativas que la existente, dado que plantearse a través de la Modificación un cambio de clasificación alteraría el régimen jurídico de los propietarios del suelo, generando inseguridad jurídica y encontrando multitud de dificultades para prosperar. Sin embargo, la presencia de una zona inundable obliga a plantearse su clasificación como suelo no urbanizable, por concurrir una de las circunstancias que a esos efectos establece el artículo 46 de la LOUA.
Como ya se ha indicado en la Alternativa Cero, la delimitación exacta del suelo urbano no consolidado y la clasificación como no urbanizable del suelo inundable (en función de que se cumplan las prerrogativas que para tal distinción establece el artículo 46 de la LOUA), conlleva una mejora ambiental muy importante de la unidad de planeamiento, evitando impactos socioeconómicos en los vecinos y riesgos de inundación. Asimismo, esta delimitación permite un incremento notable de las áreas verdes en esta parte de la ciudad asociadas a la zona inundable.
El resto de parámetros urbanísticos viene dados por el PGOU vigente o por la adaptación de los mismos a la normativa vigente y el cumplimiento de los objetivos planteados por la Modificación y no tienen una significación ambiental en comparación con la Alternativa Cero.

3.2.3.3 Conclusiones respecto de la viabilidad técnica y ambiental de la Alternativa Uno.

Visto cuanto antecede, podemos concluir que no hay alternativas a la localización, si bien la clasificación y la categoría sí atienden a las diversas alternativas disponibles según el régimen jurídico de la LOUA, en función del reconocimiento que se hace del mismo.

Asimismo, la vocación de los suelos es claramente residencial, y tampoco hay otras posibilidades respecto de la intensidad de uso asignada, de la delimitación del área de reparto o de la ubicación de los sistemas generales, condicionados por el yacimiento arqueológico, de modo tampoco procede establecer consideraciones distintas respecto del aprovechamiento medio o de los coeficientes correctores.

Además de lo indicado, las mejoras ambientales llevadas a cabo con la delimitación del SNU de especial protección por inundación, del suelo urbano consolidado y no consolidado y que el resto de parámetros urbanísticos no tienen, en el caso

que nos ocupa, significancia ambiental no hay lugar para plantear más alternativas que la propuesta y seleccionada, siendo cualquier alternativa adicional un artificio.

3.2.4 Conclusión al estudio de alternativas.

Como indicamos en el epígrafe 2.3.1 *Introducción*, los criterios para la configuración de la Alternativa Cero y de la Alternativa Uno y para la elección de esta última, descansan en la legislación urbanística y ambiental que opera sobre el ámbito, glosadas en el citado epígrafe, y cuyo cumplimiento garantiza también la asunción de las prerrogativas de la Directiva 2001/42/CE.

3.2.5 Propuestas generales de la opción elegida.

Las propuestas generales de la Alternativa Uno se describen y justifican en los apartados siguientes.

3.3 Objetivos y finalidades de las determinaciones de la Modificación.

Asumidos ya los objetivos y criterios ambientales, y visto que la alternativa viable es la que presentamos en esta Modificación, los objetivos y criterios urbanísticos que la amparan son los siguientes:

3.3.1 Respecto de la ordenación estructural.

- A) **Incorporar los objetivos y criterios ambientales conforme a la normativa, planes y programas vigentes** que por razón de jerarquía, devienen desde el marco normativo europeo, como la *Estrategia Europa 2020 (COM (2010-2020))*, hasta el profuso marco andaluz, donde entre otros textos, encontramos la *Estrategia andaluza de sostenibilidad urbana*, la *Ley GICA*, el *Programa de Construcción sostenible de Andalucía*, la *Estrategia energética de Andalucía 2020* o el *Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces*.
- B) **Verificar la idoneidad del estudio de alternativas realizado** respecto de las posibles localizaciones similares donde poder desarrollar los objetivos de la Modificación, las distintas opciones que la LOUA nos permite respecto de la clasificación, la categorización, la sectorización, el uso global, la densidad y la edificabilidad que puedan acoger esos suelos, así como las variantes existentes, en su caso, en cuanto a la sectorización, la delimitación del área de reparto, los sistemas generales, el aprovechamiento medio y los coeficientes de uso, tipología, situación y de vivienda protegida.
- C) **Atender al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible por el cual aboga el artículo 3 del TRLSU**, puesto que es lo cierto que esta iniciativa municipal supone el uso del suelo "...conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible...", contribuyendo "...al uso racional de los recursos naturales...", y además permite en nuestro caso concreto, el desarrollo de políticas municipales que priorizan la resolución de vacíos urbanos sobre los cuales, de manera recurrente, han ido fracasando todas las iniciativas que intentaban ponerlo en valor.
En efecto, la Corporación prefiere resolver un histórico vacío urbano como el que nos ocupa, que ya venía definido en las antiguas Normas Subsidiarias como una de las bolsas de suelo urbano necesitado de desarrollo urbanístico, antes que embarcarse en el impulso de nuevos desarrollos de suelo urbanizable, o suelo no urbanizable.
- D) **Poner en valor el modelo de ciudad por el que aboga el Modelo Territorial de Andalucía del POTA.**
En efecto, la norma 45.3 del POTA establece que "...el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo...".
Por tanto, la iniciativa municipal que ampara esta Modificación, de manera latente, ya está reconocida en el principal documento de ordenación territorial de Andalucía, lo cual sin duda es asegurar la idoneidad de la misma desde el punto de vista de su encuadre territorial.
- E) **Atender a las políticas en materia de vivienda derivada del Modelo de Articulación Territorial, que establece el POTAUS,**

pues la directriz 51.5 del POT AUS requiere que las políticas de vivienda deberán adoptar estrategias concretas sobre "...los solares sin edificar, destinados a su incorporación al mercado, con el objetivo de contribuir a la revitalización de los cascos urbanos, reducir las necesidades de consumo de suelo y optimizar el uso del patrimonio edificado..."

Queda claro por tanto, que esta iniciativa municipal encuentra respaldo en las determinaciones del POT AUS respecto de sus prerrogativas en materia de vivienda, puesto que el resultado de la ejecución física de las determinaciones de la Modificación no será otro que el de revitalizar el casco urbano de Gerena, frente a la actual aspecto desestructurado que presenta el ámbito en la actualidad.

F) **Atender a los plazos para el desarrollo de este ámbito que proponía la Adaptación Parcial a la LOUA**, que en el artículo 30.2 de su Anexo Normativo ya establecía para los ámbitos de suelo urbano no consolidado como el PE-1 Basílica Paleocristiana, el reinicio de "...el plazo de dos (2) años para la ejecución de los ámbitos..." a contar desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Como sabemos, la entrada en vigor de la Adaptación Parcial a la LOUA se produjo en 29 de abril de 2010, hace más de dos años, si bien, dicho retraso en el cumplimiento del mandato citado lo pretendemos mitigar con la inclusión en la Modificación de las determinaciones de desarrollo, tanto preceptivas como potestativas, de manera que no sea necesaria la redacción y tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo, que no haría sino dilatar aún más la puesta en carga de estos suelos.

G) **Reconfigurar el ámbito PE-1 Basílica Paleocristiana para simplificar su puesta en marcha** desde el punto de vista urbanístico/jurídico y físico, a cuyos efectos, la Modificación:

- Redefine el ámbito de suelo urbano no consolidado resolviendo los históricos desencuentros y las permanentes contradicciones que al respecto muestra la cronología de los instrumentos de planeamiento precedentes que operaban sobre el ámbito.

Con ello, estamos restituyendo la seguridad jurídica sobre las parcelas implicadas en la Modificación, de tal suerte que tanto el Ayuntamiento como sus administrados conozcan fehacientemente sus derechos y deberes, identificando claramente las parcelas que quedan fuera de todo desarrollo urbanístico, y las parcelas que sí deben asumir el mismo, y en qué condiciones deben hacerlo.

- Respeta las condiciones de aprovechamiento y desarrollo que establecía el artículo 10.5.C) del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA.

En efecto, las determinaciones urbanísticas de carácter estructural asumen como veremos la clase y categoría de suelo, el uso global Residencial, reconoce el sistema general *Basílica Paleocristiana* y tan sólo reajusta el área de reparto a la nueva delimitación de suelo urbano no consolidado.

Además de ello, las principales determinaciones de desarrollo que incluimos en la Modificación son igualmente deudoras del citado Anexo Normativo, puesto que desarrollaremos toda la capacidad residencial que el mismo establece, con su correspondiente asignación de viviendas susceptibles de acogerse a protección pública, todo ello instrumentado mediante el sistema de Cooperación.

- Asume las prerrogativas del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos que ocupa el yacimiento arqueológico *Basílica Paleocristiana* para la obtención de los citados suelos, aspecto que habrá que considerar en el momento de la equidistribución para validar desde el punto de vista urbanístico y jurídico el acuerdo citado mediante su inscripción registral.

H) **Incrementar el patrimonio municipal de suelo** con las parcelas destinadas a sistemas locales de espacios libres y equipamiento, así como con aquéllas parcelas donde se materialice el 10 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, que como sabemos tendrá que localizarse, de manera preferente, en las zonas previstas para la acogida de las reservas de aprovechamiento necesarias para desarrollar viviendas susceptibles de acogerse a los diversos regímenes de protección pública.

- l) **Generar gran cantidad de nuevos puestos de trabajo**, tanto directos como indirectos, durante las fases de urbanización de los terrenos, la paulatina construcción de las viviendas y de los equipamientos, y el mantenimiento de la urbanización, las dotaciones públicas locales y generales que corresponda mantener al Ayuntamiento.
- Con ello, esta iniciativa atiende a una de las principales necesidades en materia económica que tiene Gerena, que no es sino la de generar puestos de trabajo que impulsen un crecimiento de las rentas disponibles que reviertan directamente en su economía.

3.3.2 Respecto de la ordenación pormenorizada.

Las determinaciones de desarrollo respetarán los condicionantes introducidos por las de carácter estructural, de modo que se verifique la idoneidad de los parámetros propuestos, subsidiarios como sabemos de la necesidad de resolver un vacío urbano, aportando seguridad jurídica a los titulares de derechos urbanísticos, poniendo al mismo tiempo en valor el yacimiento arqueológico, y generando una nueva oferta de viviendas susceptibles de acogerse a cualesquiera regímenes de protección pública.

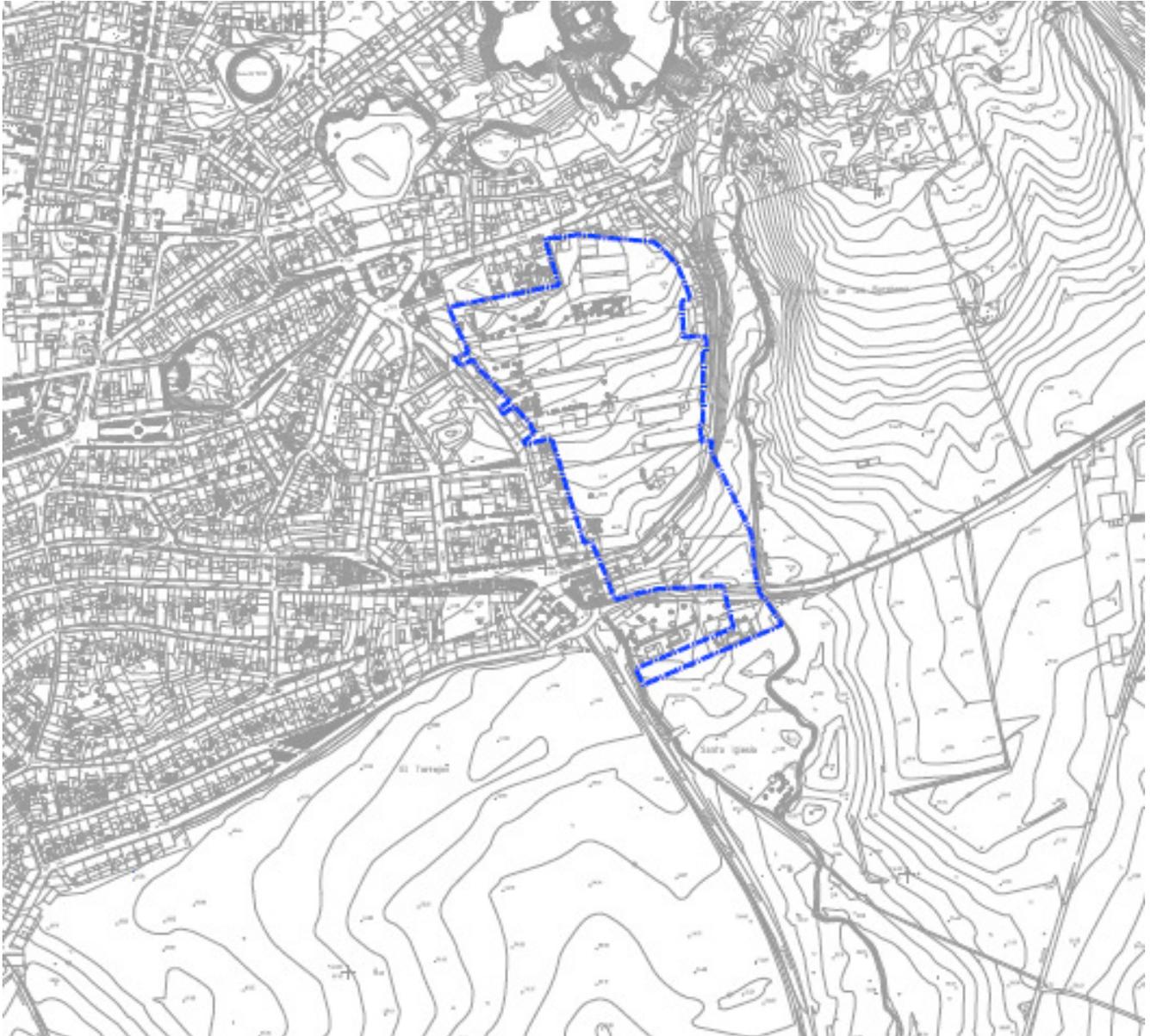
Por ello, los principales objetivos de la ordenación pormenorizada son:

- Respecto del estudio de alternativas a la ordenación estructural, verificar que las opciones elegidas son las más adecuadas para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.
En efecto, la ordenación pormenorizada de la Modificación confirma que los planteamientos iniciales respecto de la localización del ámbito, la clasificación, categorización y sectorización que se hace del mismo son los más adecuados, de manera que como veremos, los usos e intensidades de uso generan una pieza de ciudad a la medida de las expectativas del Modelo de Ciudad recogido en el POTA.
- Respecto de la caracterización urbanística, confirmar que las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso global, son las idóneas para el espacio residencial que se plantea.
La resolución de este vacío urbano refuerza sin desvirtuar el modelo de ciudad consolidada compacta, tradicional y reconocible morfología de asentamiento en municipios pequeños de Andalucía, de modo que los productos inmobiliarios que derivan de dichos parámetros encajan adecuadamente en tipologías residenciales unifamiliares y plurifamiliares, bien sea de autopromoción o promovidas a instancias de un tercero, pudiendo en todos los casos acogerse al nuevo escenario que plantea el Plan Andaluz de Vivienda 2016 – 2020, más allá incluso de la reserva específica que a esos efectos estamos obligados.
- En cuanto a los sistemas locales, cotejar la idoneidad de la ubicación de las reservas previstas, analizando la lógica de la implantación de usos y su lectura urbana, entendiendo ésta como la verificación de que la estrategia de localización de las dotaciones se integra con toda naturalidad tanto en el nuevo vacío urbano que venimos a resolver como en el resto del municipio, y permite su acceso a los usuarios desde cualquier punto del ámbito, independientemente del horario o de la zona de la ciudad de que provengan.
- Comprobar la validez de los elementos estructurantes propuestos, tanto las conexiones viarias rodadas y peatonales como los ámbitos de ubicación preferente de espacios libres.
Los elementos viarios de carácter rodado se dotan de una sección transversal capaz de adaptarse y asumir los cambios necesarios según los acuerdos topográficos de la zona por la que discurra, participando con flexibilidad de la nueva ciudad que estamos creando. Por su parte, las conexiones peatonales quedan vinculadas a una gran bolsa de equipamiento, y permiten un cómodo registro de todo el ámbito en sentido transversal.
En cuanto a las áreas libres, su localización tiene gran relación con las afecciones arqueológicas que se han identificado, poniendo en valor el yacimiento arqueológico de la *Basílica Paleocristiana* a la vez que salvaguardando los existentes en el entorno del restaurante *Cerca de San Diego*.

3.4 Síntesis de la ordenación estructural propuesta.

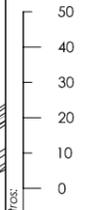
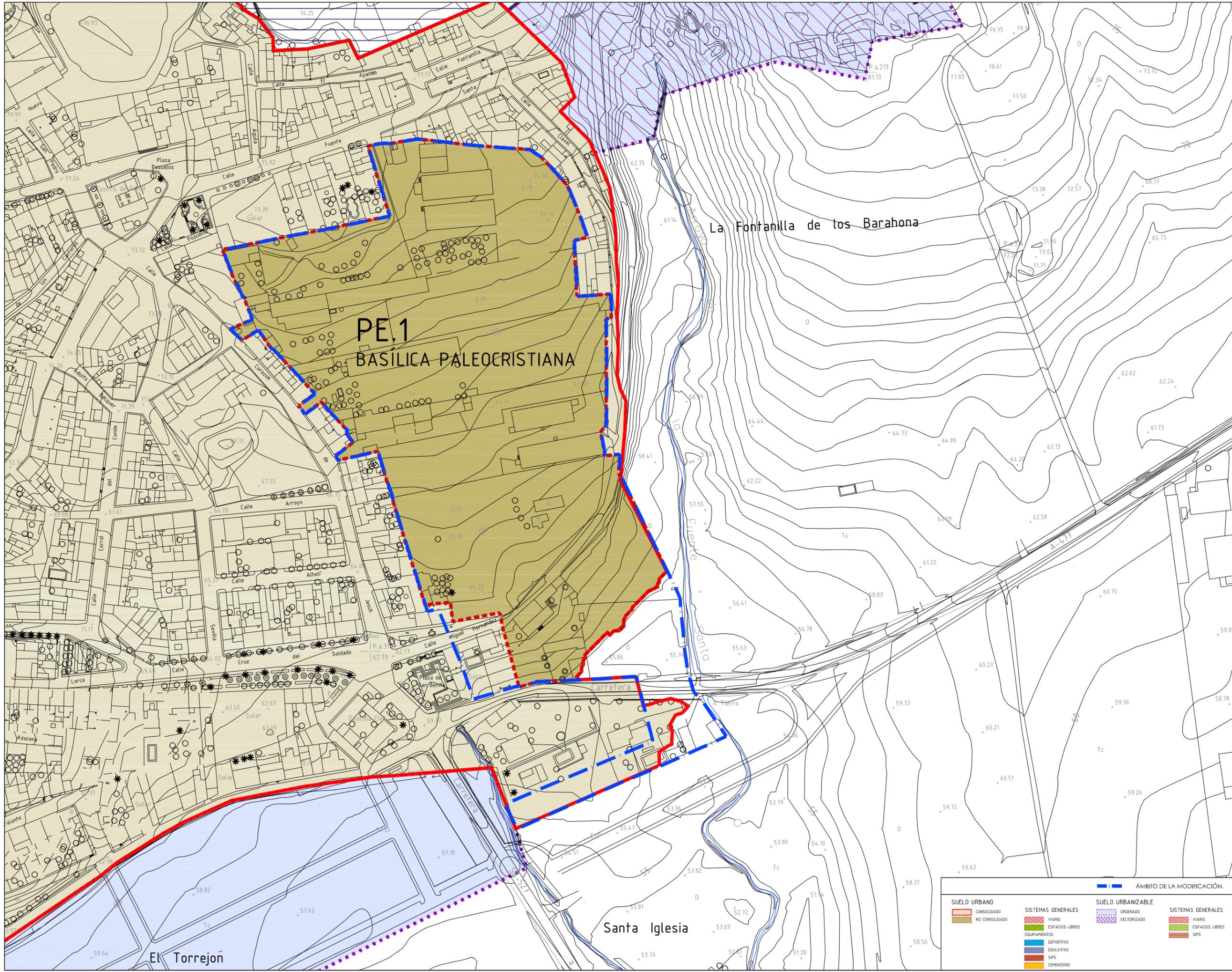
3.4.1 Emplazamiento.

Los terrenos objeto de la innovación se encuentran situados al Este del núcleo urbano, como podemos ver en la imagen adjunta, procedente del plano 15003 I 01 *Situación en el término municipal*.



3.4.2 Ordenación estructural.

Incorporamos a continuación copia de las tres primeras hojas del plano 15003 OE 01 *Clasificación, categorización, sectorización y calificación propuesta*, que no es sino fruto de plasmar los objetivos y criterios ambientales, una vez realizado el pertinente estudio de alternativas, al objeto de lograr los objetivos urbanísticos que nos hemos marcado.



15003 OE 01
Hoja 1 de 6

REVISIÓN_00

1:1.000 en A1
1:2.000 en A3

CLASIFICACIÓN,
CATEGORIZACIÓN,
SECTORIZACIÓN
Y CALIFICACIÓN
PROPUESTA.

Marzo 2017

15003
Modificación de la
Adaptación Parcial a la
LOUA de Gerena
relativa al ámbito
PE1 Basílica Paleocristiana.

Ayuntamiento de
Gerena.
CIF: P - 4104800 - F

Francisco José Ariza Herrera
Col. COAS nº 4.938

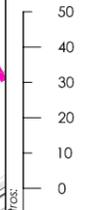
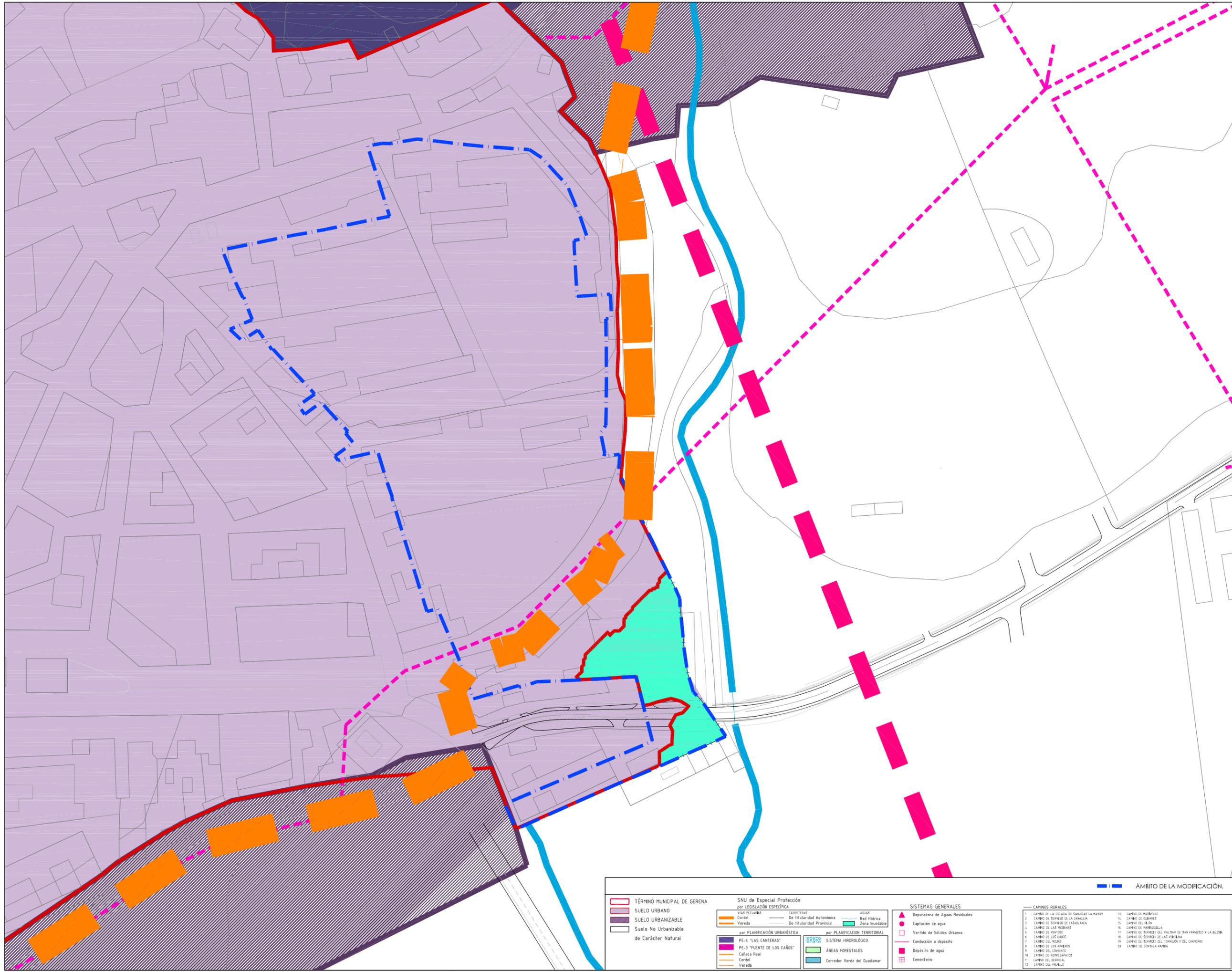
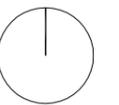


ESPACIO COMPARTIDO,
ARQUITECTURÍA, S.L.P.
Reg. COAS SP - 0156
CIF: B - 90112533

SUELO URBANO		SISTEMAS GENERALES		SUELO URBANIZABLE		SISTEMAS GENERALES	
	CONSOLIDADO		VIARIO		ORDENADO		VIARIO
	NO CONSOLIDADO		ESPACIOS LIBRES		SECTORIZADO		ESPACIOS LIBRES
			EQUIPAMIENTOS				SIPS
			DEPORTIVO				
			EDUCATIVO				
			SIS				
			CEMENTERIO				

escala: metros

rev: nº plano: 15003 OE 01
escala: REVISIÓN_00
plano: 1:1.000 en A1
1:2.000 en A3
fecha: Marzo 2017
encargado: nº: 15003
promotor: Ayuntamiento de Gerena.
arquitecto: Francisco José Ariza Herrera
soc. proyectista: ESPACIO COMPARTIDO, ARQUITECTURÍA, S.L.P.



15003 OE 01
Hoja 2 de 6

REVISIÓN_00

1:1.000 en A1
1:2.000 en A3

CLASIFICACIÓN,
CATEGORIZACIÓN,
SECTORIZACIÓN
Y CALIFICACIÓN
PROPUESTA.

Marzo 2017

15003

Modificación de la
Adaptación Parcial a la
LOUA de Gerena
relativa al ámbito
PE1 Basílica Paleocristiana.

Ayuntamiento de
Gerena.
CIF: P - 4104500 - F

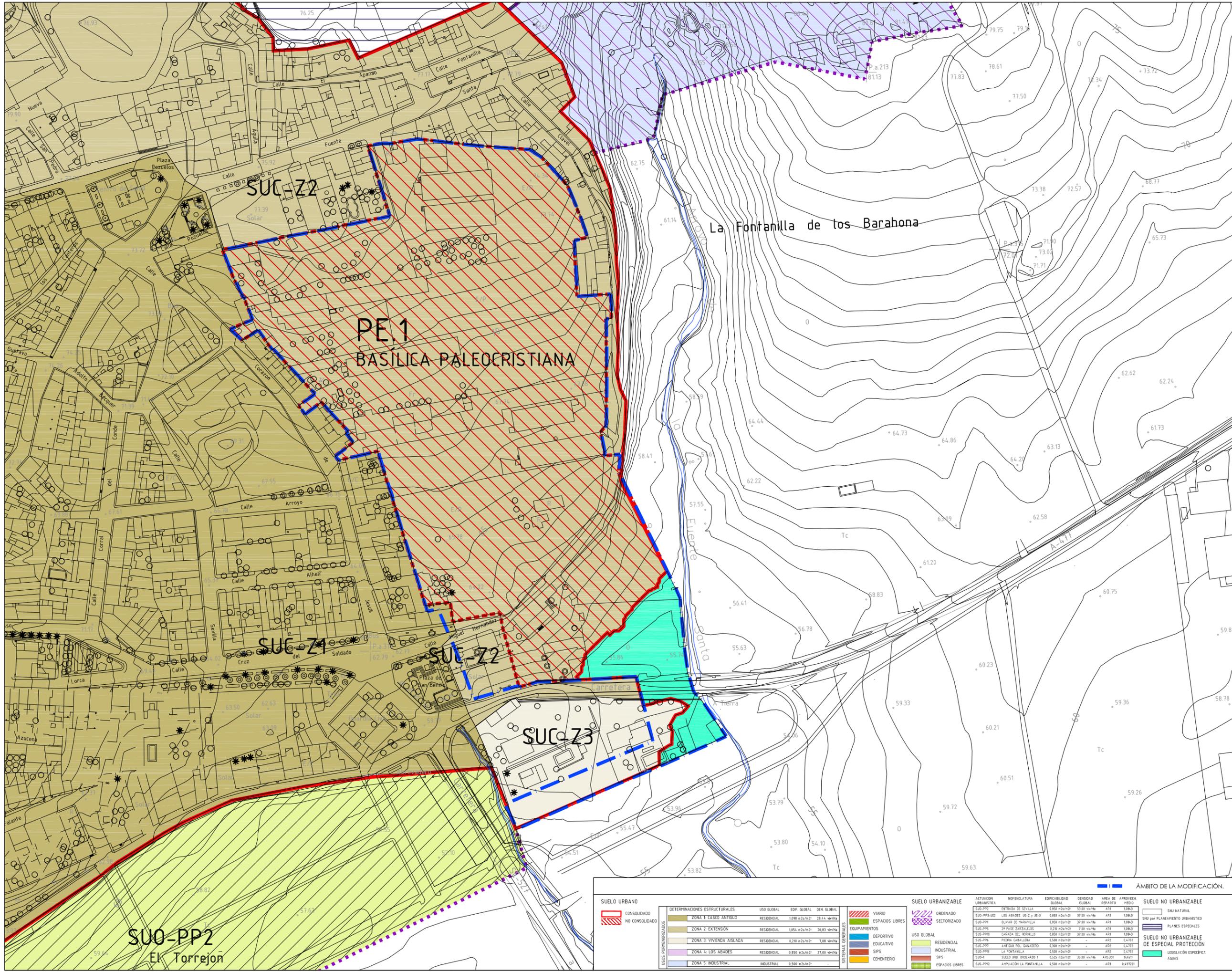
Francisco José Ariza Herrera
Col. COAS nº 4.938



ESPACIO COMPARTIDO,
ARQUITECTURÍA, S.L.P.
Reg. COAS SP - 0156
CIF: B - 90112533

<ul style="list-style-type: none"> TÉRMINO MUNICIPAL DE GERENA SUELO URBANIZABLE SUELO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL 	<p>SNU de Especial Protección por LEGISLACIÓN ESPECÍFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> VÍAS PELLICARAS Cordel Vereda <p>por PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA</p> <ul style="list-style-type: none"> PE-4 "LAS CANTERAS" PE-3 "FUENTE DE LOS CAÑOS" Calleada Real Cordel Vereda 	<p>SISTEMA HIDROLÓGICO</p> <ul style="list-style-type: none"> ÁREAS FORESTALES Corredor Verde del Guadamar 	<p>SISTEMAS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Depuradora de Aguas Residuales Captación de agua Vertido de Sólidos Urbanos Conducción a depósito Depósito de agua Cementerio 	<p>CAMINOS RURALES</p> <ol style="list-style-type: none"> CAMINO DE LA COLADA DE SAN JUAN LA MAYOR CAMINO DE SIERRA DE LA CANALIA CAMINO DE SIERRA DE CASALANEA CAMINO DE LAS NEBANAS CAMINO DE LOS CAÑOS CAMINO DEL MOLINO CAMINO DE LOS AMBROS CAMINO DEL CONVENTO CAMINO DE POPULICAPUJOS CAMINO DEL BUARCAL CAMINO DEL MARTELLO CAMINO DE MARBÉLIZ CAMINO DE SIERRA CAMINO DEL PLEN CAMINO DE MANZUELLA CAMINO DE SIERRA DEL PALMAR DE SAN FRANCISCO Y LA ELENA CAMINO DE SIERRA DE LAS VENTURAS CAMINO DE SIERRA DEL TORREÓN Y DEL CHAMBERO CAMINO DE CONTRA LA RAMBA
---	--	--	--	---

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.



50
40
30
20
10
0

metros

15003 OE 01
Hoja 3 de 6

REVISIÓN_00

1:1.000 en A1
1:2.000 en A3

CLASIFICACIÓN,
CATEGORIZACIÓN,
SECTORIZACIÓN
Y CALIFICACIÓN
PROPUESTA.

Marzo 2017

15003

Modificación de la
Adaptación Parcial a la
LOUA de Gerena
relativa al ámbito
PE1 Basílica Paleocristiana.

Ayuntamiento de
Gerena.
CIF: P - 4104800 - F

Francisco José Ariza Herrera
Col. COAS nº 4.938

ESPACIO COMPARTIDO,
ARQUITECTURÍA, S.L.P.
Reg. COAS SP - 0156
CIF: B - 90112533

encargado: nº: 15003

promotor: Ayuntamiento de Gerena.

arquitecto: Francisco José Ariza Herrera

soc. proyectista: ESPACIO COMPARTIDO, ARQUITECTURÍA, S.L.P.

SUO-PP2
El Torrejón

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

SUELO URBANO				SUELO URBANIZABLE																																																																				
	CONSOLIDADO				ORDENADO																																																																			
	NO CONSOLIDADO				SECTORIZADO																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DETERMINACIONES ESTRUCTURALES</th> <th>USO GLOBAL</th> <th>EDIF. GLOBAL</th> <th>DEN. GLOBAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZONA 1 CASCO ANTIGUO</td> <td>RESIDENCIAL</td> <td>0,95 m²/m²</td> <td>28,64 viv/m²</td> </tr> <tr> <td>ZONA 2 EXTENSION</td> <td>RESIDENCIAL</td> <td>0,95 m²/m²</td> <td>28,83 viv/m²</td> </tr> <tr> <td>ZONA 3 VIVIENDA AISLADA</td> <td>RESIDENCIAL</td> <td>0,210 m²/m²</td> <td>7,08 viv/m²</td> </tr> <tr> <td>ZONA 4 LOS ABADES</td> <td>RESIDENCIAL</td> <td>0,850 m²/m²</td> <td>37,00 viv/m²</td> </tr> <tr> <td>ZONA 5 INDUSTRIAL</td> <td>INDUSTRIAL</td> <td>0,500 m²/m²</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	DEN. GLOBAL	ZONA 1 CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	0,95 m ² /m ²	28,64 viv/m ²	ZONA 2 EXTENSION	RESIDENCIAL	0,95 m ² /m ²	28,83 viv/m ²	ZONA 3 VIVIENDA AISLADA	RESIDENCIAL	0,210 m ² /m ²	7,08 viv/m ²	ZONA 4 LOS ABADES	RESIDENCIAL	0,850 m ² /m ²	37,00 viv/m ²	ZONA 5 INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,500 m ² /m ²	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>USO GLOBAL</th> <th>RESIDENCIAL</th> <th>INDUSTRIAL</th> <th>SIPS</th> <th>ESPACIOS LIBRES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				USO GLOBAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	SIPS	ESPACIOS LIBRES																																				
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	DEN. GLOBAL																																																																					
ZONA 1 CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	0,95 m ² /m ²	28,64 viv/m ²																																																																					
ZONA 2 EXTENSION	RESIDENCIAL	0,95 m ² /m ²	28,83 viv/m ²																																																																					
ZONA 3 VIVIENDA AISLADA	RESIDENCIAL	0,210 m ² /m ²	7,08 viv/m ²																																																																					
ZONA 4 LOS ABADES	RESIDENCIAL	0,850 m ² /m ²	37,00 viv/m ²																																																																					
ZONA 5 INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,500 m ² /m ²	-																																																																					
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	SIPS	ESPACIOS LIBRES																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>USO GLOBAL</th> <th>RESIDENCIAL</th> <th>INDUSTRIAL</th> <th>SIPS</th> <th>ESPACIOS LIBRES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				USO GLOBAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	SIPS	ESPACIOS LIBRES						<table border="1"> <thead> <tr> <th>ACTUACION URBANÍSTICA</th> <th>NO PENETRACIÓN</th> <th>EDIFICABILIDAD GLOBAL</th> <th>DENSIDAD GLOBAL</th> <th>AREA DE APROVECHAMIENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUO-PP2</td> <td>ENTRADA DE SEVILLA</td> <td>0,850 m²/m²</td> <td>33,50 viv/m²</td> <td>AR1 1,98x3</td> </tr> <tr> <td>SUO-PP3-JE2</td> <td>LOS ABADES UE-2 y UE-3</td> <td>0,850 m²/m²</td> <td>37,00 viv/m²</td> <td>AR1 1,98x3</td> </tr> <tr> <td>SUO-PP1</td> <td>OLIVAR DE BARAVILLA</td> <td>0,850 m²/m²</td> <td>37,00 viv/m²</td> <td>AR1 1,98x3</td> </tr> <tr> <td>SUO-PP5</td> <td>2ª FASE ZARZALEJOS</td> <td>0,210 m²/m²</td> <td>7,08 viv/m²</td> <td>AR1 1,98x3</td> </tr> <tr> <td>SUO-PP6</td> <td>CANCHA DEL HORRELLU</td> <td>0,850 m²/m²</td> <td>37,00 viv/m²</td> <td>AR1 1,98x3</td> </tr> <tr> <td>SUO-PP4</td> <td>PIEDRA CABALLERA</td> <td>0,500 m²/m²</td> <td>-</td> <td>AR2 0,47x2</td> </tr> <tr> <td>SUO-PP3</td> <td>ANTIGUO POL. GANADERO</td> <td>0,500 m²/m²</td> <td>-</td> <td>AR2 0,47x2</td> </tr> <tr> <td>SUO-PP8</td> <td>LA FONTANILLA</td> <td>0,500 m²/m²</td> <td>-</td> <td>AR2 0,47x2</td> </tr> <tr> <td>SUO-7</td> <td>SUELO SIN ORDENAMIENTO</td> <td>0,215 m²/m²</td> <td>35,30 viv/m²</td> <td>AR2/3 0,47x1</td> </tr> <tr> <td>SUO-PP9</td> <td>AMPLIACIÓN LA FONTANILLA</td> <td>0,500 m²/m²</td> <td>-</td> <td>AR3 0,47x2/3</td> </tr> </tbody> </table>				ACTUACION URBANÍSTICA	NO PENETRACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	AREA DE APROVECHAMIENTO	SUO-PP2	ENTRADA DE SEVILLA	0,850 m ² /m ²	33,50 viv/m ²	AR1 1,98x3	SUO-PP3-JE2	LOS ABADES UE-2 y UE-3	0,850 m ² /m ²	37,00 viv/m ²	AR1 1,98x3	SUO-PP1	OLIVAR DE BARAVILLA	0,850 m ² /m ²	37,00 viv/m ²	AR1 1,98x3	SUO-PP5	2ª FASE ZARZALEJOS	0,210 m ² /m ²	7,08 viv/m ²	AR1 1,98x3	SUO-PP6	CANCHA DEL HORRELLU	0,850 m ² /m ²	37,00 viv/m ²	AR1 1,98x3	SUO-PP4	PIEDRA CABALLERA	0,500 m ² /m ²	-	AR2 0,47x2	SUO-PP3	ANTIGUO POL. GANADERO	0,500 m ² /m ²	-	AR2 0,47x2	SUO-PP8	LA FONTANILLA	0,500 m ² /m ²	-	AR2 0,47x2	SUO-7	SUELO SIN ORDENAMIENTO	0,215 m ² /m ²	35,30 viv/m ²	AR2/3 0,47x1	SUO-PP9	AMPLIACIÓN LA FONTANILLA	0,500 m ² /m ²	-	AR3 0,47x2/3
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	SIPS	ESPACIOS LIBRES																																																																				
ACTUACION URBANÍSTICA	NO PENETRACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	AREA DE APROVECHAMIENTO																																																																				
SUO-PP2	ENTRADA DE SEVILLA	0,850 m ² /m ²	33,50 viv/m ²	AR1 1,98x3																																																																				
SUO-PP3-JE2	LOS ABADES UE-2 y UE-3	0,850 m ² /m ²	37,00 viv/m ²	AR1 1,98x3																																																																				
SUO-PP1	OLIVAR DE BARAVILLA	0,850 m ² /m ²	37,00 viv/m ²	AR1 1,98x3																																																																				
SUO-PP5	2ª FASE ZARZALEJOS	0,210 m ² /m ²	7,08 viv/m ²	AR1 1,98x3																																																																				
SUO-PP6	CANCHA DEL HORRELLU	0,850 m ² /m ²	37,00 viv/m ²	AR1 1,98x3																																																																				
SUO-PP4	PIEDRA CABALLERA	0,500 m ² /m ²	-	AR2 0,47x2																																																																				
SUO-PP3	ANTIGUO POL. GANADERO	0,500 m ² /m ²	-	AR2 0,47x2																																																																				
SUO-PP8	LA FONTANILLA	0,500 m ² /m ²	-	AR2 0,47x2																																																																				
SUO-7	SUELO SIN ORDENAMIENTO	0,215 m ² /m ²	35,30 viv/m ²	AR2/3 0,47x1																																																																				
SUO-PP9	AMPLIACIÓN LA FONTANILLA	0,500 m ² /m ²	-	AR3 0,47x2/3																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SUELO NO URBANIZABLE</th> <th>SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				SUELO NO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN					<table border="1"> <thead> <tr> <th>SISTEMAS GENERALES</th> <th>VIARIO</th> <th>EQUIPAMIENTOS</th> <th>DEPORTIVO</th> <th>EDUCATIVO</th> <th>SIPS</th> <th>CEMENTERIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				SISTEMAS GENERALES	VIARIO	EQUIPAMIENTOS	DEPORTIVO	EDUCATIVO	SIPS	CEMENTERIO																																																				
SUELO NO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN																																																																							
SISTEMAS GENERALES	VIARIO	EQUIPAMIENTOS	DEPORTIVO	EDUCATIVO	SIPS	CEMENTERIO																																																																		

3.4.3 Resumen de la ordenación estructural.

El siguiente cuadro muestra la ficha urbanística del AR *Basílica Paleocristiana*:

Tabla 3.3.3.1.- Resumen de las determinaciones estructurales del AR - "Basílica Paleocristiana"		
Sector	Denominación	PE - 1 "Basílica Paleocristiana"
	Superficie (m ²)	43.934,08
Clasificación		Urbano
Categorización		No consolidado
Uso global		Residencial
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,4302
Techo máximo edificable (m ²)		18.900,00
Área de reparto	Denominación	AR "Basílica Paleocristiana"
	Superficie (m ²)	46.320,99
Sistema general	Denominación	SG - EC "Basílica Paleocristiana"
	Superficie (m ²)	2.386,91
Aprovechamiento (u.a)	Medio	0,408022
	Objetivo	18.900,00
	Subjetivo	17.010,00
	Cesión Ayto	1.890,00
	Diferencias	0,00
Elementos estructurantes	Conexiones viarias rodadas y peatonales	
	Ubicación de áreas libres	

3.5 Síntesis de la ordenación pormenorizada propuesta.

3.5.1 Ordenación pormenorizada o de desarrollo.

Incorporamos a continuación copia del plano *15003 OP 01 Estructura urbana propuesta*, que viene a glosar el resultado de los condicionantes que la configuran, tanto los procedentes de la ordenación estructural que resumimos en los apartados precedentes, como aquéllos derivados de las preexistencias, la topografía, el Convenio urbanístico, el producto inmobiliario, etc.



25
20
15
10
5
0

metros

rev: nº plano: 15003 OP 01

REVISIÓN_00

escala: 1:500 en A1
1:1.000 en A3

plano: ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA.

fecha: Marzo 2017

nº: 15003

encargado: Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de Gerena relativa al ámbito PE1 Basílica Paleocristiana.

promotor: Ayuntamiento de Gerena.
CIF: P - 4104800 - F

arquitecto: Francisco José Ariza Herrera
Col. COAS nº 4.938

soc. proyectista: **ESPACIO COMPARTIDO, ARQUITECTURÍA, S.L.P.**
Reg. COAS SP - 0156
CIF: B - 90112533

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE DESARROLLO					
USO GLOBAL	USOPORMENORIZADO	SUPERFICIE (M ²)	% SOBRE SECTOR	m ² /100 ² techo	
Residencial	Unifamiliar enta libre	13.237,34	30,13%	52,67%	0,00
	Unifamiliar protección pública	5.885,20	13,40%		0,00
	Plurifamiliar libre	4.018,70	9,15%		0,00
SIPS / Docente	Comercial	4.378,51	9,97%	9,97%	23,17
	Social				
	Deportivo				
	EGB				
	Guardería				
Espacios libres	Jardines	2.513,67	5,72%	11,40%	13,30
	Juego de niños	2.492,96	5,67%		13,19
	Zona verde no computable	59,43	0,14%		0,00
Infraestructura	Centros de transformación	39,54	0,09%	0,09%	0,00
Vario	Aparcamiento	1.232,69	2,81%	25,74%	0,00
	Vario y acerado	10.076,04	22,93%		0,00
TOTAL SECTOR		43.934,08	100,00%	100,00%	49,66
SG - Equipamiento Cultural "Basílica Paleocristiana"		2.386,91			
TOTAL AR "Basílica Paleocristiana"		46.320,99			49,66

3.5.2 Superficies edificables.

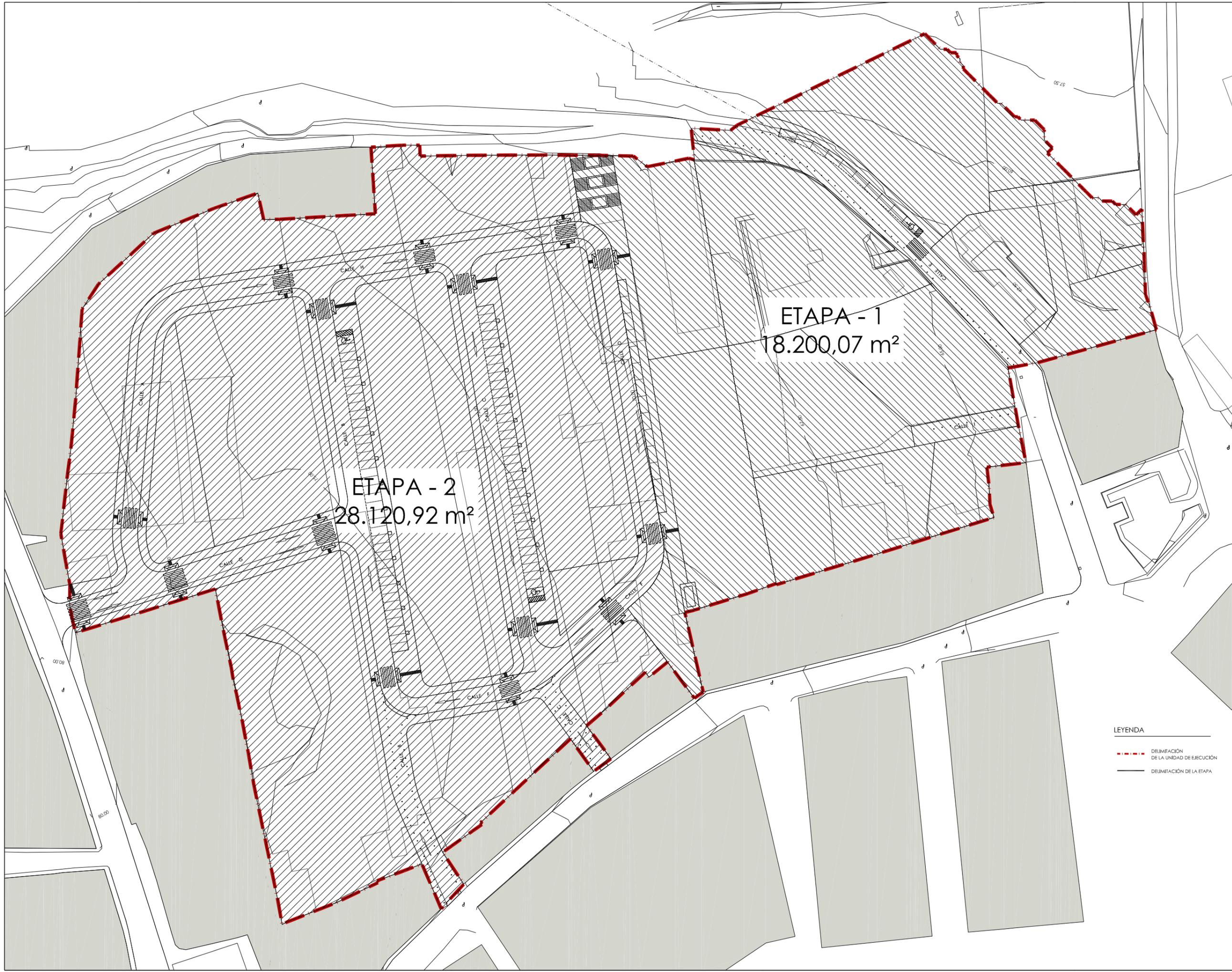
De acuerdo con lo recogido en el artículo 58.3 del RP, se incluye a continuación una síntesis de las determinaciones de desarrollo, relativa a zonas, usos lucrativos, usos pormenorizados, edificabilidades, porcentajes y demás aspectos relevantes.

Tabla 3.3.3.1.1.- Cuadro de características							
Zonas	Uso global	Uso pormenorizado	Superficie neta		Edificabilidad		
			m ²	%	m ² /m ²	m ² techo	
LUCRATIVAS	RL_1.1	Residencial	Unifamiliar en renta libre (URL)	3.861,93	8,79	0,93	3.600,00
	RL_1.2		Unifamiliar en renta libre (URL)	1.234,18	2,81	0,97	1.200,00
	RL_1.3		Unifamiliar en renta libre (URL)	473,18	1,08	1,27	600,00
	RL_2.1		Plurifamiliar en renta libre (PRL)	4.018,70	9,15	1,38	5.550,00
	RL_3.1		Unifamiliar en renta libre (URL)	5.102,13	11,61	0,27	1.400,00
	RL_3.2		Unifamiliar en renta libre (URL)	2.377,79	5,41	0,29	700,00
	VP_1.1		Unifamiliar con protección pública (UPP)	3.318,63	7,55	0,99	3.300,00
	VP_1.2		Unifamiliar con protección pública (UPP)	2.566,57	5,84	0,99	2.550,00
	TOTAL ZONAS LUCRATIVAS			22.953,11	52,24	7,11	18.900,00
NO LUCRATIVAS	SIPS/DOC	Equipamiento	Comercial (COM)	4.378,51	9,97	1,00	4.378,51
			Social (SOC)				
			Deportivo (DEP)				
			EGB (EGB)				
			Guardería (GUA)				
	J	Espacios libres	Jardines (JAR)	2.513,67	5,72	0,00	
	AJ		Juego de niños (AJG)	2.492,96	5,67	0,00	
	ZVNC		Zona verde no computable (ZVNC)	59,43	0,14	0,00	
	CT	Infraestructura	Centros de transformación (CTR)	39,54	0,09	0,00	
		Viario	Aparcamiento	1.232,69	2,81	0,00	
Viario y acerado			10.264,17	23,36	0,00		
SG-EC	Equipamiento	Cultural (CUL)	2.386,91				
TOTAL ZONAS NO LUCRATIVAS			23.367,88	47,76	0,19	4.378,51	
TOTAL ÁREA DE REFORMA INTERIOR			43.934,08	100,00	0,53	23.278,51	
TOTAL ÁREA DE REPARTO AR - BASÍLICA PALEOCRISTIANA			46.320,99				

3.5.3 Programación.

Delimitamos una sola unidad de ejecución coincidente con el PE-1 Basílica Paleocristiana, tal como podemos ver en el plano 15003 OP 07 Unidad de ejecución y plan de etapas que recogemos a continuación, puesto que:

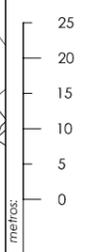
- Por una parte, como establece el artículo 105 de la LOUA, se asegura su idoneidad técnica y viabilidad económica, vista la cuantía de las cesiones de suelo y las obras de urbanización que son necesarias, tanto interiores como exteriores, las cuales, según lo previsto en el artículo 113 de la LOUA, también corresponde financiar a sus promotores, y cuyo importe desglosamos en el Título VI. Estudio Económico – Financiero, y
- Por otra, se consigue una mayor agilidad a la hora de la programación y gestión urbanística del mismo, puesto que al tener una sola unidad se garantiza la puesta en carga al completo de todos los terrenos, logrando así una actuación abordable por las capacidades técnicas y económicas de los promotores.



ETAPA - 1
18.200,07 m²

ETAPA - 2
28.120,92 m²

LEYENDA
 - - - - - DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
 ——— DELIMITACIÓN DE LA ETAPA



escala:	1:500 en A1 1:1.000 en A3
plano:	UNIDAD DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS.
fecha:	Marzo 2017
nº:	15003
encargo:	Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de Gerena relativa al ámbito PE1 Basílica Paleocristiana.
promotor:	Ayuntamiento de Gerena. CIF: P - 4104500 - F
arquitecto:	Francisco José Ariza Herrera Col. COAS nº 4.938 
soc. proyectista:	ESPACIO COMPARTIDO, ARQUITECTURÍA, S.L.P. Reg. COAS SP - 0156 CIF: B - 90112533
nº plano:	15003 OP 07
rev.:	REVISIÓN_00

No obstante ello, tal como vemos en el plano citado, se propone una división en dos etapas, garantizando el funcionamiento de la primera etapa de manera independiente a la segunda si nos atenemos al trazado viario y a los esquemas de redes de infraestructura previstas. En cuanto a su orden de prelación, se ha procurado la resolución en primer lugar de la parte que cuenta con más preexistencias compatibles con la ordenación, que además resuelve las determinaciones del Convenio urbanístico sobre la *Basílica Paleocristiana* y conlleva menos gastos de urbanización.

En cuanto a los plazos previstos, tanto para la presentación de los proyectos técnicos correspondientes como para el inicio de las obras de urbanización y de edificación, además de considerar los requisitos legales puestos de manifiesto respectivamente por los artículos 149 de la LOUA y 41 del RGU, se ha tenido como referencia la experiencia acumulada en actuaciones anteriores de similar escala, así como los plazos que probablemente requerirá el Ayuntamiento para la instrumentación del procedimiento de ejecución por gestión indirecta.

Obviamente, ello no supone la dilación de la puesta en marcha de los suelos destinados a viviendas acogidas a alguno de los regímenes de protección pública, puesto que su desarrollo queda comprometido por los plazos que requiere el artículo 18.2.c) de la LOUA que añade el artículo 23.4 de la Ley 13/2005, tal como indicamos en el apartado 1.2 Plazos del título V *Plan de Etapas*, que recogemos a continuación:

- El Proyecto de Reparcelación se presentará ante el Ayuntamiento de Gerena antes de los tres (3) meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación.
- El Proyecto de Urbanización deberá obtener licencia urbanística municipal dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación.
- Las obras de urbanización se podrán dividir en dos fases, coincidentes con cada una de las etapas delimitadas, entendiéndose que la Etapa – 1 deberá ejecutarse antes que la Etapa – 2.

En este sentido, las obras de urbanización y las conexiones exteriores que sean necesarias para la Etapa – 1, comenzarán durante los seis (6) meses siguientes a la obtención de licencia municipal de urbanización, y tendrán una duración máxima de quince (15) meses.

Por su parte, las obras de urbanización y las conexiones exteriores que sean necesarias para la Etapa – 2, comenzarán durante los seis (6) meses siguientes a la recepción municipal de las obras de urbanización de la Etapa – 1, y tendrán una duración máxima de veinticuatro (24) meses.

En relación con las obras de edificación:

- Se establece que las obras de edificación puedan comenzar durante los seis (6) meses siguientes a la recepción definitiva de las obras de urbanización de cada etapa, sin perjuicio de que el promotor de las mismas pueda solicitar licencia de edificación antes de que los terrenos de cada etapa adquieran la condición de solar, a la vista de lo dispuesto respectivamente en los artículos 149 de la LOUA y 41 del RGU.
- En el caso de los proyectos de edificación que incluyan viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, y atendiendo a las prerrogativas del artículo 18.2.c) de la LOUA que añade el artículo 23.4 de la Ley 13/2005, establecemos que:
 - El plazo para solicitar ante la Consejería competente la Calificación Provisional para dichos proyectos será como máximo de sesenta (60) meses desde la obtención de licencia urbanística municipal de urbanización.
 - El plazo para la obtención de la Calificación Definitiva de la Consejería competente sobre los conjuntos edificatorios calificados provisionalmente será como máximo de treinta y seis (36) meses desde la obtención de la Calificación Provisional.

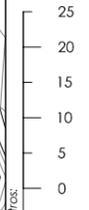
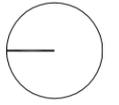
3.5.4 Gestión.

En atención al mandato del artículo 10.5.C) del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA, concordante con las prerrogativas municipales, se asignaba el sistema de actuación por Cooperación a la unidad de ejecución delimitada.

3.6 Ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la ordenación vigente y ámbitos en los que se propone la suspensión.

Las determinaciones estructurales alteran la ordenación estructural propuesta dado que reconfiguran un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado, y adscribe algunas piezas del antiguo suelo urbano no consolidado, bien al suelo urbano consolidado o bien al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica en materia d aguas.

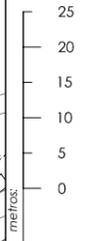
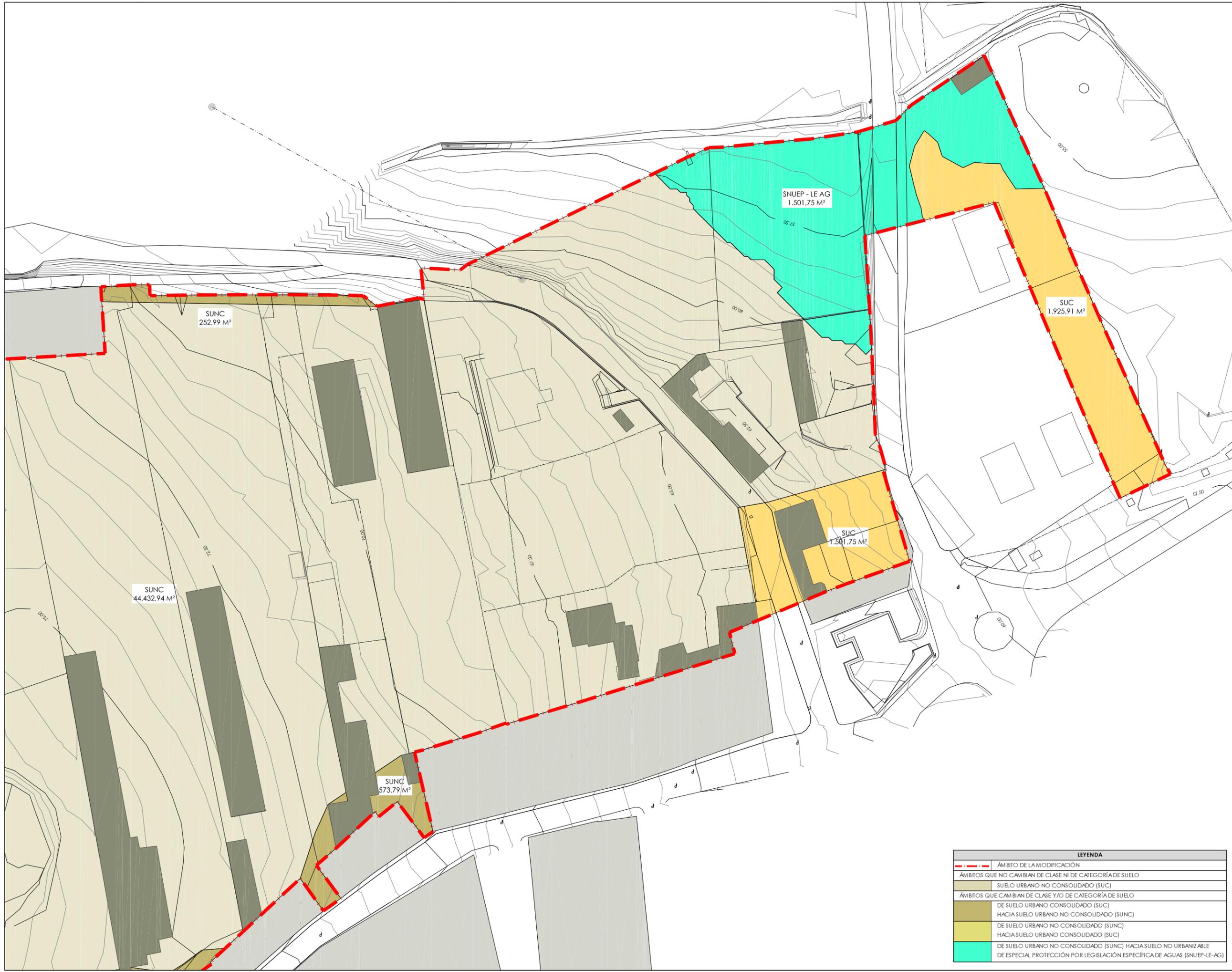
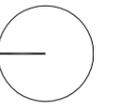
La identificación de estos ámbitos se traslada a las Normas Urbanísticas y por supuesto a la documentación gráfica, en concreto a las hojas cuarta y quinta del plano *15003 OE 01 Clasificación, categorización, y sectorización y calificación propuesta* que incorporamos a continuación, las cuales recogen muy explícitamente los ámbitos que cambian de clasificación y/o categoría de suelo., como vemos a continuación.



15003 OE 01
 Hoja 4 de 6
 REVISIÓN_00
 1:500 en A1
 1:1.000 en A3
 CLASIFICACIÓN,
 CATEGORIZACIÓN,
 SECTORIZACIÓN
 Y CALIFICACIÓN
 PROPUESTA.
 Marzo 2017
 15003
**Modificación de la
 Adaptación Parcial a la
 LOUA de Gerena
 relativa al ámbito
 PE1 Basílica Paleocristiana.**
 Ayuntamiento de
 Gerena.
 CIF: P - 4104800 - F
 Francisco José Ariza Herrera
 Col. COAS nº 4.938

**ESPACIO COMPARTIDO,
 ARQUITECTURÍA, S.L.P.**
 Reg. COAS SP - 0156
 CIF: B - 90112533

LEYENDA	
	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
	ÁMBITOS QUE NO CAMBIAN DE CLASE NI DE CATEGORÍA DE SUELO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUC)
	ÁMBITOS QUE CAMBIAN DE CLASE Y/O DE CATEGORÍA DE SUELO
	DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	HACIA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	HACIA SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) HACIA SUELO NO URBANIZABLE
	DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE AGUAS (SNU EP-LE-AG)



15003 OE 01
Hoja 5 de 6

REVISIÓN_00

1:500 en A1
1:1.000 en A3

CLASIFICACIÓN,
CATEGORIZACIÓN,
SECTORIZACIÓN
Y CALIFICACIÓN
PROPUESTA.

Marzo 2017

15003

Modificación de la
Adaptación Parcial a la
LOUA de Gerena
relativa al ámbito
PE1 Basílica Paleocristiana.

Ayuntamiento de
Gerena.
CIF: P - 4104800 - F

Francisco José Ariza Herrera
Col. COAS nº 4.938



ESPACIO COMPARTIDO,
ARQUITECTURÍA, S.L.P.
Reg. COAS SP - 0156
CIF: B - 90112533

LEYENDA	
	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
	ÁMBITOS QUE NO CAMBIAN DE CLASE NI DE CATEGORÍA DE SUELO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUC)
	ÁMBITOS QUE CAMBIAN DE CLASE Y/O DE CATEGORÍA DE SUELO
	DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) HACIA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) HACIA SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) HACIA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE AGUAS (SNUEP-LE-AG)

arquitecto:

promotor:

encargado:

fecha:

plano:

escala:

rev:

nº plano:

metros:

25

20

15

10

5

0

Por su parte, centrados ya en las determinaciones de desarrollo, al operar las mismas sobre un suelo ya clasificado como suelo urbano, y categorizado como no consolidado, no puede hablarse de alteración de la ordenación vigente, sino de incorporación de las determinaciones potestativas de la Modificación, que en realidad son las que dotan a estos suelos de una estructura urbana sobre las cuales operan unas condiciones de aprovechamiento que materializarán la calificación realizada de las manzanas, lucrativas o no, a través de la regulación de las Normas Urbanísticas.

Sea por unas u otras determinaciones, en ningún caso se propone la suspensión de la ordenación, sino que la misma se incorpora dado que no existía como decimos. No obstante ello, es lo cierto que la aprobación inicial de la Modificación, motivará de facto la suspensión, "...por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas..." tal como establece el artículo 27.2 de la LOUA. Dicha suspensión alcanzará todo el ámbito de la Modificación, independientemente del régimen urbanístico al que se adscriban esos suelos.

3.7 Ámbitos en los que la ordenación propuesta suspende la ordenación anterior y duración de dicha suspensión.

Al no producirse alteración, sino incorporación de la ordenación pormenorizada, no procede cumplimentar esta exigencia del artículo 19.3 de la LOUA.

3.8 Conclusiones del Estudio Económico-Financiero.

La configuración de la Modificación descansa en la asignación racional y sostenible de los recursos disponibles, lo que garantiza su viabilidad económica que acreditamos en el Título VI Estudio Económico - Financiero. Fuera ya de la citada premisa del artículo 19.3 de la LOUA, glosamos aquí las conclusiones principales del Informe de Sostenibilidad Económica:

- La carga urbanística asciende a 3,26 millones de euros.
- Urbanizar cada m² de superficie bruta supone un coste de 70,42 €/m² de suelo,
- Cada m² de techo tendrá una repercusión de urbanización de 172,58 €/m² de techo.
- La actuación no tiene repercusión en la Hacienda Municipal, dado que el Ayuntamiento no es titular de suelo, recibe el 10 % aprovechamiento urbanístico, pero no financia ninguna de las actuaciones de urbanización o infraestructura, apoyándose para ello en el procedimiento de gestión indirecta del sistema de actuación por Cooperación que establece el artículo 90.2 de la LOUA.
- Por el contrario, el Ayuntamiento de Gerena ingresará los importes correspondientes a los tributos relacionados con la actividad inmobiliaria.

Sevilla, marzo de 2017



Francisco José Ariza Herrera

Arquitecto.

Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio. Técnico Urbanista.

Col. COAS nº 4.938

info@espaciocompartido.es

I MEMORIA INFORMATIVA.

1 ANTECEDENTES.

- 1.1 Antecedentes.
- 1.2 Entidad promotora.
- 1.3 Equipo redactor.

2 OBJETO.

- 2.1 Objeto de la innovación.
- 2.2 Marco jurídico.
- 2.3 Documentos integrantes de la Innovación.

3 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

- 3.1 Encuadre socioeconómico.
- 3.2 Características físicas.
- 3.3 Preexistencias.
- 3.4 Estructura de la propiedad.

4 AFICCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES.

- 4.1 Legislación sectorial.
- 4.2 Legislación ambiental.

1. ANTECEDENTES.

1.1 Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Gerena establecían un ámbito de suelo urbano de uso global residencial, denominado PE.1, sujeto a desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

Dicho ámbito fue alterado sucesivamente, por la Modificación nº 2 de las citadas Normas Subsidiarias y por la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias (en lo sucesivo, Adaptación Parcial a la LOUA), siendo ésta la que además lo renombró como *PE-1 Basílica Paleocristiana*, reconociéndolo dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado, y manteniéndole el uso global residencial, como no podía ser de otra manera.

Para el desarrollo del *PE-1 Basílica Paleocristiana*, la ficha de la AP LOUA requiere igualmente la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (acrónimo, PERI) que organice la capacidad residencial de 100 viviendas como máximo, con las oportunas reservas para viviendas acogidas a alguno de los regímenes de protección pública. Para este desarrollo, establece además una serie de objetivos y determinaciones, y requiere que todo ello se gestione mediante el sistema de cooperación, de carácter público como sabemos.

Las continuas alteraciones de su morfología, unida a la atomizada estructura de la propiedad y al hecho de que algunos de los objetivos previstos en la Adaptación Parcial a la LOUA ya no tengan sentido, motiva que el Ayuntamiento no interviniese en la puesta en carga de estos suelos, y por el contrario, decida liderar la iniciativa para la redacción y tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), que obtuvo aprobación inicial en 1 de julio de 2010.

Ante lo complejo de la tramitación del PGOU, la nueva Corporación decide retomar el desarrollo urbanístico del *PE-1 Basílica Paleocristiana* así como el de otros ámbitos de suelo urbano no consolidado, a fin de completar los vacíos urbanos que aún quedan en la ciudad, por considerar más ágil y eficaz afrontar estos retos que finalizar la tramitación del PGOU y perseguir los nuevos desarrollos previstos en el mismo.

A esta cronología hemos de incorporar la información que proporciona el Estudio Hidrológico – Hidráulico de las cuencas y cauces que discurren por el término municipal realizado con ocasión de la redacción del PGOU. En efecto, dicho documento dictamina que parte del ámbito *PE-1 Basílica Paleocristiana* está en zona inundable, y por tanto, debe clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Más allá de repercutir en su categorización y clasificación, esta nueva situación pone en crisis algunos de los objetivos de ordenación que establecía la AP LOUA para el desarrollo del *PE-1 Basílica Paleocristiana*, lo cual nos lleva a concluir, como veremos, que es más razonable excluir del ámbito a los suelos situados al sur de la carretera A-477.

Fruto de todo ello, nos embarcamos ahora en una innovación de la Adaptación Parcial a la LOUA que generará un nuevo ámbito del *PE-1 Basílica Paleocristiana*, y operará contra la clasificación de suelo urbano y no urbanizable, motivos todos ellos que hacen que deba someterse al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica que arbitra el artículo 40.2 del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, ítem más como ocurre en nuestro caso, que el planeamiento modificado no fue sometido en su día a evaluación ambiental.

1.2 Entidad promotora.

El artículo 8 del *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*, otorga a las Administraciones Públicas la posibilidad de tomar la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, pudiendo emplear para ello, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas, tal como establece el artículo 9.1 del citado texto.

En este sentido, el artículo 2 de la LOUA establece el carácter público que tiene la actividad urbanística, otorgando además a la Administración pública una serie de competencias, entre las cuales se encuentra *la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*.

En atención a lo anteriormente expuesto, esta Innovación se realiza a instancias del Ayuntamiento de Gerena, que en este caso particular asume no sólo el papel de promotor de la iniciativa urbanística sino también el de administración pública actuante, sin menoscabo de la cooperación y colaboración interadministrativas, de la habilitación de la iniciativa privada y de la participación ciudadana por la que abogan, respectivamente, los artículos 4,5 y 6 de la LOUA.

1.3 Equipo redactor.

Como promotora de la iniciativa, el Ayuntamiento de Gerena adjudica la asistencia técnica correspondiente a la sociedad Espacio compartido, arquitectura, S.L.P., entidad proyectista registrada con nº SP – 0156 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

En concreto, será el arquitecto y técnico urbanista Francisco José Ariza Herrera, colegiado nº 4.938 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, el técnico autor de la innovación, mientras que Álvaro Pérez Sarabia, ingeniero técnico agrícola y biólogo especialista en evaluación ambiental, será el encargado de la documentación necesaria para la Evaluación Ambiental Estratégica de la innovación.

2. OBJETO.

2.1 Objeto de la innovación.

Esta innovación tiene por objeto la reconfiguración urbanística del ámbito *PE-1 Basílica Paleocristiana*, en virtud de la cual se generará un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado, al tiempo que otras piezas de suelo adquirirán o bien directamente la categoría de suelo urbano consolidado, o bien se reclasificarán como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Sobre el nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado operarán las nuevas determinaciones urbanísticas preceptivas de carácter estructural, que serán instrumentadas desde la propia Innovación, al tiempo que los ámbitos de suelo urbano consolidado se adscribirán a las zonas de ordenanza a las que sean asimilables, mientras que el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica se regirá por lo dispuesto en la LOUA y la legislación sectorial que le sea de aplicación, en este caso, la existente en materia de aguas.

Asimismo, por su condición de documento de planeamiento general, y en atención a las prerrogativas del Ayuntamiento y a las atribuciones que para ello le otorga el artículo 10.2.B.b) de la LOUA, la innovación incorporará también las determinaciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado que le son potestativas. Además de ello, la Innovación incorporará las determinaciones de ordenación pormenorizada de carácter preceptivo, a fin de legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de acudir al posterior planeamiento de desarrollo.

2.2 Marco jurídico.

A continuación reseñamos los textos que tienen relación con el objeto de la innovación.

2.2.1 Legislación urbanística de aplicación.

En la actualidad, el marco jurídico en relación con el urbanismo vigente en Andalucía lo constituyen los siguientes textos, así como todas aquellas modificaciones y desarrollo reglamentarios de los mismos que se encuentren en vigor:

- *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* (en adelante, TRLSRU).
- *Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía* (en lo sucesivo, LOTCAA)
- *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA).

2.2.2 Instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Como desarrollo del marco jurídico mencionado, contamos con las siguientes figuras de ordenación del territorio:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (acrónimo, POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250, de 29 de diciembre)
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA nº 132, de 9 de julio)

2.2.3 Planeamiento general vigente.

Siguiendo lo establecido en el *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas*, el Ayuntamiento de Gerena culminó la redacción y tramitación de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Dicha Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobada en los términos exigidos por el artículo 7 del citado Decreto 11/2008, mediante resolución de alcaldía de fecha 7 de mayo de 2009 (BOP nº 123, de 30 de mayo). Posteriormente, el Ayuntamiento

remitió copia del expediente completo a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para recabar el Informe Preceptivo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Finalmente, la citada Comisión emitió informe favorable al citado expediente, y el Ayuntamiento Pleno la aprueba, en sesión celebrada en 26 de abril de 2010.

Según consta en el Archivo Urbanístico del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (www.coasevilla.org) como antecedentes de la citada Adaptación Parcial a la LOUA, cabe reseñar los siguientes documentos de planeamiento general, enunciados por orden cronológico:

- El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactado por el arquitecto José Antonio Candelera Mora, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (CPOTU en lo sucesivo) en sesión celebrada en 29 de junio de 1994.
Cabe notar que hasta la fecha, dicho Texto Refundido no ha llegado a ser publicado.
- La Modificación nº 1, aprobada definitivamente por resolución de la CPOTU en 25 de marzo de 1998 (BOJA de 26/09/1998).
Dicha innovación tiene por objeto la incorporación de un nuevo sector de suelo urbanizable para uso industrial, adenaño al polígono ganadero, de modo que no tiene relación con el ámbito de nuestra innovación.
- La Modificación nº 2, aprobada definitivamente por resolución de la CPOTU en 23 de julio de 2004 (BOJA de 09/11/2004), elaborado por Félix Sánchez Lancha, arquitecto del Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial.
Esta innovación tiene por objeto la adaptación de las Normas Subsidiarias a los contenidos previstos en el PGOU que estaba redactándose en esos momentos, relativa a la creación de un nuevo ámbito de sector de suelo urbanizable ordenado SUO – 1.
- La Adaptación con Modificaciones de las NNSS del planeamiento municipal de Gerena, redactada también por Félix Sánchez Lancha en junio de 2005.
Este documento pretendía, entre otras cuestiones, “*modificar la normativa urbanística reguladora de la actuación de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana*. En este sentido, sus Normas Urbanísticas definen la superficie mínima del yacimiento arqueológico, que lo consideran sistema general, delimitan el área de reparto y su aprovechamiento medio, y se caracteriza dimensionalmente los elementos de la red viaria.
- La Modificación relativa a la Plaza Nuestra Señora de la Encarnación y Antiguo Mercado de Abastos, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de 25 de junio de 2009 (BOP de 03/09/2010).
Dicha innovación tiene por objeto la regulación del subsuelo de titularidad municipal, así como la posibilidad de elevar la altura de las edificaciones de los SIPS en el entorno de la Plaza y del antiguo Mercado de Abastos, por lo que no tiene relación con el ámbito de nuestra innovación.
- La Modificación del Catálogo de Patrimonio, realizada por los servicios técnicos municipales, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de 25 de junio de 2009 (BOP de 04/09/2010).
Esta innovación opera sobre el Catálogo y no tiene incidencia con la Basílica Paleocristiana, que ya estaba incluida en ese catálogo.
- La Modificación del PP – I2 “Ampliación La Fontanilla”, aprobada definitivamente por resolución de la CPOTU de 19 de febrero de 2010 (BOJA de 23/07/2014).
Esta innovación opera la innovación del parque industrial, esto es sobre suelo urbanizable sectorizado, de modo que tampoco tiene relación con el ámbito de nuestra innovación.

De la misma fuente citada, y con posterioridad a la entrada en vigor de la Adaptación Parcial a la LOUA, no contamos con ningún instrumento de planeamiento general que la modifique que esté aprobado definitivamente, toda vez que el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, fue aprobado inicialmente en 1 de julio de 2010 y no ha superado más hitos administrativos.

Por todo cuanto antecede, la innovación se servirá del contenido y determinaciones de la Adaptación Parcial a la LOUA, tanto en la caracterización urbanística de partida, como en la documentación gráfica, para lo cual nos apoyaremos en copias digitalizadas de los planos de propuesta de la citada Adaptación Parcial a la LOUA.

2.2.4 Evaluación ambiental estratégica.

En este sentido, hemos de atender a las prerrogativas que establece el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

2.2.5 Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2016 - 2020.

Asimismo, respecto del uso global residencial que nos ocupa, y en relación con la preceptiva reserva de suelo para viviendas acogidas a alguno de los regímenes de protección pública, hemos de atender, además al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2016 – 2020, que entró en vigor el pasado 8 de agosto con su publicación en BOJA nº 151.

2.3 Documentos integrantes de la innovación.

Por todo cuanto antecede, el contenido de la innovación se estructura en dos tomos, organizados como recoge la tabla adjunta:

Tabla 2.3.1.- Contenido de la Innovación	
TOMO I	0 DOCUMENTO SÍNTESIS I MEMORIA INFORMATIVA II MEMORIA JUSTIFICATIVA III NORMATIVA URBANÍSTICA
TOMO II	IV PLANOS V PLAN DE ETAPAS VI ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO VII ANEXOS

3. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

3.1 Encuadre socioeconómico.

3.1.1 Estructura social.

Según la actualización de 4 de marzo de 2016 del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (en adelante, SIMA), Gerena cuenta con una población de derecho de 7.404 habitantes, de los cuales 3.658 son mujeres.

La pirámide poblacional tiene una base muy amplia, dado que el 22,81 % de los gereneros son menores de 20 años, y la localidad tiene un importante crecimiento relativo del 27,06 %. La población de origen extranjero cada vez tiene más presencia, contando con 147 ciudadanos residentes, la mayoría de los cuales procede de Rumanía, según la citada fuente.

3.1.2 Estructura económica.

De la misma fuente anterior, extraemos la relación de actividades económicas, entre las cuales destaca la agricultura, sobre todo el olivar de aceituna de mesa, tanto seco como regadío, al que dedican unas 1.376 hectáreas. En herbáceos, se destinan 3.700 hectáreas en total entre labores de seco para girasol, y otras gramíneas en regadío.

Además de la actividad agrícola, la fuente citada detecta la existencia de una óptima actividad enfocada al comercio, la reparación de vehículos, artículos personales, y en menor medida aparecen también la construcción, la hostelería, el sector inmobiliario y los servicios empresariales de diversa índole, a lo que hemos de añadir la cantidad de puestos de trabajo directos e indirectos relacionados con el yacimiento de Cobre Las Cruces.

Tenemos por tanto una economía local realmente dinámica, con una base agrícola pero que no desatiende en absoluto el sector secundario y terciario, como hemos podido comprobar.

El único reparo que podemos encontrar a esta diversidad económica es la elevada tasa de paro local, cifrada por el Servicio Público de Empleo Estatal en 988 personas según datos de diciembre de 2015. Ello supone un porcentaje de paro del 29,16 % de población activa, en sintonía con el 31,23 % de paro registrado en la provincial en el tercer trimestre de 2015, según los datos del Instituto Nacional de Estadística.

3.2 Características físicas.

3.2.1 Superficie y linderos.

Los terrenos tienen una superficie aproximada de 53.313,66 m², y sus límites son los siguientes:

Tabla 3.2.2.1.- Límites de la innovación

NORTE	c/ Fuente Santa y traseras
SUR	Suelo no urbanizable
ESTE	Traseras a c/ Clavel y camino
OESTE	c/ Corazón de Jesús y traseras. Carretera SE-520

3.2.2 Situación.

Los terrenos objeto de la innovación se encuentran situados al Este del núcleo urbano, como podemos ver en el plano 15003 / 01 Situación en el término municipal.

3.2.3 Topografía.

Según el levantamiento topográfico, las cotas oscilan entre los + 77,50 m de la zona norte, aledaña a la calle Fuente Santa, y van descendiendo en dirección sur, hasta alcanzar los 55,00 m de los terrenos al sur de la carretera A - 477.

Asimismo, no se aprecian oscilaciones de nivel en sentido Este y Oeste, más allá de la existente en su borde Oeste respecto del camino, en la zona más septentrional, donde queda por medio la calle Clavel.

3.2.4 Geología y geomorfología.

En la parcela de estudio afloran tres tipos de materiales, en base a la cartografía Serie MAGNA 1:50.000. Hoja 962, del Instituto Geológico y Minero de España (IGME):

- Granito biotítico (unidad 12).
Se denominan también granitos de Gerena. Se trata de granitos biotíticos de textura granoblástica, holocristalina alotriomorfa o hipidiomorfa, y pegmatíticos con granulometría media a fina. Los componentes principales son feldespato potásico (ortosa o microclina), casi siempre formando cristales pegmatíticos o bien como perfitas. La biotita suele pasar a clorita; su pleocroísmo es muy fuerte. Ocupa una estrecha franja al norte y este de la parcela.
- Conglomerados y brechas calcáreas. Calizas detríticas orgenógenas, arenas y areniscas (unidad 20).
Facies Borde del Mioceno Superior. Estos materiales ocupan casi toda la parcela. Se extiende en el contacto con el Paleozoico.
- Margas azuladas (unidad 21) del Mioceno Superior.
Ocupan una pequeña zona residual al sur del ámbito. Originan suelos de espesor considerable, y el cultivo ancestral de estas tierras. Presentan a veces yesos y a veces impregnaciones de óxidos de hierro.

3.2.5 Geomorfología.

El núcleo urbano de Gerena se sitúa en las campiñas de piedemonte de Sierra Morena a caballo entre las lomas que ascienden a la sierra y las terrazas que bajan al Guadalquivir.

El ámbito que estudiamos presenta una pendiente suave y relativamente homogénea en torno al 5 % que desciende desde el Norte (77 m) hacia el Sur (55 m) en una longitud de unos 425 m. Los cauces bajan en sentido Norte-Sur, de forma paralela, buscando el valle.

3.2.6 Geotecnia.

La peligrosidad sísmica del territorio se define en el Anexo al Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación, por medio de la aceleración sísmica básica, a_b correspondiente a un período de retorno de quinientos años. La aceleración sísmica de cálculo, a_c , se obtiene en función de la aceleración de la gravedad, $g = 9,80 \text{ m/s}^2$.

En el caso de Gerena, la aceleración sísmica de cálculo $a_b / g = a_c = 0,07 \text{ m/s}^2$, siendo el coeficiente de contribución $K = 1,20$.

3.2.7 Edafología.

El mapa provincial de suelos de la provincia de Sevilla del extinto INIA clasifica los suelos del ámbito en dos unidades. Sobre los conglomerados y brechas calcáreas y los granitos el denominado como Gerena (Gm) y sobre las margas azuladas el denominado Torrejón (Trjn):

- El primero es el que domina la zona de estudio, se trata de un vertisol en posición topográfica de ladera. Se encuentra cultivado de olivar o cereal y no existe vegetación natural. Su clase agrológica es III. Es bueno para cereales de secano, pero no sirve para cultivos exigentes de verano. No admite operaciones profundas por el riesgo de encontrar rocas duras. La vocación es al cultivo de cereal o arbolado en las zonas más rocosas.
- El segundo tipo de suelo es un inceptisol en posición topográfica de planicie con lomas muy suaves. La pendiente es ondulada y oscila entre un 3 y un 10 %. Es el suelo que se extiende en la región natural denominada Norte del Aljarafe. Se encuentra intensamente cultivado de antiguo. El suelo ha sido intensamente labrado. Su clase agrológica es la II porque tiene pocas limitaciones de cultivo y no es totalmente llano. Su calidad es buena y es un muy buen suelo para cultivo de secano, siendo considerado un "bujeo", con la ventaja de no ser excesivamente fuerte. Su vocación es a cultivo de secano o bien en regadío, ya que su textura no es extremada.

3.2.8 Hidrología.

Dentro de la parcela no existen cauces naturales, siendo infiltradas al terreno la mayoría de las aguas de escorrentía superficial. En las zonas que presentan cierto grado de urbanización, como parte de la c/ Miguel Hernández, las escorrentías son recogidas por la red de saneamiento municipal.

Cabe señalar sin embargo la presencia de un arroyo de San Juan o Fuente Santa, que discurre en sentido Norte – Sur, alledaño al camino que configura el límite Este del ámbito de la Innovación. Dicho cauce tiene gran diferencia de cota con los terrenos más septentrionales de nuestra innovación, si bien esa diferencia de cota se reduce sensiblemente en los alledaños de la carretera A – 477, bajo la que tiene una obra de fábrica.

Toda la parcela en estudio se encuentra dentro de la cuenca del arroyo de San Juan (o Fuente Santa), Este arroyo se sitúa en la cuenca del arroyo Garnacho, que tributa al arroyo de los Molinos que a su vez lo hace al arroyo Rivera de Huelva que finalmente lo hace al Guadalquivir. Pertenece consiguientemente a la cuenca hidrográfica del Guadalquivir.

En relación al riesgo de inundabilidad, el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAGRAMA) indica que el Arroyo de San Juan o de la Fuente, situado al Este del ámbito cuenta con un estudio de Zonas Inundables a escala 1:5.000 realizado por la Diputación de Sevilla con objeto del PGOU de Gerena.

En la imagen siguiente, resultado del estudio de inundabilidad, se superpone el ámbito (línea de color rojo) sobre la zona ocupada por el período de retorno T = 500 años, representado en color azul.

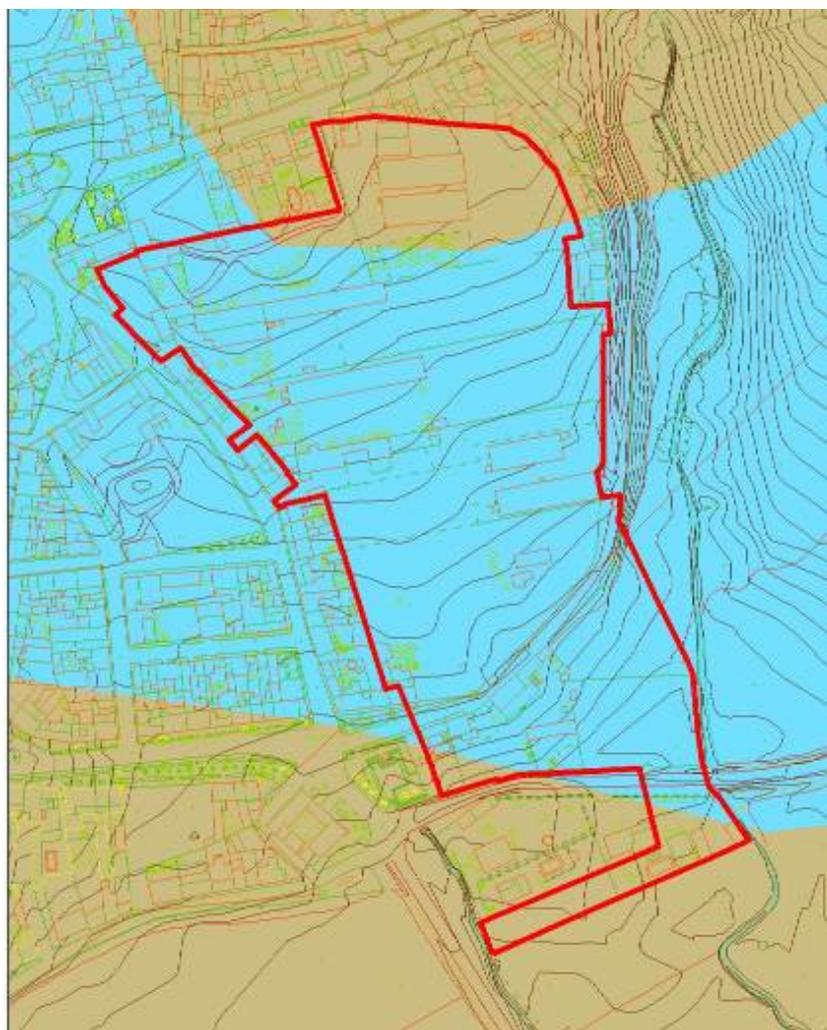


Según el informe de 23 de diciembre de 2011 de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente en relación a la Prevención de riesgos de avenidas e inundaciones para el Arroyo de la Fuente (o de San Juan) "el cauce, las zonas de servidumbre y las zonas inundables deberán ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica".

3.2.9 Hidrogeología.

La mayor parte de la parcela se sitúa sobre formaciones detríticas y cuaternarias de permeabilidad alta a muy alta, así como formaciones volcánicas de permeabilidad muy alta (color celeste IIa), mientras que en los extremos norte (granitos) y sur (margas azules) las formaciones presentes son impermeables o de muy baja permeabilidad (color tierra IIIb). Las formaciones permeables son las que permiten la existencia de la masa de agua subterránea con el código 0549 Gerena-Posadas. Se trata de un acuífero de material detrítico con una litografía de conglomerados, arenas y areniscas, y gravas, arenas y limos de Mioceno- Cuaternario.

En la imagen siguiente se superpone el ámbito (línea de color rojo) sobre el esquema hidrogeológico con las permeabilidades de los materiales presentes.



- Ia Formaciones carbonatadas de permeabilidad alta o muy alta
- Ib Formaciones carbonatadas de permeabilidad media
- IIa Formaciones cuaternarias de permeabilidad alta o muy alta
- IIb Formaciones cuaternarias de permeabilidad media.
- IIIa Formaciones detríticas de permeabilidad baja.
- IIIb Formaciones generalmente impermeables o de muy baja permeabilidad.

La masa de agua Gerena – Posadas queda definida en el estudio hidrogeológico de España a 1:200.000 como el acuífero nº 26 Mioceno transgresivo de base ocupa una banda en sentido ENE-WSW de unos 2 km de anchura localizado al norte de la depresión del Guadalquivir y en la línea de contacto con la meseta (la anchura de la masa de agua del Plan Hidrológico del Guadalquivir es de 10-15 km).

La potencia media es 10-15 m, aumentando hacia el Este, pero condicionada por la tectónica del zócalo paleozoico y disminuyendo hacia el Sur del acuífero. La alimentación del acuífero se realiza a partir de la infiltración directa del agua de lluvia sobre los afloramientos y la escorrentía superficial de los materiales paleozoicos del norte, mientras que el drenaje natural es a través de cauces superficiales y manantiales localizados en el contacto con las margas azules.

Se trata de un acuífero confinado cuando está cubierto por margas azules, y libre cuando afloran los materiales permeables. El suelo del acuífero son los materiales paleozoicos del borde meridional de la Meseta. No se conoce la relación entre el acuífero y los ríos que lo atraviesan.

3.2.10 Paisaje.

El paisaje extrínseco, el que encontramos en el entorno del ámbito, se puede describir en base a tres elementos o unidades paisajísticas fundamentales que lo estructuran:

- La escena urbana de Gerena, protagonizada por edificaciones blancas adosadas y techumbre de teja árabe donde se integraría la actuación.
- El arroyo San Juan, con su perfil señalado por la vegetación de eucaliptos y la valla de piedra que acompaña la Cañada Real de Córdoba a Huelva.
- El agropaisaje, al este y sur del ámbito, del olivar y la campiña o tierra llana que marca el ecotono con el suelo urbano.

El paso del suelo urbano y el agrícola es limpio no observándose elementos distorsionadores propios de estas zonas de transición. Esta situación se produce gracias a la posición del ámbito respecto del núcleo urbano, en una zona con vocación eminentemente urbana.

Por su parte, el paisaje intrínseco, propio del ámbito, se configura en base a los siguientes elementos:

- El paisaje cultural que representa el yacimiento arqueológico de la *Basílica Paleocristiana*.
- Una accesibilidad a la observación el paisaje dentro del ámbito muy limitada en su mayor parte por las traseras de las manzanas de viviendas urbanas que lo limitan en los linderos Norte y Oeste principalmente. Sólo en las vistas al Sur se amplía algo la cuenca visual en vistas lejanas.
- La presencia de naves abandonadas o con uso residual, restos de un paisaje industrial-pecuario.
- La presencia puntual de usos agrícolas.

La fragilidad paisajística o susceptibilidad del territorio es muy baja debido a las barreras visuales que suponen las propias edificaciones. El paisaje extrínseco presenta una calidad paisajística elevada con el mantenimiento de una escena urbana tradicional, la presencia del vallado de piedra y el arroyo de San Juan.

En relación al paisaje del ámbito presenta algunos elementos que distorsionan a un nivel muy localizado las escenas paisajísticas como son las naves avícolas abandonadas, algunas construcciones en mal estado, acopios de maquinaria y herramientas,... que reducen la calidad paisajística.

En cualquier caso, la fragilidad ante la actuación que se evalúa es muy baja durante la fase de explotación ya que quedarán integradas plenamente en el casco urbano de la población.

3.3 Preexistencias.

3.3.1 Usos.

En este punto hemos de distinguir de los usos que encontramos en las parcelas situadas al Norte y al Sur de la c/ Miguel Hernández, y a su vez entre ellas también hay algunas diferencias.

- Entre las parcelas situadas al Norte, existen varias parcelas de gran tamaño, algunas de las cuales ocupan toda la latitud del ámbito, que en la actualidad no desarrollan ningún uso específico, propio de los vacíos urbanos como éste, por más que en tiempos pretéritos albergaron actividades agrícolas y ganaderas.
Entre las parcelas más meridionales, encontramos algunos suelos vacantes, algunas viviendas unifamiliares aisladas, y el yacimiento arqueológico *Basílica Paleocristiana*.
- La miscelánea de usos se completa con los que encontramos al Sur de la c/ Miguel Hernández, donde además de algunas viviendas aisladas y entre medianeras, tenemos las instalaciones del restaurante Cerca de San Diego, así como un olivar y algunas otras parcelas de carácter agrícola que no tienen cultivo alguno en la actualidad.

3.3.2 Infraestructuras.

La visita a la parcela y el levantamiento topográfico permiten obtener una precisa información acerca de los elementos de infraestructura existente en el interior del ámbito, tal y como podemos ver en el plano *15003 I 07 Usos, infraestructuras, edificaciones y vegetación existentes*.

En este sentido, salvo una línea eléctrica aérea de media tensión que tiene un poste fin de línea en la c/ Miguel Hernández para dar suministro a los usos allí descritos, y algunos registros de saneamiento y abastecimiento que vemos en la citada vía, no existen en el interior del ámbito redes de servicios urbanísticos básicos.

No obstante, en los viales aledaños, tanto en la c/ Fuente Santa como en la c/Corazón de Jesús, sí contamos con tendidos de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica telefonía.

3.3.3 Edificaciones.

De las visitas a los terrenos de la Innovación, resulta evidente la presencia sobre el ámbito de bastantes edificaciones en su interior, que responden a distintos usos descritos y también a distintas épocas.

A estos efectos, nos remitimos además a los datos catastrales de las construcciones existentes en las parcelas del ámbito que recoge la Tabla 3.4.1, así como a la documentación gráfica, tanto el citado plano *15003 I 07 Usos, infraestructuras, edificaciones y vegetación existentes* como el plano *15003 I 08 Catastral*.

Además de las construcciones reseñadas, la parcela cuenta con una serie de elementos de cerramiento de las fincas originales constituidos principalmente por alambradas metálicas, aunque también encontramos muros de fábrica de ladrillo y/o mampostería.

3.3.4 Vegetación.

El ámbito se encuentra en un entorno eminentemente urbanizado y la vegetación presente la conforman por un lado, la vegetación agrícola de olivar, frutales y cultivos herbáceos, así como su flora acompañante de "malas hierbas" y por otro lado, vegetación ornamental que se encuentra puntualmente en algunas parcelas, siendo la de mayor interés y cuidado la que se encuentra en el sitio arqueológico de la *Basílica Paleocristiana*.

A título meramente enunciativo, no exhaustivo, distinguimos la siguiente vegetación según el número de finca que asignamos a las parcelas catastrales en la Tabla 3.4.1:

- Finca nº 01: Plantaciones frutales sin producción comercial. Aproximadamente 17 naranjos, 8 olivos, 2 higueras, limonero y ciruelo. Ornamental: tres melías y dos pinos carrascos.
- Finca nº 02: Una melía, y el resto de la parcela es un erial donde pastan algunas cabezas de ganado ovino.
- Finca nº 03: Aproximadamente la mitad de la parcela se dedica a cultivos herbáceos. La otra mitad huerto y frutales sin explotación comercial (moreras, higueras, naranjos, aguacates, olivos, laurel) dos pinos carrasco, un algarrobo y una palmera datilera. Hay un ejemplar de *Cylindropuntia* spp. en el extremo Este de la parcela.
- Finca nº 04: Almendros, olivos y otros frutales puntuales (ciruelos, naranjos) sin explotación comercial.
- Finca nº 07: Dos melías, el resto erial.
- Finca nº 08: Unos 17 olivos sobre erial y una jacaranda. En el entorno de la *Basílica Paleocristiana*, encontramos almeces, pinos piñoneros, cipreses, palmitos, adelfas, jazmines, boj, lantanas y romero.

- Finca nº 11: Es la única parcela dentro del ámbito con cultivo en explotación comercial actualmente, y cuenta con 38 pies de olivo.
- Finca nº 12: La mitad de la parcela, aproximadamente, es un erial en cuyo borde se encuentra un seto de tuyas hacia la carretera. En el arroyo de San Juan, se encuentran tres higueras y tres melías.
- Finca nº 16: Algunos árboles ornamentales y un seto de tuyas.

Sobre las fincas no enumeradas no encontramos vegetación reseñable.

3.4 Estructura de la propiedad.

Incorporamos a continuación dos tablas con la identificación catastral actualizada de las 17 fincas relacionadas con el ámbito de la Innovación.

En ambas tablas, la primera columna contiene la enumeración de las fincas; las tres siguientes contienen los datos catastrales identificativos procedentes de las consultas descriptivas gráficas de la página de Catastro (www.sedecatastro.gob.es), esto es, referencia catastral, localización y uso del local principal. A partir de ahí, y tomando en consideración el ámbito de la Innovación, realizamos dos tablas sobre las que añadimos cuatro columnas más a los datos catastrales enumerados anteriormente, de tal suerte que:

- En la Tabla 3.4.1, discriminamos la superficie de suelo y la superficie construida que atesoran según los datos Catastrales, diferenciando si las mismas se encuentran dentro o fuera del ámbito de la Innovación;
- En la Tabla 3.4.2, discriminamos la superficie de suelo y la superficie construida que atesoran según el levantamiento topográfico, diferenciando si las mismas se encuentran dentro o fuera del ámbito de la Innovación;

Nº finca	Tabla 3.4.1 Datos de las fincas afectadas por la Innovación según Catastro						
	Referencia catastral	Localización	Uso del local principal	Superficie (m ²)			
				De suelo		De construcción	
				Dentro del ámbito	Fuera del ámbito	Dentro del ámbito	Fuera del ámbito
01	1783631QB2518N0001GT	c/ Fuente Santa, 12	Residencial	4.055,00	0,00	230,00	0,00
02	1783632QB2518N0001QT	c/ Fuente Santa, 14	Industrial	7.293,00	0,00	1.499,00	0,00
03	1783622QB2518S0001UD	c/ Corazón de Jesús, 30	Industrial	7.129,00	0,00	1.157,00	0,00
04	1783617QB2518S0001SD	c/ Corazón de Jesús, 22	Industrial	6.929,00	133,00	934,00	116,00
05	1783646QB2518S0001ID	c/ Corazón de Jesús, 16 D	Almacén, Estac	2.334,00	0,00	321,00	0,00
06	1783645QB2518S0001XD	c/ Corazón de Jesús, 16	Residencial	302,00	95,00	163,00	97,00
07	1783647QB2518S0001JD	c/ Clavel	Industrial	4.486,00	0,00	1.113,00	0,00
08	1783642TG2518S0001KS	PI PE1 4 Suelo	Suelo sin edificar	5.434,00	0,00	25,00	0,00
09	1783645QB2518S0001XD	Pz Miguel Hernández, 2	Residencial	1.512,00	0,00	257,00	0,00
10	1783605QB2518S0001MD	Pz Miguel Hernández, 2	Residencial	554,00	60,00	323,00	60,00
11	1782101TG2818S0001IR	PI PE1 4 N2-25	Suelo sin edificar	2.541,00	0,00	0,00	0,00
12	1782102TG2818S0001JR	PI PE1 4	Residencial	4.882,00	0,00	493,00	0,00
13	000300100QB55E0001WO	c/ Paseo de la Basílica, 2	Residencial	570,00	0,00	230,00	0,00
14	000300200QB55E0001AO	Pz Miguel Hernández, 3	Residencial	207,00	116,00	185,00	210,00
15	2074901QB5527S0001GD	Pz Miguel Hernández, 3 D	Suelo sin edificar	259,00	120,00	0,00	0,00
16	1882101TG2518S0002QD	PI PP2 Entrada Sevilla, 5	Residencial	1.658,00	930,00	228,00	279,00
17	1882103TG2518S0001KS	PI PP2 Entrada Sevilla, 4	Suelo sin edificar	1.099,00	0,00	0,00	95,00
TOTAL (*)				51.244,00	1.454,00	7.158,00	857,00

(*) A esta superficie hemos de añadir (2.152,58 m²), procedentes de los siguientes elementos que no catastrados:

- Tramo viario aledaño a la c/ Corazón de Jesús (101,67 m²);
- Tramo de la c/ Miguel Hernández (1.631,53 m²);
- Tramo de la carretera A - 477 (423,65 m²);

Nº finca	Tabla 3.4.2 Datos de las fincas afectadas por la Innovación según levantamiento topográfico						
	Referencia catastral	Localización	Uso del local principal	Superficie seegún levantamiento topográfico (m ²)			
				De suelo		De construcción	
				Dentro del ámbito	Fuera del ámbito	Dentro del ámbito	Fuera del ámbito
01	1783631QB2518N0001GT	c/ Fuente Santa, 12	Residencial	4.055,92	0,00	281,07	0,00
02	1783632QB2518N0001QT	c/ Fuente Santa, 14	Industrial	7.248,88	0,00	1.509,96	0,00
03	1783622QB2518S0001UD	c/ Corazón de Jesús, 30	Industrial	7.020,29	0,00	1.175,81	0,00
04	1783617QB2518S0001SD	c/ Corazón de Jesús, 22	Industrial	6.997,08	106,17	926,89	106,17
05	1783646QB2518S0001ID	c/ Corazón de Jesús, 16 D	Almacén, Estac	2.320,52	0,00	367,89	0,00
06	1783645QB2518S0001XD	c/ Corazón de Jesús, 16	Residencial	310,02	96,00	84,85	108,90
07	1783647QB2518S0001JD	c/ Clavel	Industrial	4.461,09	0,00	1.088,70	0,00
08	1783642TG2518S0001KS	PI PE1 4 Suelo	Suelo sin edificar	5.473,97	0,00	19,41	0,00
09	1783645QB2518S0001XD	Pz Miguel Hernández, 2	Residencial	1.560,18	0,00	248,84	0,00
10	1783605QB2518S0001MD	Pz Miguel Hernández, 2	Residencial	521,27	59,80	283,04	119,60
11	1782101TG2818S0001IR	PI PE1 4 N2-25	Suelo sin edificar	2.516,72	0,00	0,00	0,00
12	1782102TG2818S0001JR	PI PE1 4	Residencial	4.988,53	0,00	475,98	0,00
13	000300100QB55E0001WO	c/ Paseo de la Basílica, 2	Residencial	467,60	0,00	164,64	0,00
14	000300200QB55E0001AO	Pz Miguel Hernández, 3	Residencial	225,38	101,08	77,65	210,00
15	2074901QB5527S0001GD	Pz Miguel Hernández, 3 D	Suelo sin edificar	229,14	116,57	0,00	0,00
16	1882101TG2518S0002QD	PI PP2 Entrada Sevilla, 5	Residencial	1.719,20	968,23	68,69	286,58
17	1882103TG2518S0001KS	PI PP2 Entrada Sevilla, 4	Suelo sin edificar	1.055,96	0,00	0,00	95,00
TOTAL (*)				51.171,75	1.447,85	6.773,42	926,25

(*) A esta superficie hemos de añadir (2.152,58 m²), procedentes de los siguientes elementos que no catastrados:

- a) Tramo viario aledaño a la c/ Corazón de Jesús (101,67 m²);
- b) Tramo de la c/ Miguel Hernández (1.631,53 m²);
- c) Tramo de la carretera A - 477 (423,65 m²);

4. AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES.

4.1 Legislación sectorial.

4.1.1 Carreteras.

Como ya se ha indicado, el ámbito de la Innovación limita en su borde suroeste con la carretera SE – 3410, de N-630 a Gerena, que funcionalmente forma parte de la Red Autonómica de Carreteras, y en concreto, a la Red Comarcal que tutela la Diputación Provincial de Sevilla.

Asimismo consideramos que el antiguo tramo de carretera A – 477 De Gerena a Sanlúcar la Mayor que discurre entre la glorieta que da acceso a la variante de la misma y la rotonda frente a la Plaza de San Benito, tiene la condición de travesía urbana, de manera que no procede la aplicación de las afecciones en esta materia que exponemos a continuación.

Esta vía se ve afectadas por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, modificada por la Disposición Adicional Novena de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía, en la redacción del artículo 3, relativo a la denominación de las carreteras.

En la misma Disposición se da cuenta de la afección, entre otros, a los artículos 55 y 56, pero insistimos, sólo en cuanto a denominación de las vías. Así, las afecciones de aplicación son las siguientes:

Denominación	Afección	Medidos desde...
Zona de dominio público adyacente (Art 12)	3,00	La arista exterior de la explanación
Zona de servidumbre legal (Art 54)	8,00	
Zona de afección (Art 55)	25,00	
Zona de no edificación (Art 56)	25,00	La arista exterior de la calzada

4.1.2 Líneas eléctricas aéreas.

La presencia de la línea eléctrica aérea motiva la incorporación en este apartado de las afecciones que establece el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

En concreto, si suponemos que la tensión nominal de esta línea de transporte es de inferior a 30 KV, a la vista de los aisladores que tiene, esta línea sería de tercera categoría, según dispone el Artículo 3. Tensiones nominales. Categorías de las líneas del citado texto.

Por tanto, aplicando la Instrucción Técnica Complementaria (ITC-LAT 07) Líneas aéreas con conductores desnudos, podemos considerar que las limitaciones a ambos lados de la línea eléctrica aérea serían las recogidas en la tabla adjunta:

Referencia	Afección	Mínima (m)
Bosques, árboles y masas de arbolado	$1,50 + \text{Del} = 1,50 + 0,27 = 1,77$	2,00
Edificios, construcciones y zonas urbanas	Accesibles a personas	6,00
	No accesibles a personas	4,00

4.1.3 Cultura.

El diagnóstico histórico-arqueológico que se incluye como anexo del Estudio Ambiental Estratégico muestra la siguiente tipología de espacios en el interior del ámbito de análisis, de acuerdo con su potencial arqueológico:

- Yacimiento arqueológico *Basílica Paleocristiana*: (código SIPHA 410450039, código Catálogo 2010 Y23). Documentado de forma poligonal en el SIPHA y actualizada su definición y superficie en el Catálogo del Documento de Aprobación Inicial del PGOU (2010). Se corresponde con un espacio de alto valor arqueológico debido a la presencia emergente de restos conservados. Por el contrario, precisamente su carácter de yacimiento excavado y actualmente

habilitado como espacio público urbano supone un riesgo bajo en lo referente a la aparición de nuevos indicadores arqueológicos al interior del área delimitada como yacimiento arqueológico.

- Yacimiento arqueológico *San Diego*: (código SIPHA 410450023, código Catálogo 2010 Y24).

Documentado de forma puntual en el SIPHA y actualizada su definición y delimitación (poligonal) en el Catálogo del Documento de Aprobación Inicial del PGOU (2010). En el área definida como yacimiento correspondiente al ámbito de análisis se diferencia un sector occidental ocupado por las instalaciones del restaurante "Cerca de San Diego" y un sector oriental ocupado por un olivar que se extiende hasta el arroyo de San Juan, límite oriental del yacimiento delimitado.

En la zona urbanizada, la presencia de materiales arqueológicos reutilizados en las construcciones contemporáneas parece apuntar a una erosión parcial o total del yacimiento. Por el contrario, la presencia de materiales arqueológicos en superficie en la zona no urbanizada (olivar) apunta a una conservación del sustrato arqueológico, en la misma o similar medida que en el caso de la *Basílica Paleocristiana* (edificios conservados a nivel de cimentaciones y posibles estructuras funerarias no evidentes).

De acuerdo a la información recogida por la carta arqueológica, existen noticias de presencia de restos de pavimentos y muros en la margen oriental del arroyo de San Juan (fuera, por tanto del ámbito de análisis, pero en relación con otras evidencias dentro del área definida como yacimiento arqueológico).

- Zonas de urbanización no consolidada.

Se corresponden con los terrenos del ámbito de análisis no solapados por delimitaciones de yacimientos arqueológicos. Desde el punto de vista urbanístico comprenden varias parcelas de grandes dimensiones con dedicación agroganadera en desuso, conformando un espacio en el que la presencia de naves agrícolas se combina con terrenos en desuso no urbanizados.

En estos espacios no existen indicadores arqueológicos superficiales, si bien los usos preexistentes se prestan a un efecto de enmascaramiento. Por otra parte, la escasa incidencia de las edificaciones existentes supone un bajo nivel de erosión del sustrato arqueológico potencial.

Atendiendo a la normativa vigente, el ámbito de la Innovación quedaría sectorizado según las zonas anteriores con un régimen de protección cautelar, como vemos en la imagen adjunta, el cual debe contemplarse en las normas urbanísticas de la Innovación.



4.1.4 Otras afecciones sectoriales.

No hay más afecciones sectoriales que las descritas.

4.2 Legislación ambiental.

4.2.1 Vías pecuarias.

Gerena cuenta con Proyecto de Clasificación de vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial de 30 de noviembre de 1.954 (B.O.E. de 7 de diciembre de 1.954). Según dicho Proyecto la zona de estudio podría estar cerca o ser atravesada por la Vía Pecuaria denominada *Cañada Real de Córdoba a Huelva*.

Originariamente la vía pecuaria no discurría por este lugar, sino atravesando el núcleo urbano. El trazado actual es consecuencia del desvío propuesto por el Ayuntamiento de Gerena a raíz del Proyecto de Clasificación citado. Según dicho desvío la vía pecuaria tendría el siguiente recorrido y anchura:

"2ª.- DESVIACIÓN Y PERMUTA que solicita el Ayuntamiento, por el límite Sur de la población, al objeto de poder continuar la construcción de viviendas protegidas, que se propone de la siguiente manera: desde el Abrevadero de Fuente Santa para seguir el itinerario por el Callejón del Cercado, entre las fincas de San Diego (olivar) y El Cercado, para continuar entre paredes de fincas particulares saliendo a la carretera de Sevilla y después carretera de Guillena, a continuación se toma por entre Piedra Gorda y tierras de Panduro, sigue rodeando la parte Sur del pueblo por los Ejidos, Eras y Huerta del Conde donde por la izquierda se le unirá la Vereda de Salteras, después por esta misma mano se une también el camino de Olivares, para seguir la desviación por el Jardinillo, a la Hortezueta y llegar después al Abrevadero-Descansadero de Los Caños.

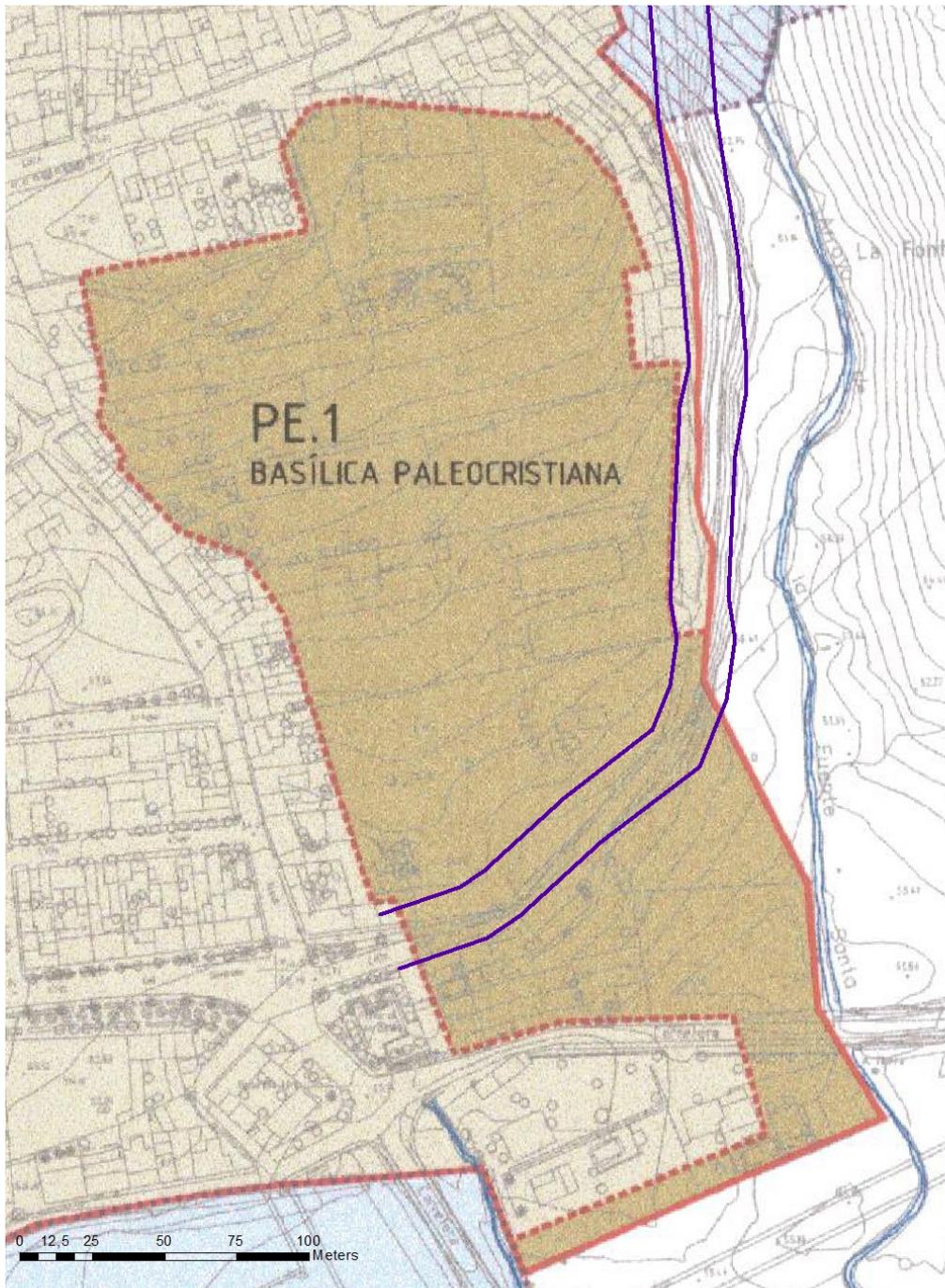
La anchura media que se ofrece en esta Colada-desviación, es de veinte a veintidós metros (20 a 22 m.).- Su dirección va de Norte a SO., y su recorrido aproximado de mil ochocientos metros (1.800 m.). Desviación que se estima atendible dado el destino de utilidad pública que se ha de dar a lo desviado, que será concedido cumpliendo lo dispuesto en el artº. 13 del Decreto ya mencionado."

Dada la ausencia de deslinde se han tenido que realizar la investigación del desvío propuesto en el Proyecto de Clasificación para poder dilucidar si el trazado afecta y en qué zona al ámbito de estudio. Dicho estudio se recoge en el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña esta Innovación.

Este tramo, salvo parte de un subtramo entre Fuente Santa (abastecimiento) y el yacimiento de la Basílica Paleocristiana, se encuentra actualmente en suelo urbano aprobado por las antiguas Normas Subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas en 29 de junio de 1994, por lo que conforme la Disposición Adicional segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por el que se aprueban medidas fiscales y administrativas, esta vía pecuaria quedaría desafectada y exceptuada del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo VI del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, relativo a procedimientos de vías pecuarias afectadas por planeamiento urbanístico. En efecto, dicha disposición indica:

"1. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, quedan exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía".

En la imagen siguiente, se superpone la propuesta de cambio de trazado que describimos (doble línea de color morado) sobre el plano de clasificación del suelo según la Adaptación Parcial a la LOUA vigente.



4.2.2 Aguas.

El arroyo de San Juan o Fuente Santa queda sometido a las servidumbres que marca el artículo 6 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (en lo sucesivo, RDPH) que recogemos en la tabla adjunta:

Tabla 4.2.2.1 Afecciones por el arroyo San Juan o Fuente Santa		
Denominación	Afección	Medidos horizontalmente...
Zona de servidumbre (Art 6)	5,00	a partir del cauce.
Zona de policía (Art 6)	100,00	

Sobre la zona de policía y de servidumbre que identificamos en el plano 15003 I 04 Afecciones sectoriales y ambientales, se atenderá, respectivamente, a lo dispuesto en los artículos 7 y 9 del citado RDPH.

Adicionalmente, según el informe de 23 de diciembre de 2011 de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente en relación a la Prevención de riesgos de avenidas e inundaciones para el Arroyo de la Fuente (o de San Juan) "el cauce, las zonas de servidumbre y las zonas inundables deberán ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica".

Finalmente, según el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, en Gerena no existen inventariados puntos de suelo urbano con riesgo de inundaciones.

4.2.3 Incendios forestales.

La zona ubicada la Norte de la carretera A – 477 De Gerena a Sanlúcar la Mayor se encuentra incluida en la Zona de Peligro afectada por el riesgo de incendios forestales, a cuyos efectos el Ayuntamiento pleno ha aprobado, en 26 de septiembre de 2013, el Plan de Emergencia Municipal.

4.2.4 Otras afecciones ambientales.

A estos efectos nos remitimos al documento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Sevilla, marzo de 2017



Francisco José Ariza Herrera
Arquitecto.

Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio. Técnico Urbanista.

Col. COAS nº 4.938

info@espaciocompartido.es

II MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

- 1.1 Procedencia.
- 1.2 Conveniencia y oportunidad.

2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

- 2.1 Condiciones urbanísticas iniciales.
- 2.2 Esquema de la propuesta de Modificación.
- 2.3 Análisis de las alternativas a las determinaciones estructurales de la Modificación.
- 2.4 Determinaciones urbanísticas estructurales.
- 2.5 Determinaciones urbanísticas de desarrollo.
- 2.6 Protección y mejora del patrimonio ambiental.
- 2.7 Alcance.

3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

- 3.1 Justificación de las determinaciones urbanísticas estructurales.
- 3.2 Valoración de la incidencia de las determinaciones urbanísticas en la estructura general y orgánica del territorio.
- 3.3 Justificación de las determinaciones urbanísticas de desarrollo.

1. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.1 Procedencia.

Hasta este punto, nos hemos venido refiriendo a este documento como Innovación, si bien el artículo 36.1 de la LOUA establece que:

"...la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación."

En este sentido, hemos de saber si estamos ante una u otra figura, para lo cual hemos de acudir al artículo 37 de la LOUA, que establece el concepto y la procedencia de considerar como revisión cualquier propuesta de innovación. Como sabemos, la presente Innovación introduce varios cambios sobre la clasificación y sobre la categorización actual del suelo para reconfigurar el entorno del ámbito *PE-1 Basílica Paleocristiana*, de modo que si no nos encontramos entre los supuestos de revisión que establece el citado precepto, y por tanto, nos atenemos a lo dispuesto por el artículo 38.1 de la LOUA, estamos ante una Modificación del planeamiento general vigente.

En la misma línea que el artículo 37 de la LOUA, enuncia los supuestos de revisión el artículo 154.3 del Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (acrónimo, RP) texto vigente aún en virtud de la Disposición Transitoria Novena LOUA, entre los cuales no estamos. En efecto, el citado precepto establece como revisión de un plan:

"...la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan."

Así, si miramos al artículo 154.4 del RP, dado que no nos encontramos en ningún supuesto de revisión, está claro que estamos ante una Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Finalmente, bajando la escala del análisis hacia el planeamiento general vigente, ni la normativa de las Normas Subsidiarias ni el Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA establece supuestos de Revisión, de modo que hemos de volver a los textos analizados en los párrafos precedentes para verificar que nos encontramos ante una Modificación.

Por todo lo expuesto, entendemos que procede su consideración y tramitación administrativa como Modificación, dado que como hemos visto, no estamos en ninguno de los supuestos de Revisión. Por tanto, a partir de este momento, al referirnos a este documento, lo haremos como Modificación en lugar de Innovación, como hemos venido haciendo hasta ahora.

1.2 Conveniencia y oportunidad.

En cuanto a la conveniencia y oportunidad de la redacción de la Innovación, podemos esgrimir los siguientes argumentos:

- A) **Incorporar los objetivos y criterios ambientales conforme a la normativa, planes y programas vigentes** que por razón de jerarquía, devienen desde el marco normativo europeo, como la *Estrategia Europa 2020 (COM (2010-2020))*, hasta el profuso marco andaluz, donde entre otros textos, encontramos la *Estrategia andaluza de sostenibilidad urbana*, la *Ley GICA*, el *Programa de Construcción sostenible de Andalucía*, la *Estrategia energética de Andalucía 2020* o el *Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces*.

- B) **Verificar la idoneidad del estudio de alternativas realizado** respecto de las posibles localizaciones similares donde poder desarrollar los objetivos de la Modificación, las distintas opciones que la LOUA nos permite respecto de la clasificación, la categorización, la sectorización, el uso global, la densidad y la edificabilidad que puedan acoger esos suelos, así como las variantes existentes, en su caso, en cuanto a la sectorización, la delimitación del área de reparto, los sistemas generales, el aprovechamiento medio y los coeficientes de uso, tipología, situación y de vivienda protegida.
- C) **Atender al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible por el cual aboga el artículo 3 del TRLSU**, puesto que es lo cierto que esta iniciativa municipal supone el uso del suelo "...conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible...", contribuyendo "...al uso racional de los recursos naturales...", y además permite en nuestro caso concreto, el desarrollo de políticas municipales que priorizan la resolución de vacíos urbanos sobre los cuales, de manera recurrente, han ido fracasando todas las iniciativas que intentaban ponerlo en valor.
- En efecto, la Corporación prefiere resolver un histórico vacío urbano como el que nos ocupa, que ya venía definido en las antiguas Normas Subsidiarias como una de las bolsas de suelo urbano necesitado de desarrollo urbanístico, antes que embarcarse en el impulso de nuevos desarrollos de suelo urbanizable, o suelo no urbanizable.
- D) **Poner en valor el modelo de ciudad por el que aboga el Modelo Territorial de Andalucía del POTA.**
- En efecto, la norma 45.3 del POTA establece que "...el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo...".
- Por tanto, la iniciativa municipal que ampara esta Modificación, de manera latente, ya está reconocida en el principal documento de ordenación territorial de Andalucía, lo cual sin duda es asegurar la idoneidad de la misma desde el punto de vista de su encuadre territorial.
- E) **Atender a las políticas en materia de vivienda derivada del Modelo de Articulación Territorial, que establece el POTAUS**, pues la directriz 51.5 del POTAUS requiere que las políticas de vivienda deberán adoptar estrategias concretas sobre "...los solares sin edificar, destinados a su incorporación al mercado, con el objetivo de contribuir a la revitalización de los cascos urbanos, reducir las necesidades de consumo de suelo y optimizar el uso del patrimonio edificado..."
- Queda claro por tanto, que esta iniciativa municipal encuentra respaldo en las determinaciones del POTAUS respecto de sus prerrogativas en materia de vivienda, puesto que el resultado de la ejecución física de las determinaciones de la Modificación no será otro que el de revitalizar el casco urbano de Gerena, frente a la actual aspecto desestructurado que presenta el ámbito en la actualidad.
- F) **Atender a los plazos para el desarrollo de este ámbito que proponía la Adaptación Parcial a la LOUA**, que en el artículo 30.2 de su Anexo Normativo ya establecía para los ámbitos de suelo urbano no consolidado como el PE-1 Basílica Paleocristiana, el reinicio de "...el plazo de dos (2) años para la ejecución de los ámbitos..." a contar desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial a la LOUA.
- Como sabemos, la entrada en vigor de la Adaptación Parcial a la LOUA se produjo en 29 de abril de 2010, hace más de dos años, si bien, dicho retraso en el cumplimiento del mandato citado lo pretendemos mitigar con la inclusión en la Modificación de las determinaciones de desarrollo, tanto preceptivas como potestativas, de manera que no sea necesaria la redacción y tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo, que no haría sino dilatar aún más la puesta en carga de estos suelos.
- G) **Reconfigurar el ámbito PE-1 Basílica Paleocristiana para simplificar su puesta en marcha** desde el punto de vista urbanístico/jurídico y físico, a cuyos efectos, la Modificación:
- Redefine el ámbito de suelo urbano no consolidado resolviendo los históricos desencuentros y las permanentes contradicciones que al respecto muestra la cronología de los instrumentos de planeamiento precedentes que operaban sobre el ámbito.

Con ello, estamos restituyendo la seguridad jurídica sobre las parcelas implicadas en la Modificación, de tal suerte que tanto el Ayuntamiento como sus administrados conozcan fehacientemente sus derechos y deberes, identificando claramente las parcelas que quedan fuera de todo desarrollo urbanístico, y las parcelas que sí deben asumir el mismo, y en qué condiciones deben hacerlo.

- Respetar las condiciones de aprovechamiento y desarrollo que establecía el artículo 10.5.C) del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA.

En efecto, las determinaciones urbanísticas de carácter estructural asumen como veremos la clase y categoría de suelo, el uso global Residencial, reconoce el sistema general *Basílica Paleocristiana* y tan sólo reajusta el área de reparto a la nueva delimitación de suelo urbano no consolidado.

Además de ello, las principales determinaciones de desarrollo que incluimos en la Modificación son igualmente deudoras del citado Anexo Normativo, puesto que desarrollaremos toda la capacidad residencial que el mismo establece, con su correspondiente asignación de viviendas susceptibles de acogerse a protección pública, todo ello instrumentado mediante el sistema de Cooperación.

- Asume las prerrogativas del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos que ocupa el yacimiento arqueológico *Basílica Paleocristiana* para la obtención de los citados suelos, aspecto que habrá que considerar en el momento de la equidistribución para validar desde el punto de vista urbanístico y jurídico el acuerdo citado mediante su inscripción registral.

H) **Incrementar el patrimonio municipal de suelo** con las parcelas destinadas a sistemas locales de espacios libres y equipamiento, así como con aquellas parcelas donde se materialice el 10 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, que como sabemos tendrá que localizarse, de manera preferente, en las zonas previstas para la acogida de las reservas de aprovechamiento necesarias para desarrollar viviendas susceptibles de acogerse a los diversos regímenes de protección pública.

I) **Generar gran cantidad de nuevos puestos de trabajo**, tanto directos como indirectos, durante las fases de urbanización de los terrenos, la paulatina construcción de las viviendas y de los equipamientos, y el mantenimiento de la urbanización, las dotaciones públicas locales y generales que corresponda mantener al Ayuntamiento.

Con ello, esta iniciativa atiende a una de las principales necesidades en materia económica que tiene Gerena, que no es sino la de generar puestos de trabajo que impulsen un crecimiento de las rentas disponibles que reviertan directamente en su economía.

Por todo cuanto antecede, entendemos conveniente y oportuna la puesta en carga de los terrenos relativos al nuevo ámbito PE-1 *Basílica Paleocristiana* a través de la Modificación cuyo contenido se detalla a continuación.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

3.9 Condiciones urbanísticas iniciales.

Como quedó reflejado en el apartado 2. Objeto de la Memoria Informativa, la propuesta de la Modificación no es otra que se generar un nuevo ámbito PE-1 Basílica Paleocristiana de suelo urbano no consolidado, que para nosotros tendrá la consideración de área de reforma interior como veremos, mientras que otras piezas de suelo adquirirán la categoría de suelo urbano consolidado, o se reclasificarán como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Sobre la nueva área de reforma interior operarán las nuevas determinaciones urbanísticas preceptivas de carácter estructural, que serán instrumentadas desde la propia Modificación. Asimismo, por su condición de documento de planeamiento general, y en atención a las prerrogativas del Ayuntamiento y a las atribuciones que para ello le otorga el artículo 10.2.B.b) de la LOUA, la Modificación incorporará también las determinaciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado que le son potestativas, a fin de legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de acudir al posterior planeamiento de desarrollo.

En definitiva, planteamos el siguiente escenario sobre el ámbito de la Modificación:

Tabla 2.1.1.- Propuesta de caracterización urbanística			
Clasificación	Categorización	Calificación	Edificabilidad (m ² /m ²)
Suelo urbano	Consolidado	Residencial	Según Zona de Ordenanza SUC - Z2 ó SUC - Z3
	No consolidado	Residencial	0,4302 (*)
No urbanizable	De Especial Protección por Legislación Específica	-	-

(*) Este parámetro es una edificabilidad bruta aplicable a todo el ARI PE 1 "Basílica Paleocristiana".

3.10 Esquema de la propuesta de Modificación.

Para que la propuesta cristalice, definiremos una sola Área de Reparto, constituida por el área de reforma interior de suelo urbano no consolidado, que denominaremos PE-1 Basílica Paleocristiana, ámbito que incluirá el yacimiento arqueológico como Sistema General de Equipamiento Cultural, SG – EC Basílica Paleocristiana. A estos efectos,

- En primer lugar, a dicha Área de Reparto le asignaremos una serie de determinaciones de carácter estructural en virtud del artículo 10 de la LOUA, las cuales justificaremos y valoraremos respecto de la estructura general y orgánica del territorio.
- En segundo lugar, estableceremos las determinaciones urbanísticas de desarrollo del área de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana, tanto las preceptivas como las potestativas, en aplicación de las determinaciones estructurales asignadas con anterioridad.

3.11 Estudio de Alternativas.

3.11.1 Introducción.

Las determinaciones estructurales que describe y justifica esta Modificación descansan en un estudio previo de las posibles alternativas a cada una de ellas, al objeto de atender a lo dispuesto en la Directiva 2001/42/CE, cuyas conclusiones nos conducen a la solución más idónea posible, que no es sino la que describimos en el apartado 2.4 Determinaciones urbanísticas estructurales

En este sentido, han sido consideradas una serie de alternativas respecto a la localización del ámbito de actuación, para después plantear variantes respecto de sus determinaciones estructurales principales, esto es, la clasificación, categorización y

sectorización, el uso global y sus intensidades de uso, la delimitación del área de reparto y sus sistemas generales, así como los coeficientes de ponderación entre usos y tipologías previstas.

La opción elegida de cada una de estas determinaciones ha de responder a su viabilidad técnica y ambiental, tal como requiere la citada Directiva. A continuación acotamos brevemente el escenario técnico y ambiental cuyo cumplimiento garantiza que las soluciones que propondrá la Modificación garantizan las citadas prerrogativas desde las antedichas ópticas técnica y ambiental.

3.11.1.1 De la viabilidad técnica.

Como documento de planeamiento urbanístico que es la Modificación, dicho marco técnico lo constituyen:

- *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* (en adelante, TRLSRU).
- *Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía* (en lo sucesivo, LOTCAA)
- *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA).

Sin perder de vista el TRLSRU, y por tratarse de Gerena, hemos de atender de manera principal a la LOUA, que establece el régimen de derechos y deberes de los titulares del suelo, así como los diversos procedimientos para la gestión y ejecución material de sus determinaciones y los procedimientos de disciplina urbanística.

Como desarrollo del marco jurídico mencionado, contamos además con las siguientes figuras de ordenación del territorio, que también operan, desde una escala territorial, en la configuración de las determinaciones estructurales:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (acrónimo, POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250, de 29 de diciembre)
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA nº 132, de 9 de julio)

Desde la óptica municipal, siguiendo lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, el Ayuntamiento de Gerena culminó la redacción y tramitación de la Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada en los términos exigidos por el artículo 7 del citado Decreto 11/2008, mediante resolución de alcaldía de fecha 7 de mayo de 2009 (BOP nº 123, de 30 de mayo).

3.11.1.2 De la viabilidad ambiental.

La reconfiguración urbanística del ámbito objeto de la Modificación ha de atender también a las siguientes normativas, planes y programas:

- Estrategia Europa 2020 (COM (2010)2020).
 - A fin de obtener beneficios socioeconómicos para el Municipio, con la mejora de la oferta de suelo residencial y los nuevos puestos de trabajo creados respectivamente en las fases de urbanización, construcción y mantenimiento.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (acrónimo, EASU), a los efectos de:
 - Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente.
 - Procurar un uso razonable y sostenible de recursos en aras del interés general, mejorando la calidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía.
 - Impulsar una nueva cultura de movilidad y accesibilidad, garantizando la movilidad urbana sostenible, gracias a su integración con el núcleo urbano actual.
 - Evitar la ocupación no ordenada del ámbito dada su actual clasificación urbanística, su vocación urbana y la falta de un instrumento que permita su desarrollo efectivo.
- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a cuyos efectos debe conseguirse:

- Promover el desarrollo sostenible con el mínimo de afecciones ambientales con la aplicación de la normativa ambiental y sectorial, las medidas correctoras y protectoras del Estudio ambiental estratégico en la fase de diseño, construcción y funcionamiento.
- Programa de Construcción sostenible de Andalucía:
 - Promover medidas de construcción sostenible.
- Estrategia energética de Andalucía 2020:
 - Promover el empleo de energías renovables y fomentar sistemas de autoconsumo contribuyendo a las políticas de lucha contra el cambio climático.
- Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:
 - Adaptar el planeamiento a los cursos fluviales evitando la ocupación de cauces limitando los usos en zonas inundables.

3.11.2 Alternativa Cero.

Antes incluso de abordar el análisis de las alternativas de las determinaciones estructurales, cabría preguntarse al menos qué sucedería en caso de que el ámbito de actuación mantuviese su actual situación, esto es, tendríamos que responder previamente al abordaje de la Modificación, a la pregunta: ¿es necesario modificar el planeamiento general para conseguir los objetivos expuestos?

En efecto, la Modificación no sería necesaria si proponemos unas determinaciones estructurales que no produjesen ningún cambio desde el punto de vista técnico, y por extensión, ambiental o lo que es lo mismo, si las determinaciones estructurales propuestas estuviesen en plena sintonía con el antedicho marco técnico y ambiental. Este sería el caso que denominaríamos Alternativa Cero.

3.11.2.1 Viabilidad técnica de la Alternativa Cero.

En este punto, en la Alternativa Cero no habría ninguna reconfiguración de los límites del ámbito en cuanto a clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable, ni tampoco sería necesario alterar la sectorización, o el uso global, ni las intensidades de uso o la densidad residencial, quedando también indemnes los sistemas generales. El área de reparto no existiría, y por tanto no podríamos asignar convenientemente las unidades de aprovechamiento, ni aplicar los coeficientes de uso y tipología.

En ese caso:

- j) Respecto de la clasificación del suelo, se estaría contrariando la LOUA por cuanto la traslación de la geometría del dominio público hidráulico y la zona inundable del Estudio Hidrológico sobre el ámbito de actuación, le confiere por ministerio de ley la condición de suelo no urbanizable.

No atender a este imperativo, además de desatender el mandato técnico, sería una desconsideración no sólo a la legislación sectorial, esto es, el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas*, sino también a otros planes y programas de ámbito andaluz, como el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Por tanto, **la Alternativa Cero, no es técnicamente viable desde el punto de vista de la clasificación actual del suelo**, la cual requiere ser estudiado en una nueva alternativa.

- k) Mantener la configuración del ámbito de suelo urbano no consolidado ese caso, contravendría la seguridad jurídica de los vecinos implicados, puesto que en la actualidad, fruto de los antecedentes urbanísticos, no queda claro en algunas zonas quienes están en suelo urbano consolidado y quienes están en suelo urbano no consolidado.

Ello iría en contra de la viabilidad técnica, puesto que en aras del interés general, el urbanismo ha de proporcionar la suficiente seguridad jurídica a sus administrados, y la situación actual, de mantenerse, supone un serio problema en relación con la identificación de los deberes y derechos de los propietarios de suelo que establece la LOUA.

Idéntica afirmación cabría hacer en relación a los suelos inundables, que por imperativo de la LOUA han de adscribirse a una categoría de suelo no urbanizable, en concreto la de especial protección por planificación urbanística, en lugar de mantener el estatus actual de suelo urbano no consolidado.

Por tanto, **la Alternativa Cero, no es técnicamente viable desde el punto de vista de la categorización actual del suelo**, la cual requiere ser adaptada en consecuencia a los cambios a realizar en la clasificación en una nueva alternativa.

- l) Por más que la identificación entre ámbito de suelo urbano no consolidado y sector fuese aceptable en la Alternativa Cero, es lo cierto que no podría sostenerse en su actual morfología, que sin duda habría de adaptarse rigurosamente al suelo urbano no consolidado.

Por tanto, **la Alternativa Cero, no es técnicamente viable desde el punto de vista de la sectorización actual del suelo**, la cual requiere ser adaptada como consecuencia de los cambios a realizar en la clasificación.

- m) El actual uso Residencial, sí parece el más adecuado desde el punto de vista de la vocación de los terrenos, insertos en un entorno residencial, donde no cabrían actividades industriales o turísticas.

Por tanto, **la Alternativa Cero, es técnicamente viable desde el punto de vista del actual uso Residencial suelo**, el cual no requiere cambios en una nueva alternativa.

- n) En sintonía con lo indicado en el punto anterior, la densidad actual de 100 viviendas encaja con las prerrogativas técnicas de la LOUA, y proporciona un modelo de ciudad compacta de los que defienden el POTA, el POTAUS o la EASU, de manera que tan sólo cabe asumirlos en este caso.

No obstante, la Alternativa Cero adolece de una cuantificación del techo edificable que permita materializar dicha cantidad de viviendas, en atención a los límites establecidos por la LOUA, cuestión que no está definida en la actualidad y que no nos permite considerar como válida esta alternativa.

Por tanto, **la Alternativa Cero, aunque está adecuadamente caracterizada respecto de la densidad del uso Residencial, no es técnicamente viable puesto que adolece de concreción en su materialización**, de manera que hemos de establecer dicha edificabilidad en el marco de una nueva alternativa.

- o) La delimitación del área de reparto es deudora de la sectorización, y si la misma no es correcta, podemos decir que **la Alternativa Cero no es técnicamente viable desde el punto de vista de la delimitación del área de reparto**, la cual requiere ser estudiado en una nueva alternativa.

- p) Puesto que la situación y morfología de los sistemas generales Basílica Paleocristiana es una situación sobrevenida en virtud del Convenio urbanístico suscrito en su día por entre el Ayuntamiento y los propietarios, consideramos que **la Alternativa Cero es técnicamente viable respecto de los sistemas generales**, la cual no requiere más consideraciones en una nueva alternativa.

- q) La definición del aprovechamiento medio depende de la delimitación del área de reparto, y puesto que la misma no es correcta, como indicamos anteriormente, podemos afirmar que **la Alternativa Cero no es técnicamente viable desde el punto de vista del cálculo del aprovechamiento medio**, de manera que tendremos que estudiarlo en una nueva alternativa.

- r) En el mismo sentido que lo expuesto en el anterior epígrafe cabe pronunciarse respecto de la aplicación de coeficientes correctores del uso y tipología y los coeficientes correctores para la vivienda protegida. Como sabemos, ambos dependen de la concreción del techo edificable para discernir su asignación entre las unidades de aprovechamiento, pero dado que no hay definido techo edificable, y el cálculo del aprovechamiento es erróneo desde el punto de vista técnico, tenemos que **la Alternativa Cero no es técnicamente viable desde el punto de vista de la asignación de coeficientes de uso y tipología**, los cuales han de ser definidos en una nueva alternativa.

3.11.2.2 Viabilidad ambiental de la Alternativa Cero.

Desde el punto de vista estrictamente ambiental, las determinaciones de la Alternativa Cero que presentan consecuencias ambientales significativas son la clasificación y calificación del suelo. El resto de determinaciones: sectorización, el uso global, las intensidades de uso, la densidad, el uso residencial, los sistemas generales, el área de reparto las unidades de aprovechamiento, los coeficientes de uso y tipología, no tienen consecuencias ambientales significativas en comparación con la Alternativa Uno.

Estos impactos inducidos por el mantenimiento de la situación actual (alternativa 0) son los siguientes que ponen en entredicho su viabilidad ambiental:

- La presencia de suelo urbano no consolidado en zona inundable permitiría la autorización de actuaciones en esta zona cuando se desarrolle el Plan Especial, ya que este último instrumento no tiene potestad para modificar la clasificación del suelo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección como dicta la normativa.
Esta improbable situación (por la lógica precaución de los urbanistas y aplicación normativa) podría acarrear un importante riesgo ambiental para la zona afectada que mantenga esta clasificación. Los impactos ambientales de una inundación en una futura zona urbana son fácilmente predecibles: daños materiales y humanos.
- La inseguridad jurídica generada con la imprecisa delimitación entre el suelo urbano consolidado y no consolidado acarrea una elevada problemática en relación con la identificación de los deberes y derechos de los propietarios de suelo que establece la LOUA.
Desde el punto de vista ambiental esta situación afecta a los derechos de los vecinos que se podrían ver conculcados así como la exigencia de deberes que no le corresponderían. Esta situación de incertidumbre e injusticia genera un impacto social que se revela en las denuncias de esta situación por parte de los vecinos, los cuales pagan sus tributos (deberes) en base a una situación en la que no pueden ejecutar sus derechos por la imprecisión del planeamiento.

3.11.2.3 Conclusiones respecto de la viabilidad técnica y ambiental de la Alternativa Cero.

Queda claro por tanto que **tan sólo dos de las determinaciones estructurales de la Alternativa Cero serían viables desde el punto de vista técnico y ambiental, de modo que procede apostar por otra, que denominaremos Alternativa Uno**, en la cual mantendremos como es lógico estos puntos de encuentro, pero en la que a través de la Modificación, que se antoja necesaria, iremos adoptando decisiones de tal suerte que el resultado final no sea sino el de la plena viabilidad técnica y ambiental de todas las determinaciones estructurales.

3.11.3 Alternativa Uno.

En virtud del análisis de la Alternativa Cero, ha quedado claro que necesitamos realizar la Modificación, cuyas determinaciones estructurales pasamos a continuación a describir la Alternativa Uno. Como no podía ser de otra manera, la misma se apoya en los puntos técnica y ambientalmente viables de la Alternativa Cero, y completa dichas prerrogativas como veremos con la alteración de la caracterización urbanística precisa para que dicha compatibilidad técnica y ambiental sea completa.

3.11.3.1 Viabilidad técnica de la Alternativa Uno.

Pasamos a analizar la Alternativa Uno, cuestionando en principio la propia localización del ámbito, su clasificación y categorización, consiguiendo con estas dos últimas las correcciones necesarias en la sectorización, la delimitación del área de reparto y el aprovechamiento medio. También aforaremos la edificabilidad, para poder establecer los coeficientes correctores de uso y tipología, y de vivienda protegida.

k) Alternativas de localización.

En relación a la localización, no cabe alternativa más que la que planteamos, dado que el ámbito ya estaba reconocido desde las antiguas Normas Subsidiarias, y así lo hace la actual Adaptación Parcial a la LOUA.

Cabría preguntarse no obstante si fuera posible establecer este desarrollo que planteamos en otro ámbito de suelo urbano no consolidado que no fuera este, pues es lo cierto que el planeamiento general vigente identifica como tales otras

localizaciones. Sin embargo, dicha alternativa no es posible porque precisamente el Ayuntamiento está impulsando el desarrollo de otras bolsas de suelo urbano no consolidado de manera contemporánea a ésta, como ocurre con el ámbito conocido como *Piedra Caballera*.

No obstante ello, podríamos sugerir otro emplazamiento alternativo para conseguir los objetivos de la Modificación, dirigiéndonos al suelo urbanizable disponible, si bien llegados a este punto deberíamos circunscribirnos tan sólo a los dos sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial.

En este sentido, la única opción pasaría por el desarrollo del sector *PP5 Zarzalejos*, cuyo desarrollo con las actuales condiciones de aprovechamiento, genera un modelo de ciudad que contraviene el modelo de ciudad compacta por el que abogan los documentos de ordenación del territorio.

Otro emplazamiento posible podría ser la reclasificación de un ámbito de suelo no urbanizable. Sin embargo, esta posibilidad sólo cabría realizarla en los aledaños del actual suelo urbano o urbanizable, fin de no generar un nuevo núcleo de población, que igualmente sería contrario al modelo de asentamientos que pregonan la norma 45.3 del POTA, la directriz 51.5 del POTAUS o la EASU. No obstante ello, en caso de apostar por esta reclasificación anexa al actual suelo urbano, tampoco estaríamos en sintonía con las previsiones de desarrollo territorial y urbano sostenible que sostiene el artículo 3 del TRLSU, dado que estaríamos generando un consumo de suelo innecesario, pues seguiría quedando vacante y expedito a su desarrollo el ámbito sobre el que opera esta Modificación.

Por tanto, podemos concluir que **no disponemos de alternativas posibles respecto de la localización**, pues se trata de resolver este vacío urbano y no otro, por más que, aunque éstos existen, es lo cierto que están siendo sometidos en la actualidad a procesos de desarrollo análogos al que nos ocupa.

La tabla adjunta identifica las diversas alternativas de emplazamiento planteadas, y otorga un valor 1 a las opciones idóneas, y un valor 0 a las que debemos desechar, resumiendo el motivo que hemos descrito en los párrafos precedentes:

Alternativa	Emplazamiento	Valor	Motivo
A1.1	Basílica Paleocristiana	1	Resolver vacío urbano recurrente, que procede de las NNSS.
A1.2	Piedra Caballera	0	Contemporánea con ésta, acoge una iniciativa similar.
A1.3	PP5 Zarzalejos	0	Contraviene el modelo de ciudad compacta.
A1.4	Reclasificar SNU	0	Genera otro núcleo de población.

l) Alternativas de clasificación.

En cuanto a clasificación como suelo urbano, no procede la consideración de más alternativas que la existente, dado que plantearse a través de la Modificación un cambio de clasificación alteraría enormemente el régimen jurídico de los propietarios del suelo, generando inseguridad jurídica y encontrando multitud de dificultades para prosperar.

En efecto, **no tendría ningún sentido reclasificar el ámbito de la Modificación como suelo urbanizable**, porque ello supondría un notable paso atrás en la puesta en marcha de la iniciativa municipal, que además contravendría las prerrogativas de los documentos de ordenación territorial como el POTA o el POTAUS, además de los plazos que establece el mandato de la Adaptación Parcial a la LOUA.

No obstante, la presencia de una zona inundable obligaría a plantearse su clasificación como suelo no urbanizable, por concurrir una de las circunstancias que a esos efectos establece el artículo 46 de la LOUA.

La tabla adjunta identifica las diversas alternativas de clasificación de suelo, y otorga un valor 1 a las opciones idóneas, y un valor 0 a las que debemos desechar, resumiendo el motivo que hemos descrito en los párrafos precedentes:

Tabla 2.3.3.1.b.- Alternativas de clasificación			
Alternativa	Clasificación	Valor	Motivo
A1.1	Suelo urbano	1	Mantiene el régimen jurídico actual de unos suelos que no han cambiado.
A1.2	Suelo no urbanizable	1	Por imperativo del artículo 46 LOUA, sobre la zona inundable.
A1.3	Suelo urbanizable	0	Contraviene las prerrogativas del POTA y del POTAUS.
			Menoscaba los plazos de desarrollo establecidos en la AP LOUA.

m) Alternativas de categorización.

Como suelo urbano, **la Modificación reconoce las dos alternativas existentes, suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado**, en función de que se cumplan las prerrogativas que para tal distinción establece el artículo 45 de la LOUA.

En los casos de que se clasifica como suelo no urbanizable, **el imperativo de la legislación en materia de aguas motiva su adscripción como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**, puesto que sobre estos suelos no opera ninguna protección por razón de planes de ordenación del territorio, ni tampoco estamos ante suelos de carácter natural o rural, ni se trata de ámbitos de hábitat rural diseminado, según determina el artículo 46 de la LOUA.

Las tablas adjuntas identifican las diversas alternativas de categoría de suelo urbano (A1.1 y A1.2), así como las cuatro opciones que el artículo 46.2 de la LOUA establece como categorías del suelo no urbanizable (A1.1, A1.2, A1.3 y A1.4), y otorga un valor 1 a las opciones idóneas, y un valor 0 a las que debemos desechar, resumiendo el motivo que hemos descrito en los párrafos precedentes:

Tabla 2.3.3.1.c.1.- Alternativas de categorización del suelo urbano			
Alternativa	Categorización	Valor	Motivo
A1.1	Suelo urbano no consolidado	1	No cumplen las prerrogativas del artículo 45.2.B LOUA.
A1.2	Suelo urbano consolidado	1	Cumplen las prerrogativas del artículo 45.2.B LOUA.

Tabla 2.3.3.1.c.2.- Alternativas de categorización del suelo no urbanizable			
A1.1	Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica	1	Por su carácter inundable, es imperativo del artículo 46 de la LOUA y la ley de aguas.
A1.2	Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística	0	No recae sobre ellos ninguna protección por razón del POTA o del POTAUS.
A1.3	Suelo no urbanizable de carácter natural o rural	0	No se dan las condiciones establecidas en el artículo 46 de la LOUA.
A1.4	Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado	0	No se dan las condiciones establecidas en el artículo 46 de la LOUA.

n) Alternativas de sectorización.

Dado que no tenemos suelos urbanizables en el ámbito de la Modificación, la sectorización sólo cabe aplicarla al suelo urbano no consolidado, y **por razones de escala y de práctica de la gestión urbanística se configura como una única área de reforma interior**.

o) Alternativas al uso global.

No cabe considerar alternativas al uso Residencial, dado que es mandato de la Adaptación Parcial a la LOUA, y los terrenos no son adecuados para acoger actividades de carácter industrial, terciario o turístico. En efecto, el uso industrial no tendría sentido plantearlo, puesto que el ámbito se incardina en el núcleo urbano, que tiene el residencial como uso

global principal; por su parte, tampoco podemos justificar la inclusión del uso turístico porque estaríamos alterando el modelo de ciudad previsto por el POTA o por el POTAUS.

La tabla adjunta identifica las diversas alternativas de uso global que podemos considerar en atención al artículo 17 de la LOUA, y otorga un valor 1 a las opciones idóneas, y un valor 0 a las que debemos desechar, resumiendo el motivo que hemos descrito en los párrafos precedentes:

Tabla 2.3.3.1.e.- Alternativas de uso global			
Alternativa	Uso global	Valor	Motivo
A1.1	Residencial	1	Mantiene el uso actual, y es la vocación natural de los suelos.
A1.2	Industrial	0	No procede, por estar en un entorno urbano residencial.
A1.3	Turístico	0	No responde al modelo de ciudad previsto.

p) Alternativas a la densidad y edificabilidad global.

Plantear una alternativa al alza o a la baja respecto de la densidad establecida en la Adaptación Parcial a la LOUA desvirtuaría el modelo de ciudad compacta por el que aboga el Modelo Territorial del POTA, de manera que **no cabe plantearse una densidad distinta.**

Como sabemos, la edificabilidad global asignada es deudora de dicha densidad, y por consiguiente, **tampoco cabe matizar la edificabilidad global asignada.**

q) Alternativas a la delimitación del área de reparto.

Por definición de área de reparto, y vista la consideración de una sola área de reforma interior, **no caben más alternativas que la consideración de una sola área de reparto**, y como consecuencia, el aprovechamiento medio tampoco

r) Alternativas a los sistemas generales.

Como sabemos, la configuración del sistema general *Basílica Paleocristiana* es una más de los condicionantes sobrevenidos en este caso, por cuanto procede como sabemos del Convenio urbanístico suscrito en su día. Tampoco procede, por razones de escala, la consideración de otros sistemas generales, de modo que en este punto, **tampoco caben considerar alternativas a la Basílica Paleocristiana.**

s) Alternativas al aprovechamiento medio.

Por definición de aprovechamiento medio, vista la consideración de una sola área de reforma interior, la edificabilidad global asignada y el sistema general *Basílica Paleocristiana*, **no es posible establecer alternativas al aprovechamiento medio asignado.**

t) Alternativas a los coeficientes de uso, tipología, situación y de vivienda protegida.

Estos parámetros son deudores bien del uso global asignado o bien de la situación en el término municipal, que como vimos no admiten alternativas, o bien de situaciones de mercado, que son condiciones sobrevenidas sobre las que no podemos operar ninguna influencia.

Es por ello que **no es posible establecer alternativas a los coeficientes.**

3.11.3.2 Viabilidad ambiental de la Alternativa Uno.

Del estudio urbanístico de la Alternativa Cero se deduce que no es posible, con las determinaciones estructurales vigentes, el desarrollo mediante un Plan Especial del PE1 Basílica Paleocristiana. Consecuentemente, y en aras de cumplir lo más fielmente posible las determinaciones y previsiones del PGOU vigente en Gerena se redacta la Modificación del mismo para retirar del suelo urbano los suelos inundables, delimitar exactamente los suelos urbanos no consolidados, fijar los parámetros urbanísticos que permitan un desarrollo sostenible, económicamente rentable y conforme demandan los planes territoriales superiores.

Todo ello respetando la intención del PGOU para esta zona de mantener su uso como suelo residencial, atender la cautela arqueológica de la Basílica Paleocristiana e incorporar los sistemas generales conforme el convenio urbanístico existente.

Los objetivos esenciales que plantea la Modificación, enumerados en el párrafo anterior, permiten afirmar que cualquier alternativa planteada no tiene efectos ambientales que varíen significativamente de la Alternativa Cero, salvo las mejoras ambientales que pretende corregir la Modificación de seguridad jurídica de los vecinos y evitar el desarrollo en zonas inundables. La variación de los parámetros urbanísticos en el contexto de una ciudad compacta se pueden optimizar ambientalmente a un nivel de detalle pero su impacto ambiental a nivel de alternativas no deja de ser poco significativo.

No obstante, y en aras de cumplir los requisitos de la evaluación ambiental estratégica se explicitan en el Estudio de Alternativas las siguientes opciones:

- En relación a la localización.
No tiene sentido plantear otra localización cuando los problemas que pretende resolver se sitúan en la parcela del ámbito que ya estaba prevista en la actual Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Gerena.
Cabría plantear a un nivel municipal global el desarrollo de otros ámbitos equivalentes de Suelo Urbano No Consolidado o Suelos urbanizables residenciales contemplados en dicha Adaptación. No cabe contemplar tampoco esta alternativa pues dichos ámbitos de SUNC se están desarrollando actualmente desde el Ayuntamiento o el sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial PP5 Zarzalejos, cuyo planteamiento como ciudad no compacta contraviene los objetivos que se plantean desde la ordenación del territorio.
Una última opción de Modificación sobre Suelo No Urbanizable sería contradictoria con el PGOU vigente que ya prevé como preferente la resolución del vacío urbano clasificado como urbano de uso residencial. Esta opción conllevaría además un impacto ambiental mucho mayor planteado donde se plantea.
- En relación a los parámetros urbanísticos.
En cuanto a clasificación como suelo urbano, no procede la consideración de más alternativas que la existente, dado que plantearse a través de la Modificación un cambio de clasificación alteraría el régimen jurídico de los propietarios del suelo, generando inseguridad jurídica y encontrando multitud de dificultades para prosperar. Sin embargo, la presencia de una zona inundable obliga a plantearse su clasificación como suelo no urbanizable, por concurrir una de las circunstancias que a esos efectos establece el artículo 46 de la LOUA.
Como ya se ha indicado en la Alternativa Cero, la delimitación exacta del suelo urbano no consolidado y la clasificación como no urbanizable del suelo inundable (en función de que se cumplan las prerrogativas que para tal distinción establece el artículo 46 de la LOUA), conlleva una mejora ambiental muy importante de la unidad de planeamiento, evitando impactos socioeconómicos en los vecinos y riesgos de inundación. Asimismo, esta delimitación permite un incremento notable de las áreas verdes en esta parte de la ciudad asociadas a la zona inundable.
El resto de parámetros urbanísticos viene dados por el PGOU vigente o por la adaptación de los mismos a la normativa vigente y el cumplimiento de los objetivos planteados por la Modificación y no tienen una significación ambiental en comparación con la Alternativa Cero.

3.11.3.3 Conclusiones respecto de la viabilidad técnica y ambiental de la Alternativa Uno.

Visto cuanto antecede, podemos concluir que no hay alternativas a la localización, si bien la clasificación y la categoría sí atienden a las diversas alternativas disponibles según el régimen jurídico de la LOUA, en función del reconocimiento que se hace del mismo.

Asimismo, la vocación de los suelos es claramente residencial, y tampoco hay otras posibilidades respecto de la intensidad de uso asignada, de la delimitación del área de reparto o de la ubicación de los sistemas generales, condicionados por el yacimiento arqueológico, de modo tampoco procede establecer consideraciones distintas respecto del aprovechamiento medio o de los coeficientes correctores.

Además de lo indicado, las mejoras ambientales llevadas a cabo con la delimitación del SNU de especial protección por inundación, del suelo urbano consolidado y no consolidado y que el resto de parámetros urbanísticos no tienen, en el caso

que nos ocupa, significancia ambiental no hay lugar para plantear más alternativas que la propuesta y seleccionada, siendo cualquier alternativa adicional un artificio.

3.11.4 Conclusión al estudio de alternativas.

Como indicamos en el epígrafe 2.3.1 *Introducción*, los criterios para la configuración de la Alternativa Cero y de la Alternativa Uno y para la elección de esta última, descansan en la legislación urbanística y ambiental que opera sobre el ámbito, glosadas en el citado epígrafe, y cuyo cumplimiento garantiza también la asunción de las prerrogativas de la Directiva 2001/42/CE.

3.11.5 Propuestas generales de la opción elegida.

Las propuestas generales de la Alternativa Uno se describen y justifican en los apartados siguientes.

3.12 Determinaciones urbanísticas estructurales.

Incluimos en este epígrafe las determinaciones estructurales que establece el artículo 10 de la LOUA. Entre ellas se encuentran la sectorización, la clasificación, la categorización, el uso global, las densidades y edificabilidades, así como la delimitación y aprovechamiento medio del área de reparto, a lo cual añadiremos la localización del sistema general, la determinación de los coeficientes de uso y tipología, y en casos como el nuestro, también la caracterización de los elementos estructurantes.

3.12.1 Clasificación, categorización y sectorización propuesta.

En cuanto a clasificación y categorización, la cuarta y quinta hojas del plano 15003 OE 01 *Clasificación, categorización, y sectorización y calificación propuesta*, recogen muy explícitamente los ámbitos que cambian de clasificación y/o categoría de suelo.

En efecto, en las citadas hojas vemos que hay algunos ámbitos que pasan de categoría de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado y viceversa, y el cambio más sustancial es el paso de una parte de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, por razón de su inundabilidad.

En cuanto a sectorización, todo el suelo urbano no consolidado queda incluido dentro de una sola área de reforma interior, de 46.320,99 m² de superficie si contamos el sistema general incluido, cuya morfología recoge la última hoja del plano 15003 OE 01 *Clasificación, categorización, sectorización y calificación propuesta*, mientras que el resto del ámbito de la Modificación queda fuera de cualquier sector, por razón de su clasificación (urbano o no urbanizable) y su categorización (consolidado o de especial protección).

3.12.2 Uso global.

El área de reforma interior tendrá un uso global Residencial de carácter lucrativo, así como un uso global no lucrativo de equipamiento cultural, vinculado al yacimiento arqueológico *Basílica Paleocristiana*. La caracterización del uso lucrativo la realizaremos ex - novo dada la escasa y obsoleta definición que contiene el planeamiento general vigente.

3.12.3 Densidades y edificabilidad bruta.

En virtud de los requerimientos del Ayuntamiento y vista las condiciones para su desarrollo que establece la Adaptación Parcial a la LOUA, asignamos al PE-1 *Basílica Paleocristiana* una capacidad residencial máxima de 100 viviendas, que supone 23,28 viviendas/hectárea, y requerirá como veremos una edificabilidad máxima de 0,4302 m²/m², equivalentes a 18.900,00 m² de techo máximo para el uso residencial y el resto de usos compatibles.

3.12.4 Delimitación del Área de Reparto.

Como vemos en el plano 15003 OE 02 *Caracterización del área de reparto y sistema general*, el Área de Reparto delimitada, denominada AR *Basílica Paleocristiana*, incorpora una parte del Sistema General de Equipamiento Cultural correspondiente a la delimitación del yacimiento arqueológico.

Así, el AR *Basílica Paleocristiana*, tiene una superficie de 46.320,99 m², de los cuales 2.386,91 m² corresponden al Sistema General de Equipamiento Cultural citado, que denominaremos SG – EC *Basílica Paleocristiana*,

3.12.5 Sistemas generales y aprovechamiento medio.

En cuanto al SG – EC *Basílica Paleocristiana*, la superficie y su morfología proceden directamente de la que recoge el convenio urbanístico celebrado con los propietarios, cuya copia digitalizada incluimos en el apartado VII Anexos.

Además de ello, en virtud de la definición del artículo 60 de la LOUA, el aprovechamiento medio del AR *Basílica Paleocristiana* asciende a 0,408022 unidades de aprovechamiento. Esta cifra nos otorga 18.900,00 unidades de aprovechamiento objetivo, de las cuales el 90 %, es decir, 17.010,00 corresponderán a los titulares de derechos urbanísticos, mientras que el 10 % restante pertenece al Ayuntamiento de Gerena, que también se quedaría con las diferencias de aprovechamiento, que en nuestro caso no existen, por contener esta área de reparto una sola área de reforma interior.

3.12.6 Coeficientes de uso global, tipología edificatoria y situación municipal.

No cabe la ponderación entre usos globales que requiere artículo 61.1 de la LOUA, dado que nuestra área de reforma interior tan sólo acogemos el uso global *Residencial*.

Sin embargo, dentro del mismo sí podríamos establecer coeficientes correctores entre las tipologías que se desarrollan, la vivienda unifamiliar adosada, plurifamiliar en bloque y vivienda unifamiliar aislada. Entendemos que no procede ponderación entre las dos primeras, si bien podemos considerar que las viviendas aisladas tengan al menos un 30 % más de valor que las otras dos tipologías.

Tampoco procede compara la situación de nuestra área de reforma interior con las ubicaciones de otros ámbitos residenciales de suelo urbano no consolidado, vista la escala del núcleo urbano.

3.12.7 Coeficiente corrector de vivienda protegida.

Finalmente, sí cabría considerar alguna ponderación entre el producto en renta libre y el producto inmobiliario destinado a recibir algún tipo de protección pública, puesto que podrían ocasionarse rendimientos económicos distintos. En efecto, dicha tarea corresponde a la ordenación estructural, tal como establece el artículo 61.4 de la LOUA, en la nueva redacción que del mismo hace la Ley 13/2005.

“El Plan General de Ordenación Urbanística o en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.”.

Aunque el artículo 10.4 del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA consideraba que la vivienda acogida a protección pública equivalía a 0,5445 veces la vivienda de renta libre, podemos afirmar que en la actualidad, ambos productos son equivalentes a los efectos de rendimientos económicos, como justificaremos más adelante.

3.12.8 Elementos estructurantes.

Recordemos que desde el planeamiento general en que nos encontramos, tenemos la posibilidad de influir sin participar en la ordenación del PE-1 *Basílica Paleocristiana*, considerando una serie de elementos estructurantes, que sin tener el carácter de sistemas generales, ayudan a configurar una trama urbana coherente y adecuada al objetivo que se persigue, que no es otro que el de resolver este vacío urbano, con el respeto y la puesta en valor del yacimiento arqueológico.

Así, como vemos en el plano 15003 OE 03 *Elementos estructurantes*, tiene carácter estructural:

- Respecto de la red viaria rodada, las conexiones con las embocaduras existentes con la c/ Fuente Santa y c/ Corazón de Jesús:

- Respecto de los itinerarios peatonales, se considera estructurante una conexión con la c/ Corazón de Jesús y la escalera que salva el desnivel entre los viales interiores de nuestro ámbito y la c/ Clavel.
- Respecto a los sistemas locales de Espacios Libres, se establecen estructurantes dos localizaciones, sombreadas ambas en el mencionado plano.

Una de ellas se dispone al Norte del yacimiento arqueológico, a fin de dar amplitud visual al mismo desde el interior del ámbito, e integrarlo en el mismo, y disponer una pieza de suelo vacante de edificación en sus alrededores que coadyuve a su puesta en valor.

La segunda pieza se conforma en los alrededores del arroyo, en la zona más baja topográficamente, decisión que será compatible con el mantenimiento de la cautela arqueológica que pesa sobre la zona, así como con el olivar que actualmente acoge, lo cual reduce el coste de urbanización significativamente.

3.12.9 Resumen de las determinaciones estructurales.

El siguiente cuadro muestra la ficha urbanística del AR Basílica Paleocristiana:

Tabla 2.4.9.1.- Resumen de las determinaciones estructurales del AR - "Basílica Paleocristiana"		
Sector	Denominación	PE - 1 "Basílica Paleocristiana"
	Superficie (m ²)	43.934,08
Clasificación		Urbano
Categorización		No consolidado
Uso global		Residencial
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,4302
Techo máximo edificable (m ²)		18.900,00
Área de reparto	Denominación	AR "Basílica Paleocristiana"
	Superficie (m ²)	46.320,99
Sistema general	Denominación	SG - EC "Basílica Paleocristiana"
	Superficie (m ²)	2.386,91
Aprovechamiento (u.a)	Medio	0,408022
	Objetivo	18.900,00
	Subjetivo	17.010,00
	Cesión Ayto	1.890,00
	Diferencias	0,00
Elementos estructurantes	Conexiones viarias rodadas y peatonales	
	Ubicación de áreas libres	

3.13 Determinaciones urbanísticas de desarrollo.

Incluimos en este epígrafe las determinaciones de desarrollo que exige el artículo 10 de la LOUA para legitimar la actividad de ejecución en el PE-1 Basílica Paleocristiana sin necesidad de acudir a planeamiento de desarrollo. En dicho artículo, las determinaciones se dividen en preceptivas y potestativas:

- Entre las preceptivas, se encuentran los criterios y directrices para la ordenación detallada, así como las previsiones de programación y gestión para la ejecución de la ordenación, y
- Entre las potestativas están la ordenación detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana, los espacios públicos y dotaciones comunitarias que complementen la ordenación estructural, incluyendo usos pormenorizados y ordenanzas de edificación.

Además de estas determinaciones potestativas, de la nueva redacción del artículo 61.5 de la LOUA que establece la Ley 13/2005, se desprende que la asignación de coeficientes de usos pormenorizados y tipologías edificatorias puede ser tarea del planeamiento de desarrollo. Por tanto, incluiremos un apartado donde se analice la ponderación entre los usos pormenorizados y las tipologías edificatorias del PE-1 Basílica Paleocristiana para tenerlos como referencia a la hora de afrontar la equidistribución.

3.13.1 Determinaciones preceptivas.

3.13.1.1 Criterios y directrices para la ordenación detallada.

Los criterios empleados a la hora de plantear la ordenación pormenorizada del PE-1 Basílica Paleocristiana proceden de las determinaciones estructurales descritas anteriormente, con lo que la ordenación propuesta persigue la consecución de los objetivos que se indican a continuación:

a) Respecto de las determinaciones estructurales.

Las determinaciones de desarrollo respetarán los condicionantes introducidos por las de carácter estructural, de modo que se verifique la idoneidad de los parámetros propuestos, subsidiarios como sabemos de la necesidad de resolver un vacío urbano, aportando seguridad jurídica a los titulares de derechos urbanísticos, poniendo al mismo tiempo en valor el yacimiento arqueológico, y generando una nueva oferta de viviendas susceptibles de acogerse a cualesquiera regímenes de protección pública.

Por ello, los principales objetivos de la ordenación pormenorizada son:

- Respecto del estudio de alternativas a la ordenación estructural, verificar que las opciones elegidas son las más adecuadas para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

En efecto, la ordenación pormenorizada de la Modificación confirma que los planteamientos iniciales respecto de la localización del ámbito, la clasificación, categorización y sectorización que se hace del mismo son los más adecuados, de manera que como veremos, los usos e intensidades de uso generan una pieza de ciudad a la medida de las expectativas del Modelo de Ciudad recogido en el POT.

- Respecto de la caracterización urbanística, confirmar que las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso global, son las idóneas para el espacio residencial que se plantea.

La resolución de este vacío urbano refuerza sin desvirtuar el modelo de ciudad consolidada compacta, tradicional y reconocible morfología de asentamiento en municipios pequeños de Andalucía, de modo que los productos inmobiliarios que derivan de dichos parámetros encajan adecuadamente en tipologías residenciales unifamiliares y plurifamiliares, bien sea de autopromoción o promovidas a instancias de un tercero, pudiendo en todos los casos acogerse al nuevo escenario que plantea el Plan Andaluz de Vivienda 2016 – 2020, más allá incluso de la reserva específica que a esos efectos estamos obligados.

- En cuanto a los sistemas locales, cotejar la idoneidad de la ubicación de las reservas previstas, analizando la lógica de la implantación de usos y su lectura urbana, entendiendo ésta como la verificación de que la estrategia de localización de las dotaciones se integra con toda naturalidad tanto en el nuevo vacío urbano que venimos a resolver como en el resto del municipio, y permite su acceso a los usuarios desde cualquier punto del ámbito, independientemente del horario o de la zona de la ciudad de que provengan.

- Comprobar la validez de los elementos estructurantes propuestos, tanto las conexiones viarias rodadas y peatonales como los ámbitos de ubicación preferente de espacios libres.

Los elementos viarios de carácter rodado se dotan de una sección transversal capaz de adaptarse y asumir los cambios necesarios según los acuerdos topográficos de la zona por la que discurre, participando con flexibilidad de la nueva ciudad que estamos creando. Por su parte, las conexiones peatonales quedan vinculadas a una gran bolsa de equipamiento, y permiten un cómodo registro de todo el ámbito en sentido transversal.

En cuanto a las áreas libres, su localización tiene gran relación con las afecciones arqueológicas que se han identificado, poniendo en valor el yacimiento arqueológico de la Basílica Paleocristiana a la vez que salvaguardando los existentes en el entorno del restaurante Cerca de San Diego.

b) Respecto de la información urbanística verificada.

En el apartado 3. *Característica del ámbito de actuación* y 4. *Afecciones sectoriales y ambientales* de la Memoria Informativa, se da cuenta de todas las preexistencias, condicionantes y legislación sectorial y ambiental de aplicación a la ordenación pormenorizada.

En este sentido, salvo algunas de carácter residencial, el restaurante y por supuesto el yacimiento arqueológico, la mayoría de las preexistencias son incompatibles con la propuesta de ordenación, y su actual estado de abandono, cercano a la ruina en algunos casos, nos permite justificar claramente la decisión de que prescindir de ellas.

Por su parte, la legislación sectorial que mayor incidencia tiene sobre la ordenación pormenorizada es la relativa a la línea límite de edificación, que establece la *Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía*, y las zonas de cautela arqueológica que identifica el diagnóstico histórico-arqueológico que se incluye como anexo del Estudio Ambiental Estratégico.

En cuanto a la legislación ambiental, hemos de considerar principalmente el resultado del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico, puesto que la legislación sobre vías pecuarias y aguas no operan propiamente contra las determinaciones urbanísticas de desarrollo que ahora analizamos sino contra las estructurales, pues como pudimos ver anteriormente, el tramo de la vía pecuaria *Cañada Real de Córdoba a Huelva* que discurre a través del PE-1 Basílica Paleocristiana queda sujeto a desafectación, y la zona inundable quedó clasificada como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

3.13.1.2 Previsiones de gestión y programación.

a) Delimitación de las unidades de ejecución.

Con carácter previo a la asignación del sistema de actuación y a la programación de los plazos para la puesta en carga de los terrenos que estamos ordenando, hemos de definir el ámbito territorial sobre el que se aplicará dicho sistema de actuación y se programarán las actuaciones que acoja, es decir, hemos de delimitar las unidades de ejecución en las que se dividirá el PE-1 Basílica Paleocristiana, en atención a las atribuciones que para tal cuestión nos otorga el artículo 18.1 de la LOUA.

Así, y aun cuando el artículo 105 de la LOUA nos ampara en caso de omisión de la delimitación de unidades de ejecución, entendemos que procede incidir en la identidad morfológica entre el PE-1 Basílica Paleocristiana y la unidad de ejecución, aspecto éste que recoge el plano *15003 OP 7 Unidad de ejecución y plan de etapas*, todo ello sin menoscabo de poder acudir al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución que recoge el artículo 106 de la LOUA, en caso de tener que alterar la delimitación que ahora planteamos.

b) Respecto de la gestión urbanística.

Centrados ahora en la gestión urbanística, a nadie escapa la enorme importancia de este apartado a la hora de la puesta en carga del suelo. En este sentido, la elección del sistema de actuación más adecuado corresponde al planeamiento de desarrollo, teniendo como principales condicionantes la estructura de la propiedad del suelo, la predisposición de la propiedad, la agilidad de la puesta en marcha del sistema, los medios con que cuenta el ente o la administración pública actuante, los requerimientos de la administración...etc.

Para la asignación del sistema de actuación, acudiremos a la LOUA, cuyos artículos 10, 18 y 107 nos legitiman para incluirlo entre las determinaciones preceptivas de la Modificación, si bien en nuestro caso, contamos además con la determinación expresa de la Adaptación Parcial a la LOUA, según la cual el desarrollo de este ámbito deberá gestionarse por el sistema de cooperación, condición que conoce y asume el Ayuntamiento de Gerena.

En la actuación por cooperación, cuyas prerrogativas recoge la Sección Tercera del Capítulo II del Título IV de la LOUA, el Ayuntamiento de Gerena podrá optar para el desarrollo de la unidad de ejecución por la gestión directa o por la gestión indirecta, y a tales efectos habrá de atender a las reglas establecidas en el artículo 123.2 de la LOUA y a lo dispuesto en el Capítulo V del Título III del *Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (en lo sucesivo, RGU), texto vigente aún en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

Por otra parte, según establece el artículo 123.3 de la LOUA, la unidad de ejecución será objeto de reparcelación, sin menoscabo que el Ayuntamiento de Gerena pueda suscribir un convenio urbanístico con los titulares de derechos urbanísticos de la unidad de ejecución, en el cual se fijen las bases del sistema.

c) Respecto de la programación de las actuaciones.

Como veremos en el título V *Plan de Etapas*, planteamos que las actuaciones que comporta el desarrollo de la unidad de ejecución delimitada se desarrollen en dos etapas, con la morfología de las etapas se recoge el plano 15003 OP 7 *Unidad de ejecución y plan de etapas*.

Entendiendo que la Etapa - 1 se desarrollará antes que la Etapa - 2, nos remitimos al título citado y a las Normas Urbanísticas para convenir los plazos para la gestión del sistema, para la ejecución de las obras urbanización y la ejecución de las conexiones exteriores, así como para la asignación en cada etapa de las obras de urbanización correspondientes, de la puesta en servicio de las dotaciones públicas y de los niveles de servicio de los mismos.

Obviamente, la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a las dos Etapas supondrá la puesta en carga de la totalidad de la capacidad residencial asignada, así como la ejecución de todos los sistemas locales y generales de equipamiento y espacios libres, amén del viario rodado y peatonal, y las conexiones exteriores con las redes de servicio de infraestructuras urbanas que sean necesarias.

3.13.2 Determinaciones potestativas.

3.13.2.1 Ordenación urbanística detallada.

Analizados los principales condicionantes, son pocas las variantes a la ordenación que contempla el plano 15003 OP 01 *Estructura urbana propuesta*, toda vez que las conexiones viarias estructurantes, la localización de los sistemas locales de espacios libres y la ubicación del SG – EC *Basílica Paleocristiana* así como el convenio urbanístico que la soporta, acotan seriamente las posibles alternativas.

Así, las únicas opciones pasan por la configuración de las manzanas residenciales desde la adaptación a las preexistencias, el estudio del parcelario unifamiliar de la vivienda tradicional de Gerena, la configuración de manzanas que del mismo se deduce, la adaptación topográfica de los nuevos viales y la mejora orientación del producto residencial.

Asumiendo estas prerrogativas, la estrategia de diseño se afana en resolver las medianeras existentes y respetar los usos compatibles con la nueva propuesta residencial que actualmente tienen cabida en el interior del área de reforma interior. Con estas premisas, se desarrolla la capacidad residencial en la zona central del ámbito, y se procura dar una respuesta homogénea y fácilmente reconocible, donde adquieren especial importancia los sistemas locales, tanto áreas libres como los equipamientos, que se reivindican como protagonistas de la estructura urbana, frente a otras ocasiones en que se los relega a localizaciones residuales o como poco, menos afortunadas.

A continuación hacemos un análisis de la ordenación urbanística detallada ampliando sucesivamente la escala. Así, comenzaremos en la unidad de parcelario, para llegar a la configuración de las manzanas, y a través de ellas observaremos su compromiso con los elementos estructurantes descritos en el apartado 2.3.7 *Elementos estructurantes*.

a) Respecto de la adaptación a las preexistencias.

Como indicamos en la Memoria Informativa, hay multitud de construcciones que no son compatibles con la ordenación que proponemos, y que por el estado actual de abandono que presentan, cercano en algunos casos a la ruina urbanística, hacen desaconsejable su permanencia.

No ocurre lo mismo con otras construcciones que son más recientes como la vivienda unifamiliar aledaña al yacimiento arqueológico, así como con el propio yacimiento por razones obvias y con las instalaciones del restaurante Cerca San Diego, que si bien no son propiamente residenciales, entendemos que pueden cohabitar con las mismas, como justificaremos más adelante.

La última preexistencia física que cabe reseñar son las propias traseras de las construcciones colindantes con el área de reforma interior, que obligan como veremos a adosar las nuevas manzanas a las mismas a fin de reconvertir esas traseras en fachadas que configuren ciudad.

Finalmente, hemos de considerar también como preexistencia, aunque no física sí jurídica, el Convenio urbanístico que suscribió en su día el Ayuntamiento de Gerena con d. Nicomedes Miranda Delgado, en relación a los terrenos que actualmente ocupa el yacimiento arqueológico y sus alrededores. En efecto, dicho Convenio motiva la actual delimitación del yacimiento arqueológico, a la vez que condiciona, como veremos, la estructura parcelaria alledaña.

b) Respecto del estudio del parcelario.

Entre las preexistencias antedichas, la morfología de las traseras y el convenio urbanístico son los dos elementos que tienen mayor influencia sobre el parcelario residencial propuesto.

No obstante ello, el parcelario que proponemos procura diversificar el producto inmobiliario a fin de tener respuesta a la evolución previsible del mercado inmobiliario, y de simplificar la adjudicación de fincas resultantes en los procesos de equidistribución del área de reforma interior que se avecinan.

Para ello, analizamos la tipología tradicional de vivienda unifamiliar que se da en Gerena, que no es sino el prototipo que responde a la tradicional casa patio tan característica de nuestras latitudes, donde la construcción de alinea al vial, principalmente en dos alturas o a lo sumo con un pequeño ático o bajo cubierta.

La organización en planta de las estancias se dispone en tres crujías en torno a un patio central. La primera de ellas ventila directamente a la calle, en la segunda se dispone el patio, deudor del *impluvium* romano, que articula los accesos laterales a las estancias de esa segunda crujía y a la planta superior, a la vez que permite la iluminación y ventilación del resto de estancias de la casa que se vuelcan al mismo, viniendo la tercera y última crujía a cerrar el patio.

Suelen establecerse en parcelas sensiblemente grandes, cuyo tamaño oscila entre 200 – 500 m², y por regla general se dotan de un segundo patio, y si la parcela lo permite un segundo acceso trasero, relacionado con la tradicional vocación agrícola, pues era este segundo patio donde se cobijaban primero ganado y después la maquinaria y el resto de útiles para la realización de las labores agrícolas.

Esta tipología tan característica es la que empleamos para resolver las medianeras de nuestro ámbito, pues la morfología de la misma es capaz de adaptarse a dicha circunstancia, prescindiendo en estos casos de ese segundo patio trasero y/o acceso secundario.

Confiamos en el éxito de este producto inmobiliario porque entendemos que será muy reconocible por los gereneros, y además nos será muy útil a la hora de adjudicar los derechos de aprovechamiento correspondientes a los titulares de derechos urbanísticos del área de reforma interior.

Las viviendas, también unifamiliares, destinadas a algún régimen de protección pública también son deudoras del citado estudio morfológico, y en este caso, la tipología que proponemos dispone de un patio delantero y de un generoso patio trasero y/o segundo acceso. Con ello estamos recuperando la secuencia tipológica de lleno y vacío, y generamos una tipología de probado éxito, igualmente entendible y reconocible por parte de sus futuros usuarios.

Se plantean como viviendas adosadas entre medianeras, con una crujía de 5,50 m de latitud, la cual permite resolver la estructura con soluciones convencionales, sin artificios que encarezcan la puesta en obra, y al mismo tiempo aprovechan al máximo las condiciones más favorables de orientación y la diferencia topográfica existente entre los extremos de la manzana en las que se insertan.

Más allá de estos productos unifamiliares, nuestra propuesta también tiene capacidad de acogida para una manzana de viviendas plurifamiliares en bloque de baja densidad. Se dispone también condicionada por las traseras, quizá las peores, dado el rincón que forma, pero ello nos permite generar un potente patio de manzana, o varios más pequeños, que resuelve igualmente parte de las medianeras antes descritas, y construyen las dos alturas mediante la alineación de la edificación a vial.

Finalmente, en los alrededores del yacimiento arqueológico, trasladamos la disposición parcelaria recogida en el Convenio urbanístico, y tampoco operamos cambios sobre la estructura parcelaria que tiene en la actualidad el restaurante Cerca de San Diego. En ambos casos se genera un nuevo producto, unifamiliar aislada.

A todas las tipologías descritas le son exigibles las prerrogativas de eficiencia ambiental, no sólo por cumplimentar con la reglamentación actual, fundamentalmente, el Código Técnico de la Edificación (CTE en adelante), sino también por poner en valor su condición de espacios de habitación.

En efecto, la cualidad de la ordenación que proponemos apuesta por una constante aparición de las áreas libres en el interior de las parcelas, ya sea mediante patios interiores, de parcela o de manzana, patios abiertos a fachada mediante generosos retranqueos, o patios traseros, fruto de la definición del fondo máximo edificable.

Asimismo es destacable que toda la ordenación propuesta establece una altura máxima de dos plantas, deudora del estudio morfológico realizado, de modo que la nueva ordenación se integre sin estridencias volumétricas en la estructura urbana colindante.

Ambas cuestiones permiten, entre otros aspectos:

- su registro por los rayos de sol en todas las épocas del año, así como la renovación, humectación y circulación de las corrientes de aire, evitando el tener que acudir imperativamente a sistemas activos de humectación, renovación y/o climatización del aire;
- la obtención de las mejores orientaciones para la implantación de la edificación teniendo como horizonte la eficiencia energética de lo edificado, esto es, disposiciones abiertas al Sur y cerradas al Norte, activando todo el lenguaje de elementos y materiales disponible para la optimización de la eficiencia energética de su envolvente térmica;
- la mejor adaptación a la topografía, entendiéndose que la implantación escalonada que proponemos evita que unas construcciones arrojen sombras sobre las otras, dado que todas las viviendas tienen la misma altura máxima, garantizando las funciones de asoleo y ventilación en todos los casos de manera muy sencilla y versátil, sin tener que acudir a otras opciones más artificiosas y por tanto, antieconómicas;
- la ampliación de la escala del espacio público, puesto que los retranqueos incrementan la percepción visual del peatón, y pueden generar importantes ámbitos reconocibles como espacios de circulación compartida entre peatones y otros modos de movilidad, motorizados o no, sin menoscabo de la formalización blanda de la necesaria frontera entre lo público y lo privado;
- la cualificación del perímetro edificado, puesto que los retranqueos dispuestos nos llevan a la consideración de todos los paramentos como fachadas, de modo que no sólo resolvemos las medianeras existentes, sino que las mismas no volverán a crearse, así como
- la disposición de la dotación interior de aparcamientos públicos en el interior de dichos retranqueos, haciendo en algunos casos innecesaria la ejecución del sótano destinado a garaje, ahorrando costes de construcción, y por tanto, haciendo más ecológica la implantación de las viviendas.

Como conclusión, la versatilidad de las dimensiones del parcelario dispuesto le permite acoger cualesquiera de las edificaciones residenciales previstas, a la vez que viabilizan la reparcelación. En efecto, las tipologías antedichas tendrán acogida en:

- parcelas grandes, en torno a 300 m², para las viviendas unifamiliares adosadas, alienadas a vial, en régimen de renta libre, que resuelven las traseras adaptándose a la tortuosa morfología de las mismas, con la tipología constructiva tradicional de casa en torno a un patio de parcela que ocupa una posición centrada sobre la parcela;
- parcelas pequeñas, en torno a 150 m², que acogerán las viviendas unifamiliares adosadas que se acogerán a alguno de los regímenes de protección pública, que disponen de un patio delantero y un generoso patio trasero;
- una parcela grande, de poco más de 4.000 m², que acogerá un edificio plurifamiliar de viviendas en régimen de renta libre, que se alinearán a vial y que se organizarán en torno a uno o varios patios de manzana;
- una par de manzanas para atender, respectivamente, a las prescripciones del Convenio urbanístico y para mantener la estructura actual del restaurante Cerca de San Diego, que alojarán viviendas unifamiliares aisladas.

c) Respecto de las manzanas.

Una vez determinadas las unidades parcelarias, la disposición de las manzanas repara en la escala de la unidad parcelaria, y desde la misma apuesta por unas tipologías concretas sin perder de vista el objetivo de maximizar el suelo neto apto para la edificación, en equilibrio con los espacios libres de edificación de las propias manzanas residenciales, y con los sistemas locales de espacios libres y equipamiento requeridas por la legislación vigente para las áreas de reforma interior como la que nos ocupa.

La cualidad integradora de las manzanas que proponemos se pone de manifiesto en la existencia de al menos cuatro manzanas que acogen al mismo tiempo parcelas residenciales y gran parte de los sistemas locales, aspecto que refuerza la cualidad integradora de los mismos como una parte más de la estructura urbana.

En base a ello proponemos:

- Seis manzanas para viviendas en renta libre. Una de ellas se completa con espacios libres, sistemas locales de equipamiento y el SG – EC *Basílica Paleocristiana*, mientras que otra acoge las instalaciones del restaurante Cerca de San Diego, y también se completa con espacios libres, en la zona de olivar situada al Este de la misma.
- Dos manzanas más para viviendas susceptibles de acogerse a protección pública, una de las cuales se completa por espacios libres en su extremo Oeste.
- Completa la ordenación propuesta una manzana para dotaciones y espacios libres, en la zona más septentrional del ámbito, resultado del reconocimiento de las tortuosas traseras de la zona.

d) Respecto de la adaptación topográfica.

La diferencia de cota existente en sentido Norte – Sur que describimos en la Memoria Informativa y reconocemos en la documentación gráfica se pone en valor en la propuesta de ordenación como un elemento positivo antes que contraproducente.

En efecto, salvados los necesarios acuerdos con las traseras, las manzanas antes descritas se disponen en terrazas, que van descendiendo hacia las cotas más bajas, adaptándose de manera sencilla al citado condicionante. Ello permite que los viales transversales, en sentido Este – Oeste, apenas tengan pendiente, mientras que los viales longitudinales, en sentido Norte – Sur, adquieren la pendiente necesaria para ir registrando sucesivamente los distintos niveles. Esta estrategia de adaptación permite optimizar los movimientos de tierra, y predispone por tanto a una urbanización más económica, y por tanto, ecológica, como veremos en el plano *15003 OP 05 Perfiles longitudinales*.

e) Respecto de la orientación.

La disposición aterrazada antes descrita tiene como valor añadido el hecho de que las edificaciones que albergarán las manzanas se abren al Sur, la mejor de las orientaciones.

En efecto, la práctica totalidad de las manzanas que se relacionan con las traseras abren a esta orientación, así como las dos manzanas destinadas a viviendas susceptibles de acogerse a algún régimen de protección pública, y las manzanas que acogen el yacimiento y la que alberga las instalaciones del restaurante Cerca de San Diego.

f) Respecto de la estructura urbana.

Como resultado del análisis anterior, y ampliando la escala del análisis, resulta una estructura urbana coherente en sí misma, que ofrece una lectura clara en su desarrollo, y asume la preexistencia física más relevante, el SG – EC *Basílica Paleocristiana*, así como la cualidad estructurante de las áreas libres y de las conexiones viarias rodadas y peatonales propuestas desde la ordenación estructural.

Procuramos pues la garantía de las relaciones de continuidad y contigüidad con el resto del suelo urbano, así como con sus desarrollos futuros, puesto que no debemos olvidar que la apuesta por el desarrollo del *PE-1 Basílica Paleocristiana* debe tener entre sus objetivos la máxima integración en la estructura urbana preexistente.

Hecha esta reflexión respecto de las preexistencias físicas y jurídicas, de la unidad de habitación y el parcelario, respecto de las manzanas, su adaptación topográfica y su orientación, participamos ahora más pormenorizadamente la estructura

urbana, que podemos estructurar en dos ámbitos, reconocibles al Norte y al Sur de la línea que generan las dos conexiones viarias estructurantes de carácter peatonal, y que podrían atender a la siguiente descripción:

- El ámbito Norte, que alcanza desde la conexión viaria estructurante con la c/ Fuente Santa hasta las dos conexiones estructurantes peatonales, aglutina la práctica totalidad de la capacidad residencial del área de reforma interior. En efecto, si accedemos por aquélla, registramos y resolvemos las traseras a izquierda y derecha bien con parcelas unifamiliares tipo RL – 1 o bien con la manzana en bloque plurifamiliar RL – 2, al mismo tiempo que se incluyen las dos manzanas VP – 1 y una última manzana que aglutina espacios libres y equipamientos. Ello supone asumir también las dos conexiones viarias rodadas de carácter estructurante que se establecía en las determinaciones estructurales, así como asumir gran parte de las plazas de aparcamiento anejo a la red viaria, a fin de atender a la oferta residencial que se dispone.
- El ámbito Sur, que a partir de esas dos conexiones peatonales, dispone consecutivamente una parcela de equipamiento y otra de espacios libres para poner en valor el yacimiento arqueológico. A partir de ahí se gestionan las preexistencias físicas como el propio yacimiento y las instalaciones del restaurante Cerca de San Diego, y las urbanísticas como el Convenio, para terminar de ubicar la capacidad residencial del área de reforma interior. Asimismo, en los alrededores del citado restaurante, atendiendo a las cautelas arqueológicas y aprovechando el magnífico olivar existente, aprovechamos para disponer parte del sistema local de espacios libres, que se dotan de una pequeña bolsa de aparcamiento la cual permite las visitas al yacimiento sin menoscabar la fluidez del tráfico rodado ni peatonal.

La estructura urbana propuesta se resume en el siguiente cuadro, que procede del plano 15003 OP 01 Estructura urbana propuesta:

Tabla 2.4.2.1.1.- Cuadro resumen de la estructura urbana						
Uso global	Uso pormenorizado	Superficie (m ²)	% sobre ARI		m ² /100 ² techo	
Residencial	Unifamiliar renta libre	13.049,21	29,70%	52,24%	0,00	0,00
	Unifamiliar protección pública	5.885,20	13,40%		0,00	
	Plurifamiliar libre	4.018,70	9,15%		0,00	
SIPS / Docente	Comercial	4.378,51	9,97%	9,97%	23,17	23,17
	Social					
	Deportivo					
	EGB					
	Guardería					
Espacios libres	Jardines	2.513,67	5,72%	11,40%	13,30	26,49
	Juego de niños	2.492,96	5,67%		13,19	
	Zona verde no computable	59,43	0,14%	0,14%	0,00	
Infraestructura	Centros de transformación	39,54	0,09%	0,09%	0,00	
Viario	Aparcamiento	1.232,69	2,81%	26,17%	0,00	
	Viario y acerado	10.264,17	23,36%		0,00	
TOTAL ARI PE - 1 "Basílica Paleocristiana"		43.934,08	100,00%	100,00%	49,66	49,66
SG - Equipamiento Cultural "Basílica Paleocristiana"		2.386,91				
TOTAL AR "Basílica Paleocristiana"		46.320,99				

3.13.2.2 Trazado pormenorizado de la trama urbana.

En este sentido, hemos de tener en cuenta que los condicionantes de partida no nos permiten ser generosos con los recorridos viarios, entre los cuales nos parece interesante detenernos a analizar el trazado del viario, las caracterización de las plazas de aparcamiento, la configuración de los itinerarios peatonales, y en su caso, la dotación de transporte público e itinerarios para movilidad no motorizada.

a) Trazado del viario.

Una acertada concepción del trazado viario y de los radios de giro garantiza en buena medida la fluidez del tráfico en aras de una menor incidencia ambiental, pues la eficiencia, rapidez y comodidad de las maniobras repercute muy mucho en el descenso del consumo de combustibles, así como en la emisión de gases y ruidos.

En cuanto a los accesos al área de reforma interior, se produce desde siete puntos distintos, lo que coadyuva a garantizar la fluidez de los tráficos, motorizado o no, así como embridar adecuadamente la nueva estructura urbana que proponemos con las preexistencias, tan es así, que algunas vías que completamos, como la que denominamos "E", procede del remozamiento y reestructuración de la sección transversal de la actual c/ Miguel Hernández.

Respecto del trazado, los carriles de circulación se han previsto de 3,50 m de latitud en el vial "G", el único de doble sentido, y de 5,00 m en los de sentido único. Se ha previsto un radio de bordillo interior mínimo de 5,50 m, de modo que la circulación de vehículos sea lo más cómoda posible.

En su concepción, los viales "G", "H" y "F", que salvan en su recorrido longitudinal las pendientes más notables, se tienen por vías distribuidoras de tráfico, lo que hace que evitemos las plazas de aparcamiento en las mismas a fin de no complicar las maniobras,

Como consecuencia de ello, las vías "B", "C", "D" y "E", que apenas tienen pendiente longitudinal, pasan a ser vías receptoras de estos tráficos, y acogen todas las plazas de aparcamiento, dado que en las mismas las maniobras son más sencillas.

Asimismo es destacable la consideración de los espacios de circulación compartida, en los cuales, una sola plataforma es capaz de aglutinar el tráfico rodado y el tráfico peatonal, que únicamente son segregados con la disposición de bolardos cada 2,50 m para canalizar el tráfico rodado hacia las calzadas.

Estas zonas de circulación compartida se disponen para configurar las conexiones estructurantes rodadas con la c/ Corazón de Jesús, así como las calles "E" e "I". La plataforma única permite reducir su latitud, y es la óptima solución para estos espacios de transición y/o conexión hacia el área de reforma interior, o para la reconfiguración de la actual plataforma de los viales existentes, como es el caso de la calle "I", actual c/ Miguel Hernández.

b) Disposición de aparcamientos.

Proponemos una distribución uniforme de plazas de aparcamiento, tanto en cordón y como en batería por toda el área de reforma interior, de modo que se tenga siempre cerca una plaza disponible. Con el mismo criterio de disponibilidad, se ha procurado que al menos tres de las cuatro bandas de aparcamiento incluyan al menos una plaza para discapacitados, evitando la disfuncionalidad que provocaría su concentración.

Esta distribución apela a su máximo rendimiento, de modo que apenas haya plazas inutilizadas por los accesos o vados a parcelas, de ahí su ubicación de manera preferente aladaña a los patios traseros de las manzanas que acogen las viviendas acogidas a alguno de los regímenes de protección pública, o bien cerca de los equipamientos y de las áreas libres.

En cuanto a su accesibilidad, se ha procurado la disposición en los viales "B", "C", "D" y "F", que apenas tienen pendiente longitudinal, lo cual facilita las maniobras de operación del aparcamiento. Asimismo, el alejamiento de las plazas de los cruces de calles mejora la visibilidad del tráfico, y permite el registro seguro de la calzada mediante pasos de peatones que acceden a la misma mediante los correspondientes vados.

c) Latitud del acerado.

Para garantizar la movilidad peatonal cómodamente y sin obstáculos se proponen acerados de 2,50 m de latitud mínima en todos los viales, generosa amplitud que en los casos de los viales "B" y "C" se aprovecha para la integración de alcorques para la disposición de arbolado que cobije las baterías de aparcamiento anejas.

Además del acerado, cabe resaltar la configuración de las dos conexiones peatonales de carácter estructural. La que conecta con la c/ Corazón de Jesús, se configura como una extensión del acerado de la citada vía, que desahoga la misma, y permite un cómodo acceso al interior del ámbito que ordenamos. Por su parte, la que conecta con la vía

pecuaria Cañada Real de Córdoba a Huelva, se configura como una escalera por ser la única posibilidad de salvar la diferencia de cota existente entre nuestro ámbito y el citado camino.

Finalmente, señalar que en los espacios de circulación compartida que describimos anteriormente, la banda para la circulación exclusiva de los peatones dispone asimismo de un mínimo de 2,00 m.

d) Transporte público y movilidad no motorizada.

Gerena no dispone de líneas de autobús urbano, ni de carriles bici, de modo que no proceden estas consideraciones.

3.13.2.3 Espacios públicos y dotaciones comunitarias.

En desarrollo de las determinaciones estructurantes, la propuesta de ordenación localiza la práctica totalidad de los sistemas locales de espacios libres al norte del yacimiento arqueológico y sobre el olivar existente junto al restaurante Cerca de San Diego, dejando el resto de la dotación necesaria para completar otras dos manzanas, una residencial y otra de equipamientos.

En cuanto a los equipamientos, como veremos más adelante, por nuestra condición de área de reforma interior, se disponen en dos parcelas, donde tendrán como usos compatibles los diversos usos pormenorizados que aglutinan el equipamiento docente o los servicios de interés público y social.

3.13.2.4 Usos pormenorizados.

En la ordenanza se definen todos y cada uno de los usos susceptibles de implantación en el área de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana, así como las condiciones de compatibilidad entre ellos, tal como recoge la tabla adjunta:

Tabla 2.5.2.4.1.- Cuadro resumen de usos pormenorizados		
Tolerancia	Uso global	Uso pormenorizado
Uso principal o característico	Residencial	Unifamiliar en renta libre (URL)
		Unifamiliar con protección pública (UPP)
		Plurifamiliar en renta libre (PRL)
Usos compatibles	Terciario	Restauración (RES)
	Equipamiento	Cultural (CUL)
		Comercial (COM)
		Social (SOC)
		Deportivo (DEP)
		EGB (EGB)
		Guardería (GUA)
	Espacios libres	Jardines (JAR)
		Juego de niños (AJG)
		Zona verde no computable (ZVNC)
	Infraestructura	Centros de transformación (CTR)
	Viario	Aparcamiento
		Viario y acerado

3.13.2.5 Coeficientes de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y situación dentro del área de reforma interior.

En este sentido, cabe detenernos en la nueva redacción del artículo 61.5 de la LOUA que establece la Ley 13/2005:

“El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar, y en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado...”.

Con ello, y partiendo de lo expuesto en el apartado 2.4.6 *Coefficientes de uso global, tipología edificatoria y situación municipal*, entendemos que no cabe ponderación entre usos pormenorizados, pues no existen diferencias de rendimientos económicos entre viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Asimismo podemos asumir las diferencias de rendimiento entre tipologías edificatorias que la ordenación estructural cifraba en un 20 % de la aislada frente a la unifamiliar adosada y el bloque plurifamiliar.

Finalmente, lo reducido del área de reforma interior, nos permite afirmar que no existe ponderación posible de aprovechamientos por razón de su situación dentro de la misma.

3.13.2.6 Cuadro de características.

De acuerdo con lo recogido en el artículo 58.3 del RP, se incluye a continuación una síntesis de las determinaciones de desarrollo, relativa a zonas, usos lucrativos, usos pormenorizados, edificabilidades, porcentajes y demás aspectos relevantes.

Tabla 2.5.2.6.1.- Cuadro de características							
Zonas	Uso global	Uso pormenorizado	Superficie neta		Edificabilidad		
			m ²	%	m ² /m ²	m ² techo	
LUCRATIVAS	RL_1.1	Residencial	Unifamiliar en renta libre (URL)	3.861,93	8,79	0,93	3.600,00
	RL_1.2		Unifamiliar en renta libre (URL)	1.234,18	2,81	0,97	1.200,00
	RL_1.3		Unifamiliar en renta libre (URL)	473,18	1,08	1,27	600,00
	RL_2.1		Plurifamiliar en renta libre (PRL)	4.018,70	9,15	1,38	5.550,00
	RL_3.1		Unifamiliar en renta libre (URL)	5.102,13	11,61	0,27	1.400,00
	RL_3.2		Unifamiliar en renta libre (URL)	2.377,79	5,41	0,29	700,00
	VP_1.1		Unifamiliar con protección pública (UPP)	3.318,63	7,55	0,99	3.300,00
	VP_1.2		Unifamiliar con protección pública (UPP)	2.566,57	5,84	0,99	2.550,00
TOTAL ZONAS LUCRATIVAS				22.953,11	52,24	7,11	18.900,00
NO LUCRATIVAS	SIPS/DOC	Equipamiento	Comercial (COM)	4.378,51	9,97	1,00	4.378,51
			Social (SOC)				
			Deportivo (DEP)				
			EGB (EGB)				
			Guardería (GUA)				
	J	Espacios libres	Jardines (JAR)	2.513,67	5,72	0,00	
	AJ		Juego de niños (AJG)	2.492,96	5,67	0,00	
	ZVNC		Zona verde no computable (ZVNC)	59,43	0,14	0,00	
	CT	Infraestructura	Centros de transformación (CTR)	39,54	0,09	0,00	
		Viario	Aparcamiento	1.232,69	2,81	0,00	
Viario y acerado			10.264,17	23,36	0,00		
SG-EC	Equipamiento	Cultural (CUL)	2.386,91				
TOTAL ZONAS NO LUCRATIVAS				23.367,88	47,76	0,19	4.378,51
TOTAL ÁREA DE REFORMA INTERIOR				43.934,08	100,00	0,53	23.278,51
TOTAL ÁREA DE REPARTO AR - BASÍLICA PALEOCRISTIANA				46.320,99			

3.14 Protección y mejora del patrimonio ambiental.

La potencialidad para generar impactos que tiene el planeamiento puede deberse a factores muy diversos, entre los que podemos citar, entre otros, los cambios en el uso del suelo, las alteraciones en las emisiones al medio, la sobreexplotación de los recursos, la alteración de parámetros culturales y de salud o confort de la población, etc.

Tanto las acciones jurídicas (clasificación del suelo, asignación de usos, ordenanzas, etc) como las acciones físicas (movimiento de tierras, viario, redes de infraestructura, edificación, etc) que conlleva, generan efectos ambientales inducidos a los que hay que añadir la problemática territorial que puede superponerse a éstos.

En consecuencia, la presente Modificación va acompañada del correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, en el cual se recoge y analiza la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales no sólo de las propias determinaciones urbanísticas sino de la derivada de la ejecución de la actuación proyectada.

La finalidad más importante del mismo es poner de manifiesto los posibles desequilibrios ambientales y sociales inducidos por la propuesta, evaluándolos en términos relativos y proponiendo, en su caso, medidas preventivas y/o correctoras para paliarlos, si llegare el caso.

Por referirse al planeamiento urbanístico, el Estudio Ambiental Estratégico considera la ocupación del suelo con los cambios producidos por la clasificación, así como el modo en que se materializará ésta. En efecto, los posibles impactos sobrevendrán por el propio desarrollo de la actuación, por los recursos naturales que utilizará, así como por las emisiones, los vertidos y los residuos generados durante la urbanización, las obras de construcción de las parcelas, y la puesta en funcionamiento de las actividades que acogerá, como el uso residencial, dotacional y cultural.

3.14.1 Objetivos y criterios ambientales.

El principal objetivo que establece la Modificación de reconfigurar urbanísticamente el PEI ya desde su formulación, y posteriormente en su desarrollo, debe incorporar además los siguientes objetivos y criterios ambientales conforme la normativa, planes y programas comentados anteriormente:

- Estrategia Europa 2020 (COM (2010)2020).
 - Obtener beneficios socioeconómicos para el Municipio, con la mejora de la oferta de suelo residencial y los nuevos puestos de trabajo creados respectivamente en las fases de urbanización, construcción y mantenimiento.
- Estrategia andaluza de sostenibilidad urbana:
 - Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente.
 - Uso razonable y sostenible de recursos: Mejorar la calidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía.
 - Impulsar una nueva cultura de movilidad y accesibilidad. Particularmente garantizar la movilidad sostenible, gracias a su integración con el núcleo urbano actual.
 - Evitar la ocupación no ordenada del ámbito dada su actual clasificación urbanística, su vocación urbana y la falta de un instrumento que permita su desarrollo efectivo.
- Ley GICA.
 - Promover el desarrollo sostenible con el mínimo de afecciones ambientales con la aplicación de la normativa ambiental y sectorial, las medidas correctoras y protectoras del Estudio ambiental estratégico en la fase de diseño, construcción y funcionamiento.
- Programa de Construcción sostenible de Andalucía:
 - Promover medidas de construcción sostenible.
- Estrategia energética de Andalucía 2020:
 - Promover el empleo de energías renovables y fomentar sistemas de autoconsumo contribuyendo a las políticas de lucha contra el cambio climático.
- Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:
 - Adaptar el planeamiento a los cursos fluviales evitando la ocupación de cauces limitando los usos en zonas inundables.

3.14.2 Idoneidad ambiental de las determinaciones

Como ha quedado demostrado en apartados anteriores, las determinaciones de la presente Modificación no son fruto de la improvisación, sino que se trata de anticipar una bolsa de suelo ya ordenado para adaptarla a la situación actual.

Además, la localización de la propuesta se caracteriza por la ausencia de afecciones ambientales significativas en un suelo ya clasificado como urbano no consolidado por el planeamiento vigente lo cual demuestra la idoneidad del emplazamiento desde el punto de vista ambiental para el desarrollo de la actuación prevista.

3.15 Alcance.

Las determinaciones de la Modificación le son de aplicación exclusivamente al ámbito que se recogen en todos y cada uno de los planos de información y de los planos de ordenación estructural de la propuesta de la propuesta.

En lo no contemplado dentro de los límites de la presente Modificación, le son de aplicación las determinaciones del planeamiento general vigente, incluidas aquellas puestas de manifiesto por cualesquiera otras modificaciones aprobadas definitivamente.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN.

3.1 Justificación de las determinaciones urbanísticas estructurales.

La justificación de las determinaciones estructurales se apoya principalmente en los argumentos aportados en el apartado 1 *Procedencia, conveniencia y oportunidad*, del presente título.

Entre ellos destacaba el interés del Ayuntamiento de Gerena por completar un vacío urbano, atendiendo al principio de desarrollo territorial sostenible aportar un suelo para actividades productivas convenientemente caracterizado, con la repercusión socioeconómica que ello conlleva en términos de empleo directo e indirecto, incardinándose perfectamente con el modelo propuesto p

or el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, la posibilidad de incrementar el patrimonio municipal de suelo, así como disponer de un soporte físico sin afecciones ambientales por razón de su localización.

Por si estos argumentos no fueran suficientes, los reforzaremos con la información que se desprende de figuras de ordenación del territorio de ámbito supramunicipal, como puedan ser el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante, POTA) o el POTAUS.

Con estas consideraciones, justificamos a continuación las determinaciones urbanísticas de carácter estructural que afectan a la nueva AR "El Cigarral", relativas a la sectorización, clasificación y categorización, al uso global asignado, a la densidad y edificabilidad bruta, a la delimitación del área de reparto, a la definición del sistema general de espacios libres y cálculo de los aprovechamientos, además de los coeficientes de uso y tipología y la definición de los elementos estructurantes.

3.1.1 Clasificación, categorización y sectorización.

3.1.1.1 Clasificación.

Como sabemos, la Modificación reconoce dos clases de suelo dentro de su ámbito, el suelo urbano y el suelo no urbanizable. Teniendo como punto de partida la Adaptación Parcial a la LOUA, dichas clases de suelo propuestas derivan por una parte del reconocimiento físico del ámbito, y por otra parte de la aplicación de la legislación sectorial vigente en materia de aguas.

En cuanto al suelo urbano, hemos de anteponer que el ámbito *PE-1 Basílica Paleocristiana* ya estaba reconocido como tal por el municipio desde las Normas Subsidiarias que datan de 1.994.

Es por ello que atendiendo a sus atribuciones, la Adaptación Parcial a la LOUA no hizo sino incorporarlo tal cual entre sus determinaciones, y visto que el ámbito no contaba con ordenación pormenorizada, tan sólo incorporó a las condiciones de aprovechamiento que recoge el artículo 10.5.C de su Anexo Normativo la reserva del 30 % del aprovechamiento residencial para viviendas acogidas a protección pública, determinación que con carácter estructural establecía la Ley 13/2005.

Respecto del suelo no urbanizable, la justificación de su clasificación como tal es inmediata si acudimos al artículo 46.1.i) de la LOUA, toda vez que son terrenos inundables, según quedó acreditado en esta Memoria y en la documentación gráfica, donde trasladamos la lámina de agua correspondiente al período de retorno de 500 años del Estudio Hidrológico realizado para los trabajos de redacción del PGOU que se aprobó inicialmente.

Adicionalmente, según el informe de 23 de diciembre de 2011 de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente al citado Estudio Hidrológico del PGOU, en relación a la Prevención de riesgos de avenidas e inundaciones para el Arroyo de la Fuente (o de San Juan) se establece que "*el cauce, las zonas de servidumbre y las zonas inundables deberán ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica*".

3.1.1.2 Categorización.

A pesar del contenido en el artículo 45.2 de la LOUA, en la práctica, la línea que separa las dos categorías de suelo urbano ha estado profundamente cuestionada siempre que el planeamiento general ha tenido que pronunciarse sobre ella. En este

sentido, y partiendo del citado precepto jurídico, la Modificación se ha servido de las siguientes herramientas para diferenciar el suelo urbano consolidado del suelo urbano no consolidado:

- Realizar un levantamiento topográfico que precise la ubicación de las construcciones existentes en el interior del ámbito, las traseras que nos encontramos, los elementos separadores de fincas (valladas, tapias, etc), así como los elementos más significativos del entorno urbano más inmediato;
- Realizar un reconocimiento in situ de todo el ámbito, que nos permite identificar sobre el terreno aquellas piezas sobre las cuales se pueden generar dudas al respecto de su categorización;
- Reconocer las preexistencias que acoge el ámbito de la Modificación, analizando su posible compatibilidad con el uso residencial que desarrollará el ámbito, valorando las opciones que tiene de acogerse al régimen de fuera de ordenación o bien la necesidad de su desaparición por incompatibilidad con los objetivos de la ordenación;
- Analizar la estructura de la propiedad desde el punto de vista catastral, reconociendo los límites de propiedad y validando éstos con la información del levantamiento topográfico y del reconocimiento in situ, a fin de simplificar y agilizar, en la medida de lo posible, la gestión urbanística.

Hecho este análisis, está claro que el grueso del ámbito de la Modificación puede y debe mantener el estatus anterior de suelo urbano no consolidado, sin más que añadir pequeñas áreas residuales, sobre todo en la zona Norte y Oeste del ámbito, que permiten completar parcelas catastrales llegando a las traseras de las construcciones existentes, ubicadas ya en suelo urbano, como vemos en la imagen adjunta, procedente de la quinta hoja del plano 15003 OE 01 Clasificación, categorización, sectorización y calificación propuesta:



Tabla 3.1.1.2.1.- Cambios en la categoría	
ÁMBITOS QUE CAMBIAN DE CLASE Y/O DE CATEGORÍA DE SUELO	
	DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) HACIA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) HACIA SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) HACIA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE AGUAS (SNUEP-LE-AG)

Asimismo se adscriben al suelo urbano no consolidado las cuatro conexiones con el viario existente, una en la c/ Fuente Santa, y otras tres que de manera consecutiva se ubican en la c/ Corazón de Jesús, a fin de incorporarlas al proceso urbanizador.

Siguiendo con el citado plano, vemos en la imagen adjunta, correspondiente a la zona sur del ámbito de la modificación, que tenemos dos piezas que desde el suelo urbano no consolidado, directamente pasan a suelo urbano consolidado. Ello así porque en ambos casos no concurren las circunstancias que requiere el artículo 45.2 de la LOUA para su consideración como suelo urbano no consolidado, pues todas las parcelas tienen acceso rodado directo desde una vía urbana, que no precisa de mejora o reurbanización, y además las parcelas cuentan con todos los servicios urbanísticos, de modo que podemos considerarlos solares, en los casos en que aún no dispongan de construcciones.



En efecto, la pieza trapezoidal, que identificaremos como Zona A, comprende parte de la calle Miguel Hernández, vía completamente urbanizada, que consta de todos los servicios urbanísticos básicos, sobre las que tienen acceso rodado y peatonal las dos parcelas catastrales que por otra parte, acogen ya dos construcciones de uso residencial. Como vemos en la imagen adjunta, la primera de las construcciones tiene una planta de altura, y una puerta de garaje, así como numerosas ventanas; por su parte la segunda vivienda presenta fachada en sus dos alturas a la citada calle.



Zona A del suelo urbano consolidado: Parcelas catastrales situadas en calle Miguel Hernández, nº 2 y nº 3.

En cuanto al a pieza de morfología longitudinal, que identificaremos como Zona B, igualmente alcanza a dos parcelas catastrales, que del mismo modo tienen acceso directo en este caso desde la travesía, como podemos ver en las imágenes adjuntas. En la primera de las imágenes siguientes vemos el acceso a la parcela ubicada al Este del ámbito, que ya cuenta con algunas construcciones de uso residencial, mientras que en la segunda encontramos la otra parcela, cuyo acceso se produce en los alrededores de la glorieta, aún está libre de edificaciones.



Zona B del suelo urbano consolidado: Acceso a parcela catastral situada sobre la travesía.



Zona B del suelo urbano consolidado: Acceso a parcela catastral situada junto a la rotonda de la travesía.

Finalmente, respecto del suelo no urbanizable, todo el ámbito que recogemos en la documentación gráfica adquiere la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Dicha consideración es inmediata si acudimos en este caso al artículo 46.2.a) de la LOUA, toda vez que como sabemos la zona es inundable, según indicamos en el apartado anterior, visto el contenido del Estudio Hidrológico realizado para los trabajos de redacción del PGOU que se aprobó inicialmente.

3.1.1.3 Sectorización.

La delimitación de una única área de reforma interior es equivalente a la sectorización que requiere el artículo 10 de la LOUA respecto de los elementos de ordenación estructural.

La correspondencia entre la delimitación del área de reforma interior y el suelo urbano no consolidado es trivial, toda vez que por definición, no se conciben sectores ni áreas de reforma interior sobre el suelo urbano consolidado, ni por supuesto sobre suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Además de estos argumentos, no debemos olvidar que la configuración de una única área de reforma interior simplifica la gestión urbanística del suelo y se produce de manera simultánea la puesta en carga de la totalidad de las parcelas residenciales y las reservas de suelo para espacios públicos y dotaciones comunitarias, sean sistemas locales o sistemas generales.

3.1.2 Uso global.

El uso global Residencial que se propone es heredero del planeamiento vigente, pues como sabemos, el artículo 10.5.C) del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA asignaba el uso global Residencial al ámbito de nuestra Modificación, como ya hacían las anteriores Normas Subsidiarias del año 1.994.

Visto lo cual, el planificador no debe sino poner en marcha una adecuada estrategia de localización de los diversos usos pormenorizados en los cuales éste se desagrega, procurando en buena medida el éxito de la misma desde el punto de vista comercial, teniendo como referencia las preexistencias, la estructura de la propiedad, el sistema de actuación por cooperación, la actual situación del mercado inmobiliario y el futuro Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2016 – 2020, que inició su tramitación el pasado mes de febrero de 2016.

En la práctica, asumiremos la definición de uso Residencial contenida en las Normas Subsidiarias, si bien consideramos que merece la pena realizar el esfuerzo en la definición de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que lo materializan, a fin de actualizarlos a los nuevos requerimientos habitacionales.

En la práctica, esto nos lleva a la redefinición tal que, en la medida de lo posible, se obtengan productos inmobiliarios cuyas características permitan cobijar las actividades residenciales que pretendemos. Esta caracterización se produce en la pormenorización que establecen las determinaciones de desarrollo, concretamente las determinaciones potestativas, con lo cual su justificación se realizará en el apartado 3.3 *Justificación de las determinaciones urbanísticas de desarrollo*.

La Zona A y la Zona B categorizadas como suelo urbano consolidado, se adscribirán respectivamente a la ordenanza de Zona SUNC-2 y Zona SUNC-3 descritas en las Normas Subsidiarias, dado que como recoge el artículo 8.a) del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA, el desarrollo del suelo urbano consolidado "...viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas...".

Por su parte, el régimen de usos del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica atenderá a las prerrogativas de la legislación sectorial que lo motiva.

3.1.3 Densidades y edificabilidades brutas,

Al igual que el uso global Residencial, las 100 viviendas que proponemos como máxima capacidad residencial procede del artículo 10.5.C) del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA, lo que arroja una densidad de 20,28 viviendas/hectárea.

En nuestro caso, podemos ajustar la edificabilidad global del área de reforma interior a la suma de los techos requeridos por cada una de las tipologías edificatorias que tenemos en la propuesta de ordenación pormenorizada. Con la citada estrategia, resulta un índice de edificabilidad de 0,4302 m²/m², que da cabida a 18.900 m² de techo.

En primer lugar, cabe decir que tales parámetros atienden a los estándares establecidos en el artículo 17.5 de la LOUA para áreas de reforma interior como la que nos ocupa, pues la citada norma otorga un máximo de 120 viviendas/hectárea y un índice de edificabilidad que puede alcanzar 1,30 m²/m² como máximo.

Si bien es lo cierto que, amparados en este precepto, podríamos aprovechar la Modificación para plantear un incremento de los parámetros de partida que establecía la Adaptación Parcial a la LOUA, no es menos cierto que dichos estándares son más propios de otro modelo urbanístico, que probablemente propiciaría la aparición de edificación en altura, contraviniendo de este modo:

- El principio de desarrollo territorial y urbano sostenible por el cual aboga el artículo 3 del TRLSU, puesto que no estaríamos usando el suelo "...según el principio de desarrollo sostenible...", ni tampoco contribuiríamos "...al uso racional de los

recursos naturales...”, puesto que este tipo de extraordinarios incrementos, con casi total seguridad tensionaría las condiciones actuales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

- El modelo de ciudad compacta por el que aboga el Modelo Territorial de Andalucía del POTA, cuya norma 45.3 del POTA establece que en aras del citado modelo, el planeamiento tendrá entre sus objetivos evitar “...procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo...”.
- Los objetivos para la ordenación del sistema de asentamientos que recoge la norma 12.h) del POT AUS, la cual establece entre otros, que se deberá “...ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de poblamiento y dimensionándolos en proporción a las necesidades...”.

En segundo y último lugar, la *Tabla 1. Zonas en suelo urbano del núcleo urbano de Gerena* de la Memoria de la Adaptación Parcial a la LOUA calcula los parámetros urbanísticos más significativos de cada zona de suelo urbano. Si recordamos, en el plano de información *15003 I 03 Calificación del suelo en el planeamiento general vigente*, el ámbito de la Modificación se encontraba en su mayoría, dentro de la Zona SUNC-2, esto es, la Zona 2 de la Tabla mencionada.

Para esta zona, el cálculo de densidad de la Adaptación Parcial a la LOUA es de 20,83 viviendas/hectárea, de manera que la densidad propuesta está en perfecta sintonía con el predicamento de aquella, valor con el que no se desvirtúa el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, ni el modelo de ciudad compacta que establece el POTA, ni los objetivos para la ordenación del sistema de asentamientos del POT AUS.

Por su parte, en los casos del suelo urbano consolidado, las parcelas integrantes de la Zona A y la Zona B, asumirán la capacidad residencial y la edificabilidad que le asignan la ordenanza de Zona SUNC-2 y Zona SUNC-3 de las Normas Subsidiarias, vigentes según la Adaptación Parcial a la LOUA.

Finalmente, no procede considerar densidad alguna ni por supuesto edificabilidad a desarrollar sobre el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

3.1.4 Delimitación del Área de reparto.

La delimitación del área de reparto *AR Basílica Paleocristiana* que recoge el plano *15003 OE 02 Caracterización del área de reparto y sistema general* queda amparada en el artículo 58 de la LOUA, e incluye la superficie correspondiente al área de reforma interior *PE-1 Basílica Paleocristiana*, más los 2.386,91 m² de superficie correspondiente al Sistema General de Equipamiento Cultural, correspondiente a la delimitación del yacimiento arqueológico, que denominaremos *SG – EC Basílica Paleocristiana*, alcanzando en total 46.320,99 m².

Por otra parte, según la definición del artículo 59 de la LOUA, tenemos un aprovechamiento objetivo de 18.900,00 unidades de aprovechamiento, que se repartirán las distintas tipologías edificatorias ambos en función de los coeficientes de uso y tipología asignados, como justificaremos más adelante, de modo que el reparto de aprovechamientos sea lo más ágil posible, y se faciliten las tareas de gestión urbanística.

Como sabemos, no procede consideración de áreas de reparo sobre el suelo urbano consolidado ni sobre el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

3.1.5 Sistemas generales y aprovechamiento medio.

La configuración del *SG – EC Basílica Paleocristiana* procede, en cuanto a superficie y morfología, directamente de la recogida en el convenio urbanístico celebrado entre el Ayuntamiento y los propietarios.

Además de ello, en virtud de la definición del artículo 60 de la LOUA, el aprovechamiento medio del *AR Basílica Paleocristiana* asciende a 0,408022 unidades de aprovechamiento.

Esta cifra nos otorga 18.900,00 unidades de aprovechamiento objetivo, de las cuales el 90 %, es decir, 17.010,00 corresponderán a los titulares de derechos urbanísticos, mientras que el 10 % restante pertenece al Ayuntamiento de Gerena,

que también se quedaría con las diferencias de aprovechamiento, que en nuestro caso no existen, por contener esta área de reparto una sola área de reforma interior.

La Adaptación Parcial a la LOUA no establecía aprovechamiento medio sobre el ámbito de nuestra Modificación, ni en su Memoria ni en el Anexo Normativo, de manera que el parámetro que incorporamos ahora, no está claro que pudiera considerarse establecido de manera tácita.

No obstante ello, y aunque así fuera, dado que el uso global y el número de viviendas no cambia, y la morfología del área de reparto son sensiblemente similares a las precedentes, no parece razonable pensar que nuestra Modificación esté generando un incremento de aprovechamiento lucrativo respecto del ya establecido, de modo que entendemos que no procede considerar las prerrogativas que en esos casos requiere la regla segunda del artículo 36.2 de la LOUA, modificada a su vez por el artículo 24 de la Ley 13/2005.

Asimismo tampoco procede considerar los efectos de las reglas tercera, cuarta, quinta y sexta del citado precepto, puesto que no son objeto de la Modificación la delimitación de ámbitos de hábitat rural diseminado, ni con ella tratamos de evitar la formación de nuevos asentamientos, ni estamos cambiando el uso global del suelo, y las dotaciones que recogemos tienen entidad suficiente para integrarse en la red de dotaciones públicas de Gerena.

3.1.6 Coeficientes de uso global, tipología edificatoria y situación municipal.

Como decimos en el apartado 2.3.6 *Coeficientes de uso global, tipología edificatoria y situación municipal*, desde la ordenación estructural no procede aplicación de coeficientes de ponderación de usos globales que nos requiere el artículo 61.1 de la LOUA, puesto que tan sólo desarrollamos el uso global *Residencial*. Siendo rigurosos, podríamos entender que dicho coeficiente sería igual a la unidad.

No obstante ello, es lo cierto que atendiendo al citado mandato, dentro del uso global *Residencial* podríamos establecer coeficientes correctores entre las tipologías que se desarrolla ese uso global, esto es, la vivienda unifamiliar adosada o plurifamiliar en bloque y la vivienda unifamiliar aislada.

Si bien entendemos que no procede ponderación entre las dos primeras por la particular situación del mercado inmobiliario de Gerena, si cabe pensar que las viviendas aisladas tengan al menos un 30 % más de valor que las otras dos tipologías.

Finalmente, la situación de nuestra área de reforma interior, comparada con las ubicaciones de otros ámbitos residenciales de suelo urbano no consolidado, nos permite afirmar que no existe ponderación posible, ni al alza ni a la baja, respecto de los mismos, vista la escala del núcleo urbano.

3.1.7 Coeficiente corrector de vivienda protegida

El artículo 10.4 del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA, consideraba que la vivienda acogida a protección pública equivalía a 0,5445 veces la vivienda de renta libre. Sin embargo, considerar dicha ponderación nos llevaría a engaño en la actualidad, puesto que:

- Por una parte, la actual situación del mercado inmobiliario de Gerena, nos permite afirmar que no existen tales diferencias de rendimiento económico entre una vivienda en régimen de renta libre frente a una vivienda que se acoja a cualesquiera regímenes de protección pública. Es decir, podemos afirmar que el precio de venta por metro cuadrado es sensiblemente similar en ambos productos inmobiliarios, y
- Por otra parte, no existen hoy día ninguna ventaja o ayuda pública a la urbanización o a la edificación de esas viviendas, y tendríamos que esperar para ello que entrase en vigor del nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2016 – 2020, que inició su tramitación el pasado mes de febrero de 2016.

Por tanto, parece adecuado considerar que ambos productos son equivalentes a los efectos de baremar sus rendimientos económicos de cara a la reparcelación.

3.1.8 Elementos estructurantes.

La consideración como estructurante de las conexiones viarias rodadas y peatonales y de la ubicación de los sistemas locales de espacios libres cuya localización recoge el plano 15003 OE 03 Elementos estructurantes, responde a la intención de articular la actuación, sin perder la perspectiva de la integración de este nuevo desarrollo en la estructura urbana preexistente.

En efecto, las conexiones viarias de carácter rodado permiten la adecuación a las preexistencias, así como la incorporación de las circulaciones al sistema viario aledaño. Por su parte, las conexiones viarias de carácter peatonal permiten un rápido registro del área de reforma interior en sentido transversal, consiguiendo además, el registro con el trazado de la *Cañada Real de Córdoba a Huelva*, que tradicionalmente ha tenido la consideración de trasera.

Respecto de la ubicación de los sistemas locales de espacios libres, la estrecha relación con los yacimientos arqueológicos *Basílica Paleocristiana* y *San Diego*, les permite la puesta en valor de los mismos, "...contribuyendo a su protección y conservación..." tal como establece el artículo 9.E de la LOUA.

Por otra parte, la clara y rotunda concepción como dos piezas protagonistas de la estructura urbana, frente a otras ocasiones en las que adquiere una situación que por su carácter residual, atiende a la prerrogativa que establece el artículo 49 del RP, según el cual "...se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial...", siendo el régimen de usos, como veremos en las Normas Urbanísticas, tal que no se permita "...utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino..."

Como es lógico, la ordenación pormenorizada será la que determine la precisa localización de los sistemas locales de espacios libres, como justificaremos más adelante.

3.2 Valoración de la incidencia de las determinaciones urbanísticas en la estructura general y orgánica del territorio.

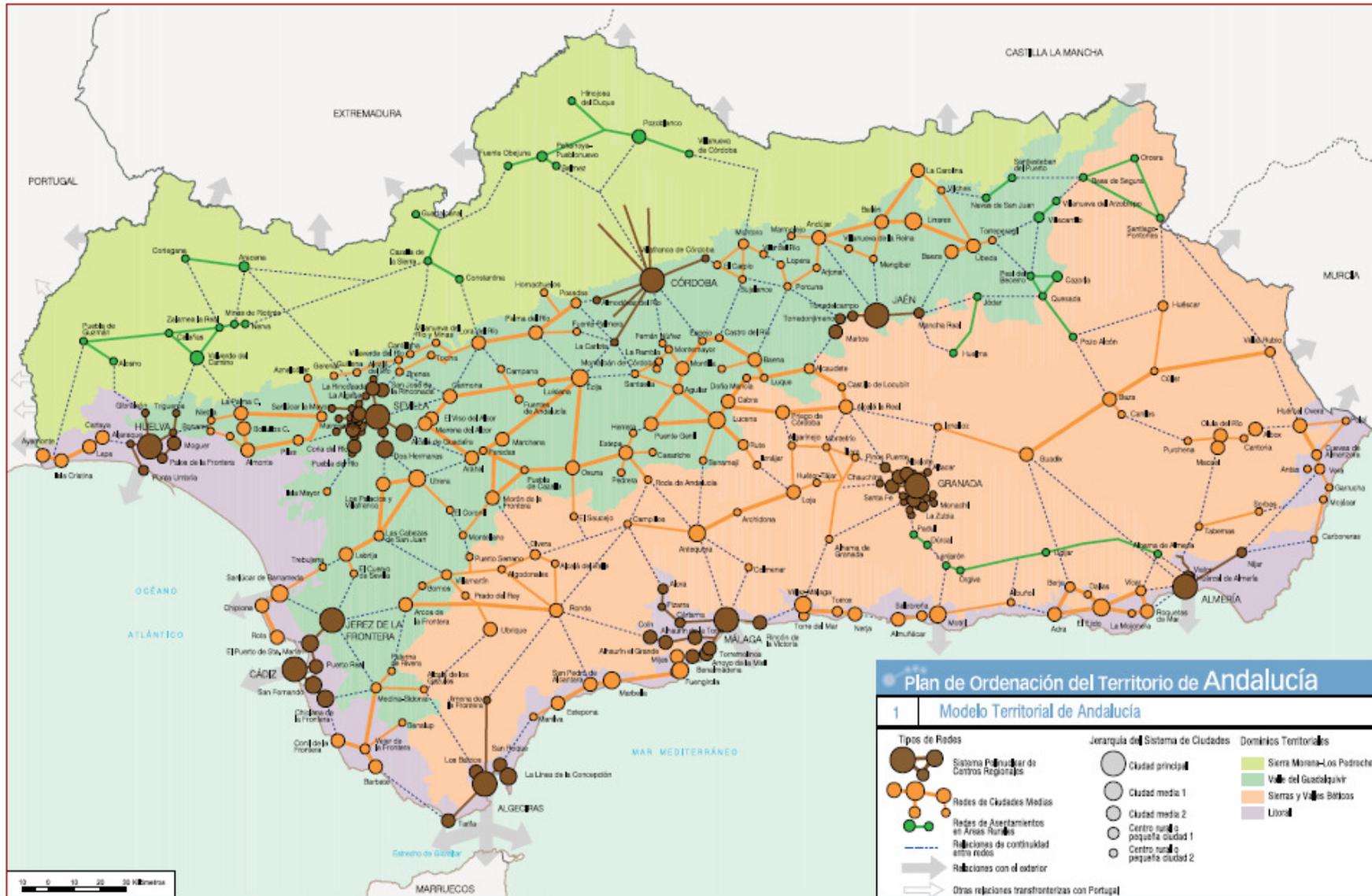
En cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo, LOTCAA), se expone a continuación una valoración de la incidencia de la Modificación respecto al sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras y recursos naturales básicos.

Asimismo se da cumplimiento a la nueva Disposición Adicional Octava de la LOUA añadida por el artículo 29 de la Ley 13/2005, relativa a la emisión de Informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística, cuya delegación de competencia aborda la Orden de 21 de febrero de 2006.

3.2.1 Respecto al sistema de ciudades y asentamientos.

El Sistema de Ciudades descrito en el Modelo Territorial de Andalucía del POTA, incluye Gerena dentro de las Redes de Ciudades Medias según vemos en la figura adjunta, en concreto en la Unidad Territorial denominada Valle del Guadalquivir, en una posición de frontera con la Unidad Territorial Sierra Morena-Los Pedroches. Ello que la coloca entre las redes de ciudades medias a las cuales se les reconoce potencialidades para consolidar sus relaciones.

Como Estrategia de Ordenación Territorial para este tipo de espacios, el POTA aboga por fomentar la cohesión interna, para lo cual apuesta por "...Establecer criterios en materia de política urbanística y ambiental que favorezcan el mantenimiento de los valores característicos de este tipo de ciudades...".



Asimismo el POTAUS, en cuanto al mantenimiento y ampliación del sistema de asentamientos, aboga en su directriz 14.1 porque los instrumentos de planeamiento urbanístico general, como el que nos ocupa, eviten "...la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanos colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes...", a la vez que les pide que establezcan "...límites claros entre zonas urbanas y rurales..." garantizando de este modo "...la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos..."

Por tanto, podemos afirmar que la repercusión de la propuesta de Modificación en el sistema de ciudades es irrelevante, ya que no hace sino plasmar las intenciones puestas de manifiesto por documentos de ordenación del territorio de ámbito regional, amén de no generar nuevos asentamientos, puesto que nuestra área de reforma interior se propone como pura compleción del actual núcleo urbano, definiendo con claridad el borde sureste del mismo estableciendo la transición hacia el suelo de carácter rural.

3.2.2 Respecto al sistema de comunicaciones y transportes.

El Plan Director de Infraestructuras de Andalucía (PDIA en adelante), al referirse a las comunicaciones, señala las infraestructuras viarias entre los cuatro determinantes principales del potencial de desarrollo de una región.

En este sentido, la construcción y puesta en servicio de la Autovía A-66, nos pone prácticamente a las puertas de la Red de Gran Capacidad, vías sobre las cuales, el PDIA confía el objetivo de "...canalizar las relaciones de medio y largo recorrido y conectar Andalucía con el resto de la Península y Europa. En particular, la red de gran capacidad constituirá la malla básica de accesos desde el exterior de la región: a sus centros urbanos principales y zonas de concentración de las actividades productivas y de turismo..."

Como el resto del núcleo urbano, el ámbito de la Modificación conecta con la citada autovía a través de la carretera A - 477 De Gerena a Sanlúcar la Mayor, de modo que la escala de nuestra actuación se ve amplificada en su alcance territorial, pero sin repercusión alguna sobre el sistema de comunicaciones y transporte, dado que nos apoyamos en infraestructuras ya existentes y en servicio, por lo que la incidencia de las determinaciones de la Modificación en el sistema de comunicaciones y transportes es nula.

3.2.3 Respecto a los equipamientos.

El uso y disfrute de las dotaciones y equipamientos que exigen respectivamente la LOUA y el Anexo RP se extiende a los futuros usuarios, como primeros beneficiarios, y por extensión al resto de habitantes y visitantes de Gerena, dada la incardinación del área de reforma interior en el núcleo urbano, y su carácter público.

En este sentido, no debemos olvidar la adición cuantitativa, pero sobre todo cualitativa, que supone la incorporación como equipamiento del SG - EC Basílica Paleocristiana, que aún en su condición de sistemas generales, incrementa en términos brutos la reserva de suelo para equipamientos.

Además de la reserva para dotaciones, la misma legislación establece la obligación de ceder al menos el 10 % de la superficie bruta ordenada para espacios libres, jardines y zonas verdes, cantidades que añadidas a la zona verde no computable, componen una superficie suficiente que indudablemente va a engrosar la oferta verde municipal.

Es por ello que podemos afirmar que la incidencia respecto de los equipamientos, antes que negativa, es muy positiva, ya que la puesta en carga de los terrenos supondrá un notable incremento de los mismos a disposición de todos los habitantes y visitantes de Gerena.

3.2.4 Respecto a las infraestructuras.

La contigüidad al núcleo urbano permite la conexión a las cercanas redes municipales de abastecimiento, saneamiento y telefonía, mitigando en gran medida el impacto ambiental y los elevados costes que supondría la construcción ex-novo de las mismas.

Cabe señalar en este punto que la compañía que gestiona las redes de saneamiento, tiene previsto en sus planes de inversión la construcción de una EDAR al sureste del núcleo urbano, con capacidad suficiente para acoger los vertidos de todo el

municipio, pues tiene una población equivalente que supera las proyecciones de población realizadas en su momento por el PGOU aprobado inicialmente.

Por tanto, la única incidencia respecto de las infraestructuras viene por la construcción de las nuevas redes de servicios interiores del área de reforma interior, imprescindibles por otra parte, y que se someterán a las normas técnicas de diseño de las compañías suministradoras, así como a las medidas preventivas correctoras y protectoras derivadas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Así, podemos concluir que la repercusión respecto de las infraestructuras tampoco es excesiva, pues se limitaría a las labores de conexión, y en función de las demandas de las compañías suministradoras, ampliación de la capacidad de las redes ya existentes, las cuales en el caso del saneamiento y depuración, ya están previstas en los planes de inversión de la compañía suministradora.

3.2.5 Respecto a los recursos naturales básicos.

La ordenación estructural que proponemos, unida a los inexistentes precedentes en cuanto a evaluación ambiental del planeamiento general vigente, motiva la redacción de un Documento Ambiental Estratégico que profundice en la evaluación ambiental de la localización propuesta.

Cabe señalar además que entre los objetivos de la Modificación se encuentra, en primer lugar, la atención a los objetivos y criterios ambientales, tal como quedó acreditado en el apartado 1.2 *Conveniencia y oportunidad*, deudores del marco jurídico vigente en materia ambiental.

Desde el citado marco normativo, el Estudio Ambiental Estratégico podrá de manifiesto los posibles desequilibrios ambientales y sociales inducidos por la propuesta, evaluándolos en términos relativos y proponiendo, en su caso, medidas preventivas y/o correctoras para paliarlos.

Dichas medidas tienden a reducir el impacto provocado por las actividades residenciales que se implantarán, puesto que no debemos olvidar que la evolución ha de tener como limitación la garantía de sostenimiento de las condiciones ambientales mediante el control de los niveles de contaminación, destrucción de la biodiversidad o degradación del paisaje.

Conviene anticipar no obstante que estos terrenos están ya en el interior de una zona tan intervenida como lo es el núcleo urbano, de manera que nuestra actuación, por sí misma, tiene menos incidencia ambiental respecto de los recursos naturales básicos que la que supondría establecernos en otros espacios menos alterados.

Seguidamente se establece un análisis de los principales recursos naturales que se verán afectados por la implantación de las nuevas actividades:

- **Atmósfera:** La propuesta supondrá el aumento de la contaminación atmosférica en el entorno, no tanto durante la fase de funcionamiento como en la fase de construcción, principalmente con la emisión de ruidos, polvo y gases. La posible incidencia en el recurso "aire" tendrá un ámbito muy localizado y temporal, sobre todo por el tipo de actividades que puede acoger, dada la caracterización residencial del área de reforma interior.
- **Geología y geomorfología:** Los terrenos no poseen recursos geológicos de interés, ni el tipo de actividades a implantar contempla graveras, ni minería a cielo abierto, dado su carácter residencial. Por otra parte, la topografía de los terrenos debe aprovecharse desde el diseño para reducir al mínimo la alteración de la geomorfología, optimizando los movimientos de tierra y evitando siempre que sea posible la aparición de excesivos terraplenes y desmontes.
- **Suelo:** Se va a producir pérdida del recurso edáfico en gran parte de la superficie de suelo que incorporamos. Este importante impacto va a tener lugar durante la urbanización, desapareciendo durante el posterior funcionamiento. En cualquier caso, la mayor parte de los terrenos se dedican actualmente a la actividad agrícola, están en desuso o acogen actividades residenciales o terciarias, lo cual supone ya una transformación respecto del primitivo carácter forestal que tuvieron en su día.
- **Agua:** La urbanización considerará la red separativa, a instancias de la entidad concesionaria, que indicará el punto de vertido del aliviadero y el punto de conexión de la red de residuales.

Respecto a la demanda de agua en la fase de funcionamiento, no es previsible que las actividades residenciales y dotacionales que se implanten supongan un consumo excesivo de este escaso bien. En cualquier caso, no se produce una detracción de recursos hídricos en cantidades apreciables.

- Vegetación y fauna: Es indudable que el impacto negativo de la eliminación parcial de la escasa vegetación, se mitigará con la revegetación de las zonas verdes con los pies de olivo y otros árboles y palmeras que se encuentren en buen estado.

La desaparición de este hábitat y la creación de uno nuevo, afectará a las poblaciones de animales que ahí se asientan, lo que provocará el desplazamiento de una parte de los individuos a áreas próximas de similares características, y la desaparición de otra parte.

- Paisaje: El impacto será positivo, pues la urbanización del ámbito supondrá la desaparición de las actuales naveas en desuso, y la mejora paisajística de la incorporación de zonas verdes, que se aglutinan en torno al elemento cultural de la *Basílica Paleocristiana*.
- Energía: Es evidente que la propia actividad urbanizadora y el desarrollo de los usos posteriores, tanto residenciales como dotacionales, van a tener un consumo energético.

En este sentido, la aplicación de medidas constructivas que ahorren energía (energía solar, aislamientos etc.), puede mitigar estos consumos y mejorar la calidad de vida de los habitantes y usuarios futuros de la zona.

Como consecuencia de lo expuesto, puede concluirse que las determinaciones de la Modificación no inciden negativamente en la Ordenación del Territorio. Además, su desarrollo permitirá frenar otras posibles iniciativas que representen cambios medioambientales de mayor gravedad bien por su localización, intensidad o grado de irreversibilidad.

3.3 Justificación de las determinaciones urbanísticas de desarrollo.

Dado que las determinaciones urbanísticas de desarrollo son las correspondientes a un Plan Parcial de Ordenación, enfocaremos la justificación de las mismas desde dicho punto de vista, esto es, como si de un Plan Parcial de Ordenación se tratase. De este modo, las referencias a la legislación urbanística, LOUA y RP principalmente, serán las correspondientes al articulado relativo al contenido y determinaciones propias de la citada figura de planeamiento de desarrollo.

3.3.1 Respecto de las determinaciones preceptivas.

3.3.1.1 Criterios y directrices para la ordenación detallada.

Los criterios empleados para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del *PE-1 Basílica Paleocristiana*, como expusimos en el capítulo correspondiente, proceden de las determinaciones estructurales de la Modificación.

Por tanto, en este sentido, nos corresponde únicamente su desarrollo, al objeto de contrastar la idoneidad de las mismas desde el punto de vista de la caracterización y la formalización de los elementos estructurantes, toda vez que la justificación de las determinaciones estructurales ha sido puesta de manifiesto con anterioridad en el apartado 3.1 *Justificación de las determinaciones urbanísticas estructurales*.

Así, el margen de maniobra que la Modificación deja al desarrollo del *PE-1 Basílica Paleocristiana* no es otro que el relativo a la disposición de las manzanas al objeto de aglutinar el máximo suelo neto posible, donde desarrollar la capacidad residencial asignada en equilibrio con los usos dotacionales, siempre con la observancia de los requerimientos legales impuestos por la LOUA y el RP, y teniendo en cuenta el análisis de otros condicionantes derivados de la información urbanística recabada, como pueden ser:

- La atención a los objetivos y criterios ambientales, así como la incorporación de las medidas correctoras y/o protectoras derivadas del Estudio Ambiental Estratégico que acompaña la Modificación, y en su momento, aquellas derivadas del procedimiento de Evaluación Ambiental.

- La topografía, de modo que la optimización de los movimientos de tierra permita una urbanización más económica, y por tanto, ecológica.
- Las preexistencias edificatorias, al objeto de valorar bien su compatibilidad con el nuevo régimen de usos, o bien su adscripción al régimen de fuera de ordenación, o bien en los casos que ello sea preciso, su desaparición.
- Las afecciones arqueológicas que pesan sobre los dos yacimientos, *Basílica Paleocristiana* y *San Diego*.
- El convenio urbanístico celebrado entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos sobre el que está el yacimiento *Basílica Paleocristiana*.
- Los requerimientos de las compañías concesionarias de servicios urbanísticos, que como sabemos deberán ser negociadas en el momento de abordar el Proyecto de Urbanización.

3.3.1.2 Previsiones de programación y gestión.

En este apartado hemos de acudir en primer lugar a la justificación de la delimitación de una sola unidad de ejecución coincidente con el *PE-1 Basílica Paleocristiana*. El motivo de dicha delimitación es doble:

- Por una parte, como establece el artículo 105 de la LOUA, se asegura su idoneidad técnica y viabilidad económica, vista la cuantía de las cesiones de suelo y las obras de urbanización que son necesarias, tanto interiores como exteriores, las cuales, según lo previsto en el artículo 113 de la LOUA, también corresponde financiar a sus promotores, y cuyo importe desglosamos en el *Título VI. Estudio Económico – Financiero*, y
- Por otra, se consigue una mayor agilidad a la hora de la programación y gestión urbanística del mismo, puesto que al tener una sola unidad se garantiza la puesta en carga al completo de todos los terrenos, logrando así una actuación abordable por las capacidades técnicas y económicas de los promotores.

La división en dos etapas propuesta garantiza el funcionamiento de la primera etapa de manera independiente a la segunda si nos atenemos al trazado viario y a los esquemas de redes de infraestructura previstas. En cuanto a su orden de prelación, se ha procurado la resolución en primer lugar de la parte que cuenta con más preexistencias compatibles con la ordenación, que además resuelve las determinaciones del Convenio urbanístico sobre la *Basílica Paleocristiana* y conlleva menos gastos de urbanización.

En cuanto a los plazos previstos, tanto para la presentación de los proyectos técnicos correspondientes como para el inicio de las obras de urbanización y de edificación, además de considerar los requisitos legales puestos de manifiesto respectivamente por los artículos 149 de la LOUA y 41 del RGU, se ha tenido como referencia la experiencia acumulada en actuaciones anteriores de similar escala, así como los plazos que probablemente requerirá el Ayuntamiento para la instrumentación del procedimiento de ejecución por gestión indirecta.

Obviamente, ello no supone la dilación de la puesta en marcha de los suelos destinados a viviendas acogidas a alguno de los regímenes de protección pública, puesto que su desarrollo queda comprometido por los plazos que requiere el artículo 18.2.c) de la LOUA que añade el artículo 23.4 de la Ley 13/2005, tal como indicamos en el apartado 1.2 *Plazos* del título V *Plan de Etapas*.

Por último, el sistema de gestión elegido procede directamente de las prerrogativas municipales, que no hacen sino poner en valor lo dispuesto en el artículo 10.5.C) del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial a la LOUA, que asignaba el sistema de actuación por Cooperación. La implementación de dicho sistema se articula, además, por la inexistencia de iniciativa privada alguna sobre un ámbito hábil para el desarrollo desde las Normas Subsidiarias de 1.994.

3.3.2 Respecto de las determinaciones potestativas.

3.3.2.1 Ordenación urbanística detallada.

Entre las exigencias del artículo 13 de la LOUA y 60 del RP incluye el plano de estructura urbana, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y especificación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas y, en especial, con la red viaria, incluida la peatonal.

Según se desprende del plano 15003 OP 01 Estructura urbana propuesta, cuya copia reducida incorporamos a continuación, se establecen:

- Seis manzanas para viviendas en renta libre. Una de ellas se completa con espacios libres, sistemas locales de equipamiento y el SG – EC *Basílica Paleocristiana*, mientras que otra acoge las instalaciones del restaurante Cerca de San Diego, y también se completa con espacios libres, en la zona de olivar situada al Este de la misma.
- Dos manzanas más para viviendas susceptibles de acogerse a protección pública, una de las cuales se completa por espacios libres en su extremo Oeste.
- Completa la ordenación propuesta una manzana para dotaciones y espacios libres, en la zona más septentrional del ámbito, resultado del reconocimiento de las tortuosas traseras de la zona.

Analizados los principales condicionantes, y asumiendo que la alternativa elegida es la óptima en todos los casos, el resultado de la aplicación de las determinaciones de carácter estructural ofrece pocas variantes posibles a la ordenación pormenorizada propuesta, toda vez que las conexiones viarias estructurantes, la localización de los sistemas locales de espacios libres y la ubicación del SG – EC *Basílica Paleocristiana* así como el convenio urbanístico que la soporta, acotan seriamente las posibles alternativas.

En efecto, la propuesta de ordenación nos permite:

- Verificar la idoneidad de la alternativa elegida entre las diversas opciones estudiadas, y confirmar que las determinaciones de ordenación estructural, generan un modelo de ciudad acorde con las prerrogativas del POTA y las expectativas del POTAUS.
- Asegurar el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales en los que se encuadra la estructura urbana, que no son sino el cumplimiento del marco jurídico de rango europeo, como la Estrategia Europa 2020 (COM (2010)2020), o nacional, como el Código Técnico de la Edificación, y sobre todo andaluz, como puedan ser la Estrategia andaluza de sostenibilidad urbana, el Programa de Construcción sostenible de Andalucía o la Estrategia energética de Andalucía 2020.
- Agotar el aprovechamiento objetivo, de modo que los productos inmobiliarios que obtenemos confirman la adecuada caracterización asignada desde la ordenación estructural, incluyendo a los elementos estructurantes como los primeros generadores de la estructura urbana propuesta.
- Integrar las preexistencias físicas de carácter residencial que sean compatibles con la estructura urbana, y poner en valor aquellas de carácter arqueológico, no en vano la estrecha relación de los sistemas locales de espacios libres con los yacimientos arqueológicos *Basílica Paleocristiana* y *San Diego*, les asegura un fuerte protagonismo en la estructura urbana propuesta.
- Asumir las preexistencias jurídicas, con la habilitación sobre el mismo de una potente pieza de espacios libres. así como las preexistencias de carácter jurídico, esto es, el Convenio de la *Basílica Paleocristiana*.
- Reconocer desde las tipologías edificatorias existentes el modelo de ciudad característico de Gerena para replicarlo en nuestra estructura urbana, de manera que el resultado del desarrollo de la misma ofrezca una pieza de ciudad reconocible por propios y extraños, que quede perfectamente integrada y tenga la escala adecuada en relación al resto del núcleo urbano.
- Disponer un parcelario versátil desde el punto de vista inmobiliario, adaptable a las diversas situaciones de mercado, que sin duda cambiarán con la entrada en juego del nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2016 – 2020, al mismo tiempo que viabiliza la reparcelación.
- Adaptarnos a la topografía, entendiendo que la implantación escalonada que proponemos evita que unas construcciones arrojen sombras sobre las otras, dado que todas las viviendas tienen la misma altura máxima, garantizando las funciones de asoleo y ventilación en todos los casos de manera muy sencilla y versátil, sin tener que acudir a otras opciones más artificiosas y por tanto, antieconómicas
- Incorporar una regulación normativa que garantice la obtención de las mejores orientaciones para la implantación de la edificación teniendo como horizonte la eficiencia energética de lo edificado, esto es, disposiciones abiertas al Sur y cerradas al Norte, activando todo el lenguaje de elementos y materiales disponible para la optimización de la eficiencia energética de su envolvente térmica;

- Verificar desde el punto de vista cuantitativo, el cumplimiento de los estándares urbanísticos de aplicación a nuestra área de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana, tanto los requeridos por la LOUA como por el Anexo RP.

3.3.2.2 Trazado pormenorizado de la trama urbana.

Los artículos 13.3 a) de la LOUA y 45.1 f) del RP establecen la obligación de un Plan Parcial de Ordenación de incluir entre sus determinaciones "...el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones...", encargándose de artículo 52 del RP de establecer las características mínimas a respetar.

En su desarrollo, los planos de propuesta definen las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, y las alineaciones de toda la red viaria, así como las pendientes longitudinales resultantes, como vemos en las dos hojas del plano 15003 OP 05 Perfiles longitudinales. En el trazado del viario se ha tenido en cuenta:

- Las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009, de 7 de julio, BOJA nº 140, de 21 de julio).
- Los radios de giro mínimos, 5,50 m en nuestro caso, necesarios para facilitar las maniobras de los turismos y otros vehículos de mayor entidad, de modo que se consiga la necesaria fluidez del tráfico.
- El ancho de las calzadas, buscando un equilibrio entre el espacio necesario para garantizar los flujos circulatorios y el aprovechamiento general del suelo.

En este sentido, cabe resaltar que la mayoría de los viales propuestos tienen una calzada de 5,00 m, para acoger tráfico en un solo sentido de circulación, quedando tan sólo el vial "G" con dos carriles de circulación de 3,50 m de latitud en el vial "G" por cada sentido.

- La latitud mínima del acerado sobre estas calzadas, que será 2,50 m, considerados suficientes para el tendido de las infraestructuras, y que al mismo tiempo habilita su utilización como itinerarios peatonales, sin menoscabo para que la colocación de alcorques, mobiliario urbano y señalización vertical no coarte dichos recorridos.
- La disposición de espacios de circulación compartida entre el modo peatonal y motorizado, a fin de resolver la transición entre la nueva estructura urbana y el resto del núcleo urbano, así como la incorporación de conexiones con la misma exclusivamente peatonales.

Con estas prerrogativas, las secciones recogidas en las hojas del plano 15003 OP 04 Secciones del viario y estudio de circulaciones, demuestran la generosa amplitud visual de las calles, que se incrementa con la disposición de las bandas de aparcamiento, principalmente en batería en las calles "B" y "C".

3.3.2.3 Características de las redes de infraestructuras.

De acuerdo con el artículo 13.3.d) de la LOUA, concordante con el artículo 45.1.g) del RP, el Plan Parcial de Ordenación debe recoger "...el trazado y características de las galerías y redes propias..." de las infraestructuras que se prevean.

Es por ello que se exponen a continuación las determinaciones correspondientes, con el alcance y contenido señalado en el artículo 53 del RP, sin menoscabo de ser completadas en ordenanzas o modificadas por los requerimientos de las compañías suministradoras durante fases futuras, en atención a las solicitudes que a esos efectos se les han remitido, y sobre las cuales aún no tenemos respuesta.

- Abastecimiento: El levantamiento topográfico revela la existencia de red de abastecimiento en las calles Fuente Santa, Corazón de Jesús y Miguel Hernández. Salvo estas redes, y en base al contenido del levantamiento topográfico, entendemos que no hay, a priori, servicios afectados de abastecimiento en el interior del ámbito que se ordena. Según la información proporcionada por Aljarafesa, que recogemos en el título VII Anexos, el ámbito se encuentra en el límite entre dos zonas suministradas con diferente regulación de presión, de manera que se establecen dos puntos de conexión y dos mallados de redes de abastecimiento independientes e incomunicadas:
 - Zona Norte, constituida por los viales A, B y G, que se abastecerá de la red de polietileno de Ø 90 mm existente en la Plaza Pozuelos, que cierra circuito a través de las nuevas redes que discurren por las citadas calles hasta conectar con la red de polietileno de Ø 50 mm existentes en la calle Fuente Santa.

- Zona Sur, constituida por el resto de viales, que se abastecerá de la red de polietileno de Ø 90 mm existentes en la calles Sevilla y Alhelí, cerrando circuito a través de las nuevas redes que discurren por las nuevas calles.

Asimismo se deberá prolongar la red de polietileno de Ø 90 mm entre los puntos de conexión mencionados, sustituyendo la red de fibrocemento existente de Ø 50 mm en la calle Corazón de Jesús.

También se ha dispuesto una red de riego para las áreas libres, alimentada en principio desde un pozo, ubicado en la zona más septentrional del ámbito, desde donde descenderá el agua por gravedad hacia los alcorques y zonas verdes de las calles "B" y "C".

Tanto una como otra red, atenderán en cuanto a condiciones de diseño al Pliego de Condiciones Técnicas para la Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aljarafesa, como entidad gestora del ciclo integral del agua.

- Saneamiento: Aunque sabemos que la red de Gerena es unitaria, se realizará una red separativa de pluviales y residuales, de tal modo que, según la información proporcionada por Aljarafesa,
 - La red de pluviales vierta al arroyo, previa autorización del Organismo de Cuenca.
 - La red de fecales vierta al pozo nº 47 del colector denominado AD-1500, situado en las inmediaciones de la Plaza de San Benito.

Respecto a los servicios afectados, previamente al tendido de estas redes nuevas, será preciso sustituir el tramo del colector denominado BB-400 desde el pozo nº 39 hasta el punto de conexión de fecales indicado por un nuevo colector cerámico de Ø 800 mm, modificando este nuevo colector su trazado para adaptarlos a las nuevas zonas de dominio público.

Del mismo modo que para la red de abastecimiento y riego, las condiciones de diseño de la red separativa seguirán el Pliego de Condiciones Técnicas para la Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Gerena.

- Electricidad: La previsión de potencia calculada requiere 1.016 KVA, de modo que será suficiente con la incorporación de una caseta transformadora que acogerá los equipos necesarios. Para el estudio del suministro eléctrico se ha considerado la siguiente relación normativa:
 - *Real Decreto 842/2002, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias*, en concreto la ITC – BT – 10 "Previsión de cargas para suministros en Baja Tensión", a partir de los siguientes supuestos:
 - Aunque tenemos viviendas de protección pública, que podrían tener un grado de electrificación menor, y además hay algunas viviendas y actividades en funcionamiento en el interior del ámbito, consideraremos un grado de electrificación elevado para todas las viviendas, esto es, 9.200 W/vivienda.
 - El edificio en bloque, tendrá la posibilidad de hacer un sótano que ocuparía la mitad de la parcela. Considerando ventilación forzada, tendríamos una carga, a razón de 20 w/m².
 - Consideramos que dicho edificio puede tener 300 m² de locales comerciales, a razón de 100 w/m².
 - Estimaremos unos 100 m² de zonas comunes en dicho edificio, a razón de 100 w/m²
 - Los equipamientos los asimilaremos a edificios comerciales o de oficinas, a razón de 100 w/m²
 - A la previsión así calculada, añadiremos la correspondiente a la superficie de viario, acerado, aparcamiento y zonas verdes, que obtendremos de la *Guía BT-09 relativa a las instalaciones de alumbrado exterior*, según la cual hemos de considerar 1,50 w/m².

Las instalaciones de alumbrado público atenderán a lo previsto en el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*.

- Asimismo para la simultaneidad de centros de transformación, atenderemos a los criterios indicados en la *Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre Previsión de Cargas Eléctricas y Coeficientes de Simultaneidad en Áreas de uso Residencial y Áreas de uso Industrial*, de donde se deduce el cálculo de potencia prevista para las parcelas de las zonas residenciales y dotacionales, en función de la superficie total de ésta.

Con ello tenemos la siguiente previsión de potencia:

Tabla 3.3.2.3.1.- Estimación de la previsión de potencia						
Concepto	Valor	Unidad	Valor	Unidad	Valor	Unidad
Viviendas	100,00	Viviendas	9.200,00	W/vivienda	920.000,00	W
Servicios comunes	100,00	m ²	10,00	W/m ²	1.000,00	W
Locales comerciales	300,00	m ²	100,00	W/m ²	30.000,00	W
Garajes	2.009,35	m ²	20,00	W/m ²	40.187,00	W
Equipamientos	4.378,51	m ²	100,00	W/m ²	437.851,00	W
Viarío	11.496,86	m ²	1,50	W/m ²	17.245,29	W
Áreas libres	5.066,06	m ²	1,50	W/m ²	7.599,09	W
TOTAL					1.453.882,38	W

Aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,80 para el centro de transformación, dado que no habrá más de cuatro líneas de baja tensión, podremos reducir la previsión ese 20 %, si bien por ser el factor de potencia $\cos \phi = 0,80$, tendremos necesidad de 1.453 KVAs, esto es un caseta transformadora con dos transformadores de 630 KVAs.

En cuanto al punto de entronque, según Endesa, habrá de trazarse una nueva línea de media tensión 15 KV subterránea en conductor XLPE (3 x 1 x 240 mm²) AL 18/30 kV en entrada/salida en tramo de línea próximo al ámbito definido por, CD 90843 CDAT_Cruz del Soldado de L/CONTI 15 kV de Subestación Aznalcóllar y el Apoyo A227502 de L/ESPARRAGAL de Subestación Ruta de La Plata, de alimentación a los nuevos centros de transformación MT/BT y red de baja tensión en conductor 3 x (1 x 240 mm²) + (1 x 150 mm²) AL RV 0,60/1 kV desde los nuevos centros de transformación.

Esquemáticamente la red de media tensión alimentará el centro de transformación previsto a 20 KV, mediante un anillo de conductor de Al 3 (1x240) mm² del tipo RHZ1 18/30 KV, canalizando bajo tubo de P.E.H.D. de Ø 225 mm, previéndose siempre un tubo de reserva y aumentándose en otro en los cruces de calzada. Asimismo se prevén arquetas en cruces de calzada, cambios de dirección, y cada 40 m en los tendidos rectos.

En cuanto a la red de baja tensión, irá canalizada bajo tubo de P.E.H.D. de Ø 225 mm, dejando siempre un tubo de reserva, con arquetas en cruce de calle y cambios de dirección, así como cada 40 m en los tendidos rectos de la urbanización. Las arquetas serán normalizadas del tipo A1 o A2 de acuerdo con las normas de la compañía suministradora.

El alumbrado público se ha resuelto en una disposición de fustes troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 11 m de altura y luminaria cerrada para lámparas de vapor de sodio de 250 W dispuestos en función de la anchura del vial al tresbolillo.

Todos los circuitos descritos irán canalizados bajo tubo de PEHD de Ø 110 mm, instalándose arquetas en cada punto de luz así como los cambios de dirección en los cruces de la calzada.

- Telefonía: La infraestructura de telecomunicaciones se dividirá en dos tipos de canalizaciones; las principales, que parten desde el punto de acometida de los operadores y atraviesan el sector en el sentido de los viales de circulación y las secundarias, que parten desde aquéllas hacia los puntos de consumo.
- Gas: No se ha previsto tal instalación.

3.3.2.4 Descripción de la capacidad de las infraestructuras asociadas a la gestión del agua, los residuos y la energía.

Las nuevas 100 viviendas que proponemos suponen 240 nuevos habitantes, considerando la ratio de 2,40 habitantes/vivienda que establece la Orden de 29 de septiembre de 2008. Pasamos a continuación a analizar la capacidad de las redes existentes respecto del incremento de población que supone la puesta en marcha de nuestra actuación.

- Abastecimiento: Como sabemos, el abastecimiento de agua potable en Gerena proviene de la ETAP de Salteras, que suministra al depósito municipal de aguas 3.000 m³ de capacidad (calculado con un caudal de 37,2 l/s para una población horizonte de 9.000 habitantes.

La normativa de la compañía suministradora asigna una dotación de abastecimiento de entre 200 - 250 l/hab y día, pero según datos del Instituto Nacional de Estadística del año 2014, el consumo medio por habitante y día es de 132 l/hab y día. Tomando en consideración este último dato estimamos un consumo de 32 m³/día para los 240 habitantes estimados en su ocupación máxima y 11.563 m³ anuales.

Aplicando este mismo ratio para la población actual de Gerena (7.404 habitantes según SIMA, 2016) supone 977 m³/día, esto es, un 32,58 % de la capacidad del depósito. A su vez, los 32 m³/día suponen que requerirían los nuevos 240 habitantes tan sólo supondría incrementar el consumo del depósito un 0,35 % más, de manera que en absoluto se compromete la capacidad diaria de abastecimiento municipal.

Incluso aplicando la dotación máxima indicada anteriormente 250 l/hab y día por los usos municipales y otros que se den en el municipio, el consumo diario, incluida la nueva zona urbanizada en su máxima población sería de 1.890 m³/día, no alcanzando la capacidad diaria de depósito.

- Abastecimiento: Como sabemos, el abastecimiento de agua potable en Gerena proviene de la ETAP de Salteras, que suministra al depósito municipal de aguas 3.000 m³ de capacidad (calculado con un caudal de 37,2 l/s para una población horizonte de 9.000 habitantes).
- Riego: Las necesidades de agua para riego estimadas, considerando especies de bajo mantenimiento, son de 2,5 l/m² y día que durante cuatro meses de déficit hídrico suponen unos requerimientos anuales de 300 l/m². En base a la superficie de zonas verdes dispuestas, 2.573 m², se estiman unos requerimientos de 772 m³/año.
- Saneamiento: Dada su morfología y topografía, la red de saneamiento del término municipal de Gerena, resulta deficitaria, dada la escasa pendiente y la diversidad de vertientes, originándose así diferentes puntos de vertido.

La red tiene dos puntos principales de vertido a cauce público, uno situado al Oeste del municipio formado por un colector de Ø 800 mm y otro de Ø 600 mm situado al Sureste, donde convergen tres tuberías principales (colectores de Ø 600 mm, uno encargado de recoger las aguas de la Fontanilla) que recogen dos tercios de las aguas residuales de todo el municipio.

En la actualidad está proyectado un colector de Ø 500 mm que recogerá las aguas de la cuenca Oeste y la ejecución de una EDAR, situada al Sureste del municipio, con capacidad suficiente para recoger las aguas residuales. El vertido final es al arroyo Garnacha. Según el PGOU aprobado inicialmente en 2010, esta EDAR tiene capacidad suficiente para los caudales estimados en la nueva ordenación, suponiendo el 80 % de los 32 m³/día de consumo estimado, serían 25,6 m³/día, frente a los 772 m³/día estimados para el núcleo urbano, esto es, un 3,32 % de incremento.

- Electricidad: El consumo anual por cliente es de 7,47 MWh, según la *Estadística de comercializadoras de eléctricas por tarifas y provincias. Provincia de Sevilla. Año 2013 – 2015*. Por tanto, el incremento de consumo de energía eléctrico previsto para las nuevas 100 viviendas asciende a 747 MWh/año.
- Recogida de residuos: La recogida de residuos se integrará en la recogida actual municipal llevada a cabo por la Mancomunidad La Vega.

Para la ocupación de 240 personas, y una producción de 551 kg persona y año, según datos 2011, tendríamos de 132,3 T/año, lo cual supone un incremento del 3,29 % de la producción estimada municipal, tasada en 4.027 T/año.

3.3.2.5 Espacios públicos y dotaciones comunitarias.

Según establece el artículo 17.1.2ª.a) de la LOUA, las reservas de suelo para dotaciones en ámbitos de uso global residencial ascienden al menos, a "...entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberá destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,50 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable".

Esta prerrogativa cuantitativa se pormenoriza aplicando el Anexo al RP que establece los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencia. En el mismo, se estructuran las reservas en función de la capacidad residencial de los ámbitos que se ordenan, de manera que en nuestro caso, con 100 viviendas, estamos ante una *Unidad elemental*, que puede alcanzar hasta las 250 viviendas.

Para ellas, la reserva mínima de espacios libres coincide con la expuesta en el artículo 17.1.2ª.a) de la LOUA, si bien se desagrega en 15 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable o vivienda para Jardines, y otros 3 m² de suelo para Áreas de juego y recreo de niños.

Sin embargo, para el resto de dotaciones comunitarias, tan sólo requiere 12 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable o vivienda, desagregados en 10 m² para equipamiento Docente, y dos más para Servicios de Interés Público y Social, en concreto, equipamiento Social y Comercial.

Finalmente, indicar que LOUA y Anexo al RP coinciden respecto de las exigencias de plazas de aparcamiento.

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La ordenación resultante asigna el 11,40 % de la superficie del área de reforma interior para espacios libres, lo cual está por encima del 10 % que requieren tanto la LOUA como el Anexo al RP. Dicha dotación equivale a 26,49 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable o vivienda, lo cual supera incluso el máximo de 21 m² que nos pide el mencionado marco jurídico.

En relación a su distribución, disponemos 13,30 m² de suelo para Jardines y 13,19 m² de suelo para Áreas de juego y recreo de niños. En ambos casos, las piezas que a ello se destinan asumen las prerrogativas cualitativas que establece el artículo 45 del RP, esto es que:

- Los Jardines deben tener al menos 1.000 m² de superficie, y deben admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 30 m;
- Las Áreas de juego y recreo de niños deben tener al menos 200 m² de superficie, y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 12 m; y
- Todas ellas han de tener garantizado un adecuado soleamiento.

Siendo rigurosos, tan sólo cabe afejar a la propuesta el desequilibrio existente entre Jardines y Áreas de juego, que no se ajusta a lo establecido en el Anexo al RP. No obstante ello, en descargo de tal circunstancia hemos de remarcar lo siguiente:

- En términos absolutos la dotación prevista supera los máximos requeridos por la legislación vigente, de manera que dicho desequilibrio no debe entenderse como menoscabo de la dotación;
- El Ayuntamiento de Gerena, que recordemos es el promotor de la iniciativa, asume dicha disfunción, y entiende que la complejidad de encajar dichas reservas con los condicionantes que teníamos de partida;
- La pieza de espacios libres aledaña a la *Basílica Paleocristiana*, tiene en realidad mayor amplitud que la que estrictamente marcamos como tal en la estructura urbana, no en vano el propio yacimiento no es sino una gran área libre donde lo edificado tiene poco protagonismo, de manera que puede entenderse que dicho yacimiento forma parte, en la práctica, del sistema local de espacios libres.

Por último, el tratamiento de la jardinería se adaptará a las funciones perseguidas (alineación, fondo, filtro de sombra, etc) recomendándose el trasplante de los pies de olivo en buenas condiciones, así como la plantación de nuevas especies de bajo mantenimiento, de escasas exigencias hídricas, y probada solvencia en nuestras latitudes, si bien la configuración definitiva será tarea del Proyecto de Urbanización.

Asimismo entendemos oportuna la instalación de la correspondiente red de riego, que sería por goteo para elementos puntuales (alineaciones vegetales, alcorques en acerado...), combinada con bocas de riego dispuestas estratégicamente en las áreas libres, con unos radios de acción en torno a 25 m. La alimentación de esta red de riego podría realizarse directamente capturando mediante pozo artesiano.

b) Equipamiento docente y servicios de interés público y social.

La ordenación resultante asigna el 9,97 % de la superficie del área de reforma interior para dotaciones locales de equipamiento, dotación equivalente a 23,17 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable o vivienda, lo cual casi duplica el mínimo de 12 m² que nos pide el mencionado marco jurídico.

En relación a su distribución, a instancias del promotor de esta iniciativa, que como sabemos es el Ayuntamiento de Gerena, optamos por no comprometer la asignación del Anexo al RP, sino que preferimos que las dos parcelas que constituyen estos sistemas locales tengan, gracias a las ordenanzas de zona, la posibilidad de acoger cualesquiera de los usos pormenorizados que contempla el Anexo al RP, sean equipamiento docente o sean servicios de interés público y social.

c) Plazas de aparcamiento.

Considerando los 18.900 m² de techo residencial, hemos de disponer al menos 94 plazas, si bien en nuestro caso, disponemos 97 unidades, tres de las cuales corresponden a personas con movilidad reducida, en atención al artículo 29 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009).

La estratégica ubicación de las plazas les permite, en la práctica, que ninguna de ellas quede inutilizada por vados o acceso a parcelas, dado que además se ha considerado a estos efectos la disposición de hidrantes. No obstante, dicha dotación habrá de completarse, hasta alcanzar la dotación a razón de una plaza por cada 100 m² de techo, en plazas en el interior de las parcelas, aspecto éste que como podemos ver queda regulado en las Ordenanzas de Zona de la Normativa Urbanística.

Respecto a la elección de bandas de aparcamientos en cordón o en batería, se ha optado fundamentalmente por lo segundo, procurando en cualquier caso la distribución uniforme de la disposición de bandas de aparcamiento por todo el ámbito y la conveniente ubicación y distribución de plazas destinadas a minusválidos.

Asimismo, el Anexo RP se encarga de fijar las dimensiones mínimas en 2,20 x 4,50 m. salvo que se destinen a personas con movilidad reducida, en cuyo caso las dimensiones serán 3,60 x 5,00 m. No obstante, nosotros hemos considerado que la dimensión adecuada de las plazas de aparcamiento sería de 2,50 x 5,00, por entenderlas más ajustadas a la realidad de las dimensiones de los vehículos y del tráfico actual, y 4,50 x 5,00 más las zonas de transición para las destinadas a minusválidos, tal como establece el Decreto 293/2009.

Por último, indicamos que se aprovechan las bandas de aparcamiento para la colocación de contenedores de recogida selectiva de residuos, habilitando zonas exclusivas para ello, e independientes de las plazas, a fin de evitar la ocupación no reglada de éstas.

Por último, hemos de indicar que la estrategia de localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias que hemos descrito descansa en el artículo 9.E de la LOUA, relativo a la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, y en el artículo 51 del RP, según el cual la ubicación concreta de los equipamientos se estudiará en relación con la red viaria y peatonal, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística.

Como criterio respecto de la ubicación de los espacios libres se ha procurado la formalización de los elementos estructurantes procedentes de la ordenación estructural, cuya estrategia de localización atendía a la puesta en valor y protección de los yacimientos arqueológicos, a la vez que garantizaba el acceso a todos los usuarios, teniendo posibilidad de aprovechar estas zonas de esparcimiento tan necesarias hoy día, según lo dispuesto respectivamente en los artículos indicados, quedando muy vinculado a espacios puramente peatonales o a lo sumo, de circulación compartida.

3.3.2.6 Usos pormenorizados.

Los usos pormenorizados que configuran el uso global Residencial, intentan dar cabida un espectro de modos de habitación característico de Gerena, donde el producto tradicional ha sido la vivienda unifamiliar, sea en tipología adosada o en algunos casos aisladas, pero donde comienza a tener predicamento la vivienda plurifamiliar, sea en bloque, o con otras formas de compartir servicios e instalaciones.

En cuanto a la compatibilidad de usos establecida, la misma se vincula a la consideración como fuera de ordenación de las preexistencias de carácter terciario que en la actualidad tienen lugar en la Cerca San Diego, así como en la posibilidad de convivencia de distintos usos pormenorizados en las dos parcelas del sistema local de equipamiento, donde será el Ayuntamiento de Gerena quien dictamine, en su momento, el destino final de las mismas.

3.3.2.7 Coeficientes de uso y tipología.

Acudimos al método residual estático para justificar la ponderación entre usos pormenorizados y tipologías edificatorias que desarrollan el uso global Residencial. Según dicho método, es legítimo establecer una relación de proporcionalidad entre el beneficio del promotor, B_P, y el valor de repercusión de suelo de cada uso y tipología, a partir de la expresión:

$$V_v = K (V_s + V_c)$$

Donde:

- V_v es el valor de venta de cada m^2 tipología,
- V_s es el valor de repercusión de suelo,
- V_c es el valor de construcción de cada uso y tipología, y
- K es el coeficiente de gastos generales para cada uso y tipología, y suele estar en torno a 1,30 - 1,40.

Con ello, y partiendo de lo expuesto en el apartado 2.4.6 *Coefficientes de uso global, tipología edificatoria y situación municipal*, entendemos que no cabe ponderación entre usos pormenorizados, pues no existen diferencias de rendimientos económicos entre viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Sin embargo podemos asumir las diferencias de rendimiento económico entre tipologías edificatorias, que la ordenación estructural cifraba en un 30 % de la edificación aislada frente a la unifamiliar adosada y el bloque plurifamiliar.

Finalmente, lo reducido del área de reforma interior, nos permite afirmar que no existe ponderación posible de aprovechamientos por razón de su situación dentro de la misma.

Con todo ello, el coeficiente final de ponderación (C 5) para aplicar a los techos edificables de cada zona para el reparto de unidades de aprovechamiento sería el resultado de multiplicar entre sí los coeficientes C1, C2 C3 y C4, de modo que el resultado sería tal como recoge la siguiente tabla:

Tabla 3.3.2.6.1.- Cuadro de coeficientes de ponderación						
Uso pormenorizado (C 1)		Tipología edificatoria (C 2)		Situación (C 3)	Viv protegida (C 4)	Coef. Final (C 5)
Unif. en renta libre (URL)	1,00	Entremedianeras	1,00	1,00	1,00	1,00
Plurif. en renta libre (PRL)	1,00	Bloque plurifamiliar	1,00	1,00	1,00	1,00
Unif. en renta libre (URL)	1,00	Aislada	1,30	1,00	1,00	1,30
Unif. con protección pública (UPP)	1,00	Entremedianeras	1,00	1,00	1,00	1,00

Con todo ello, el reparto de unidades de aprovechamiento quedaría tal como recoge la siguiente tabla, donde se multiplica el coeficiente final (C 5) por el techo edificable asignado a cada zona, y por un último coeficiente (C 6) que ajusta el reparto que hacemos a las unidades de aprovechamiento objetivo que disponemos, de modo que tenemos:

Tabla 3.3.2.6.2.- Reparto de aprovechamiento urbanístico objetivo				
Zonas	Coef. Final (C 5)	Coef. Ajuste (C 6)	Edificabilidad (m^2 techo)	Unidades aprovechamiento
RL_1.1	1,00	0,9677	3.600,00	3.483,87
RL_1.2	1,00		1.200,00	1.161,29
RL_1.3	1,00		600,00	580,65
RL_2.1	1,00		5.550,00	5.370,97
RL_3.1	1,30		1.400,00	1.761,29
RL_3.2	1,30		700,00	880,65
VP_1	1,00		5.850,00	5.661,29
TOTAL				18.900,00

De este modo queda justificada la asignación de los coeficiente de ponderación aplicables a las distintas zonas de ordenanza correspondiente al uso global Actividades económicas.

Sevilla, marzo de 2017



Francisco José Ariza Herrera
Arquitecto.

Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio. Técnico Urbanista.

Col. COAS nº 4.938

info@espaciocompartido.es

III NORMATIVA URBANÍSTICA

1 CONTENIDO.

2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. CONTENIDO.

Como sabemos, la entrada en vigor de la LOUA cambió el régimen jurídico del suelo, si bien la clase de *suelo urbano* ha sido siempre considerada por los diversos legisladores de modo similar, puesto que dicha clase de suelo ha sido reconocida siempre como producto del inequívoco reconocimiento de su condición de ciudad.

Cosa distinta es la novedosa categorización que de ellos establece el artículo 45 de la LOUA, de entre las cuales, la Modificación apuesta motivadamente tanto por la de *suelo urbano no consolidado*, es decir, aquél que en suma, carece de urbanización consolidada, y como por la categoría de *suelo urbano consolidado*, esto es, aquél que cumple los condicionantes para que sus parcelas tengan la condición de solar.

Apuntado este precedente jurídico, y vista la peculiar situación del planeamiento general vigente en Gerena, con la Adaptación Parcial a la LOUA recién aprobada, apostaremos elaborar la Normativa Urbanística de la Modificación completamente *ex novo*, con la esperanza de que se integre en el planeamiento urbanístico de Gerena, una vez superado el trámite administrativo de tramitación, y adquieran eficacia sus determinaciones tras las oportunas publicaciones.

En este sentido, cabe indicar que la Normativa Urbanística de la Modificación corresponde en nuestro caso tanto a las determinaciones para la Ordenación Estructural, como a las determinaciones correspondientes a la Ordenación Pormenorizada, tanto preceptivas como potestativas, que exige el artículo 10 de la LOUA para legitimar la actividad de ejecución en el *PE-1 Basílica Paleocristiana* sin necesidad de acudir a planeamiento de desarrollo, correspondiendo en todo caso a la Oficina Técnica Municipal la interpretación de misma.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

TITULO I.- PREÁMBULO.

CAPITULO I.- Objetivo de las Ordenanzas.

CAPITULO II.- Intención de las Ordenanzas.

TITULO II.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

CAPITULO I.- Ámbito de aplicación.

CAPITULO II.- Contenido de la Modificación.

CAPITULO III.- Terminología de conceptos.

TITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I.- Caracterización urbanística.

CAPÍTULO II.- Configuración del área de reparto.

CAPITULO III.- Elementos estructurantes.

CAPITULO IV.- Desarrollo del área de reforma interior.

TITULO IV.- MEDIDAS PREVENTIVAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS.

CAPITULO I.- Medidas preventivas correctoras y protectoras propuestas desde el Estudio Ambiental Estratégico.

TITULO I. PREÁMBULO.

CAPITULO I. Objetivo de las Ordenanzas.

Artículo 1. Objetivo.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como objetivo reglamentar la clasificación, calificación, categorización, usos e intensidades de uso asignados a los terrenos comprendidos en el entorno del yacimiento arqueológico *Basílica Paleocristiana*, de modo que fruto de su desarrollo, resulte una urbanización y un conjunto edificatorio coherentes a la caracterización propuesta.
2. Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan asignan a los terrenos que integran su ámbito varios de los regímenes jurídicos establecidos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo, LOUA), sin menoscabo de incorporar los conceptos y determinaciones que establezca cualquier otra legislación de carácter urbanístico, sectorial o ambiental que le sea de aplicación.

CAPITULO II. Intención de las Ordenanzas.

Artículo 2. Intención.

1. Amparados en la legalidad vigente y teniendo como horizonte la integración en el modelo territorial planteado en la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General, es intención de la presente Ordenanza configurar los parámetros estructurales que permitan el adecuado desarrollo de las determinaciones de ordenación pormenorizada.
2. La materialización de dichas determinaciones permitirá la resolución del vacío urbano que tradicionalmente ha venido constituyendo el entorno del yacimiento arqueológico de la *Basílica Paleocristiana*, al Este del núcleo urbano.
3. Del mismo modo, el mismo marco normativo producirá una arquitectura que ofrezca unas prestaciones propias de su tiempo, a partir de una cualidad técnica, estética y ambiental acorde al entorno en el cual se asientan.

TITULO II. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

CAPITULO I. Ámbito de Aplicación.

Artículo 3. Ámbito.

1. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación al ámbito territorial que recogen las diversas hojas del plano 15003 OE 01 *Clasificación, categorización, sectorización y calificación propuesta*.
2. En el mismo plano se realiza tanto la delimitación de la nueva área de reforma interior de suelo urbano no consolidado, como la incorporación de otros ámbitos aledaños al suelo urbano consolidado, o al suelo no urbanizable, sea éste de carácter rural o sea objeto de especial protección por legislación específica.

CAPITULO II. Contenido de la Modificación.

Artículo 4. Contenido.

1. La Modificación se estructura de la manera siguiente, en virtud del artículo 19 de la LOUA:
 - Documento Síntesis o Resumen Ejecutivo.
 - Memoria, que se divide en:
 - Memoria Informativa y
 - Memoria Justificativa.
 - Normativa Urbanística, que en nuestro caso consta de:
 - Normativa Urbanística de Ordenación Estructural, y
 - Memoria Justificativa de Ordenación Pormenorizada.
 - Planos, entre los que tenemos:
 - Planos de Información y
 - Planos de Propuesta.
 - Plan de Etapas.
 - Estudio Económico – Financiero, que incluirá el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica.
 - Anexos.

CAPITULO III. Terminología de conceptos.

Artículo 5. Área de reparto.

1. Unidad territorial de planeamiento, comprensiva de sectores o áreas completas, con características homogéneas relativas a uso y tipología, sobre la que se calcula el aprovechamiento medio.

Artículo 6. Sistemas generales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para la totalidad de los ciudadanos, independientemente de su localización o adscripción a un área de reparto concreta.
2. El suelo necesario para sistemas generales es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Gerena por imperativo del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (acrónimo, RDL 7/2015), y por la LOUA.

Artículo 7. Aprovechamiento medio.

1. Superficie susceptible de construirse del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma el mismo aprovechamiento subjetivo.

Artículo 8. Aprovechamiento subjetivo.

1. Superficie susceptible de construirse, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos que le asisten.

Artículo 9. Aprovechamiento objetivo.

1. Superficie susceptible de construirse, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen, sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Artículo 10. Área de reforma interior.

1. Áreas de suelo urbano sujeto a procesos de transformación, reconocida por el planeamiento general para su posterior desarrollo mediante planeamiento especial, incluida total o parcialmente en un área de reparto.

Artículo 11. Sistemas locales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para un área de reforma interior o unidad de ejecución, que cuando superen los mínimos legales podrán tener carácter público o privado.
2. El suelo necesario para el sistema local de espacios libres y dotaciones públicas al servicio de un área de reforma interior es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Gerena por imperativo del RDL 7/2015, y por la LOUA.

Artículo 12. Unidad de Ejecución.

1. Ámbito territorial, personal y temporal para cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 13. Uso global característico.

1. Se entiende por uso global o característico aquél que por la amplitud de su función es el principal, dominante o de implantación mayoritaria en el ámbito del área de reforma interior.

Artículo 14. Uso global compatible.

1. Es aquél uso global que se puede implantar en coexistencia con el uso global característico, sin perder ninguno de los dos su carácter.
2. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Artículo 15. Uso global prohibido.

1. Se entiende por uso global prohibido aquél uso global que no puede desarrollarse en el área de reforma interior puesto que imposibilita la consecución de los objetivos de la propuesta de Modificación.
2. También son usos globales prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente citados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o en la forma del uso.
3. Por razón de jerarquía, la prohibición de un uso global en cualquier ámbito territorial de planeamiento se extiende también a todos y cada uno de los usos pormenorizados que comprende, salvo determinación expresa y motivada en sentido contrario.

Artículo 16. Edificabilidad global.

1. Es la razón entre la superficie de suelo del área de reforma interior y la superficie potencialmente edificable en el mismo.

Artículo 17. Otros.

1. Los restantes conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas y estén contemplados en el planeamiento general vigente de Gerena, tendrán el mismo significado que en dicho instrumento.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. Caracterización urbanística.

Artículo 18. Clasificación, categorización, sectorización y calificación propuesta.

1. El ámbito de la Modificación que contempla el plano 15003 OE 01 Clasificación, categorización, sectorización y calificación propuesta adquieren respectivamente la clasificación de suelo urbano, y de suelo no urbanizable en virtud de la presente Modificación.
2. La Modificación, adscribe parte del suelo urbano a la categoría de consolidado, y otra parte a la categoría de urbano no consolidado, mientras que el suelo clasificado como no urbanizable queda sujetos a especial protección por legislación específica, por su carácter inundable.
3. Respecto de la sectorización, la Modificación incluye dentro de una sola área de reforma interior todo el suelo urbano no consolidado quedando de este modo reconfigurado el antiguo ámbito PE-1 Basílica Paleocristiana.
4. De acuerdo con las determinaciones estructurales que incorpora la Modificación, el nuevo sector mantiene el uso global característico Residencial. La pormenorización del citado uso global o característico corresponderá a la ordenación pormenorizada.
5. Siguiendo con la calificación, tal como recogemos en la tercera hoja del plano 15003 OE 01 Clasificación, categorización, sectorización y calificación propuesta:
 - Los ámbitos de suelo urbano consolidado se adscriben respectivamente a las zonas de ordenanza Zona 2: Extensión y Zona 3: Vivienda aislada de la Adaptación Parcial a la LOUA;
 - El ámbito de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica quedará sujeto al régimen de usos establecido por el artículo 52 de la LOUA y concordantes.

Artículo 19. Usos globales compatibles y prohibidos.

1. El PE-1 Basílica Paleocristiana acogerá los siguientes usos globales compatibles con el Residencial:
 - Terciario.
 - Equipamiento.
 - Espacios libres de dominio y uso público,
 - Infraestructuras y
 - Viario.
2. Por tanto, cualesquiera usos globales que no tengan la condición de compatibles, se entenderán prohibidos en el PE-1 Basílica Paleocristiana.
3. Sin menoscabo de lo dispuesto en el artículo 50 de la LOUA, en el ámbito de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica tan sólo se permitirán, dado su carácter inundable, usos agrícolas, forestales y ambientales compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios.
Asimismo estarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas, cualesquiera que sean sus usos, así como el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de los caudales extraordinarios o al estado ecológico de las masas de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

Artículo 20. Niveles de intensidad.

1. Asignamos al PE-1 Basílica Paleocristiana, de 43.934,08 m² de superficie, una edificabilidad lucrativa global de 0,4302 m²TECHO/m²SUELO.
2. Con estos parámetros, tenemos 18.900,00 m²TECHO de usos lucrativos.

CAPÍTULO II. Configuración del área de reparto.

Artículo 21. Sistemas generales.

1. El ámbito del yacimiento arqueológico *Basílica Paleocristiana*, de 2.386,91 m² de superficie, se reconoce como Sistema General de Equipamiento Cultural, y se denominará SG – EC *Basílica Paleocristiana*.
2. La localización y morfología del mismo la podemos ver en el plano 15003 OE 02 *Caracterización del área de reparto y sistema general*.

Artículo 22. Área de reparto "Basílica Paleocristiana".

1. El Área de Reparto *Basílica Paleocristiana*, de 46.320,99 m² de superficie la constituyen:
 - El PE-1 *Basílica Paleocristiana*, 43.934,08 m² y
 - El SG – EC *Basílica Paleocristiana*, de 2.386,91 m²
2. El aprovechamiento medio del Área de Reparto *Basílica Paleocristiana* es de 0,408022, lo que supone 17.010,00 unidades de aprovechamiento objetivo para el uso global característico Residencial.

CAPÍTULO III. Elementos estructurantes.

Artículo 23. Elementos estructurantes.

1. Se establece estructurante la ubicación preferente de los sistemas locales de espacios libres y de las conexiones viarias que recoge el plano 15003 OE 03 *Elementos estructurantes*.
2. Dichos elementos estructurantes no tienen la condición de sistemas generales.

CAPÍTULO IV. Desarrollo del Área de Reforma Interior.

Artículo 24. Planes Especiales de Reforma Interior.

1. El contenido de desarrollo que tiene la Modificación, hace en principio innecesaria la redacción de Plan Especial de Reforma Interior.
2. No obstante, puede presentarse dicho documento para realizar una propuesta de ordenación distinta a la que incluye la Modificación, aunque siempre manteniendo las determinaciones estructurales y las determinaciones de desarrollo de carácter preceptivo que establece ésta.

Artículo 25. Orden de prioridades.

1. Dada su configuración unitaria, no se establece orden de prelación.

Artículo 26. Resumen de las determinaciones estructurales.

1. El siguiente cuadro muestra la ficha urbanística del AR *Basílica Paleocristiana*.

Art. 26.- Resumen de las determinaciones estructurales del AR - "Basílica Paleocristiana".		
Sector	Denominación	PE - 1 "Basílica Paleocristiana"
	Superficie (m ²)	43.934,08
Clasificación		Urbano
Categorización		No consolidado
Uso global		Residencial
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,4302
Techo máximo edificable (m ²)		18.900,00
Área de reparto	Denominación	AR "Basílica Paleocristiana"
	Superficie (m ²)	46.320,99
Sistema general	Denominación	SG - EC "Basílica Paleocristiana"
	Superficie (m ²)	2.386,91
Aprovechamiento (u.a)	Medio	0,408022
	Objetivo	18.900,00
	Subjetivo	17.010,00
	Cesión Ayto	1.890,00
	Diferencias	0,00
Elementos estructurantes	Conexiones viarias rodadas y peatonales	
	Ubicación de áreas libres	

TÍTULO IV. MEDIDAS PREVENTIVAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS.

CAPÍTULO I. Medidas preventivas correctoras y protectoras propuestas desde el Estudio Ambiental Estratégico.

Sección 1ª. Consideraciones generales.

Artículo 27. Objetivo de las medidas preventivas y correctoras.

1. El objetivo de las medidas preventivas y correctoras, es el de prevenir, reducir y en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de los efectos de la Modificación, incluyendo aquéllas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
2. En el caso que nos ocupa, estas medidas suponen un coste adicional y de fácil ejecución, repercutiendo positivamente en muchos aspectos que afectan a su entorno. Las medidas correctoras incorporan al proyecto directrices de carácter general y específico que habrán de tomar forma en los proyectos ejecutivos que se desarrollen.

Artículo 28. Terminología de conceptos.

1. Las medidas preventivas, son aquellas capaces de evitar el impacto antes de que se produzca.
2. Las medidas correctoras son aquellas medidas curativas para corregir acciones no deseables e inevitables que durante la ejecución y explotación del proyecto pueden producirse. Estas medidas han de aplicarse con la máxima celeridad y eficiencia para reparar los daños ocasionados y evitar efectos secundarios.
3. Las medidas preventivas y correctoras se aplican por un lado para cumplir con lo dispuesto en la legislación ambiental y sectorial aplicable al planeamiento en estudio, para corregir acciones del proyecto con efecto ambiental y, por otro, algunas medidas van encaminadas a una mejora ambiental del proyecto que se evalúa.

Artículo 29. Cumplimiento de las medidas correctoras.

1. La responsabilidad en el cumplimiento de las Medidas Correctoras propuestas recae fundamentalmente en el Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que afecte al nuevo Sector debe someterse a control previo municipal, que podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades que puedan conllevar un atentado medioambiental o estético, de acuerdo con lo establecido en la Modificación y en el Estudio Ambiental Estratégico.

Sección 2ª. Medidas correctoras.

Artículo 30. Medias correctoras sobre la atmósfera y el clima.

1. Los impactos sobre la atmósfera se producen principalmente por ruidos, polvos y emisión de gases por las labores de la maquinaria pesada y otros vehículos. En la fase de explotación los impactos se deben al tránsito rodado de vehículos de los residentes y la potencial contaminación lumínica.
2. Las medidas correctoras son las siguientes:
 - Para minimizar el polvo en la fase de urbanización han de realizarse riegos sistemáticos en las zonas de movimientos de tierra y en los viales, especialmente cuando las condiciones atmosféricas (viento y sequedad) así lo requieran. Estas condiciones se producen con frecuencia en esta zona durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre.
 - Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos que transcurran fuera del área de trabajo.
 - El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción deberá planificarse utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población, evitando en lo posible el paso de camiones pesados y maquinaria por los núcleos de población.
 - Durante la ejecución se evitará cualquier actividad entre las 23:00 h y las 7:00 h. En caso de ser estrictamente necesario la ejecución de obras en ese periodo horario, se solicitará licencia municipal específica presentándose un Plan de actuación que contemple las correspondientes medidas paliativas.

- Han de cumplirse las disposiciones del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (RPCAA), aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero. El Reglamento es de aplicación a cualquier infraestructura, instalación, maquinaria o proyecto de construcción, así como a las actividades de carácter público o privado, incluidas o no en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio que se pretendan llevar a cabo o se realicen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y produzcan o sean susceptibles de producir, contaminación acústica por ruidos o vibraciones.
- Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación, serán las determinadas en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Dichas condiciones acústicas serán las mínimas exigibles a las edificaciones, y podrán ser verificadas mediante mediciones in situ, previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación conforme el artículo 28.3 del Decreto 6/2012. Los valores de aislamiento acústico exigidos a los locales destinados a uso distinto del de vivienda deberán ser los necesarios para el cumplimiento de todas las limitaciones de inmisión y transmisión, establecidas en este Reglamento.
- Tal y como dicta el artículo 39.2 del RPCAA, todos los vehículos de motor mantendrán en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos capaces de transmitir ruidos y, especialmente, el silencioso del escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo, no exceda de los límites que resulten de aplicación de lo dispuesto en el artículo 39.3. En cualquier caso estos vehículos tendrán la ITV vigente.
- La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (art. 39.5 RPCAA).
- El Decreto 357/ 2010, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética ha quedado sin efecto al derogarse por Sentencia de fecha 21 de abril de 2016 del Tribunal Supremo. Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/ 2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.
- El artículo 6.2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía indica que los criterios para la determinación de las áreas de sensibilidad acústica serán los establecidos en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Se ha definido la zonificación acústica del territorio afectado por el Plan de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y en el Artículo 7 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, definiendo los objetivos de calidad acústica aplicables a los sectores del territorio diferenciados, en función del uso predominante del suelo. En dicho articulado, se indica que a efectos de la aplicación del presente Reglamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, los Ayuntamientos deberán contemplar, al menos, las áreas de sensibilidad acústica clasificadas de acuerdo con la siguiente tipología:
 - Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
 - Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
 - Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
 - Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.

- Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En este caso, todo el sector del nuevo ámbito PE-1 Basílica Paleocristiana sería Tipo a. Sectores del Territorio con predominio del uso residencial. Dicha clasificación es acorde con el estudio acústico realizado (Anexo IV) y con el plano del Áreas de Sensibilidad Acústica (ASA) que incluye el estudio acústico y el documento de planeamiento.

- Los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA) serían los que se indican en la siguiente la Tabla II del artículo 9.2 del Decreto 6/2012, de Protección acústica de Andalucía. Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA) que recogemos a continuación:

Art. 30.- Objetivos de calidad acústica				
Ld	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60,00	60,00	50,00

Artículo 31. Medidas correctoras sobre el suelo y geomorfología.

1. La geomorfología va a ser necesariamente modificada no siendo posible corregir este impacto. El suelo se elimina como sustrato productivo y pasa a ser soporte físico de un suelo residencial. No es posible ninguna medida correctora en este aspecto debido a que el objeto fundamental de la actuación es la ocupación misma de este suelo productivo.
2. Sólo quedan las siguientes medidas:
 - Quedará perfectamente definida al inicio de la obra, por medio de jalones lo suficientemente llamativos la zona de paso de vehículos, maquinaria y personal, quedando prohibido el paso fuera de las mismas de vehículos y maquinaria. Quedará especialmente fuera del paso de vehículos aquellas zonas a las que se les asigne el uso pormenorizado de espacios libres- y zonas verdes.
 - Se ha de garantizar, durante las obras, la ausencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores. Asimismo, en estas zonas no se alterará el perfil edáfico y se evitará el acopio de materiales, paso de maquinaria o cualquier otra acción que pueda alterar las propiedades edáficas.
 - Con la finalidad de recuperar el suelo existente en las áreas donde se vaya a producir la ocupación de suelo, se procederá de la siguiente manera en aquellos lugares donde sea posible:
 - Si se observaran horizontes claramente diferenciados, la excavación de los terrenos afectados se realizará en dos fases: en primer lugar se excavará la tierra vegetal u horizonte superior acopiándose en caballones diferentes de los del resto de la excavación. En segundo lugar se excavará y acopiará el resto de horizontes. Cuando se efectúe el recubrimiento con tierra vegetal de aquellas superficies que los requieran para efectuar replantaciones se restaurará el orden original de los horizontes.
 - En cualquier caso, si no se observan claramente los horizontes se retirarán los primeros 30 cm de suelo (tierra vegetal) y se actuará igual que en el punto anterior.
 - En ambos casos, se depositarán sobre terrenos llanos acondicionados para tal fin, en montículos o cordones de altura inferior a 1,5 m. con el objeto de su posterior utilización en las labores de recubrimiento de taludes, zonas ajardinadas y desmontes que lo requieran. Los lugares elegidos para el acopio temporal del sustrato edáfico deberán tener pendiente nula, estar protegidos de cualquier arrastre, y situarse en zonas donde no se vayan a realizar movimientos de tierra ni tránsito de maquinaria.
 - Estos suelos acopiados se extenderán sobre aquellas áreas degradadas que tengan que formar parte de los espacios libres y se intentará fomentar y facilitar el aprovechamiento de la tierra vegetal excedente en otras obras que demandasen dicho material: restauración de canteras, carreteras, obras ferroviarias, zonas degradadas, etc.

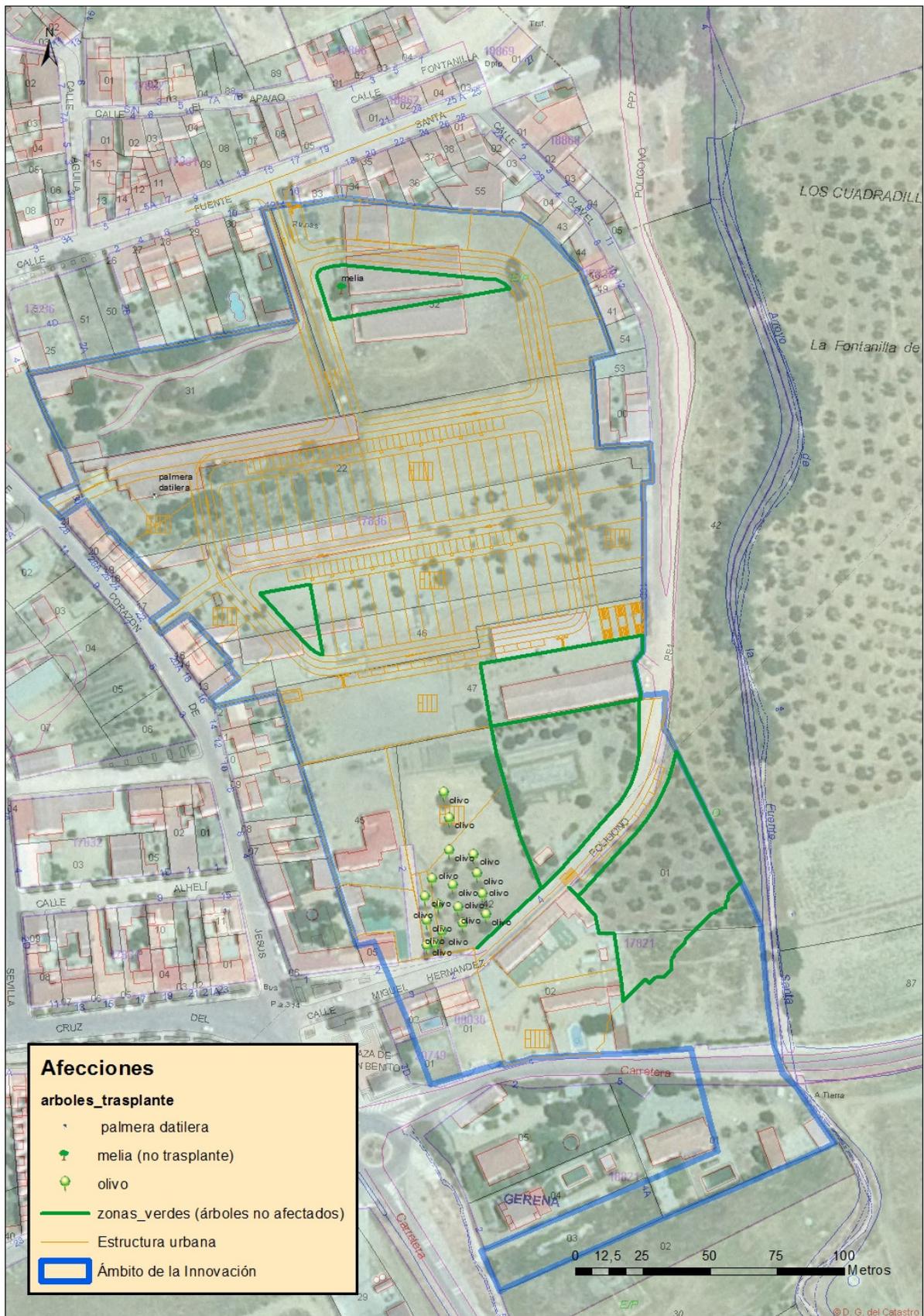
Artículo 32. Medidas correctoras sobre aguas.

1. Los principales impactos sobre las aguas van a estar ocasionados por la desviación de aguas de escorrentía y la producción de aguas residuales domésticas, todo ello en la fase de explotación. Algunas medidas correctoras respecto a la protección de las aguas se exponen en la generación de residuos. Con respecto a las condiciones de vertido de aguas residuales se exponen en las medidas correctoras para las infraestructuras.
2. Se proponen las siguientes medidas:
 - Se ha de prestar una especial atención al diseño de los desagües de las escorrentías diseñando, en aquellos casos que sea necesario, sistemas de disipación de energía y medidas de protección del terreno en aquellos puntos donde las escorrentías se concentren o entren en contacto los elementos de recogida de aguas con el terreno natural.
 - Durante la fase de ejecución de las obras queda totalmente prohibido cualquier tipo de vertido de aguas residuales o residuos líquidos a cauce público. Queda asimismo prohibido la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector.
 - Se favoreciera la permeabilidad de los suelos de las zonas verdes mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.
 - Conforme al artículo 13.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, corresponde al Ayuntamiento la recogida de residuos sólidos arrojados en cauces públicos.
 - En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. Se deberá solicitar autorización para cualquier ocupación temporal o permanente del dominio público hidráulico.
 - Conforme el artículo 78 al 82 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico cualquier actuación en la Zona de Policía requerirá Autorización del Organismo de Cuenca. Asimismo, se solicitará autorización para cualquier actuación en la zona inundable.
 - Los usos permitidos en las zonas inundables serán los agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, debiendo quedar prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas, sea cual sea el uso al que estén destinadas, así como el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.
 - En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables no deben disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas, no incrementaran la superficie de zona inundable, no producirán afeción a terceros, no agravarán los riesgos derivados de las inundaciones ni se generaran riesgos de pérdidas de vidas humanas, no se permitirá su uso como zona de acampada, no degradaran la vegetación de ribera existente, permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación. Las especies arbóreas no se ubicaran en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
 - En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico. Estos últimos solo podrán autorizarse de forma excepcional cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación, siempre utilizando técnicas de bioingeniería con la menor incidencia ambiental posible.
 - Se deben adoptar técnicas para disminuir las puntas de caudales de escorrentías, con objeto de que en episodios de lluvias intensas no se empeore el drenaje de la zona urbana más próxima a los cauces, a causa de la impermeabilización de suelo derivada de la urbanización del Sector (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

- En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.
- La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Se adoptaran técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando estas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan.
- Previo otorgamiento de licencia de ocupación de cualquier desarrollo urbanístico se exigirá la depuración de las aguas residuales municipales en la EDAR que se está proyectando.

Artículo 33. Medidas correctoras sobre la vegetación.

1. Sobre la vegetación, el principal impacto se produce por la pérdida de frutales en decaimiento productivo y algunos olivos, ya que el olivar al formar parte de las zonas verdes será conservado en gran medida, como consecuencia del desbroce y cambio de uso.
2. Se proponen las siguientes medidas:
 - Se llevará a cabo una prospección por un técnico competente previa al inicio de las obras en una época adecuada (septiembre a noviembre) para la detección de la especie *Narcissus cavanillesii*. En caso de ser detectada se procederá a delimitar la población. Posteriormente en época adecuada se procederá a extraer los bulbos y banco de semillas para su traslocación a las zonas verdes de la innovación..
 - Se efectuará el trasplante de los 17 pies de olivar en buen estado, que se vean afectados por la edificación, en los casos que sea posible, a las zonas destinadas a espacios libres y/o a otros lugares cercanos a la parcela en estudio. La misma acción se llevará a cabo con la palmera datilera de la parcela 17836-22. La palmera y árboles citados aparecen reflejados en la figura siguiente:



- Los pies arbóreos que coincidan con las zonas verdes, cuya permanencia sea posible y viable con el diseño paisajístico proyectado se mantendrán en su ubicación original llevando a cabo durante las obras los cuidados necesarios para su mantenimiento y conservación. Sólo se detecta esta situación con la melia de la parcela 17836-parcela 32.

- Se recomienda que la plantación de zonas verdes se ha de efectuar con especies de bajo mantenimiento teniendo en cuenta el clima de la zona, la escasez de agua estructural que padece el área durante gran parte del año, la estructura edafológica, los periodos de sequía en los que no hay agua para el abastecimiento humano así como el entorno paisajístico donde se ubica la actuación. Es por todo ello por lo que es recomendable la plantación de especies autóctonas, que cumplen con todos estos requisitos, y tienen un bajo coste mantenimiento.
- El Proyecto de urbanización establecerá los requisitos de recepción de materiales para jardinería, entre los que deben figurar: procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido, condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.).
- Otras condiciones intrínsecas a definir de las zonas verdes y espacios libres serán la presencia de vegetación (caduca o perenne), el acabado superficial (albedo del suelo). La permeabilidad del soporte (escorrentía de los acabados superficiales), y otros elementos complementarios como los equipamientos.
- Se reducirá al mínima el sellado del suelo (pavimentación) dotándolo de un coeficiente de infiltración adecuado, con el fin de lograr la protección del ciclo hidrológico. En su caso se estudiara el uso de pavimentos porosos. Se utilizaran sistemas de riego de alta eficiencia, de acuerdo con las necesidades hídricas específicas.
- Se supervisara el mantenimiento sistemático de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos, abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, labores culturales. Estas labores deben integrarse en el servicio municipal de jardinería.
- Se realizara un correcto mantenimiento de los elementos vegetales utilizados en la zona verde del proyecto una vez sean plantados (mulching, siega/desbroces, revisión del estado de alcorques, podas de formación, fertilizantes, etc.).
- La utilización de fitosanitarios y fertilizantes en el mantenimiento de zonas ajardinadas se hará de forma racional.

Artículo 34. Medidas correctoras sobre el paisaje.

1. Los impactos, cuya valoración se puede considerar positiva dada la presencia actual de naves y otras actividades de impacto visual negativo en el ámbito, se dan principalmente en la fase de explotación por la presencia de edificaciones. La situación de las zonas verdes se ha orientado a aprovechar paisajísticamente las zonas de mayor interés paisajístico y cultural, como la zona de olivar al sur del ámbito, donde coinciden la cercanía a la *Basílica Paleocristiana*, la situación sobre la zona de cautela arqueológica *San Diego* y las vistas al arroyo de *San Juan o de Fuente Santa*.
2. Se establecen las siguientes medidas:
 - Durante la urbanización se mantendrán las parcelas de la obra en unas condiciones adecuadas de orden y ornato.
 - Las condiciones de edificación y estética para las edificaciones deben orientarse a garantizar la calidad paisajística en su diseño y respeto al entorno conforme la normativa del *PE-1 Basílica Paleocristiana*.
 - Las zonas verdes y espacios libres se diseñaran para fomentar su función recreativa y paisajística.
 - El Ayuntamiento velará por mantener las condiciones de estética y paisaje.

Artículo 35. Medidas correctoras sobre el medio socioeconómico.

1. La mayoría de los impactos sobre el medio socioeconómico son positivos, principalmente están originados por la creación de empleo y rentas y la generación de viviendas, especialmente de protección oficial. Asimismo, se acondicionará una zona de aparcamiento frente al yacimiento *Basílica Paleocristiana* para un mejor servicio a esta área cultural. Las medidas que se proponen están encaminadas a potenciar algunos de los efectos positivos sobre la misma, pero son decisiones de índole distinta al objeto de este estudio de impacto.
2. Se propone:
 - Potenciar la contratación de mano de obra y empresas locales.

Artículo 36. Medidas correctoras sobre infraestructuras y cambio climático.

1. Las medidas correctoras propuestas están encaminadas a crear las infraestructuras ambientales suficientes que integren la actuación en el sistema de infraestructuras supramunicipales y a fomentar infraestructuras que reduzcan el consumo de energía y las consecuencias que ello tiene para el cambio climático.

2. Se establecen las siguientes medidas:
 - La red interior del PE la Basílica es separativa y se conectará a la red de saneamiento municipal.
 - El alto número de horas de sol que dispone la zona de estudio es muy favorable a la instalación de energía solar, tanto para producción eléctrica como agua caliente sanitaria por lo que se fomentará su empleo.
 - Se recomienda la instalación de lámparas de vapor de sodio de baja presión para el alumbrado público, ya que carecen de residuos peligrosos, consumen menos electricidad y emiten menos contaminación lumínica. Se estudiará específicamente la eficiencia del alumbrado público y el cumplimiento del reglamento de contaminación lumínica.
 - Se promoverán medidas para fomentar la edificación sostenible en el ámbito, especialmente de tipo bioclimático y de certificación energética de alta eficiencia.

Artículo 37. Medidas correctoras sobre el patrimonio.

1. De acuerdo a la normativa vigente, y atendiendo a la zonificación arqueológica propuesta en el *Anexo 1. Diagnóstico histórico arqueológico* del Estudio Ambiental Estratégico, el espacio delimitado para la Modificación quedaría sectorizado como sigue:
 - **Ámbito afectado por delimitación de yacimientos arqueológicos (Basílica Paleocristiana y San Diego): Régimen de protección de yacimientos arqueológicos de acuerdo a la normativa vigente:**
 - Normativa de rango autonómico (Ley 14/2007): Marcada principalmente por el art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995), que establece la obligatoriedad de realización de las actividades arqueológicas que se estimen oportunas por parte de la Administración autonómica competente en aquellas áreas protegidas por su pertenencia al Patrimonio Arqueológico Andaluz en las que se vaya a realizar cualquier tipo de obra o actuación. Dichas actividades arqueológicas deberán asimismo ajustarse a las previsiones legales, recogidas en el Decreto 168/2003 por el que se reglamentan las Actividades Arqueológicas en Andalucía.
 - Normativa de rango municipal (Normas Subsidiarias de 1993): Como hemos comentado, el Inventario de Yacimientos Arqueológicos incluido en el documento urbanístico vigente puede considerarse actualizado por la prospección de 2010. Al suponer esta actualización una modificación de la entidad espacial de los yacimientos inventariados, en aquellos casos en los que se pasa de localizaciones puntuales (Inventario de 1993) a delimitaciones poligonales (Inventario de 2010) se anularía la validez del entorno ad hoc de 500 m que establecían las Normas Urbanísticas (art. 6.4.5). Por el contrario, mantienen su validez las previsiones complementarias, que por otra parte no hacen sino remitir el procedimiento a la Administración competente (autonómica), de forma que se establece como imprescindible la autorización de la Administración autonómica competente para la realización de actividades sujetas o no a licencia municipal en el área protegida.
 - Propuesta de régimen de protección: Dada la casuística de los yacimientos inscritos en el ámbito de la Modificación, parece adecuado establecer una recomendación general relativa a la realización de un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras en todas aquellas actuaciones que supongan afección sobre el sustrato arqueológico potencial en el área afectada por la delimitación. Con carácter previo a la licencia municipal de actuación, o en todo caso con anterioridad al inicio de la misma, se deberá obtener la correspondiente autorización administrativa, de acuerdo a las previsiones contenidas en el Decreto 168/2003 por el que se reglamentan las Actividades Arqueológicas en Andalucía.
 - Resto del ámbito de la Modificación: La ausencia de indicadores arqueológicos restringe el ámbito de la protección a la normativa vigente sobre hallazgo casual, regida por el artículo 50 de la Ley 14/2007:
 - Art. 50.1: La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.
 - Art. 50.2: La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo

máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

- Art. 50.3: La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.
2. Durante la ejecución de las obras quedará prohibido obstaculizar el tránsito en el tramo no desafectado de la vía pecuaria *Cañada Real de Córdoba a Huelva*, manteniendo en todo momento su continuidad, funcionalidad e integridad superficial.

Artículo 38. Medidas correctoras sobre la generación de residuos.

1. Los impactos que se produzcan por la generación de residuos van a producirse en la fase de obras fundamentalmente, ya que el uso residencial únicamente va a generar residuos domésticos, peligrosos o no. El incumplimiento de las obligaciones procedimentales en cuanto al tratamiento de los residuos durante la obra puede llevar, al menos, una sanción administrativa legalmente establecida. Así, las medidas propuestas van encaminadas a prevenir y a recordar las obligaciones normativas. Hay que destacar la presencia de materiales con amianto (tejados de uralita de las naves avícolas).
2. El marco estatal básico sobre la gestión y tratamiento de residuos es el siguiente:
 - Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
 - Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de Residuos tóxicos y peligrosos. (modificado por RD 952/1997, de 20 de junio).
 - Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
 - Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
 - Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
3. El marco autonómico básico sobre la gestión y tratamiento de residuos es el siguiente:
 - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 - Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
4. Las actividades productoras de residuos durante las obras estarán obligadas a una serie de exigencias normativas que a continuación se enumeran. El cumplimiento de éstas se recoge como medidas preventivas que eviten los posibles efectos que pudieran ocasionar los residuos de demolición y construcción, peligrosos y urbanos en el entorno.
 - El Ayuntamiento recogerá medidas tendentes a garantizar la gestión de residuos urbanos y los servicios de limpieza viaria, mantenimiento y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local, arbitrando para ello las partidas presupuestarias correspondientes.
 - El Proyecto de Urbanización tendrá un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) conforme el art. 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Debe gestionarse previamente a la obtención de la licencia la conformidad de la planta que albergará los RCDs y a la constitución de una fianza por parte del promotor por importe proporcional a la cantidad de RCDs a gestionar.
 - Los residuos producidos (peligrosos y urbanos) durante la obra deberán estar debidamente gestionados desde su almacenamiento, conservación y etiquetado si fuera necesario, hasta su retirada por un gestor autorizado y adecuado para cada producto. En concreto, habrá que tener en cuenta los siguientes aspectos:
 - Los Contratistas y subcontratistas, si los hubiera, serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones de la obra y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras, durante las obras. (Art. 10 R.D. 1.627/1.997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción).
 - Los productores de residuos serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones de la obra y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras.
 - Queda prohibido verter residuos domésticos en las inmediaciones de la obra o su entorno (latas, botellas,...). Para ello se dispondrán contenedores específicos para el vertido de los mismos.

- Los residuos de fieras y escombros, y los asimilables a urbanos, producidos por la urbanización, edificación, o por las actividades ubicadas en el Sector estarán obligados a entregarlos a las Entidades Locales para su reciclado, valorización o eliminación, en las condiciones que establezcan las respectivas Ordenanzas Municipales. En cualquier caso serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados; en su defecto, podrán utilizarse en procesos autorizados de restauración de canteras o sellado de vertederos.
 - Se deben mantener los residuos urbanos en condiciones tales que no produzcan molestia y supongan ninguna clase de riesgo hasta tanto se pongan los mismos a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión en la forma legalmente prevista. Se debe evitar, por tanto:
 - La presencia de basuras y desperdicios en los alrededores de contenedores y compactadoras.
 - La presencia de líquidos de lixiviados en contenedores y compactadoras de residuos orgánicos.
 - Se realizará la recogida selectiva de residuos, disponiendo para ello los contenedores necesarios, y manteniendo los contactos con los correspondientes gestores autorizados de los mismos.
 - En cualquier caso, estará prohibido el vertido de cualquier residuo peligroso al terreno, a la red de alcantarillado, a los viales, Acerados o a cauce público.
 - En caso de ser necesarios en la obra, cambios de aceite, recarga de combustibles, o cualquier otra actividad que pueda suponer un derrame de estos residuos, estos se efectuarán sobre una superficie impermeable.
 - Los aceites usados, grasas, alquitranes, y demás residuos originados en el mantenimiento de la maquinaria pesada serán etiquetados, almacenados y entregados a transportista y gestor autorizado de residuos peligrosos, conforme lo dispuesto en la legislación vigente (más arriba enumerada) y demás disposiciones complementarias en dicha materia. Asimismo, se dispondrá de un lugar lo suficientemente impermeabilizado para la disposición y reparación de la maquinaria, salvo que estas labores se efectúen en un taller autorizado y legalizado para ello, y no en el terreno que se urbaniza.
5. En cuanto a la manipulación, almacenamiento e identificación de residuos peligrosos, en general:
- No eliminar los residuos peligrosos junto a los residuos urbanos o municipales. No mezclar las diferentes categorías de residuos peligrosos ni éstos con residuos que no tienen la consideración de peligrosos.
 - Almacenar aparte siguiendo las pautas siguientes:
 - Identificar los residuos peligrosos conforme al sistema de codificación establecido en el Anexo I del R.D. 833/88 (modificado por R.D. 952/1.997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante R.D. 833/1.988, de 20 de julio). El código de identificación será único para cada tipo de Residuo Peligroso generado y deberá obtenerse a partir de las tablas 1 a 7 que aparecen en dicho Anexo.
 - Etiquetar los envases de Residuos Peligrosos correctamente para evitar que se mezclen residuos distintos. La etiqueta deberá pegarse firmemente al envase, tener un tamaño igual o superior a 10 x 10 cm, y contener de manera clara y legible, y al menos en lengua española, los siguientes datos:
 - Código de identificación del residuo contenido en el envase,
 - Nombre, dirección y teléfono del titular de los residuos,
 - Fecha de envasado,
 - Naturaleza de los riesgos que presentan los residuos.
 - Eliminar o anular cualquier otra etiqueta anterior fijada en el envase.
 - Almacenar los Residuos Peligrosos en una zona destinada al almacenamiento temporal de los mismos. El tiempo de almacenamiento de estos residuos no deberá sobrepasar los 6 meses.
 - Los residuos peligrosos se gestionarán según la normativa vigente, debiendo ser recogidos y transportados por un gestor y un transportista autorizado.
 - Se debe registrar, además, la siguiente documentación:
 - Registro de los Residuos Peligrosos producidos (Art. 16 y 17, R.D. 833/88).
 - Solicitud de admisión / documento de aceptación de los residuos peligrosos. (Art.20 y 34 R.D. 833/88).
 - Documento de Control y Seguimiento de Residuos Peligrosos. (Art. 36 R.D. 833/88. Para Residuos Peligrosos en general, Anexo V del R.D. 833/88 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.)
 - Notificación de traslado. (Art. 41 R.D. 833/88)

- Documento A (caso de ser pequeños productores) y Documento B si son Grandes Productores de aceites usados (Anexo II de Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados).
- Además, como Productor de Residuos Peligrosos se debe registrar en el correspondiente Registro de Pequeños Productores (Art. 22 R.D. 833/88 y D. 73/2012 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza).
- Por último, debe establecer un protocolo de notificación para los casos de desaparición, pérdida o escape de Residuos Peligrosos (Art.21.2 R.D. 833/88).
- Los paneles de techumbre de uralita, tuberías, depósitos y otros elementos constructivos que haya que demoler en los que se sospeche hayan entrado a formar parte como material constructivo fibras amianto o asbesto. Se procederá de la siguiente manera:
 - Se procederá a un inventario de las edificaciones a demoler localizando todos los materiales con amianto (MAC) o Presunto material con amianto (Pmca).
 - Se redactará un Plan de Trabajo aprobado por la Administración competente en seguridad y salud.
 - Se procederá a su retirada por empresa autorizada (inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto- RERA) conforme los requisitos del Real Decreto 396/2006 que regula las disposiciones mínimas de seguridad y salud de los trabajadores que realizan trabajos con riesgo de exposición al amianto y Orden de 12 de noviembre de 2007, de aplicación en Andalucía del Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto (modificada por la Orden de 14 de septiembre de 2011, por la que se modifica la de 12 de noviembre de 2007, de aplicación en Andalucía del Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto).
 - El amianto retirado será considerado residuo peligroso.

Sección 3ª. Medidas preventivas, protectoras y correctoras generales.

Artículo 39. Medidas correctoras sobre la generación de residuos.

1. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Ambiental.
2. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los proyectos de ejecución han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria. Las medidas que no puedan presupuestarse deben incluirse en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

Sección 4ª. Programa de vigilancia ambiental.

Artículo 40. Programa de vigilancia ambiental.

1. Durante las fases de urbanización, construcción y funcionamiento se cumplirá el Programa de Vigilancia Ambiental recogido en el Estudio Ambiental Estratégico.

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

TITULO I.- PREÁMBULO

- CAPITULO I.- Objetivo de las Ordenanzas.
CAPITULO II.- Intención de las Ordenanzas.

TITULO II.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- CAPITULO I.- Ámbito de aplicación.
CAPITULO II.- Terminología de conceptos.

TITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- CAPITULO I.- Normas generales de los usos.
CAPÍTULO II.- Condiciones particulares de los usos.
 Sección 1ª: Condiciones particulares del uso Residencial.
 Sección 2ª: Condiciones particulares del uso Terciario.
 Sección 3ª: Condiciones particulares del uso Equipamiento.
 Sección 4ª: Condiciones particulares del uso Espacios Libres.
 Sección 5ª: Condiciones particulares del uso Infraestructuras.
 Sección 6ª: Condiciones particulares del uso Viario.
CAPÍTULO III.- Calificación del suelo en cuanto a usos.
CAPÍTULO IV.- Suelo edificable y no edificable de titularidad pública y privada.
CAPITULO V.- Desarrollo de la ordenación pormenorizada.
 Sección 1ª: Estudios de Detalle.
 Sección 2ª: Parcelaciones.
 Sección 3ª: Proyecto de urbanización.
 Sección 4ª: Normas generales de urbanización.
 Sección 5ª: Conexiones exteriores.

TITULO IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

- CAPITULO I.- Afecciones y protecciones sectoriales.
CAPITULO II.- Afecciones y protecciones ambientales.
CAPÍTULO III.- Condiciones generales de la edificación.
CAPÍTULO IV.- Ordenanzas particulares para cada zona.
 Sección 1ª: Zonas VP.
 Sección 2ª: Zonas RL.
 Sección 3ª: Zona Equipamiento.
 Sección 4ª: Zona Sistema de Espacios Libres.
 Sección 5ª: Zona Infraestructuras.
 Sección 6ª: Zona Viario y comunicaciones.
 Sección 7ª: Zona Sistema General de Equipamiento Cultural.

TITULO V.- CONEXIONES EXTERIORES

- CAPITULO I.- Conexiones exteriores.

TITULO VI.- GESTIÓN URBANÍSTICA

- CAPITULO I.- Sistema de actuación.
CAPITULO II.- Previsión de programación y gestión.
CAPITULO III.- Conservación de la urbanización.

TITULO I. PREÁMBULO.

CAPITULO I. Objetivo de las Ordenanzas.

Artículo 1. Objetivo.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como objetivo reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del área de reforma interior *PE-1 Basílica Paleocristiana*, de forma que al final del proceso resulte una urbanización y un conjunto edificatorio coherentes con la calidad que requieren estos espacios.
2. Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan intentan, en la medida de lo posible, completar el articulado del planeamiento general vigente y en la Ordenación Estructural de la presente Modificación, sin menoscabo de incorporar los conceptos y determinaciones que establece aquél y que le sean de aplicación al ámbito de las mismas.

CAPITULO II. Intención de las Ordenanzas.

Artículo 2. Intención.

1. Es intención de la presente Ordenanza delimitar un contexto para que, sin restringir la libertad del proyectista, la Arquitectura final obedezca a una serie de características determinadas. Este hecho se ha instrumentado tradicionalmente con una normativa, que cuando es demasiado exhaustiva, y ante la complejidad de la tipología residencial, se hace poco operativa, y sin embargo, cuando es demasiado general, existe poco control sobre la solución arquitectónica final.
2. Por ello, independientemente de lo expuesto en las Normas de Edificación, el espíritu de estas Ordenanzas es que los edificios que se autoricen en esta área tengan una determinada cualificación estética y ambiental acorde al entorno en el cual se implantan y a la actividad a que dan servicio.

TITULO II. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

CAPITULO I. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Ámbito.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como ámbito territorial los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado incorporados como área de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana por la presente Modificación del planeamiento general vigente en Gerena.

CAPITULO II. Terminología de conceptos.

Artículo 4. Zona.

1. Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

Artículo 5. Condiciones de la edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad la superficie que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.
2. Las condiciones de edificabilidad acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en la parcela o en la zona, y concretan el contenido del derecho de propiedad.
3. Serán de aplicación para todas las edificaciones de nueva planta que se implanten nuestra área de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana los siguientes conceptos:
 - Superficie edificada por planta será la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
 - Superficie edificada total será la suma de la superficie edificada por cada una de las plantas que componen el edificio.
 - Superficie edificable será el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse.
 - Coeficiente de edificabilidad será la relación entre la superficie total edificable y la superficie en proyección horizontal del terreno de referencia.

Artículo 6. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Son aquéllas que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.
2. Serán de aplicación para todas las edificaciones de nueva planta que se implanten nuestra Área de Reforma Interior los conceptos enunciados en los apartados siguientes.
 - Sólido capaz será el volumen definido por el planeamiento dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.
 - Altura del edificio será la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno; puede establecerse en unidades métricas o en número de plantas.
 - Cota de origen o referencia a los efectos de la medición de la altura del edificio será la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero.
 - Altura en unidades métricas será la altura del edificio según determinen las ordenanzas de zona.
 - Altura en número de plantas será el número de plantas sobre la cota de origen, incluida la planta baja.

Artículo 7. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad residencial. Distinguimos las siguientes:
 - Sótano, donde más del 50 % de la superficie edificada tiene su techo bajo la cota de planta baja. Su altura libre no será inferior a 2,25 m.

- Semisótano, donde más del 50 % de la superficie edificada tiene su plano de suelo por debajo de la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota. Los semisótanos cuya cara superior de forjado de techo se encuentre a distancia igual o mayor de 1,40 m respecto de la rasante de la acera, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.
 - Baja, donde más del 50 % de su superficie edificada coincide con la cota de referencia del edificio.
 - Entreplanta, aquélla planta en la que la totalidad de su forjado está a una cota intermedia entre los planos de pavimento y de techo de planta baja o de planta de piso.
 - Piso, aquélla planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - Ático o castillete, es la última planta del edificio, cuando su superficie edificada es sensiblemente inferior a la de las restantes plantas.
 - Bajo cubierta o abuhardillada, es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
2. La altura libre mínima en plantas sobre rasante para estancias o locales destinados a la ocupación permanente de personas será de 2,60 m.

Artículo 8. Tipología edificatoria.

1. En nuestro ámbito se dan cita las siguientes tipologías edificatorias de carácter residencial:
- Edificación unifamiliar entre medianeras, aquélla que, estando construida en una única parcela, tiene las líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales..
 - Edificación unifamiliar aislada, aquélla que, estando construida en una única parcela, tiene las líneas de edificación separadas de todos sus linderos.
 - Edificación colectiva en bloque horizontal, cuando la edificación se sitúa ocupando la parcela en tipología característica de edificación agrupada en hilera o adosada, compartiendo en su caso, accesos a garaje y zonas comunes.
 - Edificación en bloque plurifamiliar, cuando la edificación se sitúa ocupando la parcela en tipología característica de bloque de modo que la línea de edificación de todas sus plantas se vincula con el perímetro de la parcela, compartiendo en su caso, accesos a garaje y zonas comunes.
2. Las tipologías edificatorias para los usos globales compatibles serán característica de edificación aislada, salvo en el caso del uso terciario, donde se autorizará que la edificación se adose disponga entre medianeras, e incluso alineada a vial.

Artículo 9. Otros.

1. Los restantes conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas y estén contemplados en el planeamiento general de Gerena, tendrán el mismo significado que en dichos documentos.

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. Normas generales de los usos.

Artículo 10. Condiciones generales de los usos.

1. Son las condiciones a las que han de atenerse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las zonas que dispone la ordenación pormenorizada.

Artículo 11. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta incluidos en su ámbito. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de la obra o cuando se solicite licencia de actividad o de primera ocupación de la edificación.
2. Cuando en un edificio, el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas del uso que le fuese de aplicación.
3. Cuando existan varios usos en un mismo edificio, se entenderá por uso dominante el que ocupe mayor superficie útil.

Artículo 12. Uso global característico, compatible y prohibido.

1. Atendiendo a la definición de uso global característico, compatible y prohibido, y a la relación de usos globales que contiene la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural, el área de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana,
 - Incorpora un único uso global, Residencial.
 - Dispone de los siguientes usos globales compatibles con el Residencial:
 - Terciario
 - Equipamiento
 - Espacios libres de dominio y uso público,
 - Infraestructuras y
 - Viario.
 - Considera como uso global prohibido todos los que no tengan condición de usos compatibles.

Artículo 13. Usos pormenorizados característicos, compatibles y prohibidos.

1. La siguiente tabla resume la configuración de usos pormenorizados:

Art. 13.- Usos globales y pormenorizados, principales, compatibles y prohibidos.		
Tolerancia	Uso global	Uso pormenorizado
Uso principal o característico	Residencial	Unifamiliar en renta libre (URL)
		Unifamiliar con protección pública (UPP)
		Plurifamiliar en renta libre (PRL)
Usos compatibles	Terciario	Restauración (RES)
		Comercial minorista (CMM)
	Equipamiento	Cultural (CUL)
		Comercial (COM)
		Social (SOC)
		Deportivo (DEP)
		EGB (EGB)
		Guardería (GUA)
	Espacios libres	Jardines (JAR)
		Juego de niños (AJG)
		Zona verde no computable (ZVNC)
	Infraestructura	Centros de transformación (CTR)
	Viario	Aparcamiento
		Viario y acerado

2. También se entienden prohibidos los usos pormenorizados que configuran los usos globales prohibidos.

CAPÍTULO II. Condiciones particulares de los usos.

Sección 1ª. Condiciones particulares del uso Residencial.

Artículo 14. Condiciones particulares del uso Residencial.

1. Es uso *Residencial* aquél que sirve de alojamiento a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. Se distinguen tres tipos de usos pormenorizados de carácter residencial:
 - Residencial unifamiliar con protección pública (UPP);
 - Residencial unifamiliar para vivienda en régimen de renta libre (URL).
 - Residencial plurifamiliar para vivienda en régimen de renta libre (PRL).
3. Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta de cocina, salón, un cuarto de aseo y un dormitorio.
4. La altura libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 2,60 m al menos en el 75 % de la superficie de la estancia, pudiendo reducirse en el resto hasta 2,20 m.

Sección 2ª. Condiciones particulares del uso Terciario.

Artículo 15. Condiciones particulares del uso Terciario.

1. Es uso *Terciario* aquél que sirve para dar cobertura a las necesidades de alojamiento temporal, ocio, reunión o restauración que pudieran tener el público visitante o turista.
2. Se distinguen dos tipos de usos pormenorizados de carácter terciario, el de Restauración (RES), que puede darse en edificios exclusivos o bien en las plantas bajas de otros edificios con uso pormenorizado de carácter residencial, así como el Comercial Minorista (CMM), que igualmente puede darse en las plantas bajas de otros edificios con uso pormenorizado de carácter residencial.
3. En el caso de desarrollarse en parcela exclusiva, las actividades de restauración, podrán tener lugar total o parcialmente al aire libre, y a estos efectos, todo establecimiento que se acoja a este uso atenderá a la normativa ambiental que le sea de aplicación, y en especial, a las disposiciones en materia de ruidos.

Sección 3ª. Condiciones particulares del uso Equipamiento.

Artículo 16. Condiciones particulares del uso Equipamiento.

1. Es uso *Equipamiento* aquél uso de carácter no lucrativo que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar.
2. En atención al Anexo al Decreto 2.159/1979, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en lo sucesivo (en lo sucesivo, RP), distinguimos los siguientes usos pormenorizados de equipamiento:
 - Cultural (CUL), que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación o interpretación, etc.
 - Comercial (COM) que comprende los espacios o locales destinados a la venta al público y comercialización de bienes y equipos.
 - Social (SOC), que comprende los espacios o locales destinados a las actividades socioculturales y de relación, como asociaciones, agrupaciones, peñas, centros parroquiales, etc.
 - Deportivo (DEP), que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como sus instalaciones complementarias.
 - Docente EGB (EGB), que comprende espacios y locales destinados a la formación en sus diferentes niveles, así como los espacios o locales de apoyo a éstos, como bibliotecas, archivos, talleres, aulas, etc.

- Docente Guardería (GUA), que comprende espacios y locales destinados a la iniciación en la formación, tales como centros de educación infantil o jardines de infancia, así como los espacios o locales de apoyo a éstos, como cocinas, zonas de juegos al aire libre, etc.
3. Desde el punto de vista cuantitativo, apelamos a la prescripción del artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo, LOUA), respecto de la exención de nuestra área de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana de parte de las reservas de Equipamiento que le son exigibles según establece el Anexo del RP, visto el grado de ocupación de la misma, sobre todo en la zona más meridional, y de los condicionantes a la ordenación de la misma, tanto físicos (como puedan ser las conexiones viarias) como las jurídicos (como el convenio urbanístico).
- En este sentido, como veremos en las Ordenanzas de Zona, se establece una compatibilidad de usos para las parcelas que acogen Equipamiento, de tal suerte que las mismas tengan la suficiente capacidad de acogida de los usos descritos que requiere el Anexo del RP.

Sección 4ª. Condiciones particulares del uso Espacios Libres.

Artículo 17. Condiciones particulares del uso Espacios Libres.

1. Es uso *Espacios Libres*, aquél que comprende los espacios destinados a plantaciones y jardinería, al objeto de garantizar la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar de vías de tránsito rápido, desarrollar juegos infantiles, servir de aislamiento para las zonas o establecimientos que así lo requieran, y obtener las mejores condiciones estéticas para la ciudad, entre otras funciones análogas.
2. Se distinguen tres tipos de usos pormenorizados con carácter de *Espacios Libres*, en atención a las prerrogativas dimensionales que para ellos establece el Anexo al RP;
 - Jardines (JAR) será aquél uso que se desarrolla sobre una parcela de más de mil (1.000,00) metros cuadrados de superficie y que tiene al menos treinta (30) metros de diámetro mínimo inscribible.
 - Áreas de juego (AJG) será aquél uso que se desarrolla sobre una parcela de más de doscientos (200,00) metros cuadrados de superficie y que tiene al menos doce (12,00) metros de diámetro mínimo inscribible.
 - Zonas verdes no computable, son aquéllas que no cumplen ninguna de las prerrogativas dimensionales expuestas en los puntos anteriores.
3. Desde el punto de vista cuantitativo, nuestra área de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana es capaz de asumir las reservas de suelo para espacios libres que le exige el artículo 17.1 de la LOUA, con la configuración que a las mismas le requiere el Anexo del RP.

Sección 5ª. Condiciones particulares del uso Infraestructura.

Artículo 18. Condiciones particulares del uso Infraestructura.

1. Es uso *Infraestructuras* el compuesto por los elementos que posibilitan la prestación a la ciudad de los servicios básicos de infraestructuras.
2. Tan sólo reconocemos el uso pormenorizado de Centro de transformación (CTR).

Sección 6ª. Condiciones particulares del uso Viario.

Artículo 19. Condiciones particulares del uso Viario.

1. Es uso *Viario* el compuesto por los elementos que posibilitan la prestación a la ciudad de los espacios destinados a la comunicación, circulación y transporte de personas y mercancías, sea en modos de transporte motorizados o no.
2. Se distinguen principalmente estos dos usos pormenorizados:
 - Aparcamiento.
 - Viario y acerado.

CAPITULO III. Calificación del suelo en cuanto a usos.

Artículo 20. Distribución por zonas.

1. El plano de estructura urbana define las siguientes zonas con los ámbitos y usos globales y pormenorizados siguientes:

Art. 20.- Distribución por zonas de los usos globales y pormenorizados.		
Zonas	Uso global	Uso pormenorizado
RL_1.1	Residencial	Unifamiliar en renta libre (URL)
RL_1.2		Unifamiliar en renta libre (URL)
RL_1.3		Unifamiliar en renta libre (URL)
RL_2.1		Plurifamiliar en renta libre (PRL)
RL_3.1		Unifamiliar en renta libre (URL)
RL_3.2		Unifamiliar en renta libre (URL)
VP_1		Unifamiliar con protección pública (UPP)
SIPS/DOC		Equipamiento
	Social (SOC)	
	Deportivo (DEP)	
	EGB (EGB)	
	Guardería (GUA)	
SG-EC		Cultural (CUL)
J	Espacios libres	Jardines (JAR)
AJ		Juego de niños (AJG)
ZVNC		Zona verde no computable (ZVNC)
CT	Infraestructura	Centros de transformación (CTR)
	Viario	Aparcamiento
		Viario y acerado

CAPITULO IV. Suelo edificable y no edificable de titularidad pública y privada.

Artículo 21. Suelos no lucrativos de titularidad pública y privada.

1. Estará constituido por los siguientes terrenos, que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Gerena:
 - El suelo que permita la materialización del diez por ciento (10 %) del aprovechamiento urbanístico, de manera independiente a las zonas en que éste se realice, salvo la parte que en su caso se monetarice.
 - Las parcelas integrantes del Sistema General de Equipamiento Cultural, SG – EC Basílica Paleocristiana.
 - Las parcelas integrantes del sistema local de equipamiento, SISP/DOC.
 - Las parcelas integrantes del sistema local de espacios libres de dominio y uso público, esto es los Jardines y las Áreas de Juego.
 - Las plazas de aparcamiento anejas a la red viaria, así como todo el sistema local viario, el acerado y los itinerarios peatonales.
2. Consideramos suelos no lucrativos de titularidad privada los terrenos ocupados para Centro de transformación, que será puesto a disposición de la compañía suministradora.

Artículo 22. Suelos lucrativos de titularidad privada.

1. Estará constituido por los terrenos restantes, y corresponden a las zonas VP y a las zonas RL.

CAPITULO V. Desarrollo de la ordenación pormenorizada.

Sección 1ª. Estudios de Detalle.

Artículo 23. Estudios de detalle.

1. Podrán formularse siguiendo lo dispuesto por el artículo 15 de la LOUA, ajustándose en cuanto a contenido y determinaciones al citado artículo y a los artículos 65 y 66 del RP.
2. Previo informe de la Oficina Técnica Municipal, será necesaria su redacción en caso de que:
 - Por agrupación de dos o más parcelas resultare una ordenación que incluya construcciones aisladas conectadas por nuevos viarios peatonales o rodados de carácter público o privado en la parcela resultante de dicha agrupación.
 - Se trate de reordenar volúmenes de acuerdo con las determinaciones de ordenación pormenorizada, en cualquiera de las zonas delimitadas, independientemente de la titularidad que tuviera en ese momento.

Sección 2ª. Parcelaciones.

Artículo 24. Proyectos de parcelación.

1. Se podrán tramitar Proyectos de parcelación para aquellas manzanas o partes de aquéllas en las cuales se desee modificar la parcelación establecida por el instrumento de gestión elegido.
2. Los Proyectos de parcelación se someterán a licencia municipal de acuerdo con la nueva redacción del artículo 66 de la Ley LOUA que establece la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
3. Se permite, por otro lado, la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento en la edificabilidad ni en la ocupación autorizada.
4. Serán indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares indicados en el artículo 67 de la LOUA.

Sección 3ª. Proyecto de urbanización.

Artículo 25. Determinaciones.

1. Se redactará un Proyecto de urbanización para toda la unidad de ejecución.
2. El Proyecto de urbanización se ajustará en cuanto a contenido y determinaciones, a lo dispuesto en el artículo 98 de la LOUA, y en los artículos 67 a 70, ambos inclusive, del RP.
3. El Proyecto de urbanización identificará claramente las preexistencias edificatorias incompatibles con la ordenación y programará y valorará su demolición y/o desmantelamiento. Será requisito imprescindible para obtener la recepción de las obras de urbanización la acreditación de la ejecución de dichas obras de demolición y/o desmantelamiento, así como de la correcta gestión de los residuos generados por la misma.
4. Además de la documentación técnica exigible por la legislación vigente, la solicitud de licencia de obra de urbanización deberá acompañarse de un informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes que tenga previsto la valorización, reciclaje o en su caso, tratamiento de todos los residuos generados durante la ejecución de las obras de urbanización.
5. Asimismo en base al artículo 104 de la Ley 7/2007, la licencia de obras de urbanización quedará condicionada a la constitución por el productor de residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor una vez acredite el destino de los mismos.

Sección 4ª. Normas generales de urbanización.

Artículo 26. Servicios urbanísticos nuevos y afectados.

1. El Proyecto de urbanización deberá acreditar que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para los usos a que se destinan.
2. El Proyecto de urbanización incluirá la perfecta coordinación de las redes nuevas con las preexistencias, y abordará la reposición de los servicios de infraestructura afectados, llegado el caso.

Artículo 27. Viales.

1. El trazado de los viales en planta atenderá a lo establecido en la ordenación pormenorizada, no obstante el perfil longitudinal de los mismos podrá ser reajustado, motivadamente, por el Proyecto de urbanización.
2. Las condiciones de trazado de los viales atenderá a lo prescrito en el Decreto 239/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (en lo sucesivo, Decreto 239/2009).
3. Tomando como referencia las características de los mismos y considerando los dictámenes técnicos oportunos con ocasión de las obras de urbanización, la sección transversal de los viales se adaptará a la intensidad y tipo de tráfico previsto.

Artículo 28. Áreas de aparcamiento.

1. La localización de las áreas de aparcamiento atenderá a lo establecido en la ordenación pormenorizada.
2. Las pendientes longitudinal y transversal se adaptarán a las de las calzadas contiguas.
3. No se intrusarán las plazas de aparcamiento con la disposición de contenedores u otros elementos análogos.
4. Las dimensiones de las plazas convencionales, así como la dotación y dimensiones de las plazas destinadas a personas con movilidad reducida, atenderá a las prescripciones que a esos efectos contiene el Decreto 239/2009.

Artículo 29. Varios de circulación compartida.

1. La localización de los varios de circulación compartida, atenderá a lo establecido en la ordenación pormenorizada.
2. En estos viales no existirá separación entre calzada y acera, de modo que no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de su sección transversal, empleando para ello una tipología de pavimentos resistente y homogénea, que configurará una misma plataforma al mismo nivel.
3. Los accesos a estos viales de circulación compartida deberán reconocerse como tales por su propia ordenación, y en la medida que sean utilizados por los vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos a garajes y aparcamientos. Los accesos a estos viales se marcarán preferentemente mediante señalización horizontal.
4. Las bandas funcionales de estos viales destinadas a la circulación de vehículos, se dimensionarán estrictamente; dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
5. La configuración de su trazado en planta y perfil, así como la tectónica de estos viales atenderá a las prescripciones recogidas en el Decreto 239/2009.

Artículo 30. Áreas peatonales.

1. La localización de las áreas peatonales atenderá a lo establecido en la ordenación pormenorizada.
2. Las pendientes longitudinal y transversal se adaptarán a las de las calzadas contiguas.
3. La configuración de su trazado en planta y perfil, así como la tectónica de estos viales atenderá a las prescripciones recogidas en el Decreto 239/2009.

Artículo 31. Condiciones de suministro de agua.

1. Se atenderá a lo dispuesto por la compañía suministradora.

Artículo 32. Protección contra incendios.

1. Se cumplirá lo establecido en el Apéndice 2 de la NBE-CPI-96, o normativa que lo sustituya, así como lo dispuesto en el Plan de Emergencia Municipal aprobado en 26 de septiembre de 2013 por el Ayuntamiento Pleno.
2. Los hidrantes se colocarán bajo el acerado y preferentemente en las esquinas, evitando quedar frente a plazas de aparcamiento, lo cual inhabilitaría éstas, y además cumplirán las prescripciones del Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios o normativa que lo sustituya.

Artículo 33. Condiciones de las redes de alcantarillado.

1. Las redes de alcantarillado se establecerán por el sistema separativo, si bien en la actualidad Gerena no cuenta con red separativa de alcantarillado.

Artículo 34. Depuración y vertido.

1. La red de recogida de aguas residuales conectará con la red municipal en lugar determinado por Aljarafesa, como entidad gestora del ciclo integral del agua. En la actualidad Gerena no dispone de Estación Depuradora de Aguas Residuales, si bien hay un procedimiento de licitación para la contratación de los servicios de redacción del proyecto constructivo de dicha infraestructura que data de diciembre de 2016.
2. Por indicación de Aljarafesa, y previa autorización del Organismo de Cuenca, se establecerán dos puntos de vertido de la red de pluviales al Arroyo de la Fuente Santa. No obstante ello, no se realizarán vertidos de aguas residuales, ni directos ni indirectos, a cauce alguno sin depuración previa y sin disponer de autorización expedida por parte del Organismo de Cuenca.

Artículo 35. Condiciones de las redes de energía eléctrica.

1. Las redes de suministro de energía eléctrica se proyectarán según lo indicado por las Normas de la compañía suministradora.

Artículo 36. Previsión de potencia.

1. Para la previsión de potencia residencial, estimamos grado de electrificación elevada en las viviendas, es decir 9.200 W por vivienda. En el caso de viviendas plurifamiliares, tomaremos además, 10 W/m² para servicios comunes, 100 W/m² para locales comerciales y 20 W/m² para sótanos y semisótanos.
2. Para los equipamientos, consideraremos 100 W/m².
3. Para alumbrado público, 1,50 W/m², incluidas la superficie destinada a áreas libres,
4. Simultaneidad por centros de transformación, 0,80 (Según ITC-BT -10).
5. Factor de potencia: $\cos \varphi = 0,80$.

Artículo 37. Condiciones del alumbrado público.

1. Las instalaciones de alumbrado público atenderán a lo previsto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
En tal sentido, dispondrán lámparas LED, con dispositivos para la regulación automática del consumo de energía y del flujo luminoso.

Artículo 38. Condiciones de la red de telecomunicaciones.

1. Las redes de telecomunicaciones atenderán a lo dispuesto por las Normas Técnicas de la operadora.

Artículo 39. Jardinería y urbanización de los espacios libres.

1. Se mantendrá preferentemente la vegetación autóctona que presente un buen estado fitosanitario.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Proyecto de Urbanización evaluará la oportunidad de incorporar especies de xerojardinería, principalmente de pequeño porte, a los efectos de optimizar los consumos de agua.

Artículo 40. Cerramientos de parcelas.

1. Hasta que se materialice el aprovechamiento urbanístico, todas las parcelas dispondrán de cerramiento, de carácter provisional, preferentemente de malla metálica o similar.

Sección 5ª. Conexiones exteriores.

Artículo 41. Conexiones exteriores.

1. El Proyecto de urbanización deberá resolver las conexiones de los servicios urbanísticos con los generales, según los acuerdos alcanzados con las diferentes compañías suministradoras con ocasión de los informes sectoriales evacuados por aquéllas durante la tramitación administrativa de la Modificación.
En caso de que dichos acuerdos no se hubieran producido durante la tramitación administrativa, los plazos de los mismos hubieran expirado (por entenderse temporales), o las previsiones de los servicios solicitados hubiesen cambiado, se renegociará con las compañías para procurar nuevos compromisos con ocasión de la redacción del Proyecto de urbanización.
2. Los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución quedan sujetos a sufragar, proporcionalmente a sus derechos de aprovechamiento subjetivo, no sólo los costes de urbanización, sino también las conexiones exteriores que enumera el artículo 113 de la LOUA.

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPITULO I. Afecciones y protecciones sectoriales.

Artículo 42. Carreteras.

1. Salvo que tenga la consideración de travesía urbana, la delimitación de la zona de dominio público adyacente y la protección del dominio y uso público viario que operan sobre la carretera A – 477 De Gerena a Sanlúcar la Mayor se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, recogidas en la tabla siguiente:

Art. 42.- Afecciones por la carretera A-477		
Denominación	Afección	Medidos desde...
Zona de dominio público adyacente (Art 12)	3,00	La arista exterior de la explanación
Zona de servidumbre legal (Art 54)	8,00	
Zona de afección (Art 55)	50,00	
Zona de no edificación (Art 56)	50,00	La arista exterior de la calzada

Artículo 43. Líneas eléctricas aéreas.

1. Aplicando la Instrucción Técnica Complementaria (ITC-LAT 07) Líneas aéreas con conductores desnudos que establece el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, podemos considerar que las limitaciones a ambos lados de la línea eléctrica aérea serán las recogidas en la tabla adjunta:

Art. 43.- Afecciones por la línea eléctrica aérea según ICT-LAT 07		
Referencia	Afección	Mínima (m)
Bosques, árboles y masas de arbolado	$1,50 + Del = 1,50 + 0,27 = 1,77$	2,00
Edificios, construcciones y zonas urbanas	Accesibles a personas	6,00
	No accesibles a personas	$3,30 + Del = 3,30 + 0,27 = 3,57$ 4,00

Artículo 44. Cultura y patrimonio.

1. Atendiendo a la normativa vigente en la materia y en lo dispuesto en el documento de Evaluación Ambiental Estratégico, la totalidad del ámbito del área de reforma interior queda sujeto a un régimen de protección cautelar, en el cual distinguiremos, como recoge la documentación gráfica:
 - Los yacimiento arqueológicos *Basílica Paleocristiana* (código SIPHA 410450039, código Catálogo 2010 Y23) y *San Diego* (código SIPHA 410450023, código Catálogo 2010 Y24), sujetos a un régimen de yacimientos.
 - El resto del ámbito, sujetos a un régimen de hallazgos.

CAPITULO II. Afecciones y protecciones ambientales.

Artículo 45. Vías pecuarias.

1. El trazado de la *Cañada Real de Córdoba a Huelva* que solapa con parte de nuestra área de reforma interior queda desafectado según se desprende de la Disposición Adicional segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por el que se aprueban medidas fiscales y administrativas, que exceptúa estos casos del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo VI del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, relativo a procedimientos de vías pecuarias afectadas por planeamiento urbanístico.

Artículo 46. Aguas.

1. Como vemos en la documentación gráfica, la presencia del arroyo de San Juan o Fuente Santa motiva la aparición de las zonas de servidumbre y policía queda sometido a las servidumbres que marca el artículo 6 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (en lo sucesivo, RDPH) que recogemos en la tabla adjunta:

Art. 46.- Afecciones por el arroyo San Juan o Fuente Santa		
Denominación	Afección	Medidos horizontalmente...
Zona de servidumbre (Art 6)	5,00	a partir del cauce.
Zona de policía (Art 6)	100,00	

2. Sobre la zona de policía y de servidumbre se atenderá, respectivamente, a lo dispuesto en los artículos 7 y 9 del citado RDPH.
3. Las construcciones que sustituyan a las existentes y afecten a la zona de servidumbre deberán retranquearse, de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre a cada laso del cauce.
4. Sin perjuicio de lo que pudiera determinar en su momento el Organismo de Cuenca, cualquier actuación que se realice dentro de la zona de policía necesitará autorización previa del mismo, tal como establecen los artículos 78 a 82, ambos inclusive, del RDPH.

CAPÍTULO II. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 47. Servicios e instalaciones.

1. Las edificaciones se implantarán sobre los terrenos que adquieran la condición de solar, en los términos que establece el artículo 148 de la LOUA, esto es:
 - Tener acceso rodado desde la vía pública con calzada pavimentada, encintado y pavimento de aceras, y alumbrado público en aquellas vías a las que de frente.
 - Tener todos los servicios urbanísticos de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica en baja tensión y telecomunicaciones.
 - Tener establecidas alineaciones y rasantes.
2. Será preciso acreditar la conexión de las nuevas redes de saneamiento de fecales a la nueva EDAR y la ejecución de los dos puntos de vertido de pluviales, con la autorización previa del Organismo de Cuenca, para obtener la licencia de primera ocupación de las edificaciones a implantar en el ámbito.

Artículo 48. Requisitos básicos de la edificación.

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos recogidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y sus reglamentos de desarrollo.

Artículo 49. Conservación de los bienes inmuebles.

1. Los propietarios de los bienes inmuebles están obligados, en su condición, al mantenimiento de las construcciones, edificaciones e instalaciones de las cuales se sirven en óptimas circunstancias de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, según establece el artículo 51 de la LOUA.
2. En este sentido, la Oficina Técnica Municipal hará especial hincapié en el deber de conservación de los bienes inmuebles, cualesquiera que sean sus titulares, proponiendo las medidas disciplinarias que la legislación vigente autorice.

Artículo 50. Condiciones estéticas y de composición de las edificaciones.

1. Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Gerena.

Artículo 51. Usos y conservación de los espacios libres de parcela.

1. Los espacios libres de parcela quedarán vegetados y/o urbanizados.
2. En el caso de situarse en fachada, deberán destinarse estos espacios libres de edificación a zonas ajardinadas y de esparcimiento.

CAPITULO III. Ordenanzas particulares para cada zona.

Sección 1ª. Zonas VP.

Artículo 52. Zonas VP.

1. **Ámbito de aplicación:** Se aplicará a las dos manzanas identificadas como VP_1.1 y VP_1.2 en el plano 15003 OP 01 Estructura urbana propuesta.
2. **Uso global característico:** Residencial.
3. **Uso global compatible:** Ninguno.
4. **Usos globales prohibidos:** El resto.
5. **Usos pormenorizados permitidos:** Vivienda unifamiliar con protección pública (UPP).
6. **Dimensiones mínimas de parcela:** En caso de segregación, la parcela tendrá una anchura de cinco metros y medio (5,50), y ocupará el total de la anchura de la parcela.
7. **Índice de edificabilidad máxima:** 0,99 m²/m² para las dos manzanas.
8. **Techo máximo edificable por vivienda:** 150,00 m² para las dos manzanas.
9. **Número máximo de viviendas por manzana:** 22 para la manzana VP_1.1 y 17 para la manzana VP_1.2.
10. **Tipología edificatoria:** Edificación colectiva en bloque horizontal.
11. **Retranqueos mínimos:** Como recoge la documentación gráfica, para las dos manzanas se establece:
 - Una alineación obligatoria a vial en las fachadas laterales, a las calles "F" y "H"
 - Un retranqueo mínimo obligatorio de cinco (5,00) metros en las fachadas delanteras, y
 - Un retranqueo mínimo recomendado de diez metros y medio (10,50) respecto de las fachadas traseras.
12. **Ocupación máxima de parcela:**
 - Bajo rasante, el cien por cien (100 %) de la parcela.
 - Sobre rasante, la resultante de aplicar los retranqueos, en sus dos alturas.
13. **Construcciones permitidas sobre la altura máxima:** Se admite la construcción de un castillete cuya ocupación no podrá ser superior al treinta por ciento (30 %) de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior. Estas construcciones contabilizarán a los efectos del cómputo del techo máximo edificable.
14. **Se deberá prestar especial atención a la ordenación de la zona libre de edificación,** que deberá quedar ajardinada preferentemente con especies xéricas de bajo mantenimiento, o bien urbanizadas.
15. **Altura máxima de la edificación:** Dos (2,00) plantas u ocho (8,00) metros desde el último forjado o arranque de las formas de cubierta.
16. **Patios:** Se permiten los patios de parcela y los patios mancomunados en caso de agregación de parcelas.
17. **Sótano:** Se permitirá la construcción de sótano o semisótano.
18. **Plazas de aparcamiento:** Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte del sótano o el semisótano, en su caso, o bien los espacios libres de parcela que habilitan los retranqueos fijados o recomendados.

Sección 2ª. Zonas RL.

Artículo 53. Zonas RL.

1. **Ámbito de aplicación:** Se aplicará a las tres manzanas identificadas como RL_1.1, RL_1.2 y RL_1.3, a la manzana identificada como RL_2.1 y a las dos manzanas identificadas como RL_3.1 y RL_3.2 en el plano 15003 OP 01 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Residencial.
3. Uso global compatible: Terciario en todas las manzanas.
4. Usos globales prohibidos: El resto.
5. Usos pormenorizados permitidos:
 - Vivienda unifamiliar en renta libre (URL) para las manzanas RL_1.1, RL_1.2, RL_1.3, RL_3.1 y RL_3.2.
 - Vivienda plurifamiliar en renta libre (PRL) para las manzanas RL_2.1.
6. Usos pormenorizados compatibles:
 - Restauración y Comercio Minorista en planta baja, para las manzanas RL_1.1, RL_1.2, RL_1.3 y RL_2.1.
 - Restauración en edificio exclusivo, para las manzanas RL_3.2.
7. Dimensiones mínimas de parcela: En caso de segregación, se consideran las siguientes superficies de parcela mínima:
 - 300,00 m² de superficie para las manzanas RL_1.1, RL_1.2 y RL_1.3;
 - 1.000,00 m² para la manzana RL_2.1;
 - 500,00 m² de superficie para las manzanas RL_3.1 y RL_3.2.
8. Índice de edificabilidad máxima: Dependerá de cada manzana, según vemos en la tabla adjunta.
9. Techo máximo edificable por vivienda: Dependerá de cada manzana, según vemos en la tabla adjunta
10. Número máximo de viviendas por manzana: Dependerá de cada manzana, según vemos en la tabla adjunta.

Art. 53.- Índice de edificabilidad, techo edificable, número de viviendas y techo por vivienda en manzanas RL				
Manzana	Edif. máxima (m ² /m ²)	Techo máximo (m ²)	Nº máximo viviendas	Techo máximo por vivienda (m ²)
RL_1.1	0,93	3.600,00	12	300,00
RL_1.2	0,97	1.200,00	4	300,00
RL_1.3	1,27	600,00	2	300,00
RL_2.1	1,38	5.550,00	37	150,00
RL_3.1	0,27	1.400,00	4	350,00
RL_3.2	0,29	700,00	2	350,00

11. Tipología edificatoria:
 - Edificación unifamiliar entre medianeras para las manzanas RL_1.1, RL_1.2 y RL_1.3;
 - Edificación en bloque plurifamiliar para la manzana RL_2.1;
 - Edificación unifamiliar aislada para las manzanas RL_3.1 y RL_3.2.
12. Retranqueos mínimos: Como recoge la documentación gráfica, tenemos:
 - Una alineación obligatoria a vial para las manzanas RL_1.1, RL_1.2, RL_1.3 y RL_2.1.
 - Un retranqueo mínimo obligatorio de tres (3,00) metros a todos los linderos en las manzanas RL_3.1 y RL_3.2.
13. Ocupación máxima de parcela:
 - Bajo rasante, el cien por cien (100 %) de la parcela.
 - Sobre rasante, la resultante de aplicar los retranqueos, en sus dos alturas.
14. Construcciones permitidas sobre la altura máxima: Se admite la construcción de un castillete cuya ocupación no podrá ser superior al treinta por ciento (30 %) de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior. Estas construcciones contabilizarán a los efectos del cómputo del techo máximo edificable.
15. Se deberá prestar especial atención a la ordenación de la zona libre de edificación, que deberá quedar ajardinada preferentemente con especies xéricas de bajo mantenimiento, o bien urbanizadas.
16. Altura máxima de la edificación: Dos (2,00) plantas u ocho (8,00) metros desde el último forjado o arranque de las formas de cubierta.
17. Patios: Se permiten los patios de parcela y los patios mancomunados en caso de agregación de parcelas.
18. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano.
19. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte del sótano o el semisótano, en su caso, o bien los espacios libres de parcela que habilitan los retranqueos fijados o recomendados.

20. El Estudio Acústico propone la medida correctora MP-1: certificación del nivel de aislamiento acústico a ruido aéreo con respecto al exterior (aislamientos de fachadas): Observando que los niveles de ruido en la zona residencial de la parcela RL 3.2 pueden superar hasta en 5 dB los valores límite, se deberá de tener especial atención tanto en el diseño como en la construcción de las viviendas para que se hagan cumplir los valores mínimo de aislamiento de fachada de 32 y 30 dBA requeridos por la Tabla 2.1 del DB-HR en dormitorios y estancias de residenciales, respectivamente, así como requerir mediante certificado de medición in situ que estos valores mínimos se cumplen en las fachadas de todas las viviendas expuestas a dichos niveles.

Sección 3ª. Zona Equipamiento.

Artículo 54. Zona SISP/DOC.

1. **Ámbito de aplicación:** Se aplicará a las dos manzanas identificadas como SIPS/DOC, en el plano 15003 OP 01 Estructura urbana propuesta.
2. **Uso global característico:** Equipamiento.
3. **Uso global compatible:** Ninguno.
4. **Usos globales prohibidos:** El resto.
5. **Usos pormenorizados permitidos:** Comercial (COM), Social (SOC), Deportivo (DEP), EGB (EGB) o Guardería (GUA).
6. **Dimensiones mínimas de parcela:** En caso de segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de quinientos (500,00) metros.
7. **Índice de edificabilidad máxima:** 1,00 m²/m² para las dos manzanas.
8. **Tipología edificatoria:** Edificación aislada.
9. **Retranqueos mínimos:** Como recoge la documentación gráfica, para las dos manzanas se establece un retranqueo mínimo recomendado de cinco (5,00) metros en todas las fachadas.
19. **Ocupación máxima de parcela:**
 - Bajo rasante, el cien por cien (100 %) de la parcela.
 - Sobre rasante, la resultante de aplicar los retranqueos, en sus dos alturas.
10. **Construcciones permitidas sobre la altura máxima:** Se admite la construcción de un castillete cuya ocupación no podrá ser superior al treinta por ciento (30 %) de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior. Estas construcciones contabilizarán a los efectos del cómputo del techo máximo edificable.
11. **Se deberá prestar especial atención a la ordenación de la zona libre de edificación,** que deberá quedar ajardinada preferentemente con especies xéricas de bajo mantenimiento, o bien urbanizadas.
12. **Altura máxima de la edificación:** Dos (2,00) plantas u ocho (8,00) metros desde el último forjado o arranque de las formas de cubierta.
13. **Patios:** Se permiten los patios de parcela y los patios mancomunados en caso de agregación de parcelas.
14. **Sótano:** Se permitirá la construcción de sótano o semisótano.
15. **Plazas de aparcamiento:** Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100,00) metros cuadrados de techo en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte del sótano o el semisótano, en su caso, o bien los espacios libres de parcela que habilitan los retranqueos mínimos recomendados.

Artículo 55. Zona SG-EC.

1. **Ámbito de aplicación:** Se aplicará a la manzana identificada como SG-EC, en el plano 15003 OP 01 Estructura urbana propuesta.
2. **Uso global característico:** Equipamiento.
3. **Uso global compatible:** Ninguno.
4. **Usos globales prohibidos:** El resto.
5. **Usos pormenorizados permitidos:** Cultural (CUL).
6. **Dimensiones mínimas de parcela:** La establecida en la ordenación pormenorizada. Salvo casos excepcionales, no se permite segregación de la parcela.

7. Índice de edificabilidad máxima: No se establece índice de edificabilidad.
8. Se deberá prestar especial atención a la ordenación de la zona libre de edificación, que deberá quedar ajardinada preferentemente con especies xéricas de bajo mantenimiento, o bien urbanizadas.

Sección 4ª. Zona Sistema de espacios libres.

Artículo 56. Zona SELDUP.

1. *Ámbito de aplicación:* Se aplicará a las manzanas identificadas como J, AJ o ZVNC, en el plano *15003 OP 01 Estructura urbana propuesta*.
2. *Uso global característico:* Espacios libres.
3. *Uso global compatible:* Ninguno.
4. *Usos globales prohibidos:* El resto.
5. *Usos pormenorizados permitidos:* Jardines (JAR), Juego de niños (AJG) o Zona verde no computable (ZVNC).
6. *Dimensiones mínimas de parcela:*
 - Mil (1.000,00) metros cuadrados y treinta (30) metros de diámetro mínimo inscribible en las parcelas de Jardines.
 - Doscientos (200,00) metros cuadrados y doce (12) metros de diámetro mínimo inscribible en las parcelas de Juego de niños.
 - No se establece parcela mínima para las parcelas de Zona verde no computable.
7. Índice de edificabilidad máxima: No se establece índice de edificabilidad.
8. Para el ajardinamiento de estas zonas se procurará el trasplante de los pies existentes que estén en buen estado fitosanitario, debiendo quedar completado dicho ajardinamiento preferentemente con especies xéricas de bajo mantenimiento.

Sección 5ª. Zona Infraestructuras.

Artículo 57. Zona CT.

1. Se aplicará a la manzana identificada como CT en el plano *15003 OP 01 Estructura urbana propuesta*.
2. *Uso global característico:* Infraestructuras.
3. *Uso global compatible:* Ninguno.
4. *Usos globales prohibidos:* El resto.
5. *Usos pormenorizados permitidos:* Centro de transformación (CTR).
6. *Dimensiones mínimas de parcela:* La establecida en la ordenación pormenorizada. Salvo casos excepcionales, no se permite segregación de la parcela.
9. Índice de edificabilidad máxima: No se establece índice de edificabilidad.

Sección 6ª. Zona Viario y comunicaciones.

Artículo 58. Zona Viario, acerado y aparcamiento.

1. Es el único ámbito sin denominación en el plano *15003 OP 01 Estructura urbana propuesta*.
2. *Uso global característico:* Viario.
3. *Uso global compatible:* Ninguno.
4. *Usos globales prohibidos:* El resto.
5. *Usos pormenorizados permitidos:* Aparcamiento, Viario y Acerado.
6. Índice de edificabilidad máxima: No se establece índice de edificabilidad.

TÍTULO V. CONEXIONES EXTERIORES.

CAPÍTULO I. Conexiones exteriores.

Artículo 59. Suministro eléctrico.

1. Habrá de trazarse una nueva línea de media tensión 15 KV subterránea en conductor XLPE (3 x 1 x 240 mm²) AL 18/30 kV en entrada/salida en tramo de línea próximo al ámbito definido por, CD 90843 CDAT_Cruz del Soldado de L/CONTI 15 kV de Subestación Aznalcóllar y el Apoyo A227502 de L/ESPARRAGAL de Subestación Ruta de La Plata, de alimentación a los nuevos centros de transformación MT/BT y red de baja tensión en conductor 3 x (1 x 240 mm²) + (1 x 150 mm²) AL RV 0,60/1 kV desde los nuevos centros de transformación.

Artículo 60. Abastecimiento.

1. El ámbito se encuentra en el límite entre dos zonas suministradas con diferente regulación de presión, de manera que se establecen dos puntos de conexión y dos mallados de redes de abastecimiento independientes e incomunicadas:
 - Zona Norte, constituida por los viales A, B y G, que se abastecerá de la red de polietileno de Ø 90 mm existente en la Plaza Pozuelos, que cierra circuito a través de las nuevas redes que discurren por las citadas calles hasta conectar con la red de polietileno de Ø 50 mm existentes en la calle Fuente Santa.
 - Zona Sur, constituida por el resto de viales, que se abastecerá de la red de polietileno de Ø 90 mm existentes en la calles Sevilla y Alhelí, cerrando circuito a través de las nuevas redes que discurren por las nuevas calles.
2. Asimismo se deberá prolongar la red de polietileno de Ø 90 mm entre los puntos de conexión mencionados, sustituyendo la red de fibrocemento existente de Ø 50 mm en la calle Corazón de Jesús.

Artículo 61. Saneamiento.

1. Si bien la red municipal es de carácter unitario, establecemos una red separativa en el interior del *PE-1 Basílica Paleocristiana*, de tal forma que:
 - La red de pluviales vierta al arroyo, previa autorización del Organismo de Cuenca.
 - La red de fecales vierta al pozo nº 47 del colector denominado AD-1500, situado en las inmediaciones de la Plaza de San Benito.
2. Previamente al tendido de estas redes nuevas, será preciso sustituir el tramo del colector denominado BB-400 desde el pozo nº 39 hasta el punto de conexión de fecales indicado por un nuevo colector cerámico de Ø 800 mm, modificando este nuevo colector su trazado para adaptarlos a las nuevas zonas de dominio público.

Artículo 62. Telefonía.

1. Disponemos puntos de conexión tanto en la calle Fuente Santa como en la calle Corazón de Jesús, quedando su trazado y características a expensas de la operadora.

Artículo 63. Financiación de las conexiones exteriores y sistemas generales.

1. Todas las conexiones exteriores de acceso, suministro eléctrico, abastecimiento y saneamiento y telefonía descritas en los artículos precedentes serán financiadas por los promotores de las actuaciones, desde la redacción de los proyectos técnicos hasta su ejecución, en virtud del artículo 113.i de la LOUA.

TITULO VI. GESTIÓN URBANÍSTICA.

CAPITULO I. Sistema de actuación.

Artículo 64. Sistema de actuación.

1. La unidad de ejecución delimitada, que como vemos en el plano 15003 OP 07 Unidad de ejecución y plan de etapas coincide con el ámbito del área de reforma interior PE-1 Basílica Paleocristiana, se gestionará mediante el Sistema de actuación de Cooperación, cuyas prerrogativas recoge la Sección Tercera del Capítulo II del Título IV de la LOUA.

CAPITULO II. Previsión de programación y de gestión.

Artículo 65. Plazos.

1. Según establece el artículo 123.3 de la LOUA, la unidad de ejecución será objeto de reparcelación, sin menoscabo que el Ayuntamiento de Gerena pueda suscribir un convenio urbanístico con los titulares de derechos urbanísticos de la unidad de ejecución, en el cual se fijen las bases del sistema.
2. A la fase de redistribución dominical de cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, que se instrumentará a través del Proyecto de Reparcelación, habrá que añadir la de ejecución material de las obras de urbanización a través de la ejecución del correspondiente Proyecto de urbanización.
Para ello, el Ayuntamiento de Gerena podrá optar por la gestión directa o por la gestión indirecta, y a tales efectos habrá de atender a las reglas establecidas en el artículo 123.2 de la LOUA y a lo dispuesto en el Capítulo V del Título III del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en lo sucesivo, RGU), texto vigente aún en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

Artículo 66. Plazos para la ejecución jurídica de la Unidad de Ejecución.

1. El Proyecto de Reparcelación se presentará ante el Ayuntamiento de Gerena antes de los tres (3) meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación.

Artículo 67. Plazos para la ejecución de las obras de urbanización.

1. Una vez inscrito en el Registro de la Propiedad que corresponda el Proyecto de Reparcelación, y con independencia de que el Ayuntamiento de Gerena instrumente su ejecución a través de gestión directa o indirecta, habrán de asumirse los siguientes plazos máximos para la ejecución de sus obras de urbanización y la realización de las conexiones exteriores con las redes de servicios urbanísticos básicos:
 - El Proyecto de Urbanización deberá obtener licencia urbanística municipal dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación.
 - Las obras de urbanización se podrán dividir en dos fases, coincidentes con cada una de las etapas delimitadas, entendiéndose que la Etapa – 1 deberá ejecutarse antes que la Etapa – 2.
En este sentido, las obras de urbanización y las conexiones exteriores que sean necesarias para la Etapa – 1, comenzarán durante los seis (6) meses siguientes a la obtención de licencia municipal de urbanización, y tendrán una duración máxima de quince (15) meses.
Por su parte, las obras de urbanización y las conexiones exteriores que sean necesarias para la Etapa – 2, comenzarán durante los seis (6) meses siguientes a la recepción municipal de las obras de urbanización de la Etapa – 1, y tendrán una duración máxima de veinticuatro (24) meses.
2. La programación de estas fechas supondrá la puesta en carga de la totalidad del suelo del ámbito reparcelable, y por tanto la obtención por parte del Ayuntamiento de Gerena de las reservas de suelo para materializar el 10 % del aprovechamiento urbanístico, así como el SG – EC Basílica Paleocristiana y el resto de sistemas locales de espacios libres y de equipamiento recogidos en la ordenación pormenorizada.

Artículo 68. Plazos para la ejecución de las obras de edificación.

1. Las obras de edificación puedan comenzar durante los seis (6) meses siguientes a la recepción definitiva de las obras de urbanización de cada etapa, sin perjuicio de que el promotor de las mismas pueda solicitar licencia de edificación antes de que los terrenos de cada etapa adquieran la condición de solar, a la vista de lo dispuesto respectivamente en los artículos 149 de la LOUA y 41 del RGU.

Artículo 69. Plazos para la solicitud de calificación provisional y definitiva.

1. En el caso de los proyectos de edificación que incluyan viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, el plazo para solicitar ante la Consejería competente la Calificación Provisional para dichos proyectos será como máximo de sesenta (60) meses desde la obtención de licencia urbanística municipal de urbanización.
2. El plazo para la obtención de la Calificación Definitiva de la Consejería competente sobre los conjuntos edificatorios calificados provisionalmente será como máximo de treinta y seis (36) meses desde la obtención de la Calificación Provisional.

CAPITULO III. Conservación de la urbanización.

Artículo 70. Conservación de la urbanización.

1. En virtud del artículo 153 de la LOUA, los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán obligados a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios hasta la recepción definitiva de las mismas por el Ayuntamiento de Gerena.
2. Para ello los propietarios deberán integrarse en una Entidad de Conservación. De cara a un mejor desarrollo sostenible, dicha Entidad podría adherirse además, a un sistema de gestión medioambiental.

Sevilla, marzo de 2017



Francisco José Ariza Herrera

Arquitecto.

Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio. Técnico Urbanista.

Col. COAS nº 4.938

info@espaciocompartido.es