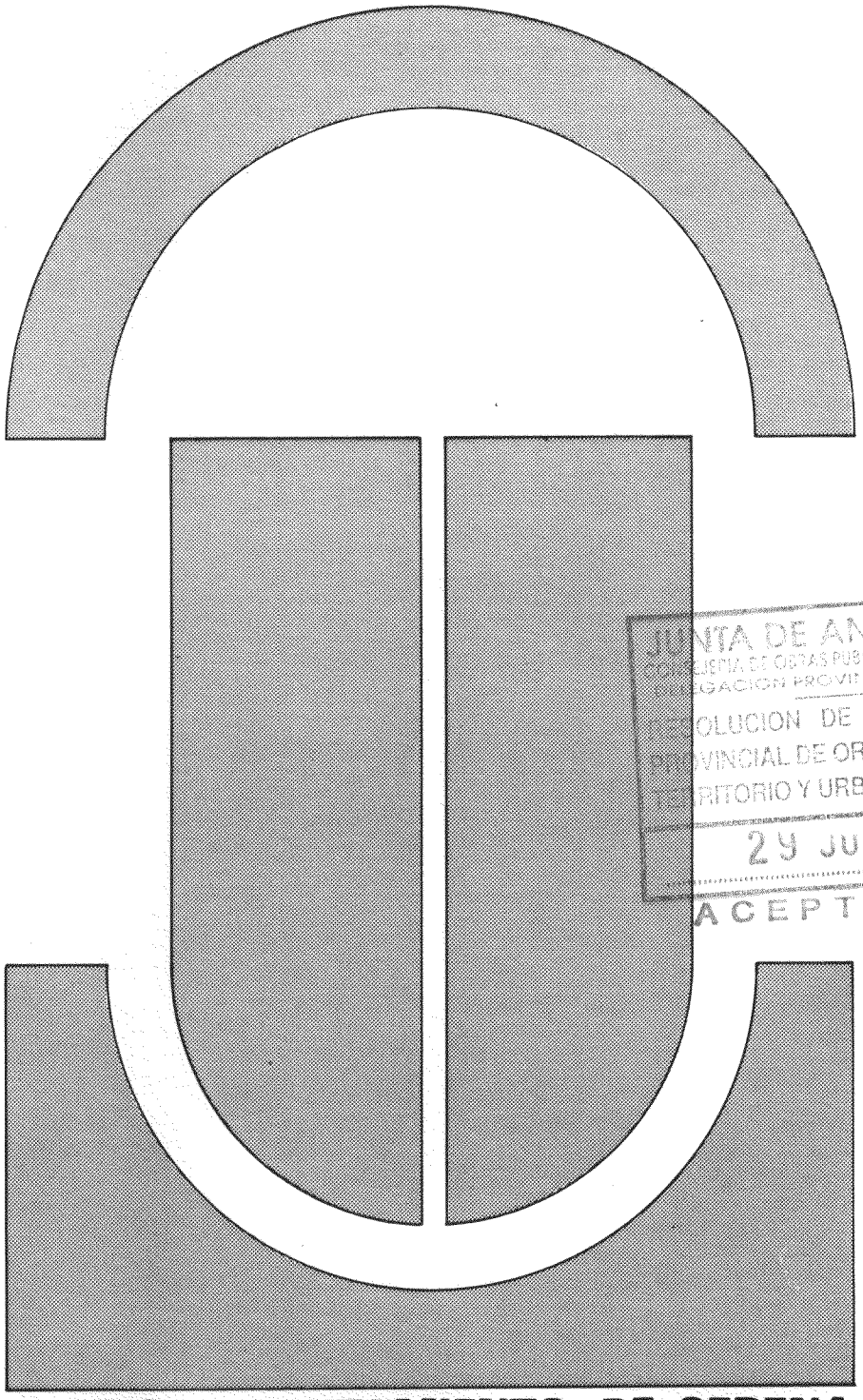


JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

[redacted] (4)

2464

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GERENA

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

MEMORIA Y NORMAS URBANISTICAS

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena 30-Mayo-94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

INDICE

pág.

MEMORIA DE ORDENACION

CAP. I.-	GENERALIDADES		1
	1.1.	INTRODUCCION	1
	1.2.	NATURALEZA JURIDICA	3
	1.3.	VIGENCIA	4
	1.4.	REVISION	5
	1.5.	MODIFICACION	6
	1.6.	SUSTITUCION POR UN PLAN GENERAL	7
CAP. II.-	ANALISIS DE LA SITUACION DE PARTIDA		8
	2.1.	EL DESARROLLO URBANO DE GERENA	8
	2.2.	LA SITUACION ACTUAL	11
	2.3.	LAS CARENCIAS URBANAS	13
	2.4.	LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES	17
CAP. III.-	DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA		19
	3.1.	LA CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO	19
	3.2.	EL EQUIPAMIENTO	23
	3.3.	LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS	24
	3.4.	LAS REDES DE SERVICIOS BASICOS	25
	3.5.	LAS NORMAS URBANISTICAS	26
	3.6.	EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	27
		A) DESARROLLOS DEL SUELO URBANO	27
		B) DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR	28
		C) PLANES ESPECIALES DE PROTECCION	30
	3.7.	GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	31

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
09 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Ferena, 30-Mayo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

NORMAS URBANISTICAS

Pág.

TITULO I.	DETERMINACIONES GENERALES		32
CAP. I.-	DESARROLLO DE LAS NORMAS		32
	ART. 1.1.1.	DOCUMENTACION	32
	ART. 1.1.2.	INTERPRETACION	32
	ART. 1.1.3.	OBLIGATORIEDAD	33
	ART. 1.1.4.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	33
CAP. II.-	CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION		35
	ART. 1.2.1.	CONDICIONES GENERALES	35
	ART. 1.2.2.	ARBOLADO	35
	ART. 1.2.3.	PELDAÑOS	35
	ART. 1.2.4.	QUIOSCOS	36
	ART. 1.2.5.	CONTENEDORES	36
	ART. 1.2.6.	RECEPCION	36
TITULO II.-	NORMAS GENERALES DE EDIFICACION		37
CAP. I.-	CONDICIONES DE LAS PARCELAS		37
	ART. 2.1.1.	PARCELA EDIFICABLE	37
	ART. 2.1.2.	SUPERFICIE EDIFICABLE DE LA PARCELA	37
	ART. 2.1.3.	AGREGACION DE PARCELAS	38
	ART. 2.1.4.	SEGREGACION DE PARCELAS	38
CAP. II.-	CONDICIONES ESTETICAS		39
	ART. 2.2.1.	GENERALIDADES	39
	ART. 2.2.2.	MATERIALES DE FACHADA	39
	ART. 2.2.3.	CUBIERTAS	39
CAP. III.-	CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD		41
	ART. 2.3.1.	ALTURA DE LA EDIFICACION	41
	ART. 2.3.2.	ALTURA DE LA PLANTA BAJA	41
	ART. 2.3.3.	ALTURA DE LA PLANTA ALTA	41
	ART. 2.3.4.	CASTILLETES	42

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

Pág.

	ART. 2.3.5.	SOTANOS Y SEMISOTANOS	42
	ART. 2.3.6.	ADAPTACION TOPOGRAFICA	42
CAP. IV.-	CONDICIONES DE SALUBRIDAD		44
	ART. 2.4.1.	CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS	44
	ART. 2.4.2.	PATIOS	44
	ART. 2.4.3.	ESCALERAS	44
	ART. 2.4.4.	CHIMENEAS DE VENTILACION	45
	ART. 2.4.5.	VIVIENDAS INTERIORES	45
CAP. V.-	CONDICIONES DE USO		46
	ART. 2.5.1.	LIMITACIONES DE USO	46
	ART. 2.5.2.	USOS DISCONFORMES	46
	ART. 2.5.3.	USO DOTACIONAL	46
CAP. VI.-	LICENCIAS		47
	ART. 2.6.1.	SOLICITUDES	47
	ART. 2.6.2.	CADUCIDAD	47
	ART. 2.6.3.	MODIFICACIONES	48
CAP. VII.-	EJECUCION DE OBRAS		49
	ART. 2.7.1.	ALINEACIONES Y RASANTES	49
	ART. 2.7.2.	CERRAMIENTOS	49
	ART. 2.7.3.	CONDICIONES DE SEGURIDAD	50
	ART. 2.7.4.	INSPECCION DE OBRAS	50
	ART. 2.7.5.	OCUPACION DE VIA PUBLICA	51
	ART. 2.7.6.	AFECCIONES	51
	ART. 2.7.7.	VADOS PARA VEHICULOS	52
TITULO III.-	SISTEMAS GENERALES		53
CAP. I.-	DISPOSICIONES GENERALES		53
	ART. 3.1.1.	CONCEPTO	53
	ART. 3.1.2.	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES	53
	ART. 3.1.3.	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	54

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

Pág.

ART. 3.1.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 54
ART. 3.1.5. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACION 54

CAP. II.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES 55
ART. 3.2.1. CONDICIONES GENERALES 55
ART. 3.2.2. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES 55
ART. 3.2.3. CONDICIONES DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES 56
ART. 3.2.4. CONDICIONES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 56
ART. 3.2.5. CONDICIONES DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 56
ART. 3.2.6. CONDICIONES DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION 57

CAP. III.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES 58
ART. 3.3.1. ALCANCE 58
ART. 3.3.2. SISTEMAS DE ACTUACION 58
ART. 3.3.3. EJECUCION DE OBRAS 59

TITULO IV.- SUELO URBANO 60
CAP. I.- GENERALIDADES 60
ART. 4.1.1. CONCEPTO Y DELIMITACION 60
ART. 4.1.2. INTERVENCIONES PREVISTAS 60
ART. 4.1.3. DIVISION EN ZONAS 61
ART. 4.1.4. APROVECH. SUSCEPTIBLE DE APROPIACION 61

CAP. II.- DESARROLO DEL SUELO URBANO 62
ART. 4.2.1. REMODELACION DEL SECTOR DE LA BASILICA PALEOCRISTIANA (P.E.1) 62
ART. 4.2.2. ORDENACION DEL SECTOR DEL CEMENTERIO (P.E.2) 63

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
COMISION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Mayo-94
El Secretario

AYUNTAMIENTO SECRETARIA GERENA (Sevilla)

Pág.

	ART. 4.2.3.	REMODELACION DEL SECTOR MOLINO DE VIENTO (E.D.1)	63
	ART. 4.2.4.	ACTUACIONES AISLADAS	63
	ART. 4.2.5.	PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCION	64
CAP. III.-	NORMAS PARTICULARES DEL CASCO ANTIGUO		66
	ART. 4.3.1.	DEFINICION Y DELIMITACION	66
	ART. 4.3.2.	VIALES	66
	ART. 4.3.3.	ALINEACIONES DE FACHADAS	67
	ART. 4.3.4.	EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	67
	ART. 4.3.5.	CONDICIONES DE LAS FACHADAS	68
	ART. 4.3.6.	VUELOS	68
	ART. 4.3.7.	SALIENTES	69
	ART.4.3.8.	USOS	69
CAP. IV.-	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSION		70
	ART. 4.4.1.	DEFINICION Y DELIMITACION	70
	ART. 4.4.2.	APERTURA DE VIALES	70
	ART. 4.4.3.	IMPLANTACION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION DEL VIAL	71
	ART. 4.4.4.	EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	71
	ART. 4.4.5.	SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS	71
CAP. V.-	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA AISLADA		73
	ART. 4.5.1.	DEFINICION Y DELIMITACION	73
	ART. 4.5.2.	USOS	73
	ART. 4.5.3.	IMPLANTACION DE LA EDIFICACION	73
	ART. 4.5.4.	OCUPACION DE LA PARCELA	74
	ART. 4.5.5.	AGREGACIONES Y SEGREGACIONES DE PARCELAS	74
CAP. VI.-	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL		75
	ART. 4.6.1.	DEFINICION Y DELIMITACION	75
	ART. 4.6.2.	USOS	75

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 226.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 N 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Pleno, 30-Mayo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

Pág.

	ART. 4.6.3.	PARCELA MINIMA	75
	ART. 4.6.4.	IMPLANTACION DE LA EDIFICACION	76
	ART. 4.6.5.	ALTURA DE LA EDIFICACION	76
	ART. 4.6.6.	EDIFICABILIDAD	76
	ART. 4.6.7.	LIMITACIONES MEDIOAMBIENTALES	77
TITULO V.-	SUELO APTO PARA URBANIZAR		78
CAP.- I.-	GENERALIDADES		78
	ART. 5.1.1.	CONCEPTO Y DELIMITACION	78
	ART. 5.1.2.	SECTORIZACION	78
	ART. 5.1.3.	INICIATIVA, SIST. DE ACTUACION Y PRIORIDADES	79
	ART. 5.1.4.	PLAZOS	80
	ART. 5.1.5.	RESERVA DE SUELO CON DESTINO A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES	81
	ART. 5.1.6.	VIARIO ESTRUCTURANTE	81
	ART. 5.1.7.	AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	82
CAP. II.-	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS DISTINTOS SECTORES		83
	ART. 5.2.1.	SECTORES RESIDENCIALES EN MANZANAS CERRADAS	83
	ART. 5.2.2.	SECTOR RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDIN	84
	ART. 5.2.3.	SECTOR INDUSTRIAL	84
	ART. 5.2.4.	SECTOR GANADERO	85
TITULO VI.-	SUELO NO URBANIZABLE		86
CAP. I.-	GENERALIDADES		86
	ART. 6.1.1.	ALCANCE Y DELIMITACION	86
	ART. 6.1.2.	OBJETO	86
CAP. II.-	PRESERVACION FRENTE AL PROCESO URBANIZADOR		87
	ART. 6.2.1.	NUCLEO DE POBLACION	87
	ART. 6.2.2.	CONTROL DE LA FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION	87
	ART. 6.2.3.	SEGREGACION DE FINCAS	87
	ART. 6.2.4.	APERTURA DE CAMINOS	88

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Mayo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

			Pág.
	ART. 6.2.5.	CERRAMIENTOS	88
CAP. III.-	CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES		89
	ART. 6.3.1.	VIVIENDA FAMILIAR	89
	ART. 6.3.2.	EDIFICACIONES PARA USO AGROPECUARIO	89
	ART. 6.3.3.	EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	90
	ART. 6.3.4.	TOLERANCIA INDUSTRIAL	90
CAP. IV.-	NORMAS DE PROTECCION		91
	ART. 6.4.1.	GENERALIDADES	91
	ART. 6.4.2.	PLAN ESPECIAL FUENTE DE LOS CAÑOS (P.E.3)	91
	ART. 6.4.3.	PLAN ESPECIAL DE LAS CANTERAS (P.E.4)	92
	ART. 6.4.4.	CAUCES Y RIBERAS DE ARROYOS	93
	ART. 6.4.5.	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	94
	ART. 6.4.6.	ELEMENTOS ARQUITECTONICOS CATALOGADOS	95
	ART. 6.4.7.	CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS	96
ANEXO I:	**CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**		
	CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS DISTINTOS USOS		97
	CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO PARA CADA UNA DE LAS AREAS DE REPARTO		100
ANEXO II:	**ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO**		104

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

el presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

Pág.

ANEXO III: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS 109

ANEXO IV: CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO DE GERENA. ELEMENTOS SINGULARES Y CONJUNTOS DE PROTECCION ESPECIAL

CATALOGO ARQUITECTONICO DE GERENA 111
RELACION DE ELEMENTOS SINGULARES 111
RELACION DE CONJUNTOS DE PROTECCION ESPECIAL 112
FOTOGRAFIAS 115

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

MEMORIA DE ORDENACION

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA ADMINISTRACION
29 JUN. 1994

ACEPTADO

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Fuente, 30 Marzo-94.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE FUENTE GRANADA (Sevilla) SECRETARIA

MEMORIA DE ORDENACION

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

CAPITULO I.- GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCION

El objetivo de la presente Norma Subsidiaria de Planeamiento es la sustitución de la aprobada en Enero de 1.984, manteniendo el mismo tipo, el b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

"Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable".

El acuerdo municipal que origina el proceso, se adopta de forma unánime en sesión plenaria celebrada el 3 de Noviembre de 1.989, y se explica sobre todo desde el punto de vista de dinamizar la actividad urbanística, más por el total desinterés de los agentes sociales por una Norma Subsidiaria que no había sido asumida ni comprendida por nadie, que por defectos intrínsecos del documento urbanístico.

La propia composición de la Comisión de Seguimiento que se crea, refleja por sí misma esta intención, al no limitarse a los grupos municipales, dando entrada a partidos políticos, sindicatos, e incluso profesionales interesados por el tema y con capacidad de aportar ideas y experiencias.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228 Y 13.2 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.

Fuente, 30-Marzo-94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

Los miembros de dicha comisión son los siguientes:

- **Juan Antonio del Valle Acuña.**
- **Benito Acuña Pozas.**
- **Leonardo Alanís Falantes.**
- **Domingo Díaz Flores.**
- **Javier Eyre López.**
- **José Fernández Gutiérrez.**
- **José Manuel García Ortega.**
- **Antonio Núñez Navarro.**
- **Francisco Núñez Pozo.**
- **José Oto Martínez.**
- **Manuel Peralías Polo.**
- **Domingo Romero Peralías.**
- **Juan Vázquez Mateos.**

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

En la realización de la presente Norma han intervenido las siguientes personas:

- **José Antonio Candelera Mora, arquitecto.**
- **Alfredo Bueno Calero, arquitecto técnico.**
- **Encarnación de la Torre Guerrero, delineante.**
- **Joaquín Felipe Gómez González, delineante.**
- **Juan Torres Casado, toma de datos.**
- **Juan Ortiz Cotán, toma de datos.**
- **Nieves Vila Roca, mecanógrafa.**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94.
El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

1.2. NATURALEZA JURIDICA

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento constituyen el instrumento de ordenación integral de la totalidad del territorio comprendido en el término municipal de Gerena, definiendo y regulando el régimen urbanístico del suelo y la edificación.

Suplen la carencia de Plan General, habiéndose optado por esta figura de planeamiento por la escasa complejidad de la problemática planteada por el desarrollo urbanístico y por encontrarla más acorde con la capacidad de gestión y programación existente en el municipio.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994

ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 220.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Pleno, 30-Marzo-94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (SEVILLA) SECRETARIA

1.3. VIGENCIA

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, según lo dispuesto en los artículos 125 de la Ley del Suelo (Texto refundido R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio) y 160 del Reglamento de Planeamiento. Entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento que, una vez tramitado conforme a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, pasará a modificarlas, completarlas o sustituirlas.

Dichos documentos serán, en función de las causas que concurran, alguno de los siguientes: Revisión, Modificación o Sustitución por un Plan General.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30 Marzo -94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

1.4. REVISION

La Revisión de las Normas Subsidiarias consiste en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada bien por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La Revisión puede ser ordinaria o anticipada.

Para la revisión ordinaria se fija un plazo de cuatro años, transcurrido el cual el Ayuntamiento decidirá el mantenimiento de las Normas, o las someterá a información pública durante un mes para recabar sugerencias, y solicitará informes de la Comisión Provincial de Urbanismo y de cuantos Organismos se consideren interesados. A tenor de las sugerencias e informes recibidos, la corporación optará definitivamente por el mantenimiento de las Normas Subsidiarias o por su revisión.

Serán causa de revisión anticipada:

- Desequilibrios en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, viviendas, servicios, etc.
- Agotamiento de la capacidad residencial.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Cambios generales de las infraestructuras de comunicaciones que incidan en la estructura general y orgánica del territorio.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 N 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria, de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (SEVILLA) SECRETARIA

1.5. MODIFICACION

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

Serán causa de Modificación:

- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable en alguna zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los espacios de cesión para equipamientos.
- La utilización diferente de espacios libres, para lo que será necesaria la aprobación por la Junta de Andalucía.
- Cambios de Ordenanzas de edificación.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 27.1.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Mayo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

1.6. SUSTITUCION POR UN PLAN GENERAL

Procederá la sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General, cuando así se acuerde por el Ayuntamiento en algunos de los supuestos anteriores, o bien si la dinámica urbana del Municipio exigiese la existencia de una programación de la estructura general y de la urbanización del suelo.

Así mismo, será causa de formación de un Plan General la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación en cuyo ámbito se encuentre incluido el municipio de Gerena. La sustitución deberá realizarse en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de éste.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994

ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 178.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30 Mayo-94.
El Secretario.

AYUNTAMIENTO GERENA SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

CAPITULO II.- ANALISIS DE LA SITUACION DE PARTIDA

2.1. EL DESARROLLO URBANO DE GERENA.

Pocos restos se conservan de la primitiva ciudadela fortificada, tan sólo algunos trozos de lienzo y de dos torres de la muralla romana. La situación de estos y un estudio del parcelario y de la topografía de la zona sudoccidental del núcleo urbano nos ha llevado a formular una hipótesis de recinto amurallado distinta de las que aparecen en el Catálogo Arquitectónico y Artístico de la Provincia de Sevilla y en la Norma Subsidiaria de 1.982, aunque más próxima a la primera. Según ésta, el recinto abarcaría las actuales calles de la Iglesia, Amargura, Vínculo y Ramón y Cajal, menos su tramo final con salida a la calle Tartessos.

Un primer arrabal sería el formado teniendo como eje la calle de la Plaza y como límites las de Cristo de la Vera Cruz y Hermanos Machado-Barrihondillo, que en esos momentos serían los caminos para rodear por el norte o por el sur la ciudad para el que marchara por el de Aznalcóllar a Alcalá del Río, principal acceso a Gerena desde los tiempos primitivos, camino este último que cruzaría la calzada romana de Sevilla a Mérida a la altura de Guillena.

Siguiendo la misma dirección de desarrollo urbano, el siguiente paso debió ser la conformación como calle del resto de la actual Barrihondillo y Cantarranas, formando una gran manzana entre éstas y Hermanos Machado que hasta bien entrado el presente siglo no ha sido partida por la actual cuesta de la Música.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 173.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30 Mayo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO GERENA (Sevilla) SECRETARIA

A partir de aquí se produce un crecimiento siguiendo ya unas pautas plenamente urbanas. Manteniendo como eje la penetración este-oeste, que se desplaza ligeramente hacia el norte, se traza una malla ortogonal que abarca las calles Hermanos Machado, Federico García Lorca, Antonio Alvarez, Blas Infante y Pablo Picasso y sus transversales en dirección norte-sur, que origina una serie de manzanas alargadas pero de una anchura de 30 a 35 metros , impropias ya para la coexistencia de huertos y amplios corrales con la vivienda. Este crecimiento, que tiene su centro en la Plaza de la Lonja y abarca desde la calle Cristo de la Veracruz a la de Francisco Acuña, junto con la ciudad antigua, es el que conforma la Gerena representada en un interesante plano de 1.870, el más antiguo al que hemos tenido acceso, y que se mantiene prácticamente en otro muy exacto levantado en 1.904 para el Instituto Geográfico y Estadístico, a escala 1:2.000 en dos hojas. Este último no presenta más novedad que la aparición de las actuales calles Manolito Gil y las Palomas como un nuevo viario este-oeste paralelo a los anteriores, con lo que la ciudad alcanza en su desarrollo hacia el norte la vía pecuaria que desde la Fuente Santa discurría por las actuales Plaza de Pozuelos, Rodadera y Miguel de Cervantes. Como hecho curioso en él se representan los dos cementerios conocidos de Gerena; el viejo, situado entre las calles Bernabé García Ceballos y Miguel de Cervantes, a la altura de la plaza de García Ceballos, y el que ha llegado a nuestros días, aunque algo más pequeño.

Con la entrada del presente siglo comienza una época en desarrollo acelerado resuelto con desigual fortuna desde el punto de vista urbano.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 176.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30 Mayo-94
El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

La explotación de las canteras de granito próximas al núcleo va consolidando unas tramas que casi siempre se establecen sin ninguna relación con el casco en el que acaban integrándose mal. Sin embargo, el salto de la Cañada Real que se produce con el establecimiento del ramal del ferrocarril de las Minas, se realiza de un modo más ordenado, al menos en lo que se refiere al viario principal que mantiene el sentido este-oeste del primitivo camino, aunque transversalmente presente problemas de relación. Mientras tanto, comienza un desarrollo lineal a lo largo de la carretera de El Garrobo del que surgen ramificaciones inconexas entre sí y con solo una vía de relación con el núcleo, algunas veces de cierta entidad como es la que se apoya en la Cañada de la Higuera, de la que a su vez se deriva la Urbanización Los Olivillos, de 1.985, pésimamente rematada por una actuación de vivienda pública.

El desarrollo hacia el norte termina en los Zarzalejos, operación comenzada en 1.976 y que con una ampliación posterior se acerca a las treinta hectáreas de una urbanización residencial con vivienda aislada, concebida para segunda residencia, y que ha supuesto una fuente de problemas para el Municipio desde su implantación por el bajo nivel alcanzado en cuanto a la ejecución de las infraestructuras y equipamientos públicos.

Por último, con carácter totalmente aislado, comienzan a aparecer en los años 70 edificaciones apoyadas en el camino del Convento que consolidan el Polígono Industrial de Piedra Caballera, así calificado en las Normas Subsidiarias, aunque la realidad muestra un buen número de viviendas coexistiendo con las naves, de las que muchas tienen más carácter ganadero que industrial.

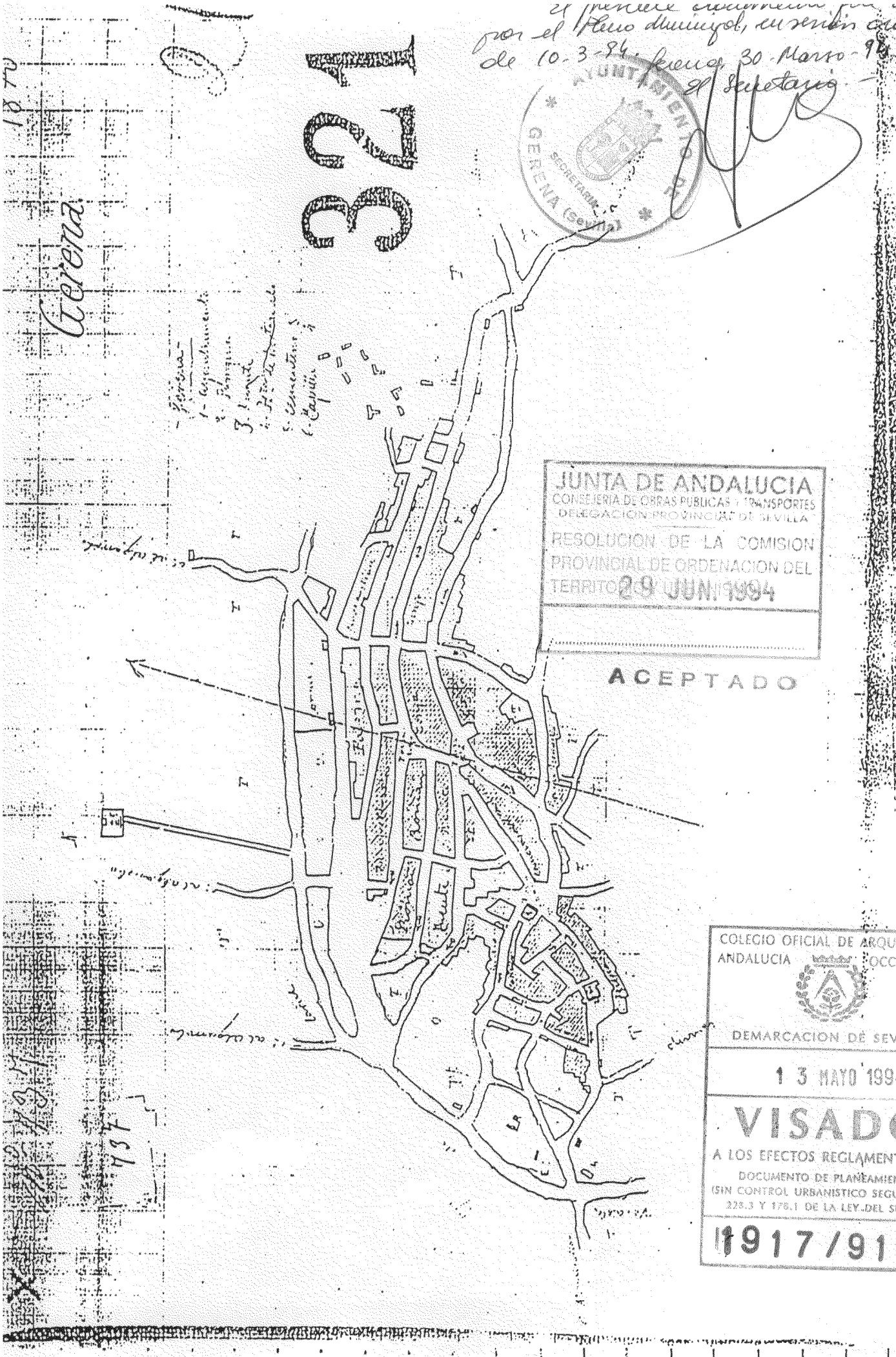
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

El presente documento fue aprobado por el Pleno del ayuntamiento en sesión ordinaria de 30-3-94
Peñaflor, 30 marzo 94
El Secretario

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94. Gerena 30-Marzo-94
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
29 JUN 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

GERENA 1870

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94.
El Secretario.-

1904

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
30 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

GERENA 1904

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30 Marzo-94
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

2.2. LA SITUACION ACTUAL.

Si resulta difícil encuadrar a Gerena en un ámbito territorial definido, se debe a la excesiva polarización hacia la capital de sus interrelaciones exteriores. Situada fuera del ámbito de lo que se entiende como área metropolitana de Sevilla, y con un aceptable nivel de equipamientos y servicios dada la magnitud de su población, apenas mantiene relaciones con las poblaciones de su entorno, salvo en el tema del equipamiento educativo en el que actúa como lugar central en cuanto al bachillerato, al recibir población a estos efectos de Guillena y Las Pajanosas.

Significativo a este respecto es el hecho de que no cuente con líneas regulares de transporte público más que con Sevilla, a donde se acude para todos los servicios de rango superior (educación universitaria, transportes aéreos y ferrocarril, espectáculos, grandes superficies comerciales, etc.)

Este mismo esquema de relaciones se reproduce a escala urbana en cuanto a las actuaciones de extensión con relación al casco antiguo consolidado.

Estas aparecen en base a divisiones catastrales a veces recortadas por problemas topográficos insoslayables y enganchadas a las tramas preexistentes por un solo punto, generalmente con problemas de capacidad para las necesidades de tránsito que demanda la propia actuación y que se ven agravados cuando como sucede a veces, se producen nuevas ramificaciones apoyadas en la primera.

Estas pautas de crecimiento han conducido a una ciudad en la que si bien no aparecen núcleos claramente aislados del resto (salvo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

el Polígono de Piedra Caballera, que puede justificarse en función de su uso), se presentan claros problemas de interrelación y articulación entre sus partes que habrán de ser abordados por la Norma Subsidiaria.

En cuanto a conflictos relativos a usos del suelo, hay que comenzar resaltando los que se derivan de la incompatibilidad entre el uso urbano y el preexistente en el territorio, que en Gerena presenta la particularidad del caso de las canteras de granito, piezas de un gran interés por lo que han supuesto en cuanto a base económica de la mejor época de Gerena, de una gran belleza plástica, pero de una enorme dificultad de encaje en un entorno urbano por el peligro que representan sus escarpes y el problema higiénico que plantean las aguas que en ellas se estancan. La solución que se adopte con respecto a las canteras habrá de derivarse de la redacción de un Plan Especial que aborde la compleja problemática del tema y determine los posibles tratamientos a cada caso.

Los conflictos entre el uso urbano y el agrícola, se producen como consecuencia del carácter ramificado del crecimiento de Gerena, ya comentado, que produce embolsamientos de suelos en los que resulta difícil el mantenimiento de un uso agrario rentable al verse afectados más o menos directamente por el proceso urbanizador, por lo que obligan a preparar su paso al uso urbano a que se ven abocados.

Un uso tradicionalmente generador de problemas en Gerena es la explotación ganadera, fundamentalmente la de ganado caprino. Hoy día el descenso de la importancia del sector, junto a la intervención municipal en apoyo a la erradicación de la ganadería del casco urbano (polígono ganadero), ha permitido paliar de modo notable la incidencia negativa de esa actividad.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 138.3 Y 170.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994

ACEPTADO

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30 Marzo-94.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

2.3. LAS CARENCIAS URBANAS.

Entrando en lo propiamente urbano, el planeamiento urbanístico deberá afrontar los desequilibrios que puedan existir entre el uso residencial y el de espacios libres y equipamientos, y en cierto sentido entre la residencia y empleo, aunque en este caso sin pretender por sí mismo incidir sobre la tasa de actividad del Municipio, dependiente de múltiples factores, muchos de ellos de rango supramunicipal, sino al menos posibilitando la instalación de actividades que puedan aumentar el nivel de empleo, disminuyendo por lo tanto la dependencia que en este aspecto presenta Gerena con respecto a la capital provincial.

La situación actual de los equipamientos y espacios libres es la siguiente:

- Espacios libres.

No existe ningún parque urbano con el carácter de sistema general del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, proponiéndose para dicho fin los terrenos de la zona del cementerio actual.

En cuanto a jardines y áreas de juego y recreo de niños, si se ejecutaran y adecuaran debidamente las ya existentes, se superarían las estándares del Reglamento de Planeamiento, para suelo urbanizable, por lo que las propuestas que se puedan hacer en este apartado se basarán en necesidades de localización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. DEL TRLS SUELO)
191779 Nº 4

- Areas deportivas.

Acotados expresamente para uso deportivo no existen más terrenos que los 15.000 metros cuadrados del Polideportivo Municipal. A estos podrían añadirse los 8.900 metros acondicionados para la práctica del fútbol-sala situados entre las calles Virgen de los Dolores

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30 Marzo 94
El Secretario

AYUNTAMIENTO GERENA (Sevilla) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

y Manuel Martel, pudiéndose usar eventualmente para actividades deportivas los 5.880 m² de la Plaza de la Cantina.

El Reglamento de Planeamiento exige en suelos urbanizables 8 m² por vivienda para este uso, por lo que este estándar queda ampliamente superado por los suelos existentes para las 1.600 viviendas actuales. No obstante, Gerena carece de un equipamiento tan habitual como es un pabellón cubierto para la práctica de los deportes que pueden realizarse en esos recintos, con independencia de las condiciones meteorológicas, por lo que se hace necesario disponer suelo para ello.

- Centros docentes.

Cubiertas las necesidades de plazas escolares de EGB y próxima a comenzar la construcción del Instituto de BUP, los déficits se presentan tan sólo en el nivel preescolar y en guarderías, aunque este tipo de equipamiento no puede considerarse estrictamente docente.

Las necesidades actuales, según el anejo del Reglamento de Planeamiento, alcanzan los 3.200 metros cuadrados de suelo para estos niveles, siendo el suelo público disponible tan sólo los 750 m² que se segregan del colegio del PUA, por lo que puede estimarse un déficit de 2.450 metros cuadrados.

- Equipamiento Social.

Si bien Gerena tiene cubiertas sus necesidades de este tipo de equipamiento, en alguno de ellos se precisa renovarlos por no alcanzar unas adecuadas condiciones de tamaño o funcionalidad.

El Ayuntamiento, como queda dicho en al apartado de información, resulta insuficiente para atender los servicios actuales, de hecho el de Urbanismo ha tenido que buscar un emplazamiento exterior,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 N 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94.
El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE GERENA (SEVILLA) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
ACEPTA 29 JUN. 1994

además de no contar con unas mínimas condiciones de funcionalidad. Se pretende su traslado a otro edificio como pudiera ser el antiguo Mercado de Abastos, catalogado en la Norma actual, calificado en ella como equipamiento y situado en el centro de la población, con fachada a la plaza de la Encarnación.

Otro equipamiento con problemas es el Consultorio del SAS, que a pesar de encontrarse en buen estado de conservación, resulta insuficiente para una atención cómoda al ciudadano y no permite la ampliación de los servicios que presta. Se apunta la posibilidad de reutilizar para este fin el edificio en el que en la actualidad se ubica el Instituto de Bachillerato, que quedará sin uso una vez se construya el proyectado.

El Cementerio actual carece de espacio para las necesidades de Gerena. Si aceptamos como dato orientativo un estándar de 1,5 m² por habitante, superficie que se considera la óptima para modelos de cementerios tradicionales, nos encontraríamos con una demanda de suelo de 7.800 m², dos veces y media la superficie actual. Dado que el cementerio ha quedado englobado por el desarrollo urbano, se propone su traslado como mejor solución que una ampliación, que siempre haría disminuir la distancia a edificaciones urbanas, ya de por sí escasa.

- Comercial público.

El Mercado de Abastos, tiene una superficie construida de 600 m², que suponen 0,12 m² por habitante, cifra que se encuentra entre los límites aceptados para este equipamiento (0,10 a 0,16 m²/hab.). Sin embargo, en cuanto a matadero, los 360 m² (0,07 m²/hab.), quedan por debajo de las recomendaciones del Ministerio de Agricultura, que establece un estándar de entre 0,09 y 0,12 m² construidos por habitante. No obstante, dado que la parcela sobre la que se ubica permitiría ampliaciones y mejoras, no se considera su traslado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Pleno 30-Mayo-94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

Otros equipamientos.

Sin ser un equipamiento estandarizado, la realidad social impone la necesidad de contar con un espacio libre de características que permitan la celebración de la Feria anual. Se propone para ello utilizar provisionalmente una parte del suelo urbanizable situado al oeste del casco urbano, en prolongación de la Avenida de la Estación, de modo que suponga tan sólo un desplazamiento de la ubicación actual que ha quedado pequeña para las necesidades. Con posterioridad, una vez se produzca el traslado total del actual cementerio, parece más adecuado emplazarla definitivamente en los suelos del parque urbano que se proyecta en dicho lugar, con el carácter de Sistema General de Espacios Libres.

En cuanto al vertedero de residuos sólidos, si bien su emplazamiento no resulta el más adecuado, se ha optado por mantenerlo en su actual situación, al considerar que la proposición de una nueva ubicación pudiera reabrir la polémica originada por el intento de instalar en Gerena un macrovertedero mancomunado. No obstante, se considera que una vez se crea oportuno por los responsables de la municipalidad, habrá de abordarse el tema de modo que pueda conseguirse una resolución a largo plazo.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

2.4. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gerena, fueron adoptadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en Enero de 1.984, en sustitución de la Delimitación del Perímetro Urbano y Normas Urbanísticas del Municipio de Gerena, de 1.977. Su gestión fue lenta, ya que el Avance fue expuesto al público en Julio de 1.981.

Su principal aportación la constituyó el excelente trabajo de catalogación de elementos de interés, tanto yacimientos arqueológicos como edificios a proteger por constituir piezas interesantes y representativas de la arquitectura de carácter urbano y de los cortijos y caseríos dispersos por el término.

Si bien las previsiones que en ella se hacían en cuanto a incremento de la población han resultado muy ajustadas (estimada para 1.989 una población de 5.154 habitantes, cuando en realidad ha resultado de 5.139), planteaba un crecimiento que además de resultar desproporcionado para las previsiones, (lo cual por sí solo no puede descalificarlo, ya que hoy día nadie mantiene la teoría de que el suelo a clasificar y calificar debe ser el resultado de un proceso matemático de incrementos probables), mantenía las pautas de crecimiento ramificados, que no sólo no resolvían los problemas existentes de relaciones entre las distintas partes, sino que las agravaba, al basarse en viarios ya de por sí insuficientes.

En cuanto al tipo de crecimiento se apostaba decididamente por la vivienda aislada (ciudad jardín), que ya suponía el 26,7% del suelo urbano residencial.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 224.1 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO GERENA (SEVILLA) SECRETARIA

Del suelo clasificado como "Apto para ser urbanizado", el tipo Ciudad Jardín, suponía el 79,75% del suelo residencial y el 67,35% del total de dicho suelo. En cuanto a localización, este tipo de suelo se concentra en la Urbanización Los Zarzalejos, como ampliación de la misma. La paralización desde entonces de esta iniciativa hubiera bastado, sin necesidad de la concurrencia de los demás factores que han intervenido, para considerar fracasada la Norma.

Sin embargo, no ha sido ésta la causa principal del no desarrollo de la Norma, sino que más bien ha radicado en la nula aceptación que tuvo entre promotores y propietarios de suelo, y en la escasa capacidad de gestión por parte del Ayuntamiento. Por contra, ha mantenido a salvo los elementos de interés del patrimonio inmobiliario y la aplicación de su Normativa de edificación (ésta sí asumida en general por los agentes sociales) ha permitido mantener un buen nivel de integración de la nueva edificación dentro del conjunto urbano.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS - TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994

ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE GERENA
SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

CAPITULO III.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

3.1. LA CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

Dado el nulo desarrollo de la Norma actual, la delimitación de suelo urbano que se propone se limita a plantear retoques a la vigente, incluyendo tan sólo una nueva bolsa de suelo en la zona del llamado Molino de Viento, a desarrollar mediante un Estudio de Detalle. Ligeros recortes en otros puntos hacen que incluso se disminuya la superficie correspondiente a este suelo, que en la propuesta es de 129,272 Ha. frente a las 129,977 Ha. de la Norma del 84.

Donde se plantea una revisión a fondo es en lo que respecta al suelo apto para ser urbanizado, no sólo por la disminución en cuanto a la superficie, por pasar de las 82,16 Ha. actuales a 70,56 Ha., sino por la diferente ubicación y calificación.

La propuesta plantea un recorte drástico del crecimiento hacia el norte con tipología de vivienda aislada, del que tan sólo se mantiene una ampliación de 5 Ha. de la Urbanización Los Zarzalejos, por encontrarse ya en ejecución al margen del Plan Parcial aprobado en su día, y haber sido anunciada por las Normas Subsidiarias de 1.984.

El crecimiento futuro se concentra en su mayor parte en la zona noroeste, expansión lógica de Gerena por topografía y ubicación que se ha visto frenada por la localización en ella del Cementerio. Su traslado, ya propuesto en la Norma del 84 aunque sin definir emplazamiento, permitirá el desarrollo de estos suelos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 N 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Lanuza, 30-Marzo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

En ellos se plantean 41 Ha. de suelo residencial y 7,9 Ha. de suelo industrial que completa el polígono de Piedra Caballera. La urbanización de estos suelos llevará aparejada la realización de una trama viaria de conexión entre el casco antiguo y las extensiones derivadas de la carretera de El Garrobo.

Al norte de estos terrenos, entre la urbanización "Los Olivillos" y la prolongación de la calle Cañada de la Higuera, se han incluido en el acto de la aprobación provisional 3,68 Ha. de suelo adquirido recientemente por el Ayuntamiento, con el fin de disponer de inmediato de suelos con destino al plan de viviendas en ejecución. Ello supone prolongar la vía de ronda perimetral oeste hasta la Cañada de la Higuera, cerrando la bolsa de suelo urbanizable por el norte.

Al sur se plantea una redefinición del límite urbano, muy alterado por actuaciones en dicho borde, como consecuencia de la clasificación como urbanos por la Norma del 84, de suelos exteriores a la calle existente, en el tramo de más fuerte desnivel. Un suelo de 5,9 Ha. permitirá rematar el casco con un viario urbano que hará las funciones de ronda sur, en sustitución del existente, incapaz para tal fin.

Por último, en la zona situada al este del núcleo, se define un suelo para uso ganadero, de 6,94 Ha., con el objetivo de legalizar y ordenar debidamente una situación de hecho que se da en esa zona, a la que se están trasladando la mayor parte de las explotaciones ganaderas que se ubicaban entre las viviendas del casco. Esta reubicación se está produciendo en suelos en su mayor parte municipales, sin planeamiento previo.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Marzo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

El resultado de la propuesta, que se refleja en el cuadro del correspondiente plano, puede parecer excesivo para el aumento previsible de la población, pero se justifica por la necesidad de definir un modelo urbano que resuelva la conexión entre los distintos crecimientos de los últimos años. Ello además satisface la demanda del Ayuntamiento de tener definido el modelo de desarrollo, en previsión de un traslado a este municipio de parte de la demanda de suelo residencial metropolitano que actualmente se dirige a la comarca del Aljarafe, por colmatación y encarecimiento de los suelos de esta zona.

Las posibles consecuencias negativas de una quizás excesiva clasificación de suelo urbanizable, el crecimiento incontrolado y disperso, se resuelve por la supeditación del mayor de los sectores de suelo urbanizable a la ejecución por el Ayuntamiento del polígono Piedra Caballera. Ello se justifica por la necesidad de contar previamente con la vía de ronda oeste a ordenar por el P.P. Piedra Caballera, con el fin de no sobrecargar el viario del núcleo tradicional, y supone poner en manos de la iniciativa pública el control del 49% del suelo apto para urbanizar de uso residencial.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Ferena, 30 - Marzo - 94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

SUELO URBANO

RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	221.960 m²
RESIDENCIAL MARGINAL CERRADA	525.836 m²
INDUSTRIAL	355.680 m²
ESPACIOS LIBRES	133.735 m²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	20.600 m²
CENTROS DOCENTES	28.230 m²
OTROS EQUIPAMIENTOS	6.679 m²
TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO	1.292.720 m²

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994

SUELO APTO PARA URBANIZAR

ACEPTADO

RESIDENCIAL MARGINAL CERRADA	502.107 m²
RESIDENCIAL VIVIENDA AISLADA	50.880 m²
TOTAL SUPERFICIE URBANIZABLE RESIDENCIAL	552.987 m²
INDUSTRIAL	79.020 m²
GANADERO	69.375 m²
TOTAL SUP. URB. INDUSTRIAL Y GANADERO	148.395 m²
TOTAL SUP. SUELO APTO PARA URBANIZAR	701.382 m²
TOTAL SUP. SISTEMA GENERAL ADSCRITO	4.200 m²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Mayo-94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

3.2. EL EQUIPAMIENTO.

La construcción de un nuevo Cementerio, en suelo municipal situado al este de la población, entre el polígono ganadero y la carretera de Guillena, permitirá iniciar el proceso de desaparición del actual y de la ejecución del parque urbano previsto en su entorno, con una superficie total de 37.720 m².

En la misma zona llamada a ser el centro de gravedad de la futura Gerena, se califican 11.600 m² como suelo escolar, con el fin de adaptar la parcela prevista en la Norma actual a las necesidades reales de implantación del nuevo Instituto de Bachillerato.

Frente al futuro parque se califican como equipamiento dos parcelas: una para uso deportivo de 5.600 m² y otra de 1.035 m² para servicios de interés público y social, en previsión de las crecientes necesidades de los Ayuntamientos en este sentido.

Junto al almacén municipal, se califican 550 m² para la construcción de una nave que acoja a la Escuela-Taller.

En la zona denominada "Molino de Viento", a desarrollar mediante Estudio de Detalle, se propone calificar como espacio libre una parcela de 2.560 m².

Por último se mantiene la calificación de los equipamientos existentes, salvo el del actual emplazamiento provisional del Instituto, que ante el previsto traslado a su ubicación definitiva se plantea cambiar el uso escolar por el de equipamiento social, apuntándose la posibilidad de que sirva para situar en él un nuevo ambulatorio.

En el suelo urbanizable habrá de exigirse el cumplimiento de los estándares mínimos del anexo al Reglamento de la Ley del Suelo, sobre reservas de suelo para dotaciones en planes parciales.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 128.3 Y 1.1 DEL R.D.U.)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Lebrija, 30-Mayo-94.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA
SECRETARIA GENERAL

3.3. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS.

En este apartado no se realiza más propuesta que la de la variante exterior. Esta carretera, como queda dicho anteriormente, está recogida en un "Estudio Previo" del itinerario Carmona-Brenes-Villanueva del Río-Burguillos-Guillena-Gerena-Aznalcóllar-N 431, itinerario que aparece así definido como carretera intercomarcal en el Plan General de Carreteras de la Junta de Andalucía, complementaria de la Red Básica Funcional. Ello permite plantearlo como factible, al menos a medio plazo.

Su trazado, que difiere del contenido en el Estudio Previo antes citado, enlaza las carreteras SE-529 a Guillena con la SE-521 a Aznalcóllar, formando un arco al sur del casco urbano, estableciendo entre ambas conexiones con la SE-520 a Santiponce y con SE-V-527 a Olivares. Supone, por lo tanto, liberar al núcleo de población de todo el tráfico de paso, excepto el proveniente de El Garrobo por la SE-535.

En la actualidad se redacta por encargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el proyecto de obras referido a este variante. De los documentos conocidos de dicho proyecto (aún sin aprobar) se deduce una coincidencia de trazados con el propuesto en las presentes Normas.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30 Marzo-94.
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

3.4. LAS REDES DE SERVICIOS BASICOS

La propuesta de red de distribución de agua potable se limita a plantear los ramales básicos para los crecimientos previstos, sin entrar en el tema del origen del abastecimiento, actualmente en debate en el Ayuntamiento de Gerena. En cualquier caso, se mantengan las captaciones actuales, o bien se contrate el suministro con Emasesa o Aljarafesa, tanto en alta con en baja, la red de suministro urbano seguirá partiendo de los depósitos actuales.

En la red de alcantarillado, además de los ejes fundamentales para las zonas de crecimiento, se proponen diversas actuaciones de mejora y ampliación de la red actual en el suelo urbano consolidado, reflejadas en el plano 6 de ordenación. En cuanto a los vertidos, los cuatro puntos actuales se concentran en uno solo, dotándolo de la correspondiente estación depuradora.

Con respecto a la red de distribución de energía eléctrica, las propuestas se refieren a la modificación de la red actual, para la que se mantienen los centros de transformación existentes, enterrando o desviando las líneas que se ven afectadas por los crecimientos que plantea la Norma. La fijación de nuevos centros de transformación, se deja para los planes parciales de los distintos polígonos.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 223.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Gerena, 30-Mayo-94
El Secretario.

AYUNTAMIENTO GERENA (Sevilla) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

3.5. LAS NORMAS URBANISTICAS

Para las condiciones de edificación y uso se mantienen en general las determinaciones de las Normas Subsidiarias de 1.984, para evitar rupturas en las tipologías constructivas. No obstante, se matizan algunos aspectos en los que se han detectado problemas de aplicación e interpretación.

En las Normas Generales, se añade un capítulo referente a normas de urbanización para definir las condiciones mínimas, los materiales y procedimientos constructivos a incluir en los proyectos de urbanización, tanto en el suelo apto para urbanizar como en suelo urbano, de modo que quede garantizado un nivel de calidad aceptable y se consiga una uniformidad que facilite y abarate las obras de conservación.

Igualmente se incluyen capítulos que regulan las licencias urbanísticas y la ejecución de obras, con el fin de instrumentalizar la labor inspectora y de policía de la construcción de los órganos municipales.

En cuanto a normas de protección se conservan las existentes en las Normas Subsidiarias de 1.984, tanto en suelo no urbanizable, para el que se mantiene la definición de núcleo de población y se relacionan expresamente las protecciones referentes a carreteras, vías pecuarias, cursos de agua y yacimientos arqueológicos, aunque referidas a la legislación sectorial vigente; como en suelo urbano, sin que sea objeto de revisión el Catálogo Arquitectónico ni los elementos arquitectónicos exteriores al núcleo urbano a proteger, y que continuan siendo los siguientes:

- Cortijo de Conti.
- Hacienda La Pizana.
- Ermita de La Encarnación.
- Convento de San Francisco.
- Cortijo del Esparragal.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Fuente, 30-Marzo-94
El Secretario

AYUNTAMIENTO GERENA (Sevilla) SECRETARIA

3.6. EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Como instrumentos de desarrollo de la Norma se proponen los siguientes:

A) Desarrollos del suelo urbano.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

- E.D. 1. - Estudio de Detalle "Molino de Viento".
*** Superficie: 33.400 m².**
*** Uso: Residencial.**
*** Nº máximo de viviendas: 124.**

- P.E. 1.- Plan Especial de Reforma Interior y Protección.
*** Superficie: 52.040 m².**
*** Uso: Residencial y espacios libres.**
*** Nº máximo de viviendas: 100.**
*** Condiciones especiales: Deberá establecer las Normas de Protección de los restos de la Basílica paleocristiana, localizada en su interior.**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO SEGUN ARTS. 22.3 Y 176.1 DE LA LEY DEL SUELO
1917/91 Nº 4

- P.E.2. Plan Especial Parque del Cementerio
*** Superficie: 37.720 m²**
*** Uso: Parque urbano**
*** Sistema de actuación: Expropiación.**

- Actuaciones aisladas
*** Modificaciones de alineaciones**
- Calle Federico García Lorca-parcela 26.
- Calle Pablo Picasso-parcela 95.
- Avda. de los Canteros-parcela 17 y 16, 18, 20 y 20 A de calle Rodadera.
- Calle Rodadera-parcela 35 y 30, 32, 34 y 36 de calle Nueva.

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
30-Marzo-94
El Secretario.-

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

B) Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

- P.P.1.- Plan Parcial "Olivar de Maravilla".
*** Superficie: 40.140 m².**
*** Uso: Residencial y equipamientos.**
*** Nº máximo de viviendas: 149.**
*** Sistema de actuación: Compensación.**

- P.P. 2.- Plan Parcial "Entrada de Sevilla".
*** Superficie: 59.200 m².**
*** Uso: Residencial y equipamientos.**
*** Nº máximo de viviendas: 219.**
*** Sistema de actuación: Compensación.**

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

- P.P.3.- Plan Parcial "Los Abades".
*** Superficie: 81.660 m².**
*** Uso: Residencial y equipamientos.**
*** Nº máximo de viviendas: 302.**
*** Sistema de actuación: Compensación.**

- P.P. 4.- Plan Parcial "Camino del Convento".
*** Superficie: 119.538 m².**
*** Uso: Residencial y equipamientos.**
*** Nº máximo de viviendas: 422.**
*** Sistema de actuación: Compensación.**
*** Condiciones especiales: Supeditado a la ejecución del P.P.6.**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

- P.P. 5.- Plan Parcial "2ª Fase Zarzalejos".
*** Superficie: 50.880 m².**
*** Uso: Residencial y equipamientos.**
*** Nº máximo de viviendas: 36.**
*** Sistema de actuación: Compensación.**

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Fuentes, 30-Marzo-94
El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

- P.P. 6.- Plan Parcial "Piedra Caballera".
* Superficie: 79.020 m².
* Uso: Industrial y equipamientos.
* Edificabilidad máxima: 0,5 m² construidos/m² suelo bruto.
* Sistema de actuación: Cooperación.

- P.P. 7.- Plan Parcial "Polígono Ganadero".
* Superficie: 69.375 m².
* Uso: Ganadero.
* Edificabilidad máxima: 0,35 m² construidos/m² suelo bruto.
* Sistema de actuación: Cooperación.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

- P.P. 8.- Plan Parcial "Huerta de los Matorlas".
* Superficie: 48.257 m².
* Uso: Residencial y equipamientos.
* Nº máximo de viviendas: 179.
* Sistema de actuación: Compensación.

- P.P. 9.- Plan Parcial "Cañada de la Higuera".
* Superficie: 116.512 m².
* Uso: Residencial y equipamientos.
* Nº máximo de viviendas: 431.
* Sistema de actuación: Compensación.
* Condiciones especiales: Supeditado a la ejecución del P.P. 6

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
917/91 Nº 4

- P.P. 10.- Plan Parcial "Cañada del Hornillo".
* Superficie: 36.800 m².
* Uso: Residencial y equipamientos.
* Nº máximo de viviendas: 136.
* Condiciones especiales: Iniciativa pública sobre suelos municipales para actuaciones de vivienda pública y V.P.O.

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94

Gerena, 30 Marzo 94
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla) SECRETARIA

C) Planes especiales de Protección.

- P.E.3.- "Fuente de los Caños".

*** Protección de los yacimientos arqueológicos en la zona (termas romanas).**

- P.E.4.- "Canteras".

*** Estudio y catalogación de canteras abandonadas, determinando los grados de protección en función del valor de cada elemento, y los posibles usos a que se puedan destinar.**

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 278.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 10-3-94.
Jerez, 30-Mayo-94.
El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA (Sevilla) SECRETARIA

3.7. GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Los instrumentos de gestión a utilizar serán los contenidos en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En suelo urbano, de acuerdo con lo establecido en la disposición Adicional primera, 3, no se establecen áreas de reparto ni aprovechamiento tipo. En este suelo, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular se fija en el 85 por 100 del aprovechamiento permitido por la normativa de edificación.

Los sistemas generales y locales no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por expropiación, pudiéndose también gestionar a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo apto para urbanizar, de los mismos o distintos propietarios.

En el suelo apto para urbanizar se fijan tres áreas de reparto, coincidentes con los tres niveles de prioridad establecidos. Dos de ellas contienen los planes parciales residenciales, y la tercera los no residenciales de iniciativa municipal.

En estos suelos el aprovechamiento para los particulares será el 85 por 100 del aprovechamiento tipo fijado.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 JUN. 1994
ACEPTADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4