

AYUNTAMIENTO
DE
GERENA**ANUNCIO**

Asunto: Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle para la definición de líneas las de edificación en la manzana M3-13-1 del Sector SUO-1 de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación PGOU de Gerena

Expediente: 2025/PPP_01/000002

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el **29 de enero de 2026**, ha aprobado definitivamente el **Estudio de Detalle para la definición de líneas las de edificación en la manzana M3-13-1 del Sector SUO-1 de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación PGOU de Gerena**, redactado por los arquitectos D. Francisco Fernández Estepa y D. José Ángel Pérez Molina.

Dicho instrumento ha quedado inscrito y depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º **1/2026** y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el n.º **10.794**, lo que se hace público de conformidad con lo previsto en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente, y a efectos meramente informativos, se detallan a continuación las principales características del instrumento aprobado:

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

Ámbito: Manzana M3-13-1 del Sector SUO-1

Instrumento que desarrolla: Plan General de Ordenación Urbanística – Adaptación Parcial a la LOUA, según decreto 11/2008, aprobado en sesión plenaria de 29 de abril de 2010.

Objeto: Establecer la alineación de las edificaciones de la manzana M3-13-1 del sector SUO-1 en relación a los viarios circundantes. Se plantea la alineación de las edificaciones tanto a la fachada principal de la calle Malagueña como a la calle Sevillanas y al viario peatonal

Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado

Calificación del suelo: Zona Residencial tipo 3

Promotores: D. Leoncio Romero Jiménez y D^a. M^a Carmen Carreira López

El presente Acuerdo estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (<https://sede.gerena.es>).

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Gerena, a fecha de firma electrónica.

El Alcalde Presidente
Fdo: Javier Fernández Gualda

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

Código Seguro de Verificación	IV7RVSCOHHMNJ7HJ5RGUL4HTEA	Fecha	11/02/2026 12:24:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JAVIER FERNANDEZ GUALDA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RVSCOHHMNJ7HJ5RGUL4HTEA	Página	1/1



ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M3-13-1 DEL SECTOR SUO-1 DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PGOU DE GERENA

febrero 2.025

leoncio romero jiménez | m^o carmen carreira lópez, **promotor**

francisco de asís fernández estepa | josé ángel pérez molina, **arquitectos**



Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	1/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. MEMORIA

M1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- M1.1. OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.
- M1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- M1.3. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

M2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- M2.1. FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN.
- M2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- M2.3. CONSIDERACIONES FINALES.

2. PLANOS

P1. INFORMACIÓN.

- 01. SITUACIÓN.
- 02. ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

P2. ORDENACIÓN.

- 03. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES.

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	2/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. MEMORIA

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	3/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



M1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

M1.1 OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.

OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle que afecta a la manzana **M3-13-1** del **SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO-1)**, incluida dentro de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena, con el fin de establecer la alineación de las edificaciones en relación a los viarios circundantes.

EMPLAZAMIENTO

El ámbito territorial de este Estudio de Detalle se corresponde con la delimitación establecida para la manzana **M3-13-1** en la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena. Este ámbito se encuentra delimitado al norte por **Calle Malagueña**, al sur por la manzana contigua **M3-13-2**, al este por **Calle Sevillanas** y al oeste por un **viario peatonal**.

La superficie total de los terrenos que corresponden a la manzana M3-13-1 es de **1.539,60m²**. Posee forma sensiblemente rectangular y una pendiente suave que proporciona una diferencia de cota entre los distintos puntos del terreno.



GRÁFICO 1. Vista  rea de parcela (Google maps)

PROMOTORES

Son promotores del presente documento **D. LEONCIO ROMERO JIMÉNEZ**, con NIF: [REDACTED], y **D . M  CARMEN CARREIRA LÓPEZ**, con NIF: [REDACTED], titulares con CARACTER GANANCIAL del pleno dominio de la totalidad de esta manzana, por título de adjudicación efectuada en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Las Lumberas":

- AUTORIZANTE: EXCMO AYUNTAMIENTO GERENA, GERENA
- FECHA: 12/01/06
- INSCRIPCIÓN: 1  TOMO: 1.538 LIBRO: 149 FOLIO: 215 FECHA: 09/06/06

La redacción se ha llevado a cabo por el siguiente equipo de Técnicos:

Arquitectos: **D. Francisco de Asís Fernández Estepa**
Colegiado 5.245 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	4/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



D. José Ángel Pérez Molina

Colegiado 6.046 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

De acuerdo con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, este documento no requiere visado por lo que se presenta suscrito por los técnicos competentes.

M1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La manzana **M3-13-1** corresponde a una sola parcela catastral, con un solo propietario.



GRÁFICO 2. Vista actual del parcelario catastral de la manzana M3-13-1

Encargan el presente documento, los propietarios del terreno **D. Leoncio Romero Jiménez**, con NIF: [REDACTED], y **D^a. M^a CARMEN CARREIRA LÓPEZ**, con NIF: [REDACTED], y domicilio a efectos de notificaciones en Calle [REDACTED] de la localidad de Gerena (Sevilla), quienes asumen la firma de este documento así como las facultades y deberes que le confiere la Ley del Suelo y el planeamiento vigente, en orden a la ejecución del mismo.

Los datos y características de la parcela afectada se resume a continuación:

DESCRIPCIÓN: URBANA. Parcela de terreno en término de Gerena, denominada "M3-13-1" del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras "S1-SUO". Tiene forma rectangular, con una superficie de mil quinientos treinta y nueve metros, sesenta decímetros cuadrados. Linda: al frente, con calle de nueva creación número trece; por la derecha, con viario peatonal; por la izquierda, con calle de nueva creación número dos; y por el fondo, con manzana M3-13-2. Calificación urbanística: Uso Residencial para doce viviendas libres.

REFERENCIA CATASTRAL:.....1180901QB5518S0001OE

INSCRIPCIÓN REGISTRAL:.....Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA Nº: 7175
- TITULARIDAD: Los cónyuges D. LEONCIO ROMERO JIMÉNEZ, con NIF: [REDACTED], y D^a. M^a CARMEN CARREIRA LÓPEZ, con NIF: [REDACTED], titulares con CARACTER GANANCIAL del pleno dominio de la totalidad de esta manzana, por título de por título de adjudicación efectuada en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Las Lumbreras":.
- AUTORIZANTE:.....EXCMO AYUNTAMIENTO GERENA, GERENA
 Nº PROTOCOLO:.....DE FECHA:.....12/01/06
 INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.538 LIBRO: 149 FOLIO: 215 FECHA: 09/06/06

Se adjunta a continuación Nota Simple de la Finca nº 7.175 de Gerena

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	5/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Información Registral expedida por:

LUIS ENRIQUE NEVADO VACAS

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 - SEVILLA

Avenida de la Buhaira, nº 15
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954534018
Fax: 954536518
Correo electrónico: sevilla2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ESTEPA Y MOLINA ARQUITECTOS SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

con DNI/CIF: [REDACTED]

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Documentación para elaboración de documento urbanístico.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P10HC30U**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V.: 2410282868D62596

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	6/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

ADVERTENCIA: Conforme a lo dispuesto en el artículo 222, apartado 5ª de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene **VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS**. Y conforme establece el artículo 225 de la Ley Hipotecaria, **la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, sólo podrá acreditarse, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro**. En consecuencia, la nota simple informativa, a diferencia de la Certificación, no necesita legalmente extenderse en papel especial ni estar firmada por el Registrador.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
SEVILLA NÚMERO 2

FINCA N°: FINCA NÚMERO 7175 DE GERENA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 41028000467705

DATOS DE LA FINCA

URBANA. Parcela de terreno en término de Gerena, denominada "M3-13-1" del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras "S1-SUO". Tiene forma rectangular, con una superficie de mil quinientos treinta y nueve metros, sesenta decímetros cuadrados. Linda: al frente, con calle de nueva creación número trece; por la derecha, con viario peatonal; por la izquierda, con calle de nueva creación número dos; y por el fondo, con manzana M3-13-2. Calificación urbanística: Uso Residencial para doce viviendas libres.

TITULARIDAD

Los cónyuges **Don LEONCIO ROMERO JIMENEZ y Doña MARIA DEL CARMEN CARREIRA LOPEZ**, respectivamente, son titulares con **CARACTER GANANCIAL** del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación efectuada en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Las Lumbreras"

AUTORIZANTE: EXCMO AYUNTAMIENTO GERENA, GERENA
N°PROTOCOLO: DE FECHA: 12/01/06
INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.538 LIBRO: 149 FOLIO: 215 FECHA: 09/06/06

CARGAS

Esta finca se encuentra AFECTA al pago del Impuesto, tanto por razón de procedencia, como por la propia finca.



Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	7/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DOCUMENTOS PRESENTADOS EN EL LIBRO DIARIO

-

Documentos relativos a la finca, que se encuentran presentados en el Libro Diario de esta oficina y pendientes de despacho. Figuran los siguientes asientos de presentación vigentes el día de la fecha:

NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla, a las 09:00 horas del veinticinco de febrero del año dos mil veinticinco.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-



Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AstBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	8/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnU1AstBedxQ2iu15sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 2 a día veinticinco de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2410282868D62596

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2410282868D62596

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	9/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



M1.3 PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

La reglamentación urbanística vigente que enmarca y delimita el presente documento es:

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (REGLAMENTO).
- Plan General de Ordenación Urbanística --Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Gerena.

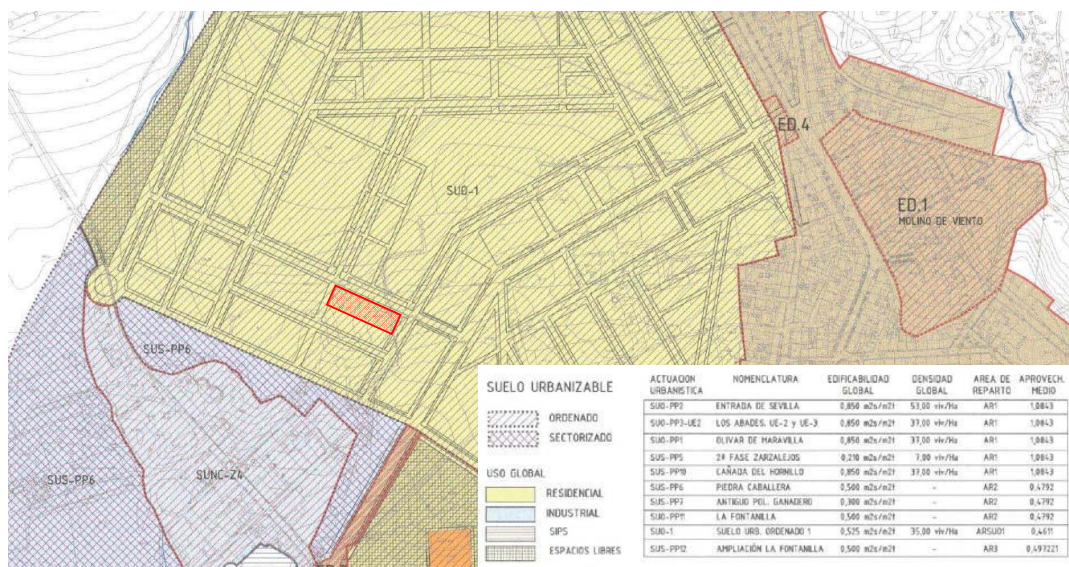


GRÁFICO 3. Documento de Adaptación del PGOU de Gerena – Clasificación de Suelo

- Normas Subsidiarias Municipales – Excmo. Ayuntamiento de Gerena
- Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena – Ordenación Suelo Urbanizable Ordenado 1 (SUO 1)
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº3 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1) de la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena.

Se transcriben a continuación los parámetros urbanísticos recogidos para todo el Sector SUO1, siguiendo las directrices y cumpliendo con las condiciones establecidas en el siguiente artículo:

Art. 5.4.2. Condiciones de uso y edificación: Zona residencial tipo 3:

1. Corresponde a usos residencial y terciario complementario de la vivienda, en edificios de una o dos plantas integrando ambos usos o bien, en edificios residenciales y terciarios específicos, con densidades y aprovechamientos de valores medios.
2. El ámbito de la zona residencial tipo 3 coincide con el del suelo urbanizable ordenado.
3. El aprovechamiento urbanístico máximo, referido a la superficie de la zona es:
 - a) Densidad, 35 viv/h, de las cuales, el 20 % se destinará a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - b) Edificabilidad, 0,525 m2c/m2s con destino a residencial y terciario complementario de la vivienda.

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	10/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. Las nuevas parcelas resultantes de segregaciones cumplirán las siguientes condiciones:
- Para usos residencial o residencial y terciario integrados, tendrán unas dimensiones mínimas de seis metros de ancho y quince de fondo.
 - Para uso terciario en edificios específicos, la superficie mínima de la parcela será de doscientos metros cuadrados.
 - En aquellas actuaciones en las que los actos de edificación precedan a los de parcelación, por tratarse de actuaciones unitarias de conjuntos de edificios, las dimensiones de las parcelas podrán justificarse a partir del proyecto de arquitectura.
5. La configuración de los espacios libres de la parcela y la ubicación de los edificios respecto a los linderos de fachada y medianeros laterales y de fondo se establecerá mediante Estudios de Detalle por manzanas completas, incorporando los siguientes criterios:
- En edificios residencial y residencial y terciario integrados:
 - El espacio libre de la parcela no será menor del 30% de su superficie.
 - Respecto a los linderos de fachada y laterales, la edificación se situará sobre estos, o se separará de los mismos una distancia mínima de tres metros.
 - En la parte de la parcela situada a menos de cuatro metros del lindero de fondo, la altura máxima de la edificación será de una planta y tres metros.
 - En edificios terciarios específicos y separados de las viviendas, podrá ocuparse la parcela completa.
6. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros.

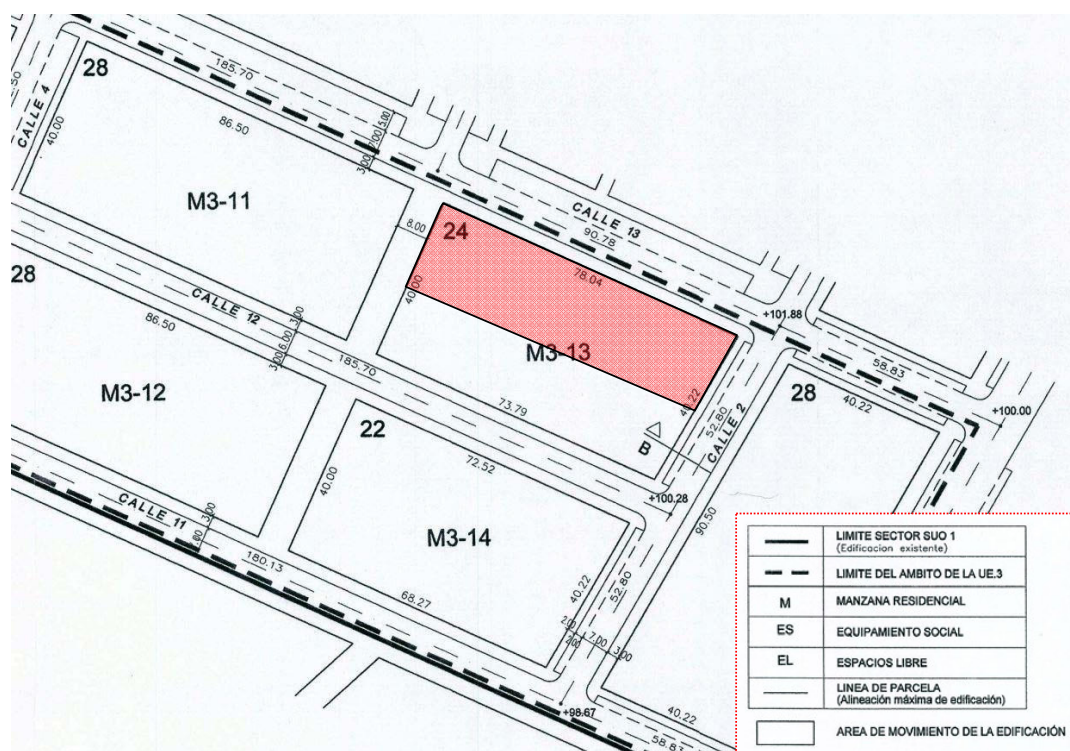


GRÁFICO 4. Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº3 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1)

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	11/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



M2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

M2.1 FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN

2.1.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

EL Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución n  3 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO 1) de la modificación de las NNSS del Planeamiento Municipal de Gerena, establece dentro de su artículo 9, las siguientes consideraciones:

“La configuración de los espacios libres de la parcela y la ubicación de los edificios respecto a los linderos de la fachada y medianeros laterales y de fondo se establecer  mediante Estudios de Detalle por manzanas completas incorporando los siguientes criterios:

- a) en edificios residencial y residencial y terciario integrados:*
 - a1) El espacio libre de la parcela no será menor del 30 % de su superficie.*
 - a1) Respecto a los linderos de fachada y laterales, la edificación se situará sobre estos, o se separar  de los mismos una distancia mínima de tres metros.*
 - b2) En la parte de la parcela situada a menos de cuatro metros del lindero se fondo la altura máxima de la edificación será de una planta y tres metros.*
- b) En edificios terciarios específicos y separados de las viviendas, podrá ocupar la parcela completa.”*

Dado que el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución n 3 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1), no establece las alineaciones correspondientes a la manzana M3-13-1, se pretende dotar de las mismas a la manzana con objeto de establecer una ordenación coherente y armónica con el resto de manzanas pertenecientes a este sector.

Del mismo modo, estas pautas facilitarán la creación de unas volumetrías y estructuras urbanas acordes con las manzanas pertenecientes al SUO1, proporcionando en la medida de lo posible áreas de movimiento que generen una mejor y variada imagen edificatoria.

Por tanto, la finalidad de este Estudio de Detalle es la regulación de las edificaciones en la Manzana M3-13-1, permitiendo que se pueda obtener la materialización de la edificabilidad en las mismas, no alterando ningún parámetro urbanístico o espacio público, ni viario.

2.1.2 LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Define las funciones, capacidades y limitaciones de los estudios de detalle entre las figuras del planeamiento. En su artículo 71, se establece:

- “1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.”*

De otro lado, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, delimita el desarrollo y contenido de los Estudios de Detalle en su artículo 94, a saber:

- “1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos*

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	12/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

M2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.2.1 JUSTIFICACIÓN

El presente documento se redacta con el único objeto de fijar los parámetros urbanísticos necesarios para establecer las alineaciones de las edificaciones de las parcelas futuras que forman la manzana M3-13-1 del SUO1.

La propuesta mantiene el número de plantas previsto en la normativa del sector (Baja+1), y permite agotar la edificabilidad de **1,21170 m²/m²s** establecida para la manzana M3-13-1 en el documento de Modificación n  2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena (SUO 1), sin suponer en modo alguno un aumento de ocupación, edificabilidad, altura máxima permitida ni alterar el uso asignado por ésta.

En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de los predios colindantes, únicamente se definen las separaciones a los linderos públicos de las edificaciones.

Se proponen las siguientes distancias a linderos:

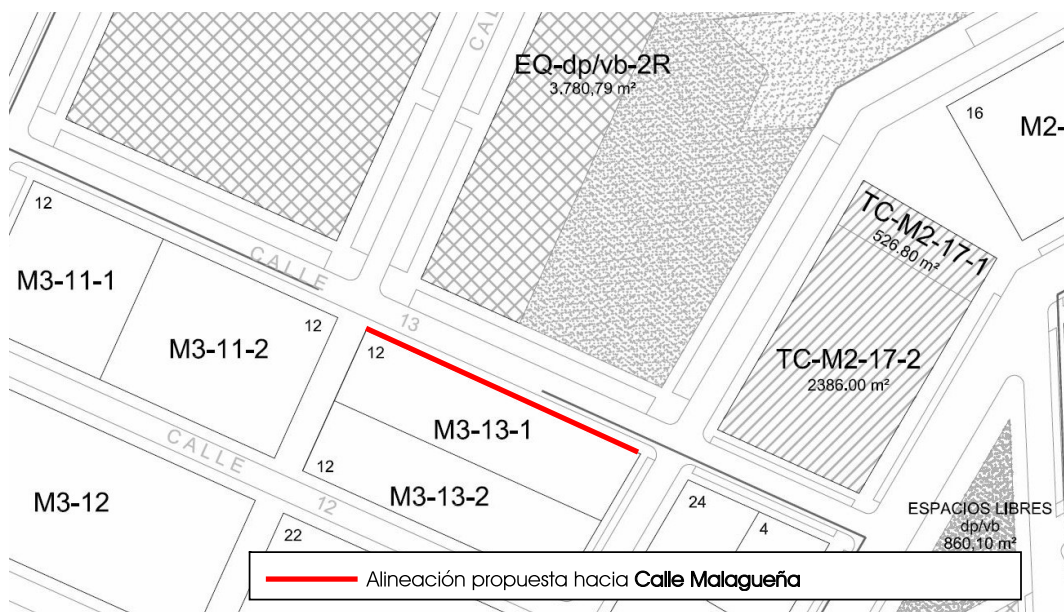
- CALLE MALAGUEÑA:

Se trata de un viario central de importancia en el sector que posee una anchura total de 18,00m. Con objeto de evitar ensancharla visualmente, se considera apropiado generar un frente alineado sobre esta rasante que evite retranqueos sobre las futuras parcelas y establezca una referencia edificada frente a las manzanas situadas al otro lado del viario, destinadas a espacios libres y equipamientos, armonizando la est tica del conjunto urbano.

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	13/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



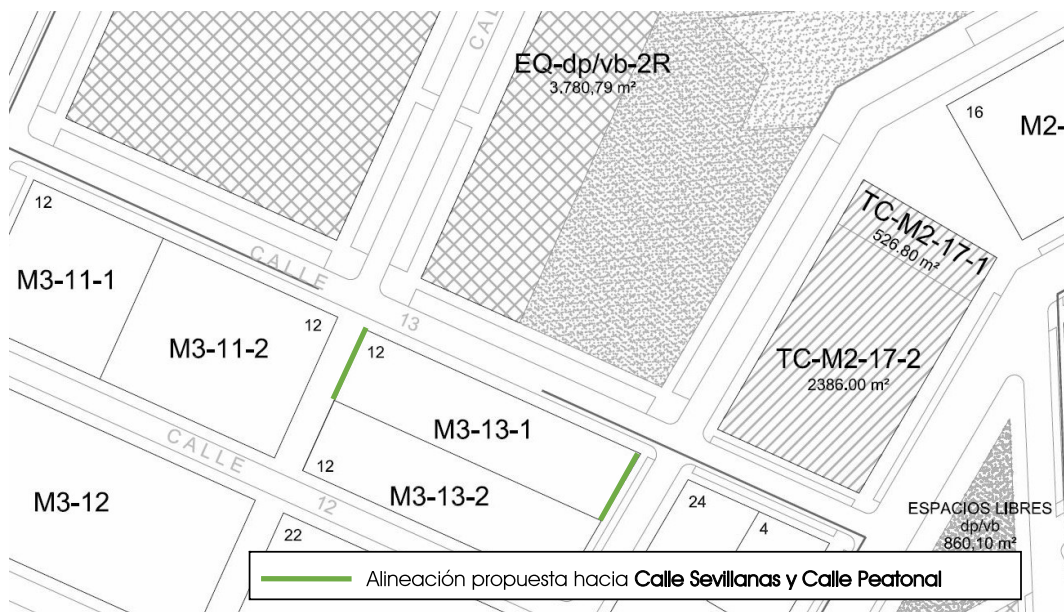
No obstante, la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.



GRÁFICO 5. Alineación propuesta hacia Calle Malagueña - Documento refundido de los Estudios de Detalle SUO1

- CALLE SEVILLANAS y CALLE PEATONAL:

Dadas las condiciones dimensionales de las parcelas de esquina, con objeto de garantizar el aprovechamiento definido es esencial que las edificaciones se alineen a las fachadas laterales de la manzana. De este modo, se propone alinear a vial las construcciones de ambos linderos.



GRÁFICO 6. Alineación propuesta hacia Calle Sevillanas y Calle Peatonal- Doc. refundido de los Estudios de Detalle SUO1

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	14/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.2.2 PROPUESTA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Conforme se justifica en el apartado anterior, para la configuración de los espacios libres de parcela y la ubicación de los edificios respecto a los linderos de la fachada y medianeros, se atenderá a los siguientes criterios:

- El espacio libre de la parcela no será inferior al 30% de su superficie.
- Los paramentos de fachada se situarán conforme a la alineación establecida para cada viario en los siguientes apartados. No serán autorizables retranqueos totales o parciales en la planta baja si bien la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en aquellos casos que se encuentre alineada a vial, en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.

En la planta alta la edificación podrá separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja conforme a lo establecido para cuerpos volados en el **Art. 4.4.5.** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.

- Respecto a los linderos de fachada:
 - Calle Malagueña: **Alineado a vial**
 - Calle Sevillanas: **Alineado a vial**
 - Calle Peatonal: **Alineado a vial**
- Respecto a los linderos medianeros laterales:
Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- Respecto a los linderos de fondo:
Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- En la parte de la parcela situada a menos de **cuatro (4) metros del lindero de fondo** la altura máxima de la edificación será de **una planta y tres (3) metros**, medidos conforme a lo establecido en el **Art. 2.3.1 Altura de la Edificación** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.

Para el resto de parámetros no regulados en el presente Estudio de Detalle, se tendrán en consideración con carácter subsidiario los documentos urbanísticos recogidos en el apartado M1.3 de esta memoria, en particular:

- Normas Subsidiarias Municipales – Excmo. Ayuntamiento de Gerena
- Modificación n  2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena – Ordenación Suelo Urbanizable Ordenado 1 (SUO 1)

2.2.3 CUADRO COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se definen a continuación las condiciones urbanísticas vigentes sobre la manzana M3-13-1 y su comparativa con los parámetros aplicados en el presente Estudio de Detalle:

	SUO 1	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
CALIFICACIÓN	Residencial tipo 3	Residencial tipo 3
N� VIVIENDAS	12	12
PARCELA MÍNIMA	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)
ESPACIO LIBRE PARCELA	30%	30%
EDIFICACIONES <4m LINDERO DE FONDO	- 1 PLANTA - TRES (3) METROS	- 1 PLANTA - TRES (3) METROS
ALTURA MÁXIMA	- 2 PLANTAS - SIETE (7) METROS	- 2 PLANTAS - SIETE (7) METROS

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	15/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



M2.3 CONSIDERACIONES FINALES

El presente Estudio de Detalle satisface los requisitos establecidos para que el Excmo. Ayuntamiento de Gerena, previo los trámites de rigor, proceda a su aprobación esperando que sea lo suficientemente precisa para que el personal técnico verifique el cumplimiento de las condiciones expresadas. El propietario como promotor del documento da por notificado el procedimiento a efectos de acortar los plazos establecidos para su tramitación.

Para que así conste a los efectos oportunos, se emite y se firma en Gerena a 24 de febrero de 2.025.

EL PROMOTOR:

D. LEONCIO ROMERO JIMÉNEZ I D . M  CARMEN CARREIRA LÓPEZ

NIF: ██████████

NIF: ██████████



LOS ARQUITECTOS:

Francisco de Asís Fernández Estepa | José Angel Pérez Molina, **arquitectos**

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	16/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. PLANIMETRÍA

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	17/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

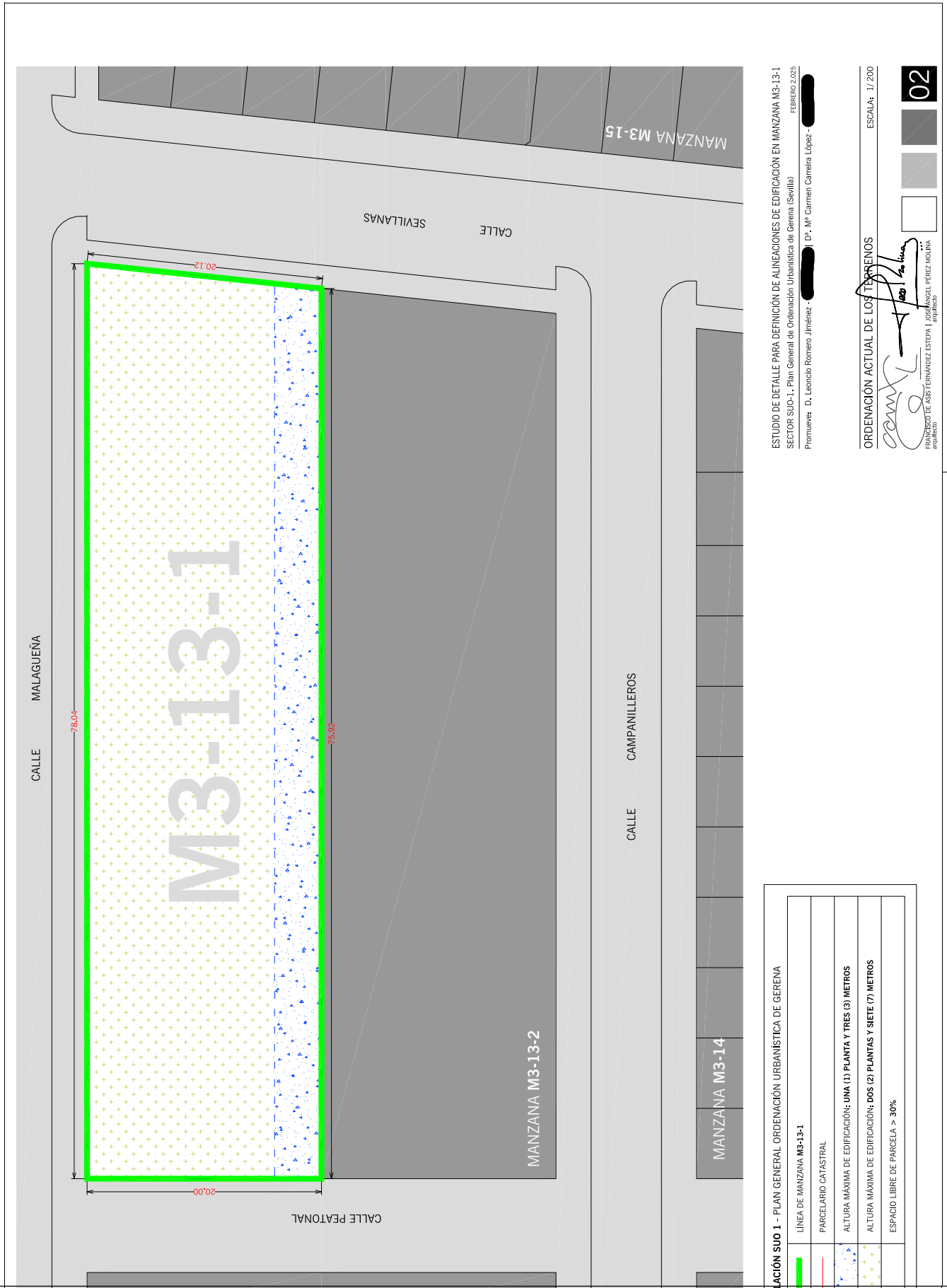


P2.1 ÍNDICE DE PLANOS

- 01. SITUACIÓNE: 1/1000
- 02. ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOSE: 1/200
- 03. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTESE: 1/200

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	18/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M3-13-1
 SECTOR SUO-1. Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena (Sevilla)
 Promueve: D. Leoncio Romero Jiménez - D.ª M.ª Carmen Carreira López.
 FEBRERO 2025

ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS
 ESCALA: 1/200

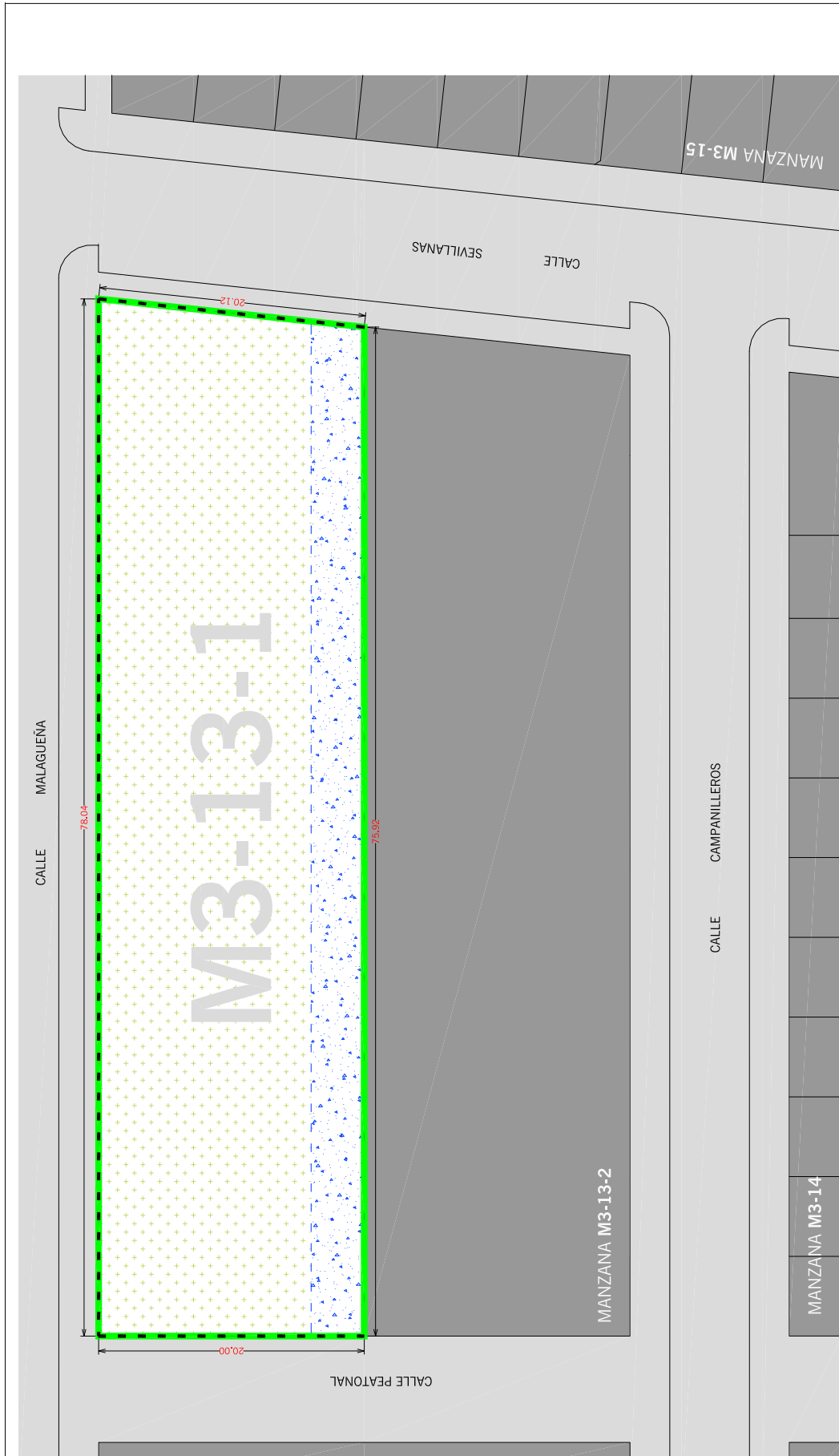
FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ ESTEPA | JOSÉ ANGELES PÉREZ MOLINA
 INGENIEROS

LINEA DE MANZANA M3-13-1	
PARCELARIO CATASTRAL	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: UNA (1) PLANTA Y TRES (3) METROS	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: DOS (2) PLANTAS Y SIETE (7) METROS	
ESPACIO LIBRE DE PARCELA > 30%	

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	20/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



02



ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M3-13-1
 SECTOR SUO-1. Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena (Sedilla)
 Promueve: D. Leoncio Romero Jiménez - D.ª M.ª Carmen Carreira López.
 FEBRERO 2025

ORDENACIÓN PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES ESCALA: 1/200

03

PROPUESTA DE ORDENACIÓN - ALINEACIONES Y RASANTES

---	ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN PLANTA BAJA
---	ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN PLANTA PRIMERA: - Podrán separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja - Será de aplicación lo establecido para cuerpos volados en el Art. 4.4.5. NNSS

LINEA DE MANZANA M2-16-2

█	LINEA DE MANZANA M2-16-2
█	PARCELARIO ACTUAL MANZANA M2-16-2
█	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: UNA (1) PLANTA Y TRES (3) METROS
█	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: DOS (2) PLANTAS Y SIETE (7) METROS
█	ESPACIO LIBRE DE PARCELA > 30%

FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ ESTEPA | JOSÉ ANGEL PEREZ MOLINA
 INGENIEROS

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	21/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M3-13-1 DEL SECTOR SUO-1 DEL PGOU DE GERENA

febrero 2.025

leoncio romero jiménez | m^º carmen carreira lópez, **promotor**

francisco de asís fernández estepa | josé ángel pérez molina, **arquitectos**



Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	22/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

- M1.** OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.
- M2.** FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN.
- M3.** DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- M4.** ÍNDICE DE PLANOS.

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	23/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



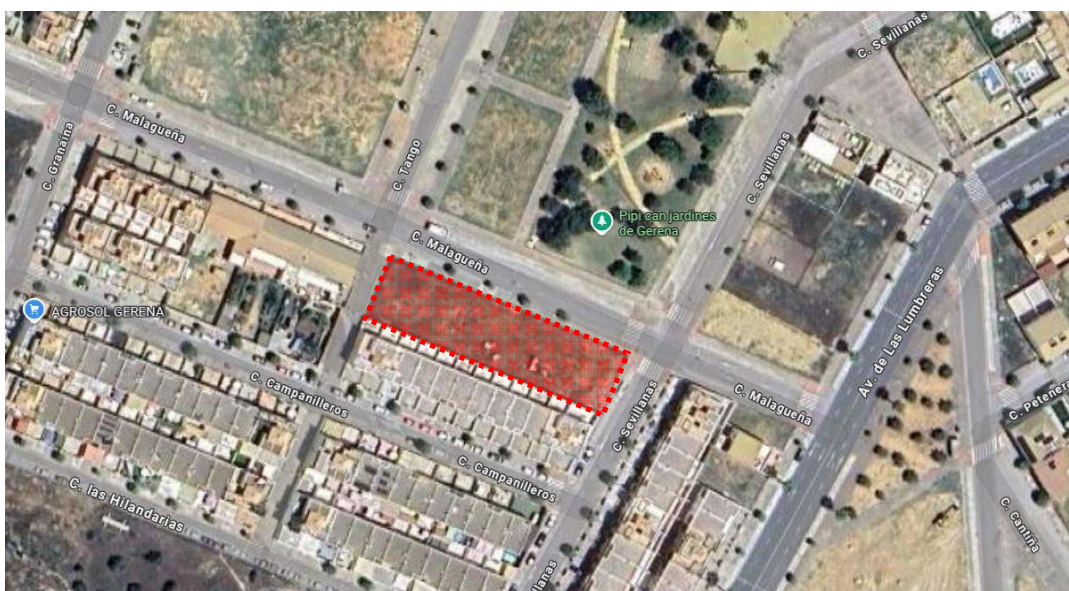
M1 OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.**OBJETO**

Se redacta el presente Estudio de Detalle que afecta a la manzana **M3-13-1** del **SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO-1)**, incluida dentro de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena, con el fin de **establecer la alineación de las edificaciones en relación a los viarios circundantes.**

EMPLAZAMIENTO

El ámbito territorial de este Estudio de Detalle se corresponde con la delimitación establecida para la manzana **M3-13-1** en la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena. Este ámbito se encuentra delimitado al norte por **Calle Malagueña**, al sur por la manzana contigua **M3-13-2**, al este por **Calle Sevillanas** y al oeste por un **viario peatonal**.

La superficie total de los terrenos que corresponden a la manzana M3-13-1 es de **1.539,60m²**. Posee forma sensiblemente rectangular y una pendiente suave que proporciona una diferencia de cota entre los distintos puntos del terreno.



GRÁFICO 1. Vista  rea de parcela (Google maps)

PROMOTORES

Son promotores del presente documento **D. LEONCIO ROMERO JIMÉNEZ**, con NIF: [REDACTED], y **D . M  CARMEN CARREIRA LÓPEZ**, con NIF: [REDACTED], titulares con CARACTER GANANCIAL del pleno dominio de la totalidad de esta manzana, por título de adjudicación efectuada en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Las Lumberas": La redacción se ha llevado a cabo por el siguiente equipo de Técnicos:

Arquitectos: **D. Francisco de Asís Fernández Estepa**
Colegiado 5.245 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

D. José Angel Pérez Molina
Colegiado 6.046 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

De acuerdo con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, este documento no requiere visado por lo que se presenta suscrito por los técnicos competentes.

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	24/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



M2 FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN.**2.1.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN**

EL Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución n  3 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO 1) de la modificación de las NNSS del Planeamiento Municipal de Gerena, establece dentro de su artículo 9, las siguientes consideraciones:

"La configuración de los espacios libres de la parcela y la ubicación de los edificios respecto a los linderos de la fachada y medianeros laterales y de fondo se establecer  mediante Estudios de Detalle por manzanas completas incorporando los siguientes criterios:

- a) en edificios residencial y residencial y terciario integrados:*
 - a1) El espacio libre de la parcela no será menor del 30 % de su superficie.*
 - a1) Respecto a los linderos de fachada y laterales, la edificación se situará sobre estos, o se separar  de los mismos una distancia mínima de tres metros.*
 - b2) En la parte de la parcela situada a menos de cuatro metros del lindero se fondo la altura máxima de la edificación será de una planta y tres metros.*
- b) En edificios terciarios específicos y separados de las viviendas, podrá ocupar la parcela completa."*

Dado que el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución n 3 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1), no establece las alineaciones correspondientes a la manzana M3-13-1, se pretende dotar de las mismas a la manzana con objeto de establecer una ordenación coherente y armónica con el resto de manzanas pertenecientes a este sector.

Del mismo modo, estas pautas facilitarán la creación de unas volumetrías y estructuras urbanas acordes con las manzanas pertenecientes al SUO1, proporcionando en la medida de lo posible áreas de movimiento que generen una mejor y variada imagen edificatoria.

Por tanto, la finalidad de este Estudio de Detalle es la regulación de las edificaciones en la Manzana M3-13-1, permitiendo que se pueda obtener la materialización de la edificabilidad en las mismas, no alterando ningún parámetro urbanístico o espacio público, ni viario.

2.1.2 LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Define las funciones, capacidades y limitaciones de los estudios de detalle entre las figuras del planeamiento. En su artículo 71, se establece:

- "1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística."*

De otro lado, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, delimita el desarrollo y contenido de los Estudios de Detalle en su artículo 94, a saber:

- "1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	25/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnUlAStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

M2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.2.1 JUSTIFICACIÓN

El presente documento se redacta con el único objeto de fijar los parámetros urbanísticos necesarios para establecer las alineaciones de las edificaciones de las parcelas futuras que forman la manzana M3-13-1 del SUO1.

La propuesta mantiene el número de plantas previsto en la normativa del sector (Baja+1), y permite agotar la edificabilidad de **1,21170 m²/m²s** establecida para la manzana M3-13-1 en el documento de Modificación n  2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena (SUO 1), sin suponer en modo alguno un aumento de ocupación, edificabilidad, altura máxima permitida ni alterar el uso asignado por ésta.

En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de los predios colindantes, únicamente se definen las separaciones a los linderos públicos de las edificaciones.

Se proponen las siguientes distancias a linderos:

- CALLE MALAGUEÑA:

Se trata de un viario central de importancia en el sector que posee una anchura total de 18,00m. Con objeto de evitar ensancharla visualmente, se considera apropiado generar un frente alineado sobre esta rasante que evite retranqueos sobre las futuras parcelas y establezca una referencia edificada frente a las manzanas situadas al otro lado del viario, destinadas a espacios libres y equipamientos, armonizando la est tica del conjunto urbano.

No obstante, la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	26/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



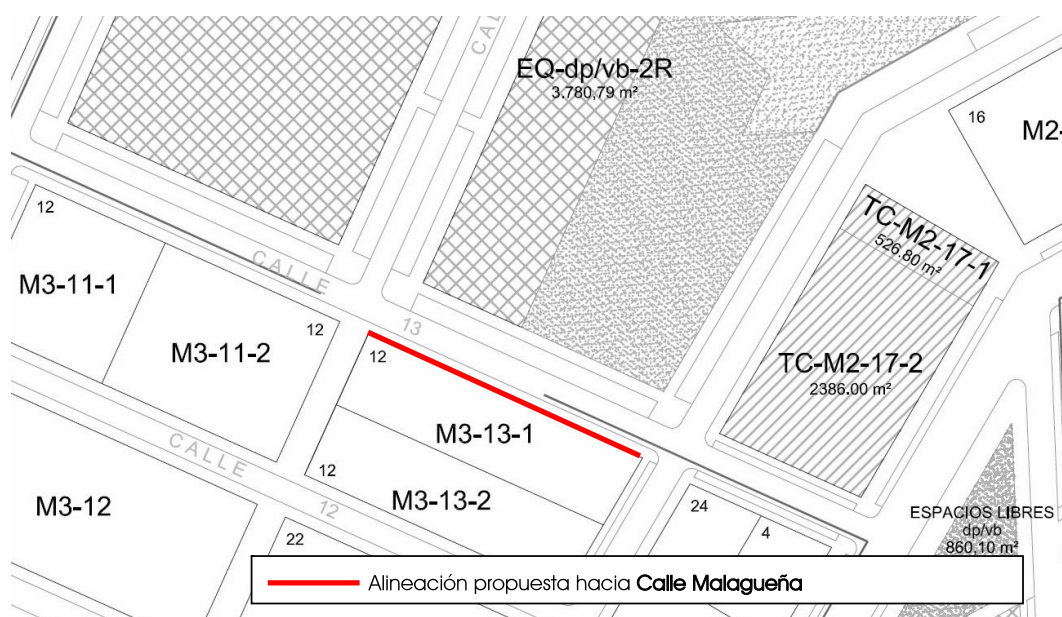


GRÁFICO 5. Alineación propuesta hacia Calle Malagueña - Documento refundido de los Estudios de Detalle SUO1

- CALLE SEVILLANAS y CALLE PEATONAL:

Dadas las condiciones dimensionales de las parcelas de esquina, con objeto de garantizar el aprovechamiento definido es esencial que las edificaciones se alineen a las fachadas laterales de la manzana. De este modo, se propone alinear a vial las construcciones de ambos linderos.

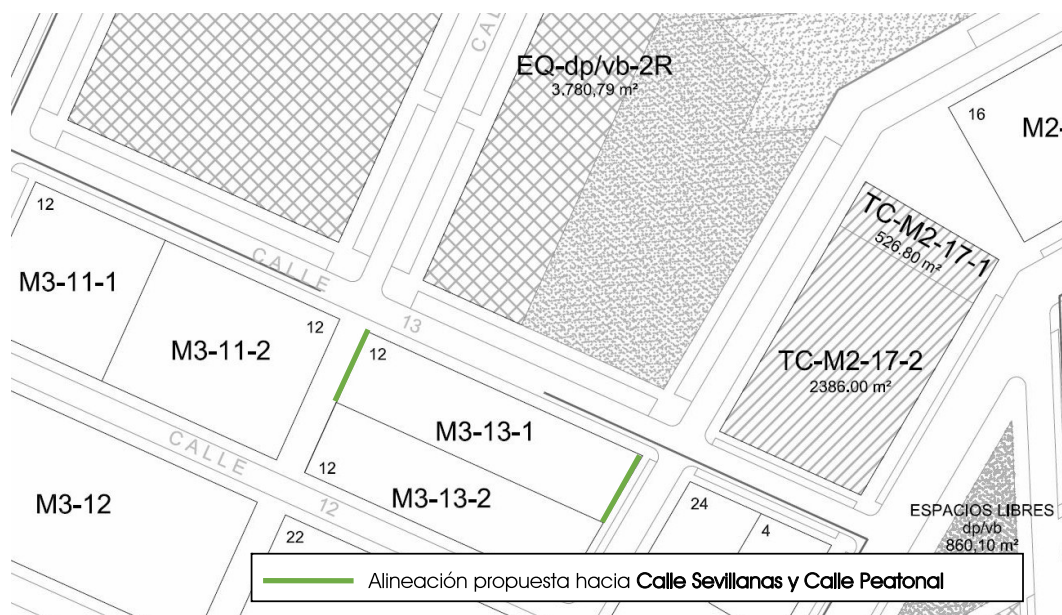


GRÁFICO 6. Alineación propuesta hacia Calle Sevillanas y Calle Peatonal- Doc. refundido de los Estudios de Detalle SUO1

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	27/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.2.2 PROPUESTA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Conforme se justifica en el apartado anterior, para la configuración de los espacios libres de parcela y la ubicación de los edificios respecto a los linderos de la fachada y medianeros, se atenderá a los siguientes criterios:

- a) El espacio libre de la parcela no será inferior al 30% de su superficie.
- b) Los paramentos de fachada se situarán conforme a la alineación establecida para cada viario en los siguientes apartados. No serán autorizables retranqueos totales o parciales en la planta baja si bien la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en aquellos casos que se encuentre alineada a vial, en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.

En la planta alta la edificación podrá separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja conforme a lo establecido para cuerpos volados en el **Art. 4.4.5.** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.

- c) Respecto a los linderos de fachada:
 - Calle Malagueña: **Alineado a vial**
 - Calle Sevillanas: **Alineado a vial**
 - Calle Peatonal: **Alineado a vial**
- d) Respecto a los linderos medianeros laterales:
Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- e) Respecto a los linderos de fondo:
Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- f) En la parte de la parcela situada a menos de **cuatro (4) metros del lindero de fondo** la altura máxima de la edificación será de **una planta y tres (3) metros**, medidos conforme a lo establecido en el **Art. 2.3.1 Altura de la Edificación** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.

Para el resto de parámetros no regulados en el presente Estudio de Detalle, se tendrán en consideración con carácter subsidiario los documentos urbanísticos recogidos en el apartado M1.3 de esta memoria, en particular:

- Normas Subsidiarias Municipales – Excmo. Ayuntamiento de Gerena
- Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena – Ordenación Suelo Urbanizable Ordenado 1 (SUO 1)

2.2.3 CUADRO COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se definen a continuación las condiciones urbanísticas vigentes sobre la manzana M3-13-1 y su comparativa con los parámetros aplicados en el presente Estudio de Detalle:

	SUO 1	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
CALIFICACIÓN	Residencial tipo 3	Residencial tipo 3
Nº VIVIENDAS	12	12
PARCELA MÍNIMA	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)
ESPACIO LIBRE PARCELA	30%	30%
EDIFICACIONES <4m LINDERO DE FONDO	- 1 PLANTA - TRES (3) METROS	- 1 PLANTA - TRES (3) METROS
ALTURA MÁXIMA	- 2 PLANTAS - SIETE (7) METROS	- 2 PLANTAS - SIETE (7) METROS

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	28/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



M2.3 CONSIDERACIONES FINALES

El presente Estudio de Detalle satisface los requisitos establecidos para que el Excmo. Ayuntamiento de Gerena, previo los trámites de rigor, proceda a su aprobación esperando que sea lo suficientemente precisa para que el personal técnico verifique el cumplimiento de las condiciones expresadas. El propietario como promotor del documento da por notificado el procedimiento a efectos de acortar los plazos establecidos para su tramitación.

Para que así conste a los efectos oportunos, se emite y se firma en Gerena a 24 de febrero de 2.025.

EL PROMOTOR:

D. LEONCIO ROMERO JIMÉNEZ I D^{ca}. M^{ca} CARMEN CARREIRA LÓPEZ

NIF: [REDACTED]

NIF: [REDACTED]

LOS ARQUITECTOS:

Francisco de Asís Fernández Estepa | José Ángel Pérez Molina, **arquitectos**

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	29/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

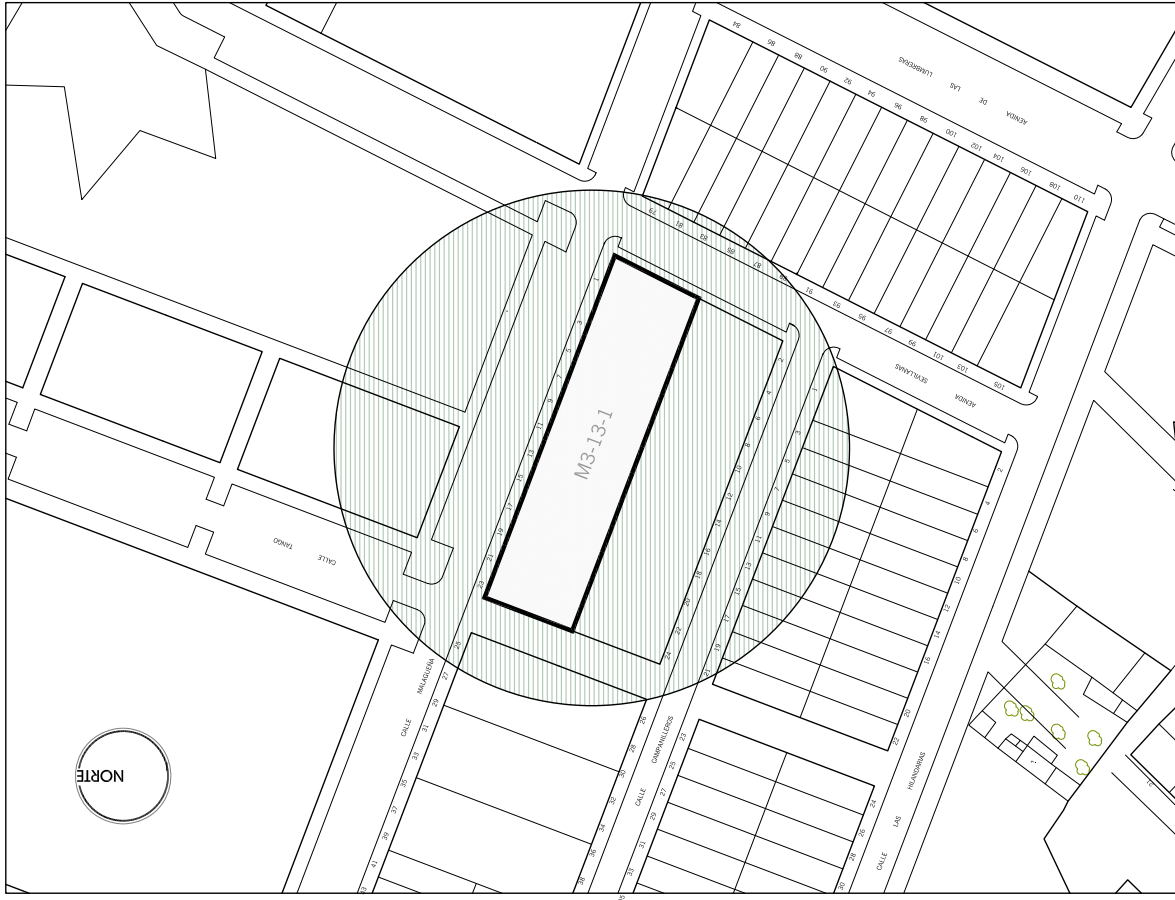


M4 ÍNDICE DE PLANOS

01. SITUACIÓN.....E: 1/1000
02. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES.....E: 1/200

Código Seguro De Verificación	g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.� 1/2026.	Página	30/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/g4YnnUlAStBedxQ2iul5sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M3-13-1
 SECTOR SUO-1. Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena (Sevilla)
 FEBRERO 2.026

Promueve: D. Leocadio Romero Jiménez | D^a. M^a Carmen Carreira López -

SITUACIÓN

ESCALA: 1/ 1.000

centro
 FRANCISCO DE ASIS FERNÁNDEZ ESTEPA | JOSÉ ÁNGEL PÉREZ MOLINA
 arquitecto

01

SITUACIÓN (e: 1/ 1.000)

Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	31/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M3-13-1
 SECTOR SUO-1. Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena (Sevilla)
 Promueve: D. Leoncio Romero Jiménez D.ª M.ª Carmen Carreira López
 FEBRERO 2025

ORDENACIÓN PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES ESCALA: 1/200

FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ ESTEPA | JOSÉ ANGEL PÉREZ MOLINA
 INGENIEROS

PROPUESTA DE ORDENACIÓN - ALINEACIONES Y RASANTES

---	ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN PLANTA BAJA
---	ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN PLANTA PRIMERA: - Podrán separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja - Será de aplicación lo establecido para cuerpos volados en el Art. 4.4.5. NNSS

LACION SUO 1 - PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GERENA

---	LÍNEA DE MANZANA M2-16-2
---	PARCELARIO ACTUAL MANZANA M2-16-2
---	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: UNA (1) PLANTA Y TRES (3) METROS
---	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: DOS (2) PLANTAS Y SIETE (7) METROS
---	ESPACIO LIBRE DE PARCELA > 30%



Código Seguro De Verificación	g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	04/02/2026 10:48:10
Observaciones	DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA: El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero de 2026, y ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el n.º 1/2026.	Página	32/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/g4YnnU1AStBedxQ2iu15sg*3D*3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

