

SB/434/09

RIU: 41-000100/10

18/06/10

P.C.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA
SEGÚN DECRETO 11/2008, DE 7 DE FEBRERO DE 2008

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Plevo con fecha 29 de Abril 2010

Gerena de Junio 2010.
Servicio-Interventor





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA
C.P. 41860 (SEVILLA)

DON JAUN ALFONSO RUBIO LÓPEZ, ABOGADO, SECRETARIO-INTERVENTOR DE ESTE AYUNTAMIENTO,

CERTIFICO: Que los planos de información incluidos en el documento denominado <<PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA-ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DE GERENA (SEVILLA)>>, que fue aprobado por resolución de la Alcaldía del día 7 de mayo de 2.009 y que forma parte del expediente de la sesión plenaria a celebrar el día 29 de abril de 2.010, al objeto de proceder a su aprobación definitiva, SON COPIA FIEL del documento de planeamiento vigente.

Y para que así conste, y unir al citado documento expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Gerena a 26 de abril de 2.009.



Vº Bº
El Alcalde,

El presente documento fue aprobado DEFINITIVO
por PLENO con fecha 29 de abril 2.010

Gerena, 17 de junio 2.010

El Secretario-Interventor





AYUNTAMIENTO
DE
GERENA
C. P. 41860 (SEVILLA)

El presente documento fue aprobado Definitivo
por Pleno con fecha 29 de abril 2.010

Gerena, 17 de junio 2.010
Secretario-Interventor

DON JACINTO PEREIRA ESPADA, ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE GERENA (Sevilla),

HAGO SABER: Que por resolución dictada por mi, en el día de la fecha, HE APROBADO, inicialmente, el documento denominado <<PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA-ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DE GERENA (SEVILLA)>>, haciendo uso, para ello, del procedimiento establecido en el Decreto 11/2.008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Lo que se hace público para general conocimiento, por plazo de UN MES, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7-2 del decreto antes citado.

Gerena, 7 de mayo de 2.009.

J. Pereira

DON JUAN ALFONSO RUBIO LÓPEZ, ABOGADO, SECRETARIO-INTERVENTOR DE ESTE AYUNTAMIENTO,

CERTIFICO: Que el EDICTO -cuya copia antecede- ha sido expuesto al público por medio de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 123, de 30 de mayo de 2.009 y en el Diario de Sevilla del día 2 de julio de 2.009 y de inserción en el Tablón Municipal de Anuncios en el periodo de tiempo comprendido entre el 2 de julio y el 2 de agosto de 2.009.

Y para que así conste, a petición de la Dirección General de Urbanismo, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Gerena a 18 de septiembre de 2.009.

Vº Bº
El Alcalde,

J. Pereira

AL EXCMO. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE GERENA

El presente documento fue aprobado Definitivo
por Pleno con fecha 29 de abril 2010

Gerena, 17 de Junio 2010.



Secretario Interventor

ANTONIO NOGALES CUEVAS, como representante de la empresa PROMOCIONES NOGON S.L. con CIF B-91332197 y dirección a efectos de notificación en San Juan de Aznalfarache, Avda. de Palomares nº 7,

EXPONE

PRIMERO: Que la empresa PROMOCIONES NOGON, S.L. es propietaria de la totalidad de los terrenos privados del SECTOR PP-2 "Entrada de Sevilla" cuyo Plan Parcial está aprobado definitivamente.

SEGUNDO: Que en la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes se solicitó un aumento de densidad y edificabilidad para incluir un porcentaje importante de viviendas protegidas en base a los objetivos del Pacto por la Vivienda aprobado y refrendado por la política de la Junta de Andalucía.

TERCERO: Que, por parte de los redactores de la Adaptación Parcial del planeamiento municipal a la LOUA y del Ayuntamiento, ha sido facilitada la ficha urbanística del sector con las modificaciones de los parámetros urbanísticos que resultan de la siguiente forma:

PP2 - ENTRADA DE SEVILLA - INCREMENTO DE DENSIDAD PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN						
% viv. protegida / total	% edificabilidad protegida/total	uso	viviendas	edificabilidad	coef. Homog.	aprovechamiento objetivo
55.00%	39.84%	Residencial Protegido	181	20.171 m2t	0.5445	10.983 ua
45.00%	60.16%	Residencial libre	147	30.457 m2t	1.0000	30.457 ua
		TOTAL RESIDENCIAL	328	50.628 m2t		41.440 ua
		OTROS USOS		8.880 m2t	2.8500	25.308 ua
		TOTAL SECTOR	328	59.508 m2t		66.748 ua
2.352 m2s		ssgg adscritos		excesos		2.557 ua
densidad AdP	53,00 viv/ha					
incremento de densidad	43,24%	incremento de viviendas	99	9.188 m2t	incremento de edificabilidad	



AYUNTAMIENTO
DE
GERENA
C.P. 41860 (SEVILLA)

El presente documento fue aprobado Definitivo
por PLENO con fecha 29 de abril 2.010

Gerena, 17 de junio 2.010
Secretario Interventor



DON JUAN ALFONSO RUBIO LÓPEZ, ABOGADO, SECRETARIO-INTERVENTOR DE ESTE AYUNTAMIENTO,

CERTIFICO: Que los instrumentos de planeamiento general vigentes en este Municipio son los siguientes:

INSTRUMENTO	Fecha aprob. Def.	Fecha Publ. BOP/BOJA
Normas Subsidiarias Municipales	21/07/1993	27/11/1993
Modificación nº 1 de las NSP	26/03/1998	26/09/1998
Modificación nº 2 de las NSP	23/07/2004	09/11/2004
Modificación de las NSP "La Fontanilla"	23/12/2008	
Modificación Catálogo de las NSP (*)	08/03/2010	14/10/2009
Innovación de Ordenación de NSP (*)	08/03/2010	12/02/2010
ED3 del Sector 1 de SUO	07/02/2006	

(*) Segunda aprobación plenaria, al haber sido anulado, por vulneración de derechos fundamentales de concejales, el pleno donde se aprobaron por primera vez dichos documentos (Sesión de 25 de junio de 2.009).

PP <<Olivar de Maravillas>>	29/06/1994	20/08/1994
Proyecto de parcelación	25/06/2001	
PP <<Cañada del Hornillo>>	17/07/1997	21/10/1997
PP <<Entrada de Sevilla>>	11/02/2005	12/04/2005
Proyecto de Urbanización	23/03/2005	
PP <<Los Abades>>	29/01/1998	
Proyecto de compensación	11/09/2002	
Proyecto de urbanización	07/02/2006	
PP <<La Fontanilla>>	17/05/2001	05/10/2001
Modificado PP	02/02/2006	
PE <<Las Cruces>>	11/02/2005	31/05/2005
ED <<Molino de Viento>>	09/09/1993	
Proyecto de Urbanización	02/11/1993	
ED <<ALOMEJI>>	06/04/1999	

Y para que así conste y sirva para su incorporación al expediente de tramitación del documento de adaptación de las NSP a la LOUA, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Gerena a 26 de abril de 2.009

Vº Bº
El Alcalde,



El presente Documento PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA -Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Gerena, está compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria General
- Anexo normativo
- Anexo de planimetría

El presente documento fue aprobado *definitivamente*
por *Pleno* con fecha *29* de *Abril* 2010



El *17* de *Junio* 2010
El Secretario-Interventor

MEMORIA GENERAL

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Pleno con fecha 29 de Abril 2.010

Gerena, 17 de Julio 2.010.

El Secretario Interventor



INDICE

1	CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	4	3.2.2	Corrección de densidad y/o edificabilidad	18
1.1	Antecedentes	4	3.3	Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público	19
1.2	Concepto de adaptación parcial	4	3.4	Comunicaciones y su área de protección:	21
1.3	Contenido y alcance de la adaptación parcial	5	3.5	Usos, densidades y edificabilidades globales	22
2	INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	7	3.6	Áreas de reparto y aprovechamiento medio	23
2.1	Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio	7	3.7	Espacios, ámbitos o elementos de especial protección en suelo urbano	23
2.1.1	Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes	7	3.8	Espacios, ámbitos o elementos de especial protección en suelo no urbanizable	24
2.1.2	Tipología de suelo en el planeamiento vigente	10	3.9	Previsiones generales de programación y gestión	25
2.2	Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico	11	3.10	Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.	26
2.3	Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial y/o Territorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente	12	4	ANEXO DE TABLAS	27
3	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN	13	5	ANEXO DE CERTIFICADOS Y OTROS DOCUMENTOS	32
3.1	Clasificación y categorías del suelo	13			
3.2	Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida	17			
3.2.1	Coefficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre	18			

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Pleno con fecha 29 de Abril 2010



1 CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1 Antecedentes

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del año 2002, ley 7/2002, vino a configurar el marco normativo que serviría de referencia para los desarrollos urbanísticos de los municipios Andaluces. Esta nueva regulación venía a consolidar las competencias que la comunidad autónoma de Andalucía tenía otorgada por la Constitución Española, pero siendo necesario desarrollar el marco normativo que la regulase, de ahí la legislación urbanística que sirve de base jurídica para la redacción de este Documento.

La posibilidad de formulación del presente documento de Adaptación parcial, venía ya recogido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2002, si bien es el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Este último hito legislativo establece el marco en el que se enclava este documento de Adaptación Parcial, siendo los fines de éste documento tanto la aplicación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que en su artículo 23 "Disponibilidad de suelo para la vivienda protegida y aseguramiento de su ejecución." Modifica el contenido de la letra b, del artículo 10.1.A el cual quedó con la siguiente redacción:

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

Este hecho, unido al hito establecido en la citada Disposición Adicional Segunda, que marcaba como tiempo "límite" para la adaptación total al nuevo marco normativo autonómico, siendo el mismo la fecha de 20 de enero de 2007, viene a imponer los dos condicionantes que justifican esta Adaptación Parcial:

- La posibilidad de localizar el treinta por cien de la edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección en los suelos aún no transformados, según las especificaciones que realiza el Decreto 11/2008.
- Así como la posibilidad de una vez adaptado el citado marco normativo municipal, puedan realizarse modificaciones que puedan incorporar nuevos suelos que cumpliendo la legislación en vigor y con las sucesivas modificaciones realizadas, no siendo necesario esperar a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística que establezca los nuevos suelos para desarrollar en Gerena.

1.2 Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una Adaptación parcial (en lo sucesivo Adaptación) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Gerena, Sevilla, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (en lo sucesivo LOUA) y las sucesivas modificaciones que se han realizado de las mismas.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las Adaptación efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Así mismo, tiene consideración de Adaptación Parcial aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha la LOUA.

El presente documento fue aprobado definitivamente por Pleno con fecha 29 de Abril 2010



El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está constituido por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias (en lo sucesivo NNSS) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Obras Públicas y Transportes el 21 de julio de 1993 fecha de su aprobación definitiva, y con publicación en el boletín de la provincia de Sevilla 27 de noviembre de 1993.

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS, a saber número 1, 2, 3 y 4.
- El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de Adaptación, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Pleno con fecha 29 de Abril 2010

Gerena, 17 de Junio 2010.

El Secretario-Interventor



1.3 Contenido y alcance de la adaptación parcial

La Adaptación de las Normas Subsidiarias viene a contrastar la conformidad de las determinaciones de las mismas con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, este documento de Adaptación establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitándose las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, y teniéndose en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- b) Disposiciones que garantizarán el suelo suficiente en los desarrollos que se realicen sobre el suelo actualmente no desarrollado, o sobre aquellos suelos que sufran modificaciones con posterioridad, como mecanismo de cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA modificado por la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - MEMORIA GENERAL

1. Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de Adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.
- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La Adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.

- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Revo con fecha 29 de Abril 2.010

Gerena, 17 de Junio 2.010.

El Secretario-Interventor



2 INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para elaborar este documento de Adaptación alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.

Reseñar que en las aprobaciones de planeamiento de desarrollo se han realizado ajustes en los límites de los planes parciales PP-2 y PP-3, los cuales han ajustado sus límites a las superficies de las respectivas fichas de desarrollo previstas en las NN.SS., lo que ha llevado a que en la comparación con los límites establecidos en las Normas, hayan variado, siendo ésta evidente. Se entiende que estos límites, y los planes parciales que desarrollan los suelos incluidos dentro de los mismos, son válidos y delimitadores de clases de suelo, por estar ratificados, tramitados y aprobados según la legislación vigente, y aprobados por la Consejería competente.

- b) Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Pleno con fecha 29 de Abril 2.010

Gerena, 17 de Junio 2.010.

El Secretario-Interventor



2.1 Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio

2.1.1 Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado, como ya se ha indicado, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo. En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en Gerena y, por tanto, el que será considerado por la presente Adaptación.¹

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES	Fecha aprobación	Fecha Publicación BOJA/BOP	Órgano
TR de las NN SS	21/07/1993	27/11/1993	CPOTU
Modificación 1	26/03/1998	26/09/1998	CPOTU
Modificación 2	23/07/2004	09/11/2004	CPOTU
Modificación 3	23/12/2008	Pendiente Publicación	CPOTU
Modificación 4	25/06/2009	14/10/2009	AYTO

Las Normas Subsidiarias de Gerena actuales son el resultado de la base que conformaba el documento aprobado por la Comisión Provincial con de fecha de 21 de julio de 1993, y de las modificaciones, dos son las más relevantes, que han ido modificando el contenido y las determinaciones que en las normas se incluían.

¹ Esta documentación se ha obtenido del registro de documentos de planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, actualizados a fecha de 31 de octubre de 2009.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - MEMORIA GENERAL

Así la **Modificación número 1**, de 25 de septiembre de 1998, venía a incorporar al suelo urbanizable, apto para urbanizar en la nomenclatura en ella usada, suelos para destino de usos industriales en la zona conocida como "La Fontanilla", al este del núcleo urbano. Viene así mismo a variar las superficies previstas en las NN.SS. para uso industrial, incrementando en 47.854 m²s, representando el 6,82% del total del suelo apto para urbanizar. La modificación varía el área de reparto número 2, la cual viene a incrementar el total del suelo en ella incluido, su aprovechamiento urbanístico, sus cesiones,...

SECTOR	P.P. 6	P.P. 7	P.P. 11	TOTALES
SUPERFICIE	79.020	69.375	47.854	196.229
EDIFICABILIDAD	0,50	0,30	0,50	
APROVECHAMIENTO	39.510	20.813	23.927	84.250
COEFICIENTE	1	1,47	1	
APROV. LUCRATIVO	39.510	30.595	23.927	94.032
APROV. TIPO	0,4792	0,4792	0,4792	0,4792
APROV. URBANISTICO	37.866	33.244	22.932	94.042
DIFERENCIA	+1.644 (+4,34%)	-2.649 (-7,97%)	+995 (+4,34%)	-

La novedad introducida es el cambio del concepto de Suelo Apto para Urbanizar por el de Suelo Urbanizable Programado en rigor de la legislación estatal y del TRLS de 1992 que sirvió de marco legislativo a la Comunidad Autónoma de Andalucía hasta la elaboración, aprobación y publicación de la Ley 7/2002, Urbanística de Andalucía.

Se resumen las modificaciones en las variaciones introducidas en la **memoria de ordenación** en los puntos

- 3.1 – nuevo cuadro resumen de los suelos urbanos y aptos para urbanizar (entiéndase urbanizables programados)
- 3.6 B) – que venía a recoger la denominación, superficie, uso, parámetros urbanísticos más relevantes y sistema de actuación.

De igual forma resumimos las variaciones introducidas a la normativa urbanística, en los artículos

- 5.1.2. Sectorización – incluyendo la totalidad de los sectores previstos en las normas, añadiéndose el denominado PP-11 "La Fontanilla" objeto de la modificación.
- 5.1.3. Iniciativas, Sistemas de Actuación y prioridades – manteniendo las iniciativas y sistema de actuación contenidas en la memoria de ordenación, pero introduciendo tres niveles de prioridad para el desarrollo de los sectores urbanizables.
- 5.1.7. Áreas de Reparto y aprovechamiento tipo – definiendo tres áreas de reparto en función de las prioridades antes establecidas.
- 5.2.3. Sector Industrial – que viene a regular las condiciones de desarrollo del sector PP11 objeto de modificación.

Posteriormente se redactó, aprobó y publicó la **modificación número 2**, ésta venía a realizar una serie de ajustes tanto en la clasificación del suelo, delimitaciones de los sectores en suelo urbanizable, en las áreas de reparto, así como en los sistemas generales de espacios libres, deportivo y fúnebre. De las mismas evidentemente se desprenden modificaciones en la normativa, que incluso introducen nomenclaturas de la legislación urbanística vigente Ley 7/2002, variándose las definiciones con las que desarrollaron y regularon las NN.SS. vigentes.

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Flevo el día 29 de Abril 2010



El Secretario-Interventor
Junio 2010

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - MEMORIA GENERAL

Fundamentalmente viene a unir en un solo sector denominado SUO-1, de los antiguos suelos aptos para urbanizar PP-8 y 9 y de parte de los PP 4 y 6 para incluirlos en la clasificación de urbanizables ordenados, número 1.

Esta modificación hace una aportación extra al contenido de la misma, introduciendo asimilaciones de denominaciones desde la normativa urbanística vigente a las de la legislación urbanística de Andalucía Ley 7/2002, a saber:

- Artículo 3.1.3 Sistema General de espacios libres – estableciendo Parque del Cementerio y espacio libre de protección del Arroyo del Garnacha.
- Artículo 4.1.2 Intervenciones previstas – ordenación del sector y protección de la basílica paleocristiana PE-1, ordenación de la finca denominada “Molino del Viento” ED1 y actuaciones aisladas, referentes a las alineaciones contenidas en la normativa urbanística de las NN.SS.
- Artículo 4.2.4 Rectificaciones de alineaciones y apertura de virio, siendo estas referentes a viarios que influyen directa o indirectamente en el SUO-1
- Título V – artículo 5.1.1. Concepto y delimitación – estableciendo las categorías de sectorizado y ordenado, añadiendo los sistemas generales urbanizables.
- Capítulo II Suelo urbanizable Sectorizado, artículo 5.2.1 Sectorización, definiendo los límites de los sectores no incluidos en la categoría de ordenados, quedando tal que PP1, PP2, PP3, PP5, PP6, PP7, PP10, PP11.
- Modifica de nuevo el artículo 5.2.2 Iniciativa, sistemas de actuación y prioridades, variando los niveles de prioridades establecidos en la modificación nº 1, pasando a ser dos, siendo el Polígono Ganadero, PP7, el único que se reserva para el nivel segundo.
- Artículo 5.2.6 Áreas de Reparto y aprovechamiento tipo, que sustituye al artículo 5.1.7, estableciendo dos áreas de reparto, uno para el residencial (PP1, 2, 3, 5 y 6) y otro para el industrial (PP 6,7 y 11)

Así mismo crea nuevos artículos en el título V de las normas urbanísticas,

- Capítulo IV Suelo Urbanizable Ordenado, SUO1, que establece las condiciones de desarrollo de este suelo específicamente.

En la Actualidad se está redactando el Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Gerena.

El documento de Avance que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de la localidad con fecha de 28 de abril de 2004, siendo éste acuerdo publicado en el nº 258 del Boletín Provincial con fecha de 6 de noviembre de 2004, viene a recoger el planeamiento desarrollado y a prever los nuevos suelos a incorporar al proceso de desarrollo urbanístico para el crecimiento del municipio.

No se afectan mutuamente ambos documentos por corresponder a determinaciones distintas, uno corresponde al documento de Avance, el cual viene a plantear dentro del nuevo marco legislativo la nueva estructura urbana, los nuevos crecimientos, la nueva normativa de regulación de estos crecimientos, la previsión de nuevas infraestructuras, ..., si bien este documento de Adaptación viene tan sólo a asimilar la legislación sobrevenida a la ya vigente para el término municipal de Gerena, es pues la primera de intenciones del nuevo modelo urbano, y la segunda, la que nos corresponde a este documento, una mera asimilación normativa.

La **modificación nº3** se aprobó definitivamente el 23 de diciembre de 2008 por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de Sevilla. Este documento viene a delimitar nuevos suelos urbanizables de uso industrial al este del casco urbano del municipio, situándose en continuidad con los actuales del Polígono Industrial de La Fontanilla.

- El uso global definido para el mismo es el de industrial, añadiendo esta modificación una nueva área de reparto, denominada AR-3 para el sector único del PP-12, objeto de esta modificación.
- Los límites de la modificación corresponde a los de la propiedad de cuatro fincas rústicas, siendo su situación contigua en su límite oeste con la del Polígono industrial de la Fontanilla, su límite este con un arroyo, sur con la antigua carretera de N-630, y al norte con fincas rústicas.
- Los parámetros introducidos por la modificación, son: 0,5 m²/m²s de edificabilidad, 0,497221 m²/m²s UTC de aprovechamiento medio., siendo su superficie de 36.856 m²s.

La **Modificación nº 4** se ha redactado recientemente, con fecha de publicación 14 de octubre de 2009, viendo ésta a actualizar el Catálogo Arquitectónico de Gerena, documento éste complementario de las NN.SS. vigentes a la fecha. La actualización lleva a que determinados inmuebles o espacios urbanos vienen a ser incluidos en el catálogo en función de las tres categorías que contempla el Catálogo, y otros por haber desmerecido sus características, incluso por su desaparición, excluirse del citado documento, como mecanismo de evitar el “vacío existente hasta la aprobación definitiva del PGOU en redacción”, traslación esta última literal de la modificación.

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Pleno DE GERENA fecha 29 de Abril 2.010



Gerena 17 de Junio 2.010.
Secretario-Interventor

2.1.2 Tipología de suelo en el planeamiento vigente

Las NN.SS. recogen y establecen en su normativa y la planimetría que lo acompaña y lo especifica en el territorio, las clases de suelo en rigor del marco legislativo que le ofrecía el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (RD legislativo 1/1992 de 26 de junio).

Así el planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

- Urbano

Recogido en el artículo 4.1.1, de las NN.SS. se define *"Es suelo urbano el que se delimita como tal en el plano de clasificación del suelo por estar consolidado o urbanizado en los términos establecidos en la ley del suelo, y por razones de su ordenación física. Así mismo será suelo urbano el suelo urbanizable que se ejecute"*

Sobre el mismo plano se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios libres, así como los destinados a Deportivo, Docente y Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

- Urbanizable

A tenor de las asimilaciones introducidas en las sucesivas modificaciones el articulado de las Normas Urbanísticas y su identificación con la legislación autonómica vigente, han venido a regular la categorización coincidente con la vigencia legal, al menos en suelo urbanizable, tal que:

Donde se expresaba Suelo Apto para Urbanizar, se refleja en la actualidad tanto en planimetría como en las normas urbanísticas de referencia su asimilación bien a Suelo Urbanizable Ordenado, o bien a Suelo Urbanizable Sectorizado.

Así se incluirían en el Suelo Urbanizable Ordenado, los antiguos ámbitos casi coincidentes con los sectores PP-4, 8 y 9, objeto de la modificación número 2 que dio lugar a la asimilación de la categorización del suelo, todo ello recogido en el artículo 5.1.1 de las NN.SS. vigentes, el cual se denomina SUO-1 siendo recogidas sus condiciones de desarrollo en el artículo 5.4.2 y ss, todos ellos de nueva creación. El Suelo Urbanizable Sectorizado, artículo 5.1.1, se compone de los siguientes sectores:

- Olivar de Maravilla, PP1

- Entrada de Sevilla, PP2

- Los Abades, PP3

- 2ª fase Zarzalejos, PP5

- Piedra Caballera, PP6

- Polígono Ganadero, PP7

- Cañada del Hornillo, PP10

- La Fontanilla, PP11

- Ampliación del Polígono Industrial de la Fontanilla, PP12

- No Urbanizable

Definiéndose en el artículo 6.1.1 expresa su alcance y delimitación, al contenido del Título VI, en el que se incluye el artículo, aplicándose al suelo no urbanizable al delimitado en el plano de ordenación correspondiente, a escala 1/25.000.

Expresa que la regulación del suelo no urbanizable tiene por objeto su preservación frente al proceso urbanizador, y en su caso, la protección de los elementos que lo compone. Incide, en su primer aspecto de preservación, en la negación de la posibilidad de creación de nuevo núcleo de población instrumentalizando para ello las medidas para impedir tal formación.

En su segundo aspecto, incide en la protección de determinados elementos estructurales. Para ello propone por una parte:

- Planes Especiales de protección

- Aplicación directa de la normativa sectorial de referencia.

El presente documento fue aprobado definitivamente por Pleno con fecha 29 de Abril 2010

Gerena, 17 de Junio 2010.

El Secretario-Interventor



2.2 Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

Desglosamos en la tabla que a continuación se expone los desarrollos que o bien han logrado la aprobación definitiva o bien al menos han logrado la aprobación inicial de la figura de planeamiento que tramitan.

Reseñar que la tramitación y ejecución de los ámbitos previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gerena ha conllevado dispares transformaciones en función de la clase de suelo en la que se previeron actuaciones, así:

En suelo urbano se ha llevado a cabo el Estudio de Detalle "Molino de Viento", siendo la única actuación en suelo urbano reseñable, ya que el resto correspondían a alineaciones y conexiones viarias necesarias para garantizar la integración de suelos previamente transformados. Restando por realizar el Plan Especial Basílica Paleocristiana.

En suelo urbanizable con destino a usos residenciales, tanto ordenado como sectorizado, se han tramitado el total de los sectores destinados a usos residenciales contemplados en las normas urbanísticas, a excepción del PP5 "2ª fase Zarzalejos".

Del resto de sectores previstos para otros usos quedan por realizar tan sólo el sector destinado al Polígono Ganadero PP7, el PP-6 "Piedra Caballera", reajustando los límites de las NN.SS, a raíz de la modificación nº2 de las NN.SS, antes comentada.

Reseñar que en la vigencia de las NN.SS. se han tramitado y aprobado dos modificaciones que vienen a incorporar nuevos suelos industriales al total previsto, siendo éstos el PP11 "La Fontanilla", y la Ampliación de ésta, PP12, aprobada ya la modificación puntual, pero actualmente en tramitación el planeamiento de desarrollo.

De los desarrollos no urbanísticos desarrollados en Suelo No Urbanizable, común según la categorización vigente, natural tras la adaptación, venimos a reflejar la tramitación del Plan Especial "Minas las Cruces" que contempla la actuación minera entre los términos de Gerena, Salteras y Guillena, aprobándose definitivamente con fecha de 11 de febrero de 2005, publicándose en BOJA de 31 de mayo de 2005.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES	Fecha aprobación	Fecha Publicación BOJA/BOP	Órgano
TR de las NN SS	21/07/1993	27/11/1993	CPOTU
MODIFICACIÓN 1	26/03/1998	26/09/1998	CPOTU
MODIFICACIÓN 2	23/07/2004	09/11/2004	CPOTU
PP 1 OLIVAR DE MARAVILLA	29/06/1994	20/08/1994	CPOTU
PP 10 CAÑADA DEL HORNILLO	17/07/1997	21/10/1997	CPOTU
PP 3 LOS ABADES	29/01/1998	Pendiente Publicación	CPOTU
PP 11 LA FONTANILLA	05/10/2001	Pendiente Publicación	CPOTU
PP 2 ENTRADA DE SEVILLA	11/02/2005	12/04/2005	CPOTU
ED 1 MOLINO DE VIENTO	09/09/1993	Pendiente Publicación	AYTO
ED SUO-1 ED3	07/02/2006	Pendiente Publicación	AYTO
PLAN ESPECIAL "LAS CRUCES"	11/02/2005	31/05/2005	CPOTU
MODIFICACIÓN 3	23/12/2008	Pendiente Publicación	CPOTU
MODIFICACIÓN 4	25/06/2009	14/10/2009	AYTO

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO CON APROBACIÓN INICIAL	Fecha aprobación	Fecha Publicación BOJA/BOP	Órgano
MODIFICACIÓN "PLAZA DE TOROS"	18/01/2007	19/04/2007	AYTO

El presente documento fue aprobado definitivamente
 por D. D. Gerena con fecha 29 de Abril 2010
 Gerena 17 de Junio 2010.
 El Secretario Interventor



2.3 Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial y/o Territorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente

El planeamiento sectorial: También son consideradas como planeamiento vigente las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afectan al suelo no urbanizable cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido las siguientes afecciones:

- Deslinde de la vía pecuaria Cordel de Conti y La Ramira, (VP @ 3152/2006), en aplicación del Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundizaba en los criterios de la Ley 3/1995. En el anexo se adjunta la publicación en el BOJA, nº187 de 19 de septiembre de 2008.
- Deslinde de la vía pecuaria Cordel de Conti y La Ramira, (VP @918/05), en aplicación del Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundizaba en los criterios de la Ley 3/1995. En el anexo se adjunta la publicación en el BOJA, nº 35 de 19 de febrero de 2008.
- Deslinde de la vía pecuaria Cordel de Conti y La Ramira, (VP 304/02), en aplicación del Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundizaba en los criterios de la Ley 3/1995. En el anexo se adjunta la publicación en el BOJA, nº 220 de 14 de noviembre de 2006.
- Deslinde de la vía pecuaria Vereda de Salteras, (VP 304/02), en aplicación del Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundizaba en los criterios de la Ley 3/1995. En el anexo se adjunta la publicación en el BOJA, nº 137 de 15 de julio de 2005.

- Construcción de la **variante de A-477** a su paso por Gerena que pasa por la zona sur del municipio. En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
- Construcción de la **mejora de firme y trazado de la A-477** desde su conexión con la A-66 hasta la unión con la variante antes mencionada del mismo vial. En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
- Encauzamiento del **Arroyo Garnacha** a su paso por el núcleo urbano. En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Confederación Hidrográfica de la cuenca del Guadalquivir.
- Delimitación del conjunto de la **Basílica Paleocristiana**, por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura, Junta de Andalucía. Ver Anexo

La localización de estas afecciones queda recogida en el **plano OA-3**, adjuntado en el documento de Planimetría.

Planeamiento territorial: Así mismo venimos a incluir aquí el Área de Oportunidad, que desde el documento del POT AUS, ha venido a definir en el término municipal de Gerena, con la denominación **R11. Residencial de Gerena**, el cual sobre una estimación de 28 has de suelo, destinará al menos el 60% de las viviendas a realizar con destino a algún tipo de protección.

Las condiciones establecidas para esta Área de Oportunidad vienen definidas en el POT AUS, en el punto 6. Anexo: ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANA, siendo recogidas en este documento Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Gerena, como un documento incluido en el Anexo.

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Pleno con fecha 29 de Abril 2.010

Gerena, 17 de Junio 2.010.

El Secretario-Interventor



3 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION

El documento de AdP, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

3.1 Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio según la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, siendo tal que:

- a) El clasificado como urbano y categorizado como consolidado por las normas subsidiarias vigentes y que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo. Serán los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:
 - a.1) Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº O-02 – Clasificación y PE de Protección de las Normas vigentes, así como en sus innovaciones, que no estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Siendo parte de este criterio de delimitación:
 - El suelo urbano incluido en la ordenanza Casco Antiguo,
 - Extensión del Casco Antiguo, salvo el PE Basílica Paleocristiana, aún no tramitado, y
 - La zona de Vivienda Aislada, salvo el PE Basílica Paleocristiana, aún no tramitado.
 - a.2) Presenten ordenación detallada directa desde las NN.SS, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes, o los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº O-03 – Clasificación de suelo y Unidades de Ejecución, así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Dichos terrenos se corresponden con:

- De igual forma, forman parte del suelo urbano consolidado los terrenos de la Unidad de Ejecución ya desarrollada, ejecutados y recepcionada UE-1 del PP3 “Los Abades”, correspondiente al Plan Parcial PP3, que delimitó en tres (3) unidades de ejecución la ejecución del total del sector. Ver Anexo de Documentación
- b) Suelo urbano no consolidado: el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiendo éste con los ámbitos bien no desarrollados, bien entendidos como tales por no cumplir con los requisitos establecidos tanto en la LOUA, 45.2.A),, como en la interpretación que de los suelos urbanos no consolidados aporta el Decreto 11/2008, en su artículo 4.1.b, Es este el caso del:
 - Plan Especial Basílica Paleocristiana PE-1 del plano de ordenación O-03 de las NN.SS. vigentes.
 - El estudio de detalle Molino de Viendo, ED-1, que desarrolló el instrumento de planeamiento previsto en las normas, pero aún no recepcionado por el Ayuntamiento.
 - Ejecución de la calle del ferrocarril, adscrita su desarrollo al AR-01 7.548 m²s, pendiente de finalizar las obras de urbanización, incluida en el estudio de detalle ED-3.
 - El estudio de detalle ED-4, que previó la modificación nº 2, como mejora de la conexión con la intersección Cañada de la Higuera y Calle Juan Ramón Jiménez, y el sector SUO-1 “Jardines de Gerena”.
 - La totalidad de la zona industrial de Piedra Caballera, tal como se grafía en las NN.SS. que adaptamos, como en los planos OA.2 y OA.3 de este Plan General de Ordenación Urbanística. Grafándose así por no presentar urbanización que según las condiciones establecidas en la LOUA, en concreto en su artículo 45.2.A) , necesitando realizar obras de urbanización, así como de parcelación que transforme tanto la realidad física, urbanística y registral en una categoría de consolidado. Esta transformación necesitará de la delimitación bien de Unidad de Ejecución de iniciativa municipal, bien de modificación de planeamiento, en función de lo que se estime más conveniente, una vez aprobado este documento de adaptación.

El presente documento fue aprobado definitivamente

Revisado con fecha 29 de Abril 2010

Gerena, 17 de Junio 2010

El Secretario-Interventor




En cuanto a la valoración numérica de la superficie clasificada como urbana referir que este Plan viene a otorgar tal clase a los suelos que cumplen las determinaciones de los anteriores, así venimos a clasificar como urbano a 138,51 has, en las que se incluyen las zonas de Casco Antiguo, Zona de Extensión, Vivienda Aislada, Industrial así como Manzana cerrada. Igualmente se incluyen los sistemas generales desarrollados en estos suelos y ejecutados.

El Plan diferencia según las tipologías residenciales en casco urbano, según su diferente ordenanza de regulación, la cual obedece a diferentes densidades y tipologías, así tenemos las siguientes zonas:

- Zona 1: Casco Antiguo
- Zona 2: Extensión
- Zona 3: Vivienda Aislada
- Zona 4: Olivar de Maravilla
- Zona 5: Industrial
- c) Suelo urbanizable ordenado:

El presente documento fue aprobado definitivamente por Pleno con fecha 29 de Abril 2010. Gerena, 17 de Junio 2010. El Secretario-Interventor



Viene este Plan a clasificar y categorizar a aquellos que cuentan bien con aprobación definitiva de la figura de planeamiento que los desarrolla, bien por encontrarse en desarrollo de las anteriores, pero aún no completadas. Suponen estas actuaciones un 52,87% del total previsto en las Normas vigentes, que preveían 74 has de crecimiento, distribuidas en 18,68% de uso global industrial, siendo el resto para usos mayoritariamente residenciales. De estas resultan

- De los que cuentan con tramitación aprobada definitivamente, incluimos los terrenos delimitados en el PP2 "Entrada de Sevilla", PP1 "Oliveros de Maravilla" y PP10 "Cañada del Hornillo"
- De los que se encuentran en ejecución, incluimos los terrenos delimitados en el PP-11 "La Fontanilla", de uso industrial, procedente de la modificación número 1, pero aún no recepcionado en su totalidad las obras de urbanización.
- Los planes parciales PP4, PP9 y PP8, aglutinados y renombrados por la modificación número 2, que pasó a denominarlos SUO-1 "Jardines de Gerena", en desarrollo y ejecutados casi en la totalidad

de los terrenos incluidos en la delimitación modificada, restando por ejecutarse parte de los suelos destinados a albergar dotaciones locales, así como la recepción de gran parte de la urbanización.

- El estudio de detalle ED-2, Cementerio y Ampliación del Parque del Cementerio (7.031 m²s) y SIPS, destinado a albergar el nuevo Pabellón Deportivo, ya ejecutado, pero sin tramitar la figura de planeamiento correspondiente, el cual viene a sustituir y a ampliar la figura del PE-2 contenida en las NNUU del TR de las NNSS de Gerena.
- Las Unidades de Ejecución UE-2 y UE-3 del PP3 "Los Abades", habiéndose ejecutado totalmente la UE-1, considerada urbana consolidada, pero no así las otras dos objeto de esta clasificación.
- Los terrenos incluidos como sistema general, espacio libre de Protección del Arroyo Garnacho 6.047 m²s, y grafiados en el plano de información nº IA-4 de este PGOU, así como el adscrito al AR-1 producto de la Modificación 2, que han sido obtenidos conforme a las previsiones de esta modificación, si bien aún no han sido completamente ejecutados y recepcionados por el Ayuntamiento.
- d) Suelo urbanizable sectorizado: Restan por realizarse la ampliación de Zarzalejos, tipología unifamiliar aislada, representando tan sólo el 5,48% del total del suelo urbanizable previsto en las normas. Así como el industrial de los sectores PP-6 y PP-7 sin tramitación alguna, y el PP12 que ya ha comenzado su tramitación, teniendo el documento de desarrollo Aprobación Inicial.
- e) Se incluyen en esta categorización del urbanizable a los suelos incluidos en los sectores PP-7 "Polígono Ganadero", PP-6 "Piedra Caballera", PP5 "2ª fase Zarzalejos" y PP12 "Ampliación del P.I. de la Fontanilla".
- f) Suelo urbanizable no sectorizado: no existen terrenos que incluir en esta categorización de suelo.
- g) Suelo no urbanizable: continúa teniendo idéntica consideración, ajustándose a las categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - MEMORIA GENERAL

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº OA-2 se consideran adscritos a las siguientes categorías, Categoría de **Especial Protección por Legislación Específica**, viene dado por:

- Suelos por los que discurre A-477, SE-3405, SE-3408 y SE-3410 al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la legislación de *Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001, 12 de Julio*, y en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de las NN.SS. vigentes.
- Suelos por los que discurren la red de Vías Pecuarias en el término municipal de Gerena que han sido ya deslindados, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello, con base a la legislación de *Vías Pecuarias Ley 3/1995, de 23 de marzo*, y el *Reglamento que la desarrolla Decreto 155/1998, de 21 de Julio de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, su protección viene así mismo en la información y justificación contenida en la Memoria justificativa y de ordenación de las NN.SS. vigentes. En el artículo 2.3 de esta memoria se detallan aquellos deslindes sobrevenidos, y en el Plano OA.2
- Suelos por los que discurre la red hídrica en el término municipal de Gerena, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello, con base a la legislación de *Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio*, y el *Reglamento que la desarrolla Decreto 155/1998, de 21 de Julio de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, su protección viene así mismo en la información y justificación contenida en la Memoria justificativa y de ordenación de las NN.SS. vigentes.

Especificar que los suelos del Corredor del Guadiamar vienen así categorizados por la Directiva Europea 92/43/CEE, por Decisión de la Comisión de 28 de marzo de 2008, primera lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea, pendiente de publicación por la legislación que recoja su ámbito, regulación y normativa. La delimitación de tales ámbitos está ya cartografiada, recogiendo en el Plano OA-2. Su identificación europea es tal que ES6180005, CORREDOR ECOLÓGICO DEL RÍO GUADAMAR, tal como se identifica en el Diario Oficial de la Unión Europea L123/102, de 8 de mayo de 2008. *Ver figuras 1 y 2.*

Categoría de **Especial Protección por Planificación Urbanística**. Que viene dado por:

- Los suelos categorizados así por las NN.SS. que mantienen sus características, serán estos las vías pecuarias grafiadas en el plano IA.2 "Clasificación del Suelo No Urbanizable",
- Los Elementos singulares arquitectónicos rurales y Yacimientos Arqueológicos, ver plano IA.2.
- Los planes especiales de protección en suelo no urbanizable, PE-3 "Fuente los Caños" y PE-4 "Las Canteras" que engloban éstos tres ámbitos discontinuos. Véase el Plano OA.3 "Ámbitos de Protección"

Categoría de **Especial Protección por Planificación Territorial**. Que viene dado por:

- Los suelos categorizados así por el POT AUS, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno con fecha de 8 de junio de 2009, publicado en BOJA nº114, de 9 de julio de 2009. De resultados del mismo, de su Normativa, artículo 64 con rango de Norma y la cartografía publicada, extrapolamos tal delimitación al Plano OA.2, de la contenida en el plano Sistema de Protección, el cual delimita como Espacios y Bienes de Protección Territorial- Zonas de Protección Territorial a los espacios suelos incluidos dentro del SISTEMA HIDROLÓGICO así como el de ÁREAS FORESTALES. *Ver figuras 1 y 2.*
- Reseñar que el Ámbito del Guadiamar está incluido en la Red Natura 2000, **Corredor Ecológico del Guadiamar**, por lo que le correspondería protección por legislación específica según el artículo 46.1.b) de la LOUA, si bien, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y su Plan de Regulación de Usos que lo regula y desarrolla, respectivamente, aún no está tramitado, por lo que el Ámbito del Corredor será incluido esta categoría de Especial Protección por Planificación Territorial, por ser el POT AUS, el que en su artículo 59.a) de su Normativa lo define como Paisaje Protegido del Corredor de Guadiamar, categorizado como de Especial Protección por Legislación Específica según el Artículo 60.1) del POT AUS, con rango de Norma.

No se contiene en la memoria informativa de las Normas Subsidiarias vigentes, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras de Vivienda y Ordenación del Territorio, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano.

El presente documento fue aprobado *definitivamente*

por *Revo* con fecha *29 de Abril* 2010

Gerena, *17 de Junio* 2010

El Secretario-Interventor



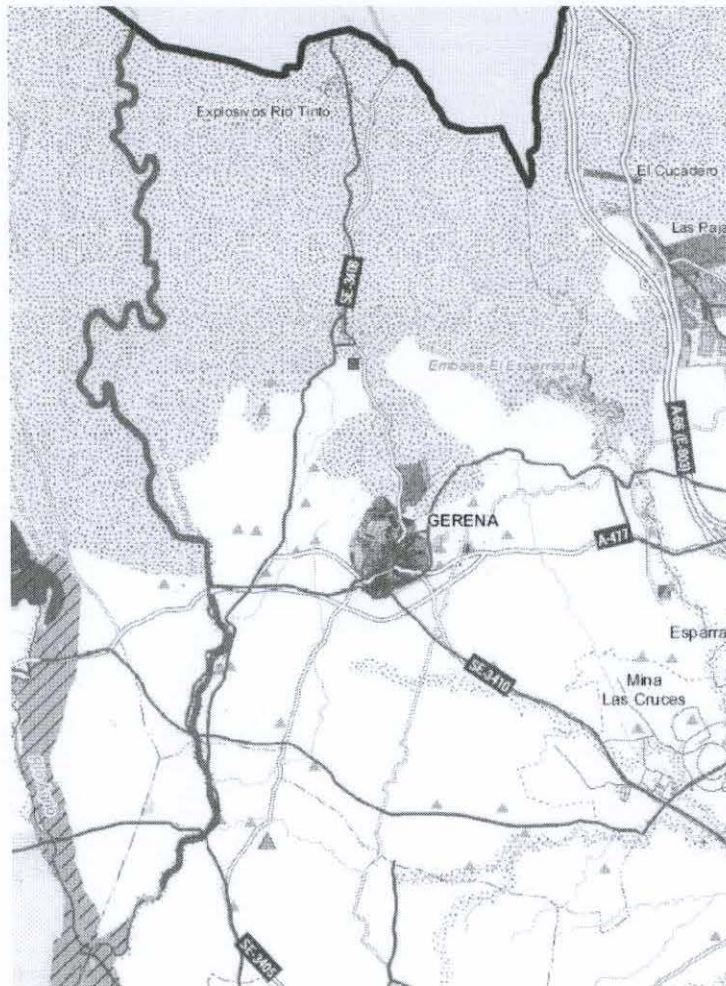


figura 1

- ESPACIOS NATURALES Y BIENES CULTURALES**
- ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**
- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
 - RED NATURA 2000
 - MONTES PÚBLICOS
 - VÍAS PECUARIAS
 - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- BIENES DE INTERÉS CULTURAL**
- BIENES DE INTERÉS CULTURAL
- ESPACIOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL**
- ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL**
- ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DEL RELIEVE
 - ÁREAS FORESTALES
 - ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS
 - SISTEMA HIDROLÓGICO
- ELEMENTOS CULTURALES DEL PATRIMONIO TERRITORIAL**
- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
 - EDIFICIOS Y LUGARES DE INTERÉS TERRITORIAL
- PREVENCIÓN DE RIESGOS**
- ZONAS CAUTELARES ANTE EL RIESGO DE INUNDACIÓN
 - ENCAUZAMIENTO TAMARGUILLO
 - RIESGO DE EROSIÓN

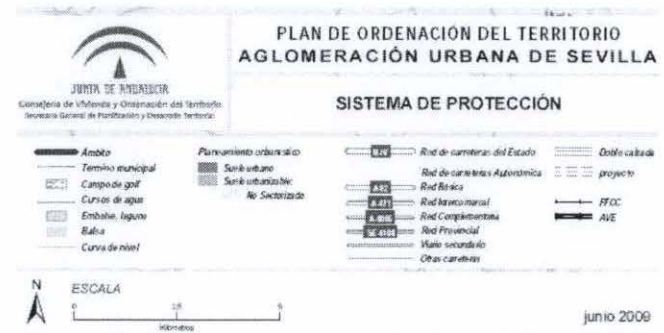


figura 2

El presente documento fue aprobado definitivamente
 con fecha 29 de Abril 2010
 el 17 de Junio 2010
 El Secretario-Interventor

3.2 Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la Adaptación debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005.

La citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial. Así y según la tabla resume aquí reflejado, las fechas de aprobación tanto de los sectores, con fecha límite de 20 de enero de 2007, como del resto de ámbitos o áreas de planeamiento de las NN.SS.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES Y DE DESARROLLO CON APROBACIÓN DEFINITIVA	Superficie m ² s	Uso Global	Nº viviendas
Modificación 2 –PP 4, 8,9 y parte del PP 6	281.535	Residencial	985
PP 1 OLIVAR DE MARAVILLA	40.140	Residencial	149
PP 10 CAÑADA DEL HORNILLO	36.800	Residencial	136
PP 3 LOS ABADES	81.660	Residencial	285
PP 2 ENTRADA DE SEVILLA	61.971	Residencial	229
ED 1 MOLINO DE VIENTO	33.625	Residencial	101

Observándose que tanto el planeamiento de desarrollo de los planes parciales tramitados, como de los ámbitos, entiéndase estudios de detalle, unidades de ejecución, planes especiales o modificaciones de

planeamiento quedan eximidos del cumplimiento del Decreto 11/2008, en lo relativo a la reserva de suelo destinado a albergar viviendas con cualquier tipo de calificación, por haberse aprobado previamente a los hitos temporales establecidos en el Decreto 11/2008. Es de reseñar que las modificaciones que se realicen al presente Plan, una vez aprobado el mismo, deberán contemplar la reserva de al menos el 30% de su edificabilidad residencial para destinarlo a viviendas con algún régimen de protección, tal como establece la LOUA en su articulado, y fin en sí mismo de este Documento de Adaptación.

Se contempla la reserva de suelo con destino a vivienda protegida en el sector así como para el sector **PP 2 "Entrada de Sevilla"**, categorizado como **Ordenado**, después del acuerdo consensuado entre el propietario mayoritario del mismo con el Ayuntamiento. Así mismo, habrá que realizar la reserva de los suelos necesarios para los metros de techo correspondientes a vivienda protegida en el único sector residencial que resta por tramitar, que es el **PP 5 "Ampliación de Zarzalejos" clasificado como urbanizable** y categorizado por este documento de adaptación como **sectorizado**.

- **PP 5 – 2ª fase Zarzalejos**

Para este sector, el cual no presenta tramitación alguna debemos, en rigor de aplicación del Decreto 11/2008, realizar la reserva del treinta por ciento de la edificabilidad con destino a vivienda protegida. Esta es una de las consideraciones llamémosle "rígidas" del citado Decreto que se apoya en los criterios que la LOUA prevé para las reservas con destino a vivienda protegida en la redacción de planeamiento general, Art. 10.1.A).b)

- **PE 1– Basílica Paleocristiana**

Para esta área, el plan especial que lo desarrolle deberá contemplar la reserva de suelo capaz de sustentar el 30% de la edificabilidad residencial, lo será con destino a vivienda protegida.

- **PP 2 – Entrada de Sevilla**

Se amplía la reserva de suelo con destino a algún tipo de vivienda protegida al sector PP-2 "Entrada de Sevilla", categorizado como ordenado, por estar ya tramitado y aprobado el plan parcial de ordenación correspondiente, si bien y como fruto de la Alegación presentada en plazo y forma ante el Excmo. Ayto., de Gerena con fecha de 30 de junio de 2009, en la que se propone una reserva de suelo para albergar viviendas que vienen a aumentar la densidad del sector, si bien este incremento es coherente con las determinaciones

El presente documento fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. de Gerena, con fecha 29 de Abril 2010



Gerena, 17 de Junio 2010

El Secretario-Interventor

establecidas en el Decreto 11/2008, por el cual se desarrolla este Documento de Adaptación. Este sector viene a reservar el 55% del total de las viviendas para su destino a vivienda protegida. Esta reserva, voluntaria, viene a incrementar la densidad de vivienda del sector hasta 53 viv/ha, respecto de las 37 viv/ha que las NN.SS. preveían y que el Plan Parcial que lo desarrolló distribuyó. Este incremento de viviendas en el sector necesita de la variación de la tipología, pasando a ser plurifamiliar, siendo necesaria una modificación del Plan Parcial de Ordenación ya aprobado, para adaptar las nuevas condiciones de desarrollo otorgadas por esta Adaptación Parcial, en cumplimiento del Decreto. El compromiso del propietario del sector se adjunta como Documentación Complementaria a este documento.

Por otra parte, si **quedan eximidos** de dicha obligación, pues cumplen los requisitos de excepción de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto, por estar tramitados antes de la fecha límite de la LOUA, y/o por estar ejecutados y consolidados, los siguientes sectores con uso residencial:

- **PP 1** – Olivar de Maravilla
- **PP 3** – “Los Abades”, incluso las unidades de ejecución por realizar, UE-2 y UE-3
- **PP 10** – Cañada del Hornillo
- **Modificación número 2** – que desarrolla la totalidad de los sectores de las NN.SS. **PP4, PP8 y PP9 y parte del PP6**, recalificándose éste de industrial a residencial.

3.2.1 Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre

Puesto que, las NNSS vigentes no establecen para las Viviendas de Protección ningún coeficiente corrector específico que las pondere respecto de las Viviendas Libres, en base al Art. 61 de la LOUA Ley 7/02, así como su corrección en la Ley 13/05, se deberán establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública o interés social. Para lograr esta finalidad equidistributiva estos coeficientes deberán considerar los diferentes rendimientos económicos, costes y mantenimiento, utilizando pues para su definición los valores relativos de la repercusión de los terrenos, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

Para ello, aplicando la metodología residual, y de modo similar al desarrollado en la RNNSSM se deducirán de los Valores en Venta o de Mercado VV, los Costes de Construcción CC, Urbanización y Suelo VS, de Promoción GP, y Gastos de Comercialización y Financieros GCF, hasta obtener los beneficios de la producción inmobiliaria.

De este modo, y del estudio de mercado realizado, en función de la zonificaciones normativas, de las tipologías y de las intensidades, todas ellas sujetas a la legislación y normativa vigente en materia de Valoración de Suelo, así como de Vivienda Protegida. En el caso de Gerena el valor de repercusión medio por metro de suelo de vivienda protegida es de 153,00 €/m², siendo el de la vivienda libre de 281,00 €/m². Fijándose el coeficiente para la vivienda protegida respecto de la libre en un valor de 0,5445.

3.2.2 Corrección de densidad y/o edificabilidad

Esta adaptación plantea la variación de un ámbito de las NN.SS. vigentes correspondiendo ésta al sector PP2 “Entrada de Sevilla”, del cual venimos a expresar las determinaciones principales en el ámbito de referencia.

Así, el Plan Parcial PP2, se prevé que al menos el 55% del total de las viviendas a realizar en el sector se destinen a vivienda protegida, por lo que se obtendrían 181 nuevas viviendas de protección, siendo necesario aumentar la densidad de vivienda, para poder mantener el aprovechamiento total del sector. Es por este que este sector, pasa de las 37 viv/ha que las NN.SS. le otorgaban a las 53 viv/ha que en la reserva de nuevo suelo con destino a vivienda protegida permite esta Adaptación.

El cálculo se ha realizado mediante Tabla 4, adjuntada en el Anexo de Tablas de la memoria, nominada, *Cálculo de correcciones de edificabilidad y densidad, manteniendo el aprovechamiento*

Suelos destinados a viviendas protegidas

El Decreto 11/2008 es una normativa de aplicación a toda la comunidad de Andalucía que interviene en varios aspectos de la legislación urbanística vigente. Entre ellos interviene en el procedimiento para la incorporación al mercado de suelos urbanizados con destino a vivienda protegida.

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Derecho con fecha 29 de Abril 2010



Gerena, 17 de Junio 2010.

El Secretario-Interventor

En cuanto a esa posibilidad permite la incorporación, en el documento de la Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, de nuevos suelos urbanizados con destino vivienda protegida. Es por eso que es posible cambiar densidades y edificabilidades sin cambiar los aprovechamientos urbanísticos en áreas, sectores y unidades de ejecución de suelos destinados a vivienda, siempre que ese incremento fuera destinado a viviendas con algún tipo de protección.

En el caso de este Plan General-Adaptación Parcial de las NN.SS. de Gerena, este proceso esta restringido al Sector PP 2 "Entrada de Sevilla", el cual viene a realizar una reserva del 55% del total de las viviendas para su destino a alguna protección, pasando de 229 a 328 viviendas, no modificando ésta el aprovechamiento objetivo estimado para la misma.

3.3 Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.2 de esta memoria, los sistemas generales que contemple esta Adaptación, recogidos en el **plano OA.4**, serán:

1. Parques, jardines y espacios libres públicos, serán aquellos que recogen las NN.SS en su normativa, prevaleciendo ésta sobre la planimetría de las normas vigentes, en la cual se han encontrado discrepancias, que se solventan en esta memoria de ordenación y en la planimetría de adaptación.

El parque del Cementerio – previsto como lugar para la localización del recinto ferial una vez trasladado el mismo de lugar, recogido en las NN.SS, en el artículo 3.1.3, y en la ampliación que se realizó producto de la modificación de las normas, identificada como número 2, viniendo a tener una superficie de 37.720 metros cuadrados el primero, y 7.031 metros cuadrados el segundo.

El Espacio de protección del arroyo Garnacho, localizado en el borde noroeste del suelo urbano consolidado, producto del desarrollo del SUO-1. Cuenta éste con una superficie de 7.548 metros cuadrados.

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Revo con fecha 29 de Abril 2010

Gerena, a 1 de Junio 2010.
Secretario-Interventor



Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 44.692,40 metros cuadrados comportan un estándar de 6,87 m²/habitante (6.503 habitantes en 2009, según el SIMA), dentro de los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA,

Este ratio se considera correcto para las viviendas consolidadas, no así para el total de los habitantes futuros que pueden albergar los desarrollos previstos en este Plan, los cuales, y en aplicación de ratio de 2,4 habitantes por vivienda establecido en la Orden de 29 de Septiembre de 2008, BOJA nº 209, de 21 de octubre, y en función de la potencialidad de construcción de 1.771 viviendas, resultarían unos 4.250 potenciales habitantes, que sumados a los existentes, llegaríamos a un total de 10.753 habitantes, siendo necesarios para el cumplimiento de dicho ratio, de 5 a 10 metros cuadrados de espacios libres por habitante, una cantidad mayor de superficie de suelo para cumplir en el marco mínimo de la horquilla, ya que con la superficie de SSGG actual, quedaría tal que 4,16 m²/hab.

Así, y en rigor de la aplicación del artículo 10.1.A)c)c1) de la LOUA, y del 3.c)1 del Decreto 11/2008, de reservar el estándar horquilla entre 5 y 10, deberemos aumentar las necesidades sociales actuales y previsibles contenidas en el mismo, así es decisión de esta adaptación determinar que determinados espacios locales, ya ejecutados y con características de centralidad que les dotan de carácter de uso y disfrute general, *ver Anexo*, siendo éstos de titularidad municipal, pasen a formar parte del SSGG de espacios libres, siendo su localización en el centro del casco urbano consolidado de Gerena.

Los nuevos espacios libres que pasan a considerarse de carácter general, son:

- Parque de La Cantina, con una superficie de 5.539,53 metros de suelo,
- Parque de la Rodadera, con una superficie de 3.693,18 metros de suelo, y
- Plaza en Avenida de los Canteros, con una superficie de 1.235,41 metros de suelo.

El total de estos nuevos suelos de titularidad municipal es de 10.468,12 metros de suelo, que sumados a los existentes dan un total de 55.160,52 m²s metros, lo cual arroja un ratio de 5,13 metros de suelo por habitante destinados a espacios libres de carácter general, dentro de la horquilla legal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - MEMORIA GENERAL

		Nº habitantes	SSGG eell	Ratio SSGG eell
Habitantes de derecho enero de 2009 (1)		6.503	44.692	6,87 m2s/hab
Ámbito	denominación	hab. potenciales	nº viv.	
SU01	Suelo Urbanizable Ordenado	2.365	985	
PE-1	Basílica Paleocristiana	463	193	
PP-2	Entrada de Sevilla	787	328	
PP-3	UE2. Los Abades	245	102	
	UE3. Los Abades	305	127	
PP-5	2ª fase Zarzalejos	85	36	
ÁMBITOS Y SECTORES a DESARROLLAR-CONSOLIDAR		4.250	1.771	

De las previsiones de crecimiento contenidas en los desarrollos urbanísticos aún no desarrollados, resulta una necesidad de incorporación de nuevos suelos al SSGG de espacios libres, tal que:

Ámbito	denominación	SSGG eell	ratio SSGG eell	hab. potenciales
ED-2	Ampliación Norte del Parque del Cementerio	7.031,00		
	Parque del Cementerio	30.113,40		
ARSU01	Espacio libre de Protección del Arroyo Garnacho	7.548,00		
total ssgg espacios libres en NN.SS. Vigentes		44.692,40	4,16 m2s/hab	10.753
Espacios libres incorporados al SSGG de espacios libres				
Parque de La Cantina		5.539,53		
Parque de la Rodadera		3.693,18		
Plaza en Avenida de los Canteros		1.235,41		
Total Espacios libres incorporados al SSGG		10.468,12		
TOTAL SSGG EELL PGOU ADAPTACIÓN NN.SS.		55.160,52	5,13 m2s/hab	10.753

(1) Datos obtenidos de la página <http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadistica/sima/htm/sm41045.htm>, del sistema de Información Multiterritorial de Andalucía.

2. Equipamiento Comunitario, establecida su relación en el artículo 3.1.4 de las NN.SS, prevaleciendo ésta sobre la planimetría de las normas vigentes, en la cual se han encontrado discrepancias, que se solventan en esta memoria de ordenación y en la planimetría de adaptación, siendo éstos:

- El Ayuntamiento y dependencias anexas.
 - Polideportivo municipal.
 - Instalaciones deportivas de Calle Estación
 - Consultorio
 - Centro de Bachillerato Unificado Polivalente, actual Instituto de Enseñanza Secundaria de Gerena.
 - Mercado de Abastos
 - Cementerio
 - Biblioteca y Casa de la Juventud
 - Parque de Bomberos
 - Escuela-Taller
 - Matadero, actualmente Centro Cívico de nueva construcción
 - Hogar del Pensionista
 - Pabellón polideportivo y piscina climatizada, de nueva construcción
3. Infraestructura de Urbanización, según plano O-12 Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable::
- Nueva traida de aguas
 - Depuradora de Aguas residuales

Estas infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos quedan recogidas en la tabla 5, adjuntada en el Anexo de tablas de esta memoria.

El presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno con fecha 29 de Abril 2010



El presente documento fue aprobado definitivamente
por Pleno con fecha 29 de Abril 2.010

Gerena, 17 de Junio 2.010.

El Secretario-Interventor

3.4 Comunicaciones y su área de protección:

La red de carreteras y su zona de protección, incluye las carreteras: (con denominación y matrículas actuales)

1. Red Autonómica

- A-477. Desde Aznalcollar a enlace con A-66, ya en término municipal de Guillena

2. Red Provincial

- SE-3405. Desde Olivares a Gerena, en su recorrido por el término municipal de Gerena
- SE-3408. Desde Gerena a El Garrobo, en su recorrido por el término de Gerena.
- SE-3410. De Gerena a enlace N-630, ya en término municipal de Salteras

3. La Red de Caminos Públicos, según el Catálogo de Caminos Rurales publicado en el Boletín de la Provincia de Sevilla, nº 115 con fecha de 22 de mayo, siendo éstos tal que:

- Camino de la colada de Sanlúcar la Mayor
- Camino de servicio de la Canaleja
- Camino de servicio de Casablanca
- Camino de las Medianas
- Camino de Ventoso
- Camino de los Guijos
- Camino del Molino
- Camino de los Arrieros. Coincidente con la Cordel Camino de los Arrieros
- Camino del Convento. Coincide en parte con el Cordel Camino de los Arrieros
- Camino de Rompezapatos
- Camino del Berrocal. Coincidente con la Cañada Real de Huelva a Córdoba
- Camino del Frenillo
- Camino de Marivélez
- Camino de Olivares

- Camino del Pilón. Coincide con la Vereda de Salteras
- Camino de Mariagolilla
- Camino de servicio del Palmar de San Francisco y la Iglesia
- Camino de servicio de Las Veintuna
- Camino de servicio del Torrejón y del Chamorro
- Camino de Conti-La Ramira. Coincidente con Cordel de Conti a la Ramira.

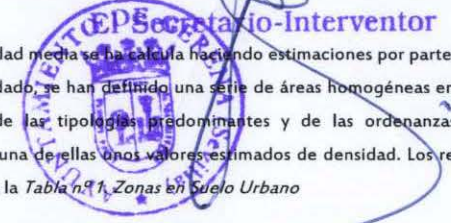
La red de Vías Pecuarias clasificadas por las Normas Subsidiarias vigentes, sirviéndonos para las mismas del ancho legal establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias de la comunidad andaluza, así como en el amojonamiento ya realizados por la Consejería de Medio Ambiente, anteriormente relacionados, en concreto en el punto 2.3 de esta memoria, quedando así:

- Cañada Real de Huelva a Córdoba, en proceso de deslinde, no de amojonamiento, la cual discurre de oeste a este cruzando el término municipal, y pasando por el límite urbano consolidado. Este Cañada tiene una anchura legal de 75 metros, según Reglamento, si bien aún no están deslindados la superficie de suelo afecta a tal dominio.
- Cordel de Conti y la Ramira, ya amojonada parcialmente, según Resolución de 16 de octubre de 2006, con una anchura de 37 metros a salto entre los términos de Gerena y Salteras. Este delimitación es de carácter parcial, así se grafía en el plano OA-3, representándose el resto del trazado según los criterios de las normas vigentes.
- Vereda de Salteras, ya amojonada parcialmente, según Resolución de 17 de junio de 2005, con una anchura de 37 metros, según medición en planimetría, no especificándose en tal resolución. Este delimitación es de carácter parcial, así se grafía en el plano OA-3 similar al trazado seguido en los criterios de las normas vigentes, y manteniéndose para el resto del trazado de las NN.SS y de este Plan el ancho legal de 20 metros.
- Cordel Camino de los Arrieros, el cual cruza el término municipal de Gerena, de norte a sur, coincidiendo su trazado en gran parte con la Carretera SE-3408, que une Gerena y El Garrobo. Este Cordel no está amojonándose. Su anchura legal es de 37,5, según se grafía en los planos de las NN.SS. como en los Planos de este Plan.

El presente documento fue : definitivamente
por Revo con fecha 29 de Abril 2.010

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - MEMORIA GENERAL

Gerena, 17 de Junio 2.010.



3.5 Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A..d) de la LOUA y el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008 exigen a la Adaptación que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 3.2.b del Decreto.

Uso global

Uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos:

- En suelo urbano: residencial e industrial.
- En suelo urbanizable: residencial, industrial y ganadero.

Una vez adaptados a lo establecido por el art 17.1 de la LOUA se denominarán:

- Residencial e industrial mantienen su denominación;
- Ganadero pasa a ser industrial /terciario

Estos datos quedan recogidos en la tabla 1, adjuntada en el Anexo de tablas de esta memoria.

Densidad global

Entendiéndose como tal, al número máximo de viviendas que pueden realizarse en un ámbito o sector determinado y definido.

El Plan viene a recoger las siguientes densidades:

- En **suelo urbano**: la densidad media se ha calcula haciendo estimaciones por partes representativas del suelo urbano consolidado, se han definido una serie de áreas homogéneas en función a partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación, obteniéndose para cada una de ellas unos valores estimados de densidad. Los resultados de esta densidad por hectárea en la *Tabla nº 1. Zonas en Suelo Urbano*
- En **suelo urbano no consolidado**. La densidad global es la definida según el área homogénea definida en función de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación. Los resultados de esta densidad por hectárea en la *Tabla nº 1. Zonas en Suelo Urbano*
- En **suelo urbanizable ordenado**: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente.
- En **suelo urbanizable sectorizado**: se tomará como densidad global para los sectores la recogida en la ficha correspondiente del planeamiento vigente.

Edificabilidades globales

Máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

El planeamiento vigente recoge las siguientes edificabilidades:

- En **suelo urbano**: se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes.

Dentro de las Unidades de Ejecución se define, en las fichas de la norma, un Aprovechamiento Global que será la Edificabilidad Global de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.

- En **suelo urbanizable**: la edificabilidad de cada sector se define en las fichas correspondientes, fijando un Aprovechamiento Global del Sector, en m^2t/m^2s , lo que equivale a un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector, que en proporción directa con la superficie bruta del sector da como resultado una edificabilidad.

Los valores de edificabilidad global vienen recogidos en la tabla 3 adjuntada en el anexo de esta memoria.

3.6 Áreas de reparto y aprovechamiento medio

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la Adaptación que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

A estos efectos la presente Adaptación no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en las normas subsidiarias y en sus modificaciones, pues como se ha justificado en el apartado 3.2 de esta Memoria, la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, cumpliendo los requisitos y las limitaciones recogidos en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento vigente en los artículos 5.4.8 y Anexo I-Cálculo de Aprovechamiento Tipo de las Normas Urbanísticas.

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Revo con fecha 29 de Abril 2010

Gerena 17 de Junio 2010



El Secretario-Interventor

3.7 Espacios, ámbitos o elementos de especial protección en suelo urbano

Bienes de Interés Cultural

Según el art. 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la Adaptación recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico, son los contenidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, tales que:

<i>Denominación del Bien:</i> Castillo	<i>Régimen de Protección:</i> B.I.C
<i>Estado Administrativo:</i> Inscrito	<i>Fecha Disposición:</i> 25/06/1985
<i>Tipo de Patrimonio:</i> Inmueble	<i>Tipología:</i> Monumento
<i>Boletín Oficial:</i> BOE 29/06/1985	
<i>Denominación del Bien:</i> Muralla urbana	<i>Régimen de Protección:</i> B.I.C
<i>Otras Denominaciones:</i> Recinto amurallado	
<i>Estado Administrativo:</i> Inscrito	<i>Fecha Disposición:</i> 25/06/1985
<i>Tipo de Patrimonio:</i> Inmueble	<i>Tipología:</i> Monumento
<i>Boletín Oficial:</i> BOE 29/06/1985	

Catálogo Arquitectónico

El municipio de Gerena cuenta con Catálogo aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21 de julio de 1993, añadiéndole la modificación puntual de 25 de junio de 2009, que se aprobó en Sesión Extraordinaria del Excmo. Ayto. de Gerena con la fecha indicada, y publicada en el BOP con fecha de 14 de octubre de 2009. Dicho nuevo Catálogo Arquitectónico de Gerena distingue tres niveles de protección:

- Grado A – Elementos arquitectónicos de gran valor a declarar monumento histórico-artístico nacional según lo establecido en la vigente Ley del Tesoro-Artístico. Siendo éstos los siguientes:
 1. Iglesia de la Concepción
 2. Iglesia de San Benito
 3. Capilla de la Soledad

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - MEMORIA GENERAL

- Grado B – Elemento arquitectónico a declarar monumento de ámbito regional o provincial. Siendo éstos los siguientes:

4. Ayuntamiento en Plaza de la Constitución
7. Casa “El Palacio” en C/ Federico García de Leaníz

Atendiendo al comentado el art. 10.1.A.g de la LOUA, forman parte de la ordenación estructural de esta Adaptación todos los elementos y sitios que se describen en el Catálogo bajo el Grado A y B de protección.

- Grado C – Elementos arquitectónicos notable a declarar monumento de carácter local, imprescindible para la historia del municipio. Siendo éstos los siguientes:

5. Escuela infantil en C/ Cristo de la Veracruz, 18
7. Vivienda en C/ Federico García Lorca, 25
8. Vivienda en C/ Dr. Ramón de las Moras, 27
9. Vivienda en C/ Pablo Picasso esquina con Jesús del Gran Poder
10. Vivienda en C/ Cristo de la Veracruz, 45
11. Vivienda en C/ Hermanos Machado, 43
12. Vivienda en C/ Las Palomas, 9
13. Vivienda en C/ Manolito Gil, 19
14. Vivienda en C/ Hermanos Machado, 22
15. Casa en C/ Federico García Lorca, 66

3.8 Espacios, ámbitos o elementos de especial protección en suelo no urbanizable

Yacimientos Arqueológicos y Elementos Singulares de arquitectura rural

Los inventariados en el plano OA-3 “Ámbitos de Protección” Anexo III de las NN.UU., siendo la relación la siguiente.

El presente documento fue aprobado definitivamente por Pleno con fecha 29 de Abril 2010

Gerena, 17 de Junio 2010.



1. TORREJÓN DE SAN ANTONIO
2. FINCA DE LAS MONJAS
3. CERRO DE LOS PERROS
4. HAZA DEL POZO DE LAS CAÑERÍAS
5. HAZA DEL VILLAR
6. CORTIJO DE CHAMORRO
7. CERRO DE CHAMORRO
8. CERRO DE LA LEGUA
9. CORTIJO DE PIZANA
10. CAMINO DE AZNALCOLLAR
11. GARROTA DEL MORO
12. GARROTA DEL MORO(SUR)
13. LOS OLIVARES
14. LOS OLIVARES (SUR)
15. CONVENTO DE SAN FRANCISCO
16. HUERTA DE JERNANDERIA
17. CONVENTO DE SAN FRANCISCO
18. VILLAR DE CARRASCO
19. CORTIJO DE CONTI

20. GERENA
21. GERENA (SUR)
22. GERENA (ESTE)
23. SAN DIEGO
24. FUENTE SANTA
25. CANTERA
26. MOLINO
27. VILLAR DEL ARROYO DE LA CASA
28. CASA EL ACEBUCHAL
29. ERMITA DE LA ENCARNACIÓN
30. CORTIJO DEL ESPARRAGAL
31. ARROYO MOLINOS
32. ARROYO MOLINOS II
33. CERRO DEL CASTILLO
34. HUERTA DEL PINO
35. LAGUNA RIGÜELO
36. CORTIJO DE LA RAMIRA III
37. CORTIJO DE SERONCILLO
38. TIERRAS DE SERONCILLA

Catálogo de Caminos Rurales

Los inventariados en el plano OA-2 y OA-3 “Clasificación y Categoría del Suelo No Urbanizable” y “Ámbitos de Protección” respectivamente, así como en el documento propiamente denominado como este artículo, publicado con fecha 22 de mayo de 2002 en el BOP de Sevilla nº 115, siendo la relación de los caminos la siguiente:

1. Camino de la colada de Sanlúcar la Mayor
2. Camino de servicio de la Canaleja
3. Camino de servicio de Casablanca

4. Camino de las Medianas
5. Camino de Ventoso
6. Camino de los Guijos
7. Camino del Molino
8. Camino de los Arrieros. Coincidente con la Cordel Camino de los Arrieros
9. Camino del Convento. Coincide en parte con el Cordel Camino de los Arrieros
10. Camino de Rompezapatos
11. Camino del Berrocal. Coincidente con la Cañada Real de Huelva a Córdoba
12. Camino del Frenillo
13. Camino de Marivélez
14. Camino de Olivares
15. Camino del Pilón. Coincide con la Vereda de Salteras
16. Camino de Mariagolilla
17. Camino de servicio del Palmar de San Francisco y la Iglesia
18. Camino de servicio de Las Veintiuna
19. Camino de servicio del Torrejón y del Chamorro.
20. Camino de Conti-La Ramira- Coincidente con Cordel de Conti a la Ramira.

3.9 Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la Adaptación puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Las NN.SS. de planeamiento de Gerena establecen en el Capítulo II. Desarrollo del Suelo Urbano, establecen las prioridades y plazos de ejecución, recogiendo en los artículos 4.2.5 y ss, estableciéndose plazos en función de la prioridad, así:

El presente documento fue aprobado definitivamente por Pleno con fecha 29 de Abril 2010



Gerena 17 de Junio 2010.
El Secretario-Interventor

- Prioridad 1er nivel: Remodelación sector Molino de Viento, ED-1, debiéndose materializarse antes de 4 años desde la aprobación definitiva de las Normas.
- Prioridad 2º nivel: Basílica Paleocristiana y Parque del Cementerio, PE-1 y ED-2², antes de seis años desde dicho plazo, habiéndose cumplido para ambos en el año 2000, 29 de junio para ser precisos.

Del mismo modo, establece para los suelos urbanizables Plazos, recogidos en el artículo 5.2.3 de las NN.SS., tal que:

- Primer nivel, 2 años después de la aprobación definitiva de las normas
- Segundo nivel, 4 años desde la anterior fecha de referencia
- Tercer nivel, 6 años desde la anterior fecha. Este nivel desaparece en las modificaciones realizadas a las normas subsidiarias municipales con posterioridad.

Los sectores incluidos en el primer nivel, son PP1, PP2, PP3, PP5 y PP10, dejando el PP7- Polígono ganadero en el segundo.

Este Plan General, una vez analizados la evolución de las previsiones realizadas en el TR de las NN.SS. de Gerena, así como las alteradas por las modificaciones, viene a establecer, que:

- Para el primer nivel: Ámbitos de PP2 y PP6, correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, respectivamente, las UE 2 y 3 del PP3, así como PP5, PP11, PP12 y SUO-1 del suelo urbanizable Ordenado, se amplía el plazo de desarrollo que debieran cumplir, volviéndose a

² Tanto en el articulado de las NN.UU., como en los modificados por la Modificación nº2, no se ha venido a alterar la figura de desarrollo establecida para el ámbito del Parque del Cementerio, si bien, si se realizó en los planos y en el cuerpo de memoria de ordenación de la modificación nº2, identificándose éste ámbito como ED-2, el cual se incluye en Suelo Urbanizable Ordenado, integrando el ámbito definido por el anterior PE-2 "Parque del Cementerio", la ampliación que del mismo que se realiza al norte, como compensación de la recalificación de parte del sector PP-6 "Piedra Caballera", así como la reserva de una superficie destinada al Pabellón Deportivo municipal, ya ejecutado, si bien, y como ya se ha indicado anteriormente, sin la tramitación y desarrollo del Estudio de detalle ED-2 previsto por la modificación.

reiniciar el plazo de finalización de la ejecución de los mismos antes de los dos (2) años posteriores a la fecha de publicación oficial de la aprobación definitiva de este PGOU.

- Se incluye en este primer nivel el desarrollo y ejecución de los Planes Especiales "Basílica Paleocristiana" PE-1 y ED-2 "Parque del Cementerio, Ampliación y Equipamiento Social", el primero por ser de iniciativa municipal y ser el Ayuntamiento el primer interesado en poder desarrollar estos suelos, y el segundo por venir a consolidar el parque del Cementerio y el Polideportivo municipal ya ejecutado.
- Para el segundo nivel: PP7, antes conocido como Polígono Ganadero, y PP-5 "2ª fase Zarzalejos", Sectores Urbanizables sectorizados. Se reinicia de igual forma el plazo de desarrollo para finalizar la ejecución de los mismos antes de los cuatro (4) años posteriores contados a partir de la publicación oficial de la aprobación de este PGOU.

Se mantiene el sistema de actuación establecido en las normas y sus modificaciones, diferenciándose:

- Iniciativa Privada, por tanto Sistema de Compensación, para todos los sectores incluidos tanto en el primer como en el segundo nivel de prioridad, es decir, PP-2, PP-6, UE-2 y UE-3 del PP-3, PP5, PP11, PP12 y SUO-1 de suelo urbanizable ordenado, y los sectores PP-7 y PP-5 "2ª fase Zarzalejos"
- Iniciativa Pública, en concreto Sistema de Cooperación, para los Planes Especial, PE-1 "Basílica Paleocristiana" y ED-2 "Parque del Cementerio, Ampliación y Equipamiento Social".

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Pleno con fecha 29 de Abril 2010

Gerena, 17 de Junio 2010.
El Secretario-Interventor



3.10 Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, este Plan General deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencia, industrial y/o terciario. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogido en la tabla 1 del anexo de esta memoria.

De su contenido cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º, 1. 2º.b y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m^2 .

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

En Gerena, abril de 2010

Los arquitectos redactores

Susana M. Pozo Bernal

Colegiado nº 4.290 por el COAS

Manuel Ramírez Uceda

Colegiado nº 338 por el COAJ

4 ANEXO DE TABLAS

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES	Fecha aprobación	Fecha Publicación BOJA/BOP	Órgano
TR de las NN SS	21/07/1993	26/11/1993	CPOTU
Modificación 1	26/03/1998	26/09/1998	CPOTU
Modificación 2	23/07/2004	09/11/2004	CPOTU
Modificación 3	23/12/2008	pendiente de publicación	CPOTU
Modificación 4	25/06/2009	14/10/2009	AYTO
PP 1 OLIVAR DE MARAVILLA	29/06/1994	20/08/1994	CPOTU
PP 10 CAÑADA DEL HORNILLO	17/07/1997	21/10/1997	CPOTU
PP 3 LOS ABADES	29/01/1998	pendiente de publicación	CPOTU
PP 11 LA FONTANILLA	05/10/2001	pendiente de publicación	CPOTU
PP 2 ENTRADA DE SEVILLA	11/02/2005	12/04/2005	CPOTU
ED 1 MOLINO DE VIENTO	09/09/1993	pendiente de publicación	AYTO
ED SUO-1 ED3	07/02/2006	pendiente de publicación	AYTO

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO CON APROBACIÓN INICIAL	Fecha aprobación	Fecha Publicación BOJA/BOP	Órgano
MODIFICACIÓN "PLAZA DE TOROS"	18/01/2007	19/04/2007	AYTO

El presente documento fue aprobado definitivamente
por Revo con fecha 29 de Abril 2.010

Gerena, 17 de Junio 2.010.

El Secretario Interventor



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - MEMORIA GENERAL

TABLA 1 ZONAS EN SUELO URBANO EN EL NÚCLEO URBANO DE GERENA

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	Superficie m ²	Techo Estimado m ²	Viviendas estimadas viv	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² /m ²	DENSIDAD global viv/ha
ZONA 1 CASCO ANTIGUO	418.806	459.957	1.191	RESIDENCIAL	1,098	28,44
ZONA 2 EXTENSIÓN del CASCO ANTIGUO	488.640	515.019	1.018	RESIDENCIAL	1,054	20,83
ZONA 3 VIVIENDA AISLADA	202.067	42.434	143	RESIDENCIAL	0,210	7,08
ZONA 4 LOS ABADES	25.430	21.616	102	RESINDECIAL	0,850	37,00
ZONA 5 INDUSTRIAL	45.134	22.567	-	INDUSTRIAL	0,500	-

TABLA 2 ZONAS EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE GERENA

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² /m ²	DENSIDAD global Viv/ha	Aprovechamiento medio
SUO-PP2 ENTRADA DE SEVILLA	RESIDENCIAL	0,850	53,00	1,084300
SUO-PP3-UE2 LOS ABADES	RESIDENCIAL	0,850	37,00	1,084300
SUO-PP3-UE3 LOS ABADES	RESIDENCIAL	0,850	37,00	1,084300
SUO-PP1 OLIVAR DE MARAVILLA	RESIDENCIAL	0,850	37,00	1,084300
SUS-PP5 2º FASE DE ZARZALEJOS	RESIDENCIAL	0,210	7,00	1,084300
SUS-PP10 CAÑADA DEL HORNILLO	RESIDENCIAL VPO	0,850	37,00	1,084300
SUS-PP6 PIEDRA CABALLERA	INDUSTRIAL	0,500	-	0,479200
SUS-PP7 ANTIGUO POL. GANDERO	INDUSTRIAL	0,500	-	0,479200
SUO-PP11 P.I. LA FONTANILLA	INDUSTRIAL	0,500	-	0,479200
SUO-1 "JARDINES DE GERENA"	RESIDENCIAL	0,525	35,00	0,461100
SUS-PP12 AMPLIACIÓN P.I. LA FONTANILLA	INDUSTRIAL	0,500	-	0,479200

El presente documento fue aprobado definitivamente
por el Pleno con fecha 29 de Abril 2010

28 de Julio 2010
Secretario-Interventor



El presente documento fue aprobado definitivamente
 por Revo con fecha 29 de Abril 2.010

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - MEMORIA GENERAL

Gerena, 17 de Julio 2.010.

El Secretario-Interventor



TABLA 3. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Actuaciones urbanísticas	Ámbito	Uso	Sup.	Clase de suelo antes AdP	Fig. Plto	Aprobación	Fase de Ejecución	Clase de suelo tras AdP	Vivienda Protegida	Densidad viv/ha	Viviendas
SUELO URBANO											
Basilica Paleocristiana	PE-1	R	52.040	Urbano	ED-2	-	Sin Desarrollo	SUNC	Mínimo 30 %	-	100
Parque del Cementerio	PE-2	EL	37.720	Urb. Sectorizado	UE	-	Sin Desarrollo	SUS	-	-	-
Piedra Caballera		I		Urbano				SUNC	-	-	-
Molino de Viento	ED-1	R	33.625	Urbano	ED-1	AD	Ejecutado*	SUNC	Eximido	37,00	-
SUELO URBANIZABLE											
"Olivar de Maravilla"	PP-1	R	40.539	Urb. Sectorizado	PPO	AD	Ejecutado*	SUO	-	37,00	150
"Entrada de Sevilla"	PP-2	R	61.971	Urb. Sectorizado	PPO	AD	Sin ejecutar	SUO	181 Viviendas	53,00	328
"Los Abades"	PP-3	R	81.660	Urb. Sectorizado	PPO	AD				37,00	302
	UE1	R					Ejecutado	SUC	-		
	UE2	R					Sin ejecutar	SUO	Eximido		
	UE3	R					Parc. ejecutado	SUO	Eximido		
"2ª Fase Zarzalejos"	PP-5	R	50.880	Urb. Sectorizado	PPO	-	Sin Desarrollo	SUS	Mínimo 30 %	7,00	36
"Piedra Caballera"	PP-6	I	69.645	Urb. Sectorizado	PPO		Sin Desarrollo	SUS	-	-	-
"Poligono Ganadero"	PP-7	G	69.375	Urb. Sectorizado	PPO	-	Sin Desarrollo	SUS	-	-	-
"Cañada del Hornillo"	PP-10	R	36.800	Urb. Sectorizado	PPO	AD	Ejecutado*	SUO	100% VP	37,00	136
"La Fontanilla"	PP-11	I	47.854	Urb. Sectorizado	PPO	AD	Ejecutado*	SUO	-	-	-
"Ampliación La Fontanilla"	PP-12	I	36.856	Urb. Sectorizado	PPO	AI	Sin Desarrollo	SUS	-	-	-
Suelo Urbanizable Ordenado	SUO1	R	281.535	Urbanizable Ordenado	-	AD	Parc. ejecutado	SUO	20% VP	35,00	985
R- residencial	H-Industrial	I-Industrial	T-Terciario	ED-Estudio de Detalle	PPO-Plan Parcial de Ordenación	AD-Aprobado Definitivamente	PE-Plan Especial				

* El total de las Obras de Urbanización han sido ejecutadas, sin embargo no se ha formalizado la recepción de las obras, por restar compromisos sin ejecutar

SUC-Suelo Urbano Consolidado SUO-Suelo Urbanizable Ordenado SUS-Suelo Urbanizable Sectorizado VP-vivienda protegida PPO- Plan Parcial de Ordenación

El presente documento fue aprobado definitivamente por Depto. con fecha 29 de Abril 2010

Gerena 17 de Junio 2010



Secretario-Interventor

TABLA 4 FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR PP2 "ENTRADA DE SEVILLA"

PP2 - ENTRADA DE SEVILLA - DATOS DEL PLAN PARCIAL APROBADO						
superficie	Densidad de vivienda	uso	viviendas	edificabilidad	coef. Homog.	aprovechamiento objetivo
61.971 m ² s	37,00 viv/ha		229	50.320 m ² t		64.191 ua
		RESIDENCIAL		41.440 m ² t	1,0000	41.440 ua
		OTROS USOS		8.880 m ² t	2,8500	25.308 ua
		TOTAL SECTOR	229	50.320 m²t		66.748 ua
2.352 m ² s		ssgg adscritos			excesos	2.557 ua

Nota: los datos de edificabilidad y aprovechamiento objetivo contenidos en las determinaciones de desarrollo del Plan Parcial, PP-2 "Entrada de Sevilla", se han mantenido como invariantes.

PP2 - ENTRADA DE SEVILLA - INCREMENTO DE DENSIDAD PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN						
% viv. protegida / total	% edificabilidad protegida/total	uso	viviendas	edificabilidad	coef. Homog.	aprovechamiento objetivo
55,00%	39,84%	Residencial Protegido	181	20.171 m ² t	0,5445	10.983 ua
45,00%	60,16%	Residencial libre	147	30.457 m ² t	1,0000	30.457 ua
		TOTAL RESIDENCIAL	328	50.628 m²t		41.440 ua
		OTROS USOS		8.880 m ² t	2,8500	25.308 ua
		TOTAL SECTOR	328	59.508 m²t		66.748 ua
2.352 m ² s		ssgg adscritos			excesos	2.557 ua
densidad AdP	53,00 viv/ha					
incremento de densidad	43,24%	incremento de viviendas	99	9.188 m²t	incremento de edificabilidad	

TABLA 5 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Actuaciones urbanística en suelo urbano. Sistemas generales	Uso global	Superficie infraestructura	Superficie equipamiento	Superficie espacios libres	fase de ejecución	Habitantes	Ratio m2 EL / Hab
S. URBANO							
Ampliación Calle del Ferrocarril	V	6.047,00 m2s			No ejecutada		
Plaza de la Cantina	EL			5.539,53 m2s	Ejecutado		
Parque Rodadera	EL			3.693,18 m2s	Ejecutado		
Plaza Fernández Velasco	EL			1.235,41 m2s	Ejecutado		
S. URBANIZABLE							
Parque del Cementerio	EL			30.113,40 m2s	No ejecutado		
Ampliación Norte del Parque del Cementerio	EL			7.031,00 m2s	No ejecutado		
Espacio libre de Protección del Arroyo Garnacho	EL			7.548,00 m2s	No ejecutado		
Equipamiento social	EQ		8.753,00 m2s		Ejecutado		
Sistema General Viario (Encauzamiento Arroyo Garnacho)	V	4.200,00 m2s			No ejecutado		
S. NO URBANIZABLE							
Nueva traída de aguas	Infr				Ejecutada		
Depuradora de aguas residuales	Infr.				No ejecutado		
Total Sistemas Generales		10.247 m2s	8.753 m2s	55.161 m2s		10.753	5,13

EL- Espacios Libres

V- Viario

EQ- Equipamiento

Infr. Infraestructura

El presente documento fue aprobado definitivamente por Revo con fecha 29 de Abril 2.010

Gerena, 17 de Junio 2.010.

El Secretario-Interventor



5 ANEXO DE CERTIFICADOS Y OTROS DOCUMENTOS

El presente documento fue aprobado *definitivamente*
por Revo con fecha 29 de Abril 2010

Gerena, 17 de Junio 2010.



El Secretario-Interventor