

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 SEGÚN DECRETO

11/2008, DE 7 DE FEBRERO DE 2008

ANEXO NORMATIVO

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

Gerena 17 de Junio 2010



Gerena 17 de Junio 2010
 Secretario-Interventor

Índice normas urbanísticas

CAPÍTULO 1. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO.....	36	Artículo 17. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado (OE).....	46
SECCIÓN PRIMERA. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	36	Artículo 18. Ámbitos de Protección en suelo urbano.....	46
Artículo 1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.....	36	Artículo 19. Elementos y espacios de especial valor (OE).....	46
Artículo 2. Documento de la Adaptación Parcial.....	36	CAPÍTULO 4. Suelo no urbanizable especialmente protegido.....	47
CAPÍTULO 2. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.....	37	SECCIÓN PRIMERA. POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA O TERRITORIAL.....	47
SECCIÓN SEGUNDA. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.....	37	Artículo 20. Yacimientos Arqueológicos y Elementos Singulares de arquitectura rural.....	47
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.....	37	Artículo 21. Catálogo de Caminos Rurales.....	48
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.....	37	Artículo 22. Planes Especiales de Protección.....	48
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.....	38	Artículo 23. Normas del suelo urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).....	48
CAPÍTULO 3. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO.....	39	Artículo 24. Elementos de Protección Territorial.....	49
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.....	39	SECCIÓN SEGUNDA. LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.....	49
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.....	39	Artículo 25. Dominio Público Pecuario.....	49
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE).....	39	Artículo 26. Dominio Público Hidráulico.....	50
Artículo 9. Determinaciones sobre el Área de Oportunidad Metropolitana (OE).....	40	Artículo 27. Dominio Público de Carreteras.....	50
Artículo 10. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).....	41	CAPÍTULO 5. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.....	51
Artículo 11. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).....	44	Artículo 28. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbano consolidado y suelo urbanizable.....	51
Artículo 12. Sistema General de Comunicaciones.....	44	CAPÍTULO 6. sobre los instrumentos de innovación, desarrollo y ejecución del plan general.....	51
Artículo 13. Sistema General de Áreas Libres.....	44	Artículo 29. Actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental.....	51
Artículo 14. Sistema General de Equipamientos Públicos.....	44	CAPÍTULO 7. SOBRE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	52
Artículo 15. Infraestructuras.....	45	Artículo 30. Programación y gestión de la ordenación estructural.....	52
Artículo 16. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado, unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).....	45		

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 53

PRIMERO. Alcance del planeamiento aprobado (PA) 53

SEGUNDO. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. 53

DISPOSICIÓN DEROGATORIA 53

ÚNICA. Documentos derogados 53

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

Gerena, *17 de Junio* *2010*.



CAPÍTULO 1. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Artículo 1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Gerena a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sus posteriores modificaciones, introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.
2. De acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 2. Documento de la Adaptación Parcial

1. La presente adaptación parcial de las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Gerena, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, consta de la siguiente documentación:

- a) Memoria General, con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, los denominados IA-1 a IA-5, y por aquellos que se incorporan como son los planos de ordenación estructural del término municipal (OA-2) y del núcleo urbano (OA-1), aquel que reflejan las protecciones tanto en el núcleo urbano como en el término municipal (OA-3). Los Sistemas Generales en las distintas clases de suelo (OA-4), y por último los Usos Globales por las diferentes zonas del suelo urbano y urbanizable. (OA5)
- c) Anexo a las normas urbanísticas, con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

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

Gerena, 17 de Junio 2.010.
El Secretario-Interventor



ito fue
cha

Gerena, de 2.0

El Secretario-Interventor

CAPÍTULO 2. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

- 1. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Gerena aprobado definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla con fecha 21 de julio de 1993, con publicación realizada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, BOP de 27 de noviembre de 1993.
- 2. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el período de vigencia del instrumento anterior.
- 3. Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primero de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificándolos como PP-(número y nomenclatura de las NN.SS), en el plano de Ordenación Estructural de "Clasificación y Categorías en Suelo Urbano y Urbanizable" (OA-1)
- 4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.

- 1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el Artículo.3 de estas Normas Urbanísticas conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y ello sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el Artículo.5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta Adaptación Parcial.

- 2. La documentación de la presente adaptación parcial, constituida por los documentos descritos en el Artículo.2, pasarán a formar parte del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, integrada como un Anexo del mismo, con carácter complementario de los documentos del planeamiento general a los que afecta.
- 3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:
 - a) Memoria General: integrada por el documento I del NN.SS. "Memoria", por la Memoria General de esta Adaptación Parcial y por las Memorias Justificativas de las modificaciones del NN.SS. y sus documentos anexos. Contienen la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituyen el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto.
 - b) Planos de Información: constituidos por los planos de información del NN.SS. vigentes y los de sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación del NN.SS. vigentes, relativos a la ordenación estructural, el plano IA-1 "Clasificación del Suelo No Urbanizable", IA-2 "Clasificación del suelo vigente", IA-3 "Determinaciones del Suelo No Urbanizable", IA-4 "Calificación del Suelo Urbano" y IA-5 "Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable", las cuales constituyen la base de información de la presente Adaptación Parcial.
 - c) Planos de ordenación estructural: constituidos por los planos OA-1 de "Clasificación y Categorías en Suelo Urbano y Urbanizable", OA-2 "Clasificación y Categorías en Suelo No Urbanizable", OA-3 de "Ámbitos de Protección", OA-4 "Sistemas Generales" y OA-5 "Usos globales por zonas de Suelo Urbano y Urbanizable" continentes de las determinaciones relativas a la ordenación estructural previstas en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo), y los artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
 - d) Planos de ordenación completa: constituidos por los planos de ordenación pormenorizada del NN.SS. y sus innovaciones y por los planos de ordenación de los instrumentos de desarrollo vigentes. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
 - e) Normativa Urbanística: constituyen el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente y sus innovaciones y al

El presente documento fue aprobado definitivamente

por Pleno fecha 29 de Abril 2.010



de 17 de Julio 2.010

Secretario-Interventor

planeamiento de desarrollo aprobado que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el anexo 1 y anexo 2 de estas Normas.

- f) **Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Gerena, Elementos Singulares y conjuntos de Protección Especial:** constituido por:
- ANEXO IV del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena.
 - La modificación nº4 de BOP de Sevilla nº238 de 14 de octubre de 2009, mantenemos el mismo epígrafe, y
 - ANEXO III del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena.
- g) **Previsiones Generales de programación y gestión** de los elementos o determinaciones de la Ordenación Estructural.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

1. La interpretación de las Normas Urbanísticas corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos de las Normas Urbanísticas integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En lo relativo a las determinaciones de ordenación estructural reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5 de las presentes Normas Urbanísticas, prevalecerán éstas respecto de las reguladas en el Título I del texto refundido del NN.SS., "Disposiciones Generales", y sus innovaciones.
4. En lo relativo a las determinaciones de carácter estructural recogidas en los planos OA-1 de "Clasificación y Categoría en Suelo Urbano y Urbanizable" y OA-2 de "Clasificación y Categoría en Suelo No

Urbanizable" prevalecerán en cuanto a las mismas determinaciones recogidas en los planos de ordenación del Texto Refundido del Normas Urbanísticas de Gerena, y sus innovaciones.

5. En caso de discrepancia entre las determinaciones, prevalecerá:
- a) La memoria sobre la planimetría.
 - b) La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
 - c) La planimetría de ordenación completa sobre la restantes planimetría en cuanto a su mayor precisión y, en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
 - d) Las ordenanzas generales sobre las particulares.

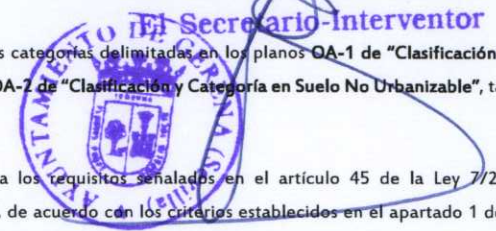
El presente documento fue aprobado definitivamente
por Pleno con fecha 29 de Abril 2.010

Gerena, 17 de Junio 2.010.



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

Gerena, 17 de Julio 2.010.



CAPÍTULO 3. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

1. De conformidad con lo regulado en el apartado 1.A, del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (modificado por el apartado 1 del artículo 23 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo), y en los artículos 3 y 4 del 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, la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, determina en los planos **OA-1 de "Clasificación y Categoría en Suelo Urbano y Urbanizable"** y **OA-2 de "Clasificación y Categoría en Suelo No Urbanizable"**, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural del NN.SS. vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el apartado 1 del artículo 10 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "OE" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE).

El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con

adscripción de los terrenos a sus categorías delimitadas en los planos OA-1 de "Clasificación y Categoría en Suelo Urbano y Urbanizable" y OA-2 de "Clasificación y Categoría en Suelo No Urbanizable", tal que:

a) Suelo Urbano

Delimitado conforme a los requisitos señalados en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la LOUA, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 1 del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en áreas de reforma interior, que deberán desarrollar la figura de Planeamiento que establezca las condiciones de desarrollo, tomando como base las determinaciones contenidas en este Plan General.

b) Suelo No Urbanizable

Delimitado conforme a los requisitos señalados en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la LOUA, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, según se grafía en el plano **OA-2 de "Clasificación y Categoría del Suelo No Urbanizable"**, e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de **especial protección por legislación específica**, que incluye los terrenos de las zonas de SNU de las vías pecuarias que cruzan el término municipal, ya deslindadas y el SNU de protección de los ríos y sus riveras.
- Suelo no urbanizable de **especial protección por planificación territorial**, que incluirá los terrenos objeto de protección definidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, POT AUS en adelante.
- Suelo no urbanizable de **especial protección por planificación urbanística**, de los Elementos Singulares y conjuntos de Protección Especial, así como a las vías pecuarias no deslindadas.
- Suelo no urbanizable de **carácter rural o natural** que incluye el resto de terrenos clasificados como no urbanizables.

c) Suelo Urbanizable

Delimitado conforme a los requisitos señalados en el artículo 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

El Ordenado (SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en estas normas urbanísticas en el Artículo.3 y en la Disposición Transitoria Primera de la LOUA.

Las características de los suelos urbanizables según se expresan en el articulado de las normas urbanísticas vigentes, así como en los anexos a la memoria de este documento de adaptación, con las innovaciones expresadas en los Anexos a estas Normas Urbanísticas que vienen a recoger en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

La clasificación y adscripción a la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en los artículos 4 a 9 del RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo y en los artículos 48 a 56 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Sectorizado (SUS), mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.

Artículo 9. Determinaciones sobre el Área de Oportunidad Metropolitana (OE)

1. De la aprobación de POTAUS, y de la publicación de su normativa y planimetría, BOJA nº132, de 9 de julio de 2009, se deducen determinaciones con carácter de Norma, que influyen condicionan los usos y actividades admitidos en los terrenos incluidos en la clasificación de suelo como no urbanizable afectos por tal delimitación, al menos de forma transitoria hasta que no se desarrolle el instrumento de planeamiento de estas Áreas de Oportunidad Metropolitana.

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



17 de Junio 2010
El Secretario-Interventor

2. Así, con carácter de NORMA, se establece que en tanto no se produzca el desarrollo de las Áreas de Oportunidad Metropolitana, los terrenos incluidos en el ámbito delimitado, según el Anexo contenido en esta normativa y en el documento del POTAUS, quedarán sometidos al siguiente régimen transitorio:

- Prohibición de formulación de modificaciones del planeamiento vigente que no vayan dirigidas al desarrollo del área de oportunidad, en el ámbito grafiado en el Anexo de la Normativa del documento del POTAUS, y en el anexo de este documento.
- Prohibición del otorgamiento de nuevas autorizaciones para actividades en suelo no urbanizable, o ampliación de las existentes, salvo las destinadas a la explotación de los recursos naturales de los terrenos al amparo del artículo 50 de las Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el ámbito grafiado en el Anexo de la Normativa del documento del POTAUS.

3. Del artículo 15 de la Normativa del POTAUS, se extraen también las siguientes DETERMINACIONES que afectan a los terrenos del Área de Oportunidad, las cuales se trasladan a este documento haciéndolas propias para esta Área de Oportunidad, "Residencial de Gerena", tal que:

- a) La localización propuesta por el Plan para esta Área de Oportunidad tiene carácter vinculante, debiendo el planeamiento urbanístico o el Proyecto de Actuación en su caso, delimitar con precisión el suelo afectado que definitivamente corresponda a cada Área, con los condicionantes de la ficha.
- b) La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en esta Área de Oportunidad no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos que el planeamiento general, tal como se establecen en la norma 45.4 a) del POTA.
- c) La ordenación de esta Área de Oportunidad se efectuará conforme al establecido en los puntos siguientes, y la ficha del Área de Oportunidad que en el Anexo se recoge:
 - Esta área se desarrollarán a través de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística, o de acuerdo al régimen de Actuaciones de interés autonómico establecido en el Título III de la Ley 1/1994, de 11 de enero. Así mismo, con destino a la adquisición de los suelos, podrán establecerse Áreas de Reservas de Terrenos y Áreas de Tanteo y Retracto de las previstas en la legislación urbanística.
 - El planeamiento urbanístico general, bien por innovación o por revisión, definirá con detalle los límites y parámetros urbanísticos del Área de Oportunidad y garantizará la integración de las

mismas en el sistema urbano y en las redes de infraestructuras municipales y metropolitanas, todo ello conforme a los criterios establecidos en la ficha del Anexo.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico general, mediante procedimientos de revisión o modificación, incorporarán el Área de Oportunidad, estableciendo sus límites y determinando su integración en la estructura general del municipio y desarrollando su ordenación de conformidad con los criterios fijados en la ficha del Anexo.
- Esta Área de Oportunidad se ordenará en relación con las redes de transporte. En el proceso de incorporación al planeamiento general se deberán realizar estudios específicos de movilidad, de conformidad con las determinaciones del Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla, y con el contenido establecido en el Título II de la Normativa del POTAU.S.
- El desarrollo de esta Área de Oportunidad estará condicionado a la ejecución de las actuaciones necesarias para garantizar el acceso a las mismas mediante transporte público y transporte no motorizado.
- El diseño urbanístico de esta área deberá cualificar las tramas, la textura de usos, la diversidad morfológica y los valores paisajísticos, con el fin de conseguir un entorno urbano de calidad. El planeamiento de desarrollo ha de garantizar las infraestructuras y servicios necesarios para eliminar los factores de contaminación, favorecer la utilización de energías renovables, fomentar la peatonalización, y favorecer un transporte público eficiente.
- Las reservas de suelo para dotaciones locales deberán dimensionarse conforme a los límites superiores entre los establecidos en el artículo 17, 1,2º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y situarse en localizaciones centrales dotadas de alta accesibilidad y en proximidad a las redes de transporte público.

Artículo 10. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE)

1. Conforme a lo establecido en el apartado 2.b del artículo 3 del 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, la reserva de este tipo de viviendas prevista en el apartado 1.A.b del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de

Andalucía, no será exigible a las NN.SS. de Gerena, ni a los sectores que cuente 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, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de esta Adaptación.

2. Sin embargo, cualquier desarrollo urbanístico que no cuente con ordenación pormenorizada, reservará, para destinarlos a vivienda de protección pública, la superficie que sea necesaria para materializar al menos el treinta (30) por ciento de la edificabilidad residencial total, con destino a Vivienda Protegida.
3. No obstante lo anterior, los sectores de suelo urbanizable o áreas de actuación de suelo urbano no consolidado a los que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, no les sea exigible la reserva obligatoria de suelo destinado a vivienda protegida conforme a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, optarán de forma potestativa a establecer, como mínimo, dicha reserva en el marco de lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, en cuanto a las correcciones de edificabilidad y densidad o de ambas para mantener el aprovechamiento urbanístico, en cualquier momento de su desarrollo y siempre que sea compatible con el grado de ejecución en el que se encuentre, hasta el momento en que adquieran la condición de suelo urbano consolidado según lo establecido en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para ello se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Disposición Adicional Primera del 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.
4. Se establece el para el uso residencial el Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida respecto de la vivienda libre en un valor de 0,5445, todo ello fruto 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. Así para el caso de Gerena el valor de repercusión medio por metro de suelo de vivienda protegida es de 153,00 €/m²s, siendo el de la vivienda libre de 281,00 €/m²s, del cual se deduce el coeficiente antes mencionado de 0,5445.

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



Gerena, 17 de Junio 2010.
El Secretario-Interventor

5. En el sentido del párrafo anterior, se modifican las condiciones de desarrollo del Plan Parcial PPO.2 "Entrada de Sevilla" del PGOU de Gerena, viniendo a desarrollar más de la mitad de las viviendas del sector para su destino a protegidas.

A) PP 2 "Entrada de Sevilla"

De resultas de la aplicación del Decreto 11/2008, para poner suelo con destino a vivienda protegida, y de la iniciativa privada para su realización, se definen los parámetros urbanísticos que deberá contener la modificación que al Plan Parcial de Ordenación presentado con fecha 14 de abril de 2005, para ajustar los mismos a su nueva realidad, tal que:

- Número máximo de viviendas: 328
- Ordenanza: La que desarrolle el Plan Parcial.
- Iniciativa: privada
- Destino de al menos el 39,84% del total de la edificabilidad residencial del sector con destino a vivienda protegida, y el 55% del número total de viviendas.

Este Plan General viene a modificar las características del Plan Parcial, quedando la siguiente redacción:

Plan Parcial PP 2 "Entrada de Sevilla":

- a) Superficie total: 61.971 m²
- b) Uso Global: Residencial
- c) Usos pormenorizados:
 - Residencial
 - Otros usos
- d) Ordenanzas:
 - Las propias del Plan Parcial, una vez modificado el mismo.
- e) El Número máximo de viviendas: 328 (53 viv/ha)

- 328 viv. (181 Viviendas con algún tipo de Protección, VP en adelante)
- f) Edificabilidad máxima: 59.508 m²
- 50.628 m²t (20.171 m²t VP)
- g) Aprovechamiento: 66.748 m²t utc.
- 41.440 m²t utc, de uso residencial
- 25.308 m²t utc, de otros usos.
- 2.577 m²t utc, de excesos
- h) Plazas de aparcamiento:
- Según LOUA, artículo 17
- i) Cesiones mínimas para dotación de equipamientos:
- Según LOUA mínimo de 30 m²s/100 m²t de uso residencial.
- j) Planeamiento: Modificación con Ordenación Pormenorizada del Plan / Proyecto de Urbanización
- k) Sistema de actuación: Compensación
- l) Objetivos de las NN.SS.: la intervención se extiende a los suelos situados a ambos al sur del municipio, pasando a conformarse como nueva fachada del municipio en esta latitud.
- m) Objetivos del planeamiento a redactar: consecución de una actuación que adaptándose al terreno, ofrezca una imagen que se asemeje a la edificación tradicional existente el municipio.
- n) Determinaciones: Deberá respetarse el espacio ocupado por el Parque de Bomberos, que en su extremo este se localiza, siendo estos terrenos parte de los de cesión del mismo sector, y por tanto computables. Así mismo deberán obtenerse los suelos correspondientes los 2.352 metros cuadrados previstos en el Plan Parcial de Ordenación ya aprobado, y a su vez, objeto de modificación.

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



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

Gerena, *17 de Junio* *2010*.

El Secretario-Interventor

B) PP 5 "2ª fase Zarzalejos"

De resultas de la aplicación del Decreto 11/2008, para poner suelo con destino a vivienda protegida, y de la iniciativa privada para su realización, se definen los parámetros urbanísticos que deberá el documento del Plan Parcial que desarrolle los terrenos del sector, tal cual los parámetros definidos en las NNUU de las NNSS, y en concreto en el artículo 5.3.2, el cual se traslada y ajusta los requisitos del Decreto y la legislación urbanística de la CCAA de Andalucía, tal que:

- Número máximo de viviendas: 36
- Ordenanza: La que desarrolle el Plan Parcial.
- Iniciativa: privada
- Destino de al menos el 30% del total de la edificabilidad residencial del sector con destino a vivienda protegida.

Plan Parcial PP 5 "2ª fase Zarzalejos":

- o) Superficie total: 50.880 m²
- p) Uso Global: Residencial
- q) Usos pormenorizados:
 - Residencial
- r) Ordenanzas:
 - Las propias del Plan Parcial.
- s) El Número máximo de viviendas: 36 (7 viv/ha)
- t) Edificabilidad máxima: 10.685 m²t
 - 10.685 m²t (3.205,5 m²t VP)
- u) Aprovechamiento (uso residencial unifamiliar): 50.326 m²t etc.
- -4.843 m²t etc., de excesos

- v) Plazas de aparcamiento:
 - Según LOUA, artículo 17
- w) Cesiones mínimas para dotación de equipamientos:
 - Según LOUA mínimo de 30 m²s/100 m²t de uso residencial.
- x) Planeamiento: Plan Parcial de Ordenación / Proyecto de Urbanización
- y) Sistema de actuación: Compensación

C) PE 1 "Basílica Paleocristiana"

Si bien, no pueden determinarse condiciones de desarrollo, por no contenerlas el documento del Plan General del que depende, si se deberá garantizar en el desarrollo de Plan Especial las siguientes determinaciones:

- Número máximo de viviendas: 100
- Ordenanza: Ensanche y Vivienda unifamiliar
- Medidas de preservación de los restos de la Basílica Paleocristiana, incluyendo una zona de protección que se dedicará a espacios libres del conjunto
- Reserva de al menos el treinta por cien (30%) de la edificabilidad destinada a uso residencial que se establezca en el Plan Especial que desarrolle esta área.
- Sistema de actuación: Cooperación
- Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior / Proyecto de Urbanización
- Objetivos de las NN.SS.: la intervención se extiende a los suelos situados a ambos lados de la entrada a Gerena por la antigua carretera de Guillena, incluyendo un viario perimetral que enlaza la calle Clavel con la carretera de Sevilla.
- Objetivos del planeamiento a redactar: consecución de una actuación que responda a los nuevos criterios establecidos en el planeamiento general en redacción, se hace hincapié en la necesidad de conjugar las intenciones primigenias con las que den respuesta al nuevo modelo urbano propuesto por el PGOU en redacción.

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

- Determinaciones: Deberá establecer las medidas de preservación de los restos de la Basílica Paleocristiana, incluyendo una zona de protección que se dedicará a espacios libres del conjunto. Se ha realizado ya delimitación de la basílica estando ésta delimitada "in situ" siendo su superficie aproximada de 2.500 m², así como la traslación que se ha realizado de tal protección al plano OA-3 de "Ámbitos de Protección", ésta de carácter orientativa, siendo el Plan Especial el que deberá reajustar sus límites con la realidad del elemento a proteger y conservar.

Artículo 11. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE)

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del Plan General, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que 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 cualquier de sus partes, entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
2. Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural OA-4 de "Sistemas Generales", estableciéndose las siguientes categorías de sistemas generales:
 - Comunicaciones
 - Areas libres
 - Equipamientos Públicos
 - Infraestructuras

Artículo 12. Sistema General de Comunicaciones

- Encauzamiento Arroyo Garnacho. Nuevo viario tangente al Polígono Piedra Caballera, entre los sectores PP1 y PP3.
- Ampliación Calle Ferrocarril. Nuevo viario de conexión entre la calle ferrocarril y el SUO.1 "Jardines de Gerena", incluido en el ED.3.

Artículo 13. Sistema General de Areas Libres

Gerena, 17 de Junio 2.010

- Parque del Cementerio
- Protección del Arroyo Garnacha
- Parque de La Cantina
- Parque de la Rodadera
- Plaza en Avenida de los Canteros



El Secretario-Interventor

Artículo 14. Sistema General de Equipamientos Públicos

1. Servicios de Interés Público y Social

- El Ayuntamiento y dependencias anexas
- Consultorio
- Mercado de Abastos
- Antiguo Mercado de Abastos
- Escuela-Taller
- Parque de Bomberos
- Cementerio
- Biblioteca y Casa de la Juventud
- Centro Cívico, antiguo Matadero
- Hogar del Pensionista

2. Educativos

- Instituto de Enseñanza Secundaria de Gerena, IES Gerena.

3. Deportivos

- Polideportivo municipal.
- Instalaciones deportivas de Calle Estación
- Pabellón polideportivo y piscina climatizada

El presente documento fue aprobado _____
 por _____ con fecha de _____ 2.0_____

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERENA - ANEXO NORMATIVO
 Gerena, de _____ 2.0_____

El Secretario-Interventor

Así para el suelo urbanizable ordenado identificamos las siguientes zonas en correspondencia con usos globales, densidades, edificabilidades y ordenanzas propias.

Artículo 15. Infraestructuras

Ambas situadas en Suelo No Urbanizable, y previstas por las NN.SS.

- Nueva traída de aguas
- Depuradora de Aguas residuales

Artículo 16. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado, unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE)

1. Este PGOU establece en el plano OA-1 de "Clasificación y Categoría del suelo urbano" para el suelo urbano consolidado, las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable, la asignación de usos globales, considerando éstos como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados conforme a la regulación contenida en el NN.SS. y su ordenanzas.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los Títulos Cuarto y Quinto de las NN.UU. y en el plano OA-4 de "Usos Globales por zonas en suelo urbano y urbanizable"

La Adaptación de las NN.SS. establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado, las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales.

Así para el suelo urbano consolidado podemos identificar las siguientes zonas en correspondencia con usos globales, densidades, edificabilidades y ordenanzas propias.

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	USO global	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		global m ² t/m ² s	global Viv/ha
ZONA 1	CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	1,098 28,44
ZONA 2	EXTENSIÓN del CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	1,054 20,83
ZONA 3	VIVIENDA AISLADA	RESIDENCIAL	0,210 7,00
ZONA 4	LOS ABADES	RESIDENCIAL	0,850 37,00
ZONA 5	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,500 -

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ZONAS EN SUELO URBANIZABLE	USO global	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	Aprovechamiento Medio
			global m ² t/m ² s	global Viv/ha	
SUO-PP2	ENTRADA DE SEVILLA	RESIDENCIAL	0,850	53,00	1,0843
SUO-PP3-UE2	LOS ABADES	RESIDENCIAL	0,850	37,00	1,0843
SUO-PP1	OLIVAR DE MARAVILLA	RESIDENCIAL	0,850	37,00	1,0843
SUS-PP5	2º FASE DE ZARZALEJOS	RESIDENCIAL	0,210	7,00	1,0843
SUS-PP10	CAÑADA DEL HORNILLO	RESIDENCIAL VPO	0,850	37,00	1,0843
SUS-PP6	PIEDRA CABALLERA	INDUSTRIAL	0,500	-	0,4792
SUS-PP7	ANTIGUO POL. GANDERO	INDUSTRIAL	0,500	-	0,4792
SUO-PP11	P.I. LA FONTANILLA	INDUSTRIAL	0,500	-	0,4792
SUO-1	"JARDINES DE GERENA"	RESIDENCIAL	0,525	35,00	0,4611
SUS-PP12	AMPLIACIÓN P.I. LA FONTANILLA	INDUSTRIAL	0,500	-	0,497221

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

Gerena, 17 de Julio 2.010.
 El Secretario-Interventor



Artículo 17. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado (OE)

1. Conforme a lo previsto en el apartado 2.e del artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el ANEXO 1 "Cálculo del Aprovechamiento tipo", del Título V "Suelo Apto para Urbanizar", del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gerena, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones, si bien donde dice "aprovechamiento tipo", deberá entenderse medio, y donde dice "apto para urbanizar", "suelo urbanizable, sectorizado u ordenado, según corresponda con su tramitación.
2. La denominación de "aprovechamiento tipo" en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gerena en vigor, tendrá la consideración de "aprovechamiento medio" según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. Para la determinación de los aprovechamientos se aplicarán los "Coeficientes de Homogeneización según Uso y Tipología" y los "Cálculos de los coeficientes de ponderación de los distintos usos", establecidos para las distintas Áreas de Reparto, por las NN.UU. de Gerena en su Anexo I, "Cálculo del Aprovechamiento tipo". Incorporándose a estos valores, el coeficiente entre vivienda protegida y libre, referencia aplicada a la vivienda protegida para el año 2008, que es de 0,5445.

Artículo 18. Ámbitos de Protección en suelo urbano

1. Los Bienes de Interés Cultura, BIC, existentes en Gerena, Castillo y Muralla Urbana, fueron declarados Histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, provenientes del Decreto de 22 de abril de 1949, de Protección de los Castillos Españoles:

Denominación del Bien: Castillo
Estado Administrativo: Inscrito
Tipo de Patrimonio: Inmueble
Boletín Oficial: BOE 29/06/1985

Régimen de Protección: B.I.C
Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipología: Monumento

Denominación del Bien: Muralla urbana
Otras Denominaciones: Recinto amurallado
Estado Administrativo: Inscrito
Tipo de Patrimonio: Inmueble
Boletín Oficial: BOE 29/06/1985

Régimen de Protección: B.I.C
Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipología: Monumento

2. EL entorno de protección de los BIC identificados en el punto 1 de este artículo, estará constituido por aquellas parcelas y espacios que lo circunden, según lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tal que:
 - Cincuenta metros en suelo urbano.
 - Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.
3. Este entorno, según lo especificado en esta Disposición Adicional cuarta de la Ley 14/2007, podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural.
4. Toda actuación sobre los inmuebles relacionados en el punto 1, deberá contemplar las determinaciones del articulado sobre protección de los bienes muebles e inmuebles de Título IV de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

Artículo 19. Elementos y espacios de especial valor (OE)

1. Conforme a lo regulado en el apartado 1.A.g del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el Anexo IV, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Gerena", en el Título Sexto Capítulo IV, "Normas de Protección" del mencionado Texto Refundido y en los Planes Especiales de Protección todos incluidos y reflejados en el plano OA-3 de "Ámbitos de Protección", así como las variaciones contenidas en dicho catálogo por la Modificación Puntual nº4 de las NN.SS. de Gerena, BOP de Sevilla nº238, de 14 de octubre de 2009, que incorporan

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

nuevos inmuebles y espacios, así como eliminan del citado catálogo determinados inmuebles, quedando tal como se expresan en el siguiente punto de este mismo artículo.

2. Dicho 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

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

Grado C – Elementos arquitectónico notable a declarar monumento de carácter local, imprescindible para la historia del municipio.

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 citado Catálogo bajo el Grado A y B de protección, así como los Conjuntos de Protección Especial, así denominados en el Catálogo de las NN.SS., localizados tanto en el núcleo urbano consolidado, como los localizados en su entorno inmediato, siendo éstos los recogidos en el plano OA-3 de "Ámbitos de Protección", siendo éstos los numerados y nominados tal que:

18. Entorno al recinto amurallado y termas
19. Basílica Paleocristiana y área de protección
20. Restos del recinto amurallado
21. Calle de la plaza
22. Calle de Federico García de Leaníz
23. Calle Cristo de la Vera Cruz

3. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo integrado en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística, OA-3 de "Ámbitos de Protección".

CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

SECCIÓN PRIMERA. POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA O TERRITORIAL

Artículo 20. Yacimientos Arqueológicos y Elementos Singulares de arquitectura rural.

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

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. TORREJÓN DE SAN ANTONIO | 20. GERENA |
| 2. FINCA DE LAS MONJAS | 21. GERENA (SUR) |
| 3. CERRO DE LOS PERROS | 22. GERENA (ESTE) |
| 4. HAZA DEL POZO DE LAS CAÑERÍAS | 23. SAN DIEGO |
| 5. HAZA DEL VILLAR | 24. FUENTE SANTA |
| 6. CORTIJO DE CHAMORRO | 25. CANTERA |
| 7. CERRO DE CHAMORRO | 26. MOLINO |
| 8. CERRO DE LA LEGUA | 27. VILLAR DEL ARROYO DE LA CASA |
| 9. CORTIJO DE PIZANA | 28. CASA EL ACEBUCHAL |
| 10. CAMINO DE AZNALCOLLAR | 29. ERMITA DE LA ENCARNACIÓN |
| 11. GARROTA DEL MORO | 30. CORTIJO DEL ESPARRAGAL |
| 12. GARROTA DEL MORO(SUR) | 31. ARROYO MOLINOS |
| 13. LOS OLIVARES | 32. ARROYO MOLINOS II |
| 14. LOS OLIVARES (SUR) | 33. CERRO DEL CASTILLO |
| 15. CONVENTO DE SAN FRANCISCO | 34. HUERTA DEL PINO |
| 16. HUERTA DE JERNANDERIA | 35. LAGUNA RIGÜELO |
| 17. CONVENTO DE SAN FRANCISCO | 36. CORTIJO DE LA RAMIRA III |
| 18. VILLAR DE CARRASCO | 37. CORTIJO DE SERONCILLO |
| 19. CORTIJO DE CONTI | 38. TIERRAS DE SERONCILLA |

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. El régimen jurídico al que se hallan sometidos los terrenos y elementos incluidos en el planos OA-3 será el establecido en el presente PGOU según su clasificación y calificación urbanísticas, sin perjuicio de que se respeten las normas de carácter cautelar del artículo 6 de las NN.UU.

Artículo 21. Catálogo de Caminos Rurales.

1. 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.

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



2. El ancho de los mismos, el uso de vías de comunicación, las características de los mismos, los puntos de comienzo y final, quedan recogidos en la planimetría especificada en el punto 1.
3. Queda prohibido expresamente la ocupación parcial o total de los caminos antes referenciados, debiéndose mantener las características del punto 2., de este artículo.

Artículo 22. Planes Especiales de Protección.

1. Se incluyen en estos los delimitados en el plano OA.3 "Ámbitos de Protección".
2. Corresponden éstos al PE.3 "Fuente de los Caños", y al PE.4 "Canteras" que si bien su ámbito es discontinuo, se encuentra perfectamente grafiado y delimitado en el plano referido en el punto 1 de este artículo.
3. Su tramitación deberá regirse por el procedimiento establecido en la LOUA, observando las afecciones que pudieran derivarse de legislación sectorial.
4. Para el PE.3 se estará a lo establecido en el artículo 6.4.2 de las NN.UU. de este PGOU, y para el PE.4 a lo establecido en el artículo 6.4.3. de las NN.UU. de este PGOU.

Artículo 23. Normas del suelo urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo regulado en el apartado 1.A.h del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en el Título Sexto de las "Normas Urbanísticas", del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gerena, en vigor.
2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 11.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Gerena y en el apartado 6 del artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA.

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

Gerena, 17 de Junio 2.010



Artículo 24. Elementos de Protección Territorial

1. Del documento del POT AUS, DECRETO 267/2009, BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009, en el cual se incluye la totalidad del término municipal de Gerena, según su artículo 2, viene éste en su Normativa y en el Anexo de Planimetría a recoger Normas que establecen el régimen del suelo para los suelos afectos por tales categorías del suelo no urbanizable, en rigor de aplicación de la LOUA y la LOTA, y la obligatoriedad de incluir las determinaciones. Así, diferenciamos entre zonas y elementos de protección territorial:

Zonas de protección territorial, desglosándose en:

- El Sistema Hidrológico
- Las Áreas Forestales

Elementos Culturales del Patrimonio Territorial, si bien estos elementos ya están recogidos e incluidos en la categoría de Por Decisión Municipal del artículo 18, de este mismo capítulo. El POT AUS desglosándose en:

- Yacimientos Arqueológicos en el medio rural
- Edificios y Lugares de Interés Territorial en el medio rural

2. Si bien, debemos hacer notar 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 Ecológico del Guadiamar será incluido en la categoría de "por legislación específica" 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.

3. Las determinaciones de tales Zonas y Elementos vienen recogidas gráficamente en los planos denominados **OA-2 y OA-3 "Clasificación y Categoría del Suelo No Urbanizable" y "Ámbitos de Protección"**, respectivamente, siendo las superficies afectas por tales delimitaciones, vinculadas a la categoría Especialmente Protegido, en la clasificación de No Urbanizable que desarrolla este Capítulo 4.

SECCIÓN SEGUNDA. LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 25. Dominio Público Pecuario

1. Las rutas de vías pecuarias son de uso y dominio público, reguladas por la legislación estatal Ley 3/1995 de 23 de Marzo, BOE 71/95, y el reglamento autonómico de vías pecuarias, Decreto 155/1998, de 21 de Julio.

De acuerdo con el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías pecuarias de Andalucía, aprobado por consejo de gobierno de 27 de marzo de 2001, en el término municipal de Gerena, tienen tal consideración las siguientes vías.

- Cañada Real de Huelva a Córdoba, con ancho legal de 75 metros, discurre de oeste a este por el término en una dimensión lineal de unos 13.934 metros.
- Cordel de Conti y la Ramira, con ancho legal de 37,5 metros, exceptuando el tramo ya amojonado según BOJA, nº 220 de 14 de noviembre de 2006, el nº35 de 19 de febrero de 2008 y el nº187 de 19 de septiembre de 2008, discurre de oeste a este por el término en una dimensión lineal de unos 11.912 metros.
- Vereda de Salteras, con ancho legal de 20 metros, exceptuando el tramo ya amojonado según BOJA, nº 137 de 15 de julio de 2005, discurre de oeste a este por el término en una dimensión lineal de unos 5.942 metros
- Cordel Camino de los Arrieros, con ancho legal de 37,5 metros, discurre de oeste a este por el término en una superficie lineal de unos 12.945 metros.

Así como los abrevaderos, descansaderos, majadas y lugares asociados al tránsito ganadero que estén incluidos en la clasificación aprobada.

2. Estos terrenos, y en virtud de la legislación que le es de aplicación, estos terrenos serán clasificados como no urbanizables, y categorizados como especialmente protegidos.

3. En tanto no se alcance resolución firme los actos de deslinde, amojonamiento y recuperación de las vías pecuarias antes relacionadas, el trazado contenido en la documentación gráfica de este Plan General,

tendrá carácter provisional y por ello se establece como medida preventiva un ancho de 10 metros contados desde la directriz del trazado, a cada lado de la mismo. En esta superficie quedará prohibido cualquier acto edificatorio, temporal o definitivo.

4. Una vez que se deslinde, y amojonen las vías pecuarias, esta precaución contenida en el apartado anterior, quedará sin vigencia, siendo el deslinde y amojonamiento de la consejería competente el que establezca los límites de uso, dominio y titularidad.

Artículo 26. Dominio Público Hidráulico

1. Quedarán sujetos a tal legislación, todas aquellas aguas que discurren por el término municipal de Gerena, tanto continentales como subterráneas, que sean consideradas como cauces públicos, lechos de lagos, lagunas y embalses de cauces públicos por la Agencia Andaluza del Agua, en rigor de la aplicación de la legislación de aguas estatal, TR de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de Julio, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 849/86, de 11 de abril, y/o disposiciones que lo modifiquen o sustituyan.
2. Las dos franjas de terreno establecidas en el RD 849/86, serán las de cinco (5) metros, contiguas al dominio público, una vez definida la lámina de aguas, que será de servidumbre de paso, Así como la zona de protección de los márgenes de los arroyos, que será de cien (100) metros medidos en paralelo a las líneas del dominio público.
3. El desarrollo de cualquier actividad en ambas zonas necesitará previo a la otorgación de la licencia municipal, de la autorización por la Agencia Andaluza del Agua, en los términos que establece el RD849/86, y/o en las disposiciones que lo modifiquen o sustituyan.

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

Gerena, 17 de Junio 2010.

El Secretario-Interventor



[Handwritten signature in blue ink]

Artículo 27. Dominio Público de Carreteras

1. La red de carreteras que actualmente discurren por el término municipal de Gerena, deben de regirse por la legislación autonómica de Andalucía, Ley 8/2001, de 12 de julio, con las modificaciones que se derivan de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de transportes urbanos y metropolitanos.

Constituyen el dominio público de carreteras, el definido por la legislación anterior, siendo este el definido por la sus zonas funcionales y su dominio público adyacente, las siguientes vías:

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

2. Constituyen afecciones y servidumbres de carreteras, las establecidas en la legislación vigente, con las dimensiones y puntos de referencia en ellos anotados, distinguiéndose, zona de afección, zona de servidumbre, y zona de no edificación. Definiéndose éstos en los artículos 53 a 58 de la Ley 8/2001 antes mencionada.
3. Cualquier acto de conexión a las citadas carreteras deberá obtener informe favorable y permiso del titular de la misma, siendo regulado el procedimiento para la obtención de tales documentos, según la tramitación regulada en el articulado de la legislación andaluza, o estatal, con carácter supletorio, Orden de 16 de diciembre de 1.997, por la que se regulan los accesos a carreteras del Estado, en su caso.
4. En el supuesto de que se planifique nueva carretera, de titularidad estatal, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente a nivel estatal en relación a carreteras.

CAPÍTULO 5. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

Artículo 28. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbano consolidado y suelo urbanizable

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del 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, la ordenación de suelo urbanizable sectorizado y unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo I de estas Normas.
2. Los suelos urbanos no consolidados y urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las condiciones establecidas en el planeamiento y la gestión determinada en las NN.SS. vigentes.

CAPÍTULO 6. SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE INNOVACIÓN, DESARROLLO Y EJEUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 29. Actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental

1. Conforme a lo previsto en DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA de la ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, de 9 de julio, la Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en todos aquellos enumerados en el ANEXO I. *Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental.*
2. Para el resto de actuaciones y/o desarrollos urbanísticos en el término municipal de Gerena sobre el Suelo No Urbanizable, se estará a lo regulado en el articulado de Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, de 9 de julio, y en concreto a las contempladas en el ANEXO I. *Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental.*

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

Gerena, 17 de Junio 2.010.



El Secretario-Interventor

CAPÍTULO 7. SOBRE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 30. Programación y gestión de la ordenación estructural

1. A los efectos previsto en el apartado 2.g del artículo 3 del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, sobre las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se entiende que se reinician los plazos generales para la finalización de la ejecución de los sectores del suelo urbanizable por dos (2) años más, si la iniciativa es privada, según el cómputo que se establece en el punto 3 de este artículo. Coincide esta programación con la establecida en el artículo 5.2.2 "Iniciativa, Sistema de Actuación y Prioridades" del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas de Gerena.
2. Para los Ámbitos de suelo urbano no consolidado, o afectos por Planes Especiales o Estudio de Detalle, se reinicia el plazo en dos (2) años para la ejecución de los ámbitos, a contar según el punto 3 de este artículo, manteniéndose como sistema de actuación el de cooperación, bien municipal, bien metropolitana, provincial y/o autonómica, regulado de igual forma en las NN.SS. adaptadas.
3. Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor desde la publicación oficial de la aprobación definitiva de este documento de Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial.
4. En el caso de incumplirse dichos plazos, el sistema de actuación pasará a ser el de corporación. De igual forma el vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

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

Gerena, 17 de Junio 2010.

El Secretario-Interventor



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERO. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO APROBADO (PA)

1. A los efectos previstos en el Artículo.2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado" (PA) al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el OA-1 de "Clasificación Categorías en Suelo Urbano y Urbanizable".
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada, según lo dispuesto en el apartado 2.B.a del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, e sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior en su caso.
3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDO. INTERPRETACIÓN DE LOS PRECEPTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN RELACIÓN A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

1. Conforme a lo previsto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 de su Disposición Transitoria Primera, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:
2. Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

3. Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. DOCUMENTOS DEROGADOS.

A la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial quedan derogados los documentos de planeamiento de desarrollo cuyas determinaciones contradigan lo dispuesto en estas normas urbanísticas.

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

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

Gerena, 17 de Junio 2010.



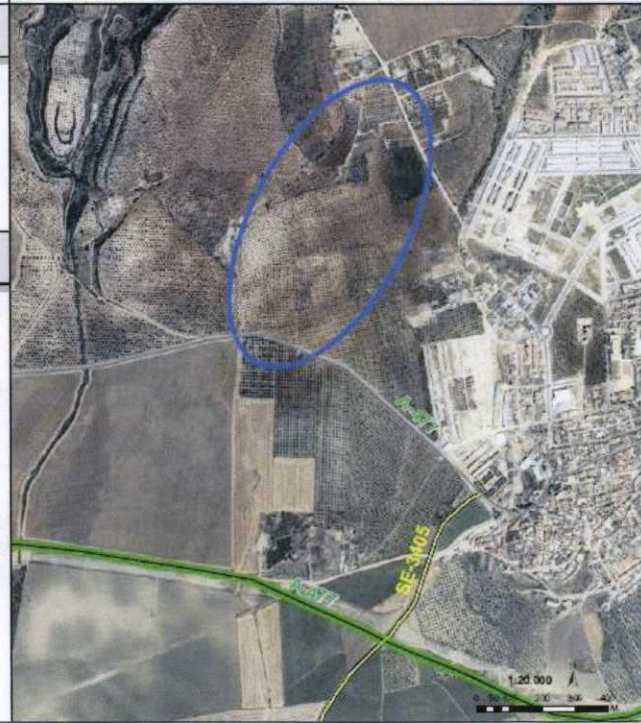
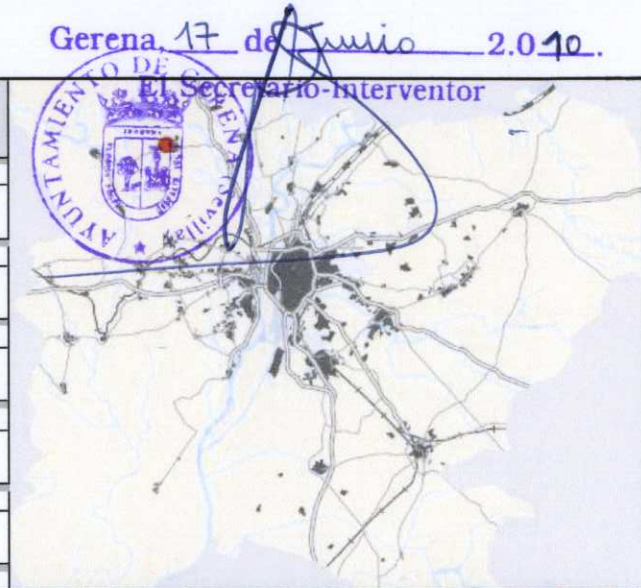
El Secretario-Interventor

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

Gerena, 17 de Junio 2.010.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

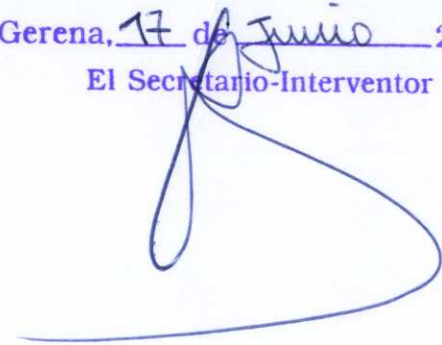
ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R11. Residencial en Gerena.
MUNICIPIO	Gerena
SUPERFICIE	28 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1993. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Los terrenos se sitúan en el Oeste del núcleo urbano de Gerena, apoyados en la carretera A-477, zona de crecimiento natural del núcleo.</p> <p>- Se busca crear una bolsa de suelo destinada mayoritariamente a viviendas protegidas integrada en el núcleo urbano y, a la vez, bien relacionada con la red de comunicaciones territoriales.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El uso global de los terrenos será el residencial con una capacidad aproximada para 700 viviendas, de las cuales al menos el 60% serán protegidas.</p> <p>- El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.</p> <p>- Se garantizará la integración paisajística de la nueva área residencial con respecto a la carretera A-477.</p> <p>- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.</p>	



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
SEGÚN DECRETO 11/2008, DE 7 DE FEBRERO DE 2008

ANEXO DE PLANIMETRÍA