

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GERENA

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

MEMORIA Y NORMAS URBANISTICAS

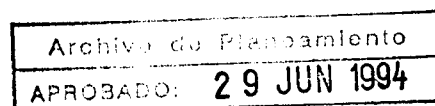
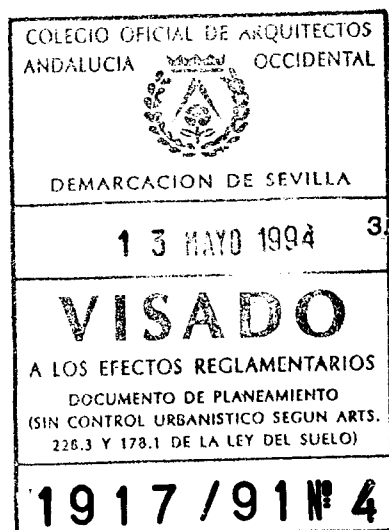
INDICE

pág.

MEMORIA DE ORDENACION

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

A)	DESARROLLOS DEL SUELO URBANO	27
B)	DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR	28
C)	PLANES ESPECIALES DE PROTECCION	30
	GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	31



NORMAS URBANISTICAS

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

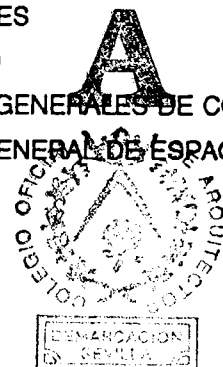


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
41
41
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 226.3 Y 170.3 DE LA LEY DEL SISTEMA

Archivo de Planeamiento
 APROBADO: 29 JUN 1994

917 / 91 Nº 4 -

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



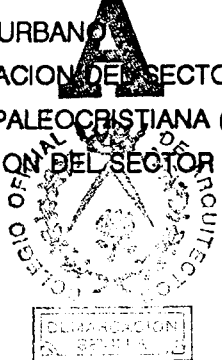
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL  DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 278.3 Y 370.1 DE LA LEY DEL SUELO)

Archivo de Planeamiento
 APROBADO: 29 JUN 1994

1917/91Nº4

	Pág.	
ART. 3.1.4.	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	54
ART. 3.1.5.	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACION	54
CAP. II.-	DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES	55
ART. 3.2.1.	CONDICIONES GENERALES	55
ART. 3.2.2.	DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES	55
ART. 3.2.3.	CONDICIONES DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	56
ART. 3.2.4.	CONDICIONES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	56
ART. 3.2.5.	CONDICIONES DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	56
ART. 3.2.6.	CONDICIONES DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION	57
CAP. III.-	EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES	58
ART. 3.3.1.	ALCANCE	58
ART. 3.3.2.	SISTEMAS DE ACTUACION	58
ART. 3.3.3.	EJECUCION DE OBRAS	59
TITULO IV.-	SUELO URBANO	60
CAP. I.-	GENERALIDADES	60
ART. 4.1.1.	CONCEPTO Y DELIMITACION	60
ART. 4.1.2.	INTERVENCIONES PREVISTAS	60
ART. 4.1.3.	DIVISION EN ZONAS	61
ART. 4.1.4.	APROVECH. SUSCEPTIBLE DE APROPIACION	61

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



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE SEVILLA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL

62

DEMARCACION DE SEVILLA

62

13 MAYO 1994

VISADO

A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS.
248.3 Y 175.1 DE LA LEY DEL SUELO)

Archivo de Planeamiento

APROBADO: 29 JUN 1994

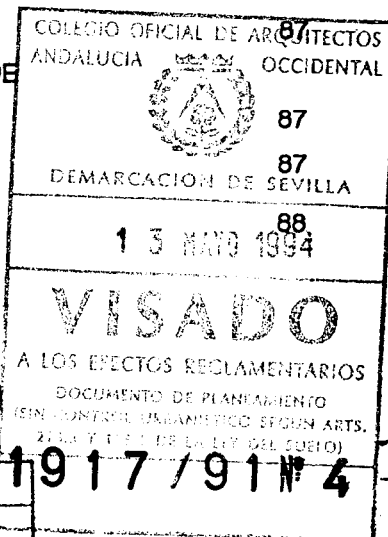
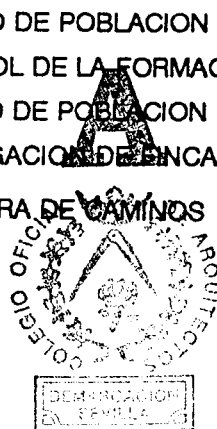
917 / 91 Nº 4

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



Archivo de Planeamiento 1917/91 Nº 4
 APROBADO: 29 JUN 1994

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



Archivo de Planeamiento
 APROBADO: 29 JUN 1994

	Pág.
ART. 6.2.5. CERRAMIENTOS	88
CAP. III.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES	89
ART. 6.3.1. VIVIENDA FAMILIAR	89
ART. 6.3.2. EDIFICACIONES PARA USO AGROPECUARIO	89
ART. 6.3.3. EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	90
ART. 6.3.4. TOLERANCIA INDUSTRIAL	90
CAP. IV.- NORMAS DE PROTECCION	91
ART. 6.4.1. GENERALIDADES	91
ART. 6.4.2. PLAN ESPECIAL FUENTE DE LOS CAÑOS (P.E.3)	91
ART. 6.4.3. PLAN ESPECIAL DE LAS CANTERAS (P.E.4)	92
ART. 6.4.4. CAUCES Y RIBERAS DE ARROYOS	93
ART. 6.4.5. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	94
ART. 6.4.6. ELEMENTOS ARQUITECTONICOS CATALOGADOS	95
ART. 6.4.7. CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS	96

ANEXO I: CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS
DISTINTOS USOS


97

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO PARA CADA UNA DE
LAS AREAS DE REPARTO

ANEXO II: ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

A



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
 DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 226.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91Nº 4

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

Pág.

ANEXO III: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS 109

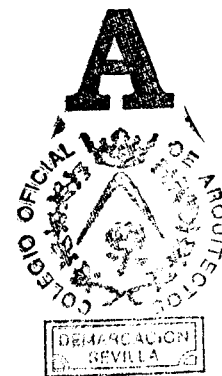
**ANEXO IV: CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO DE GERENA.
ELEMENTOS SINGULARES Y CONJUNTOS DE PROTECCION ESPECIAL**

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



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

MEMORIA DE ORDENACION



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

MEMORIA DE ORDENACION

CAPITULO I.- GENERALIDADES

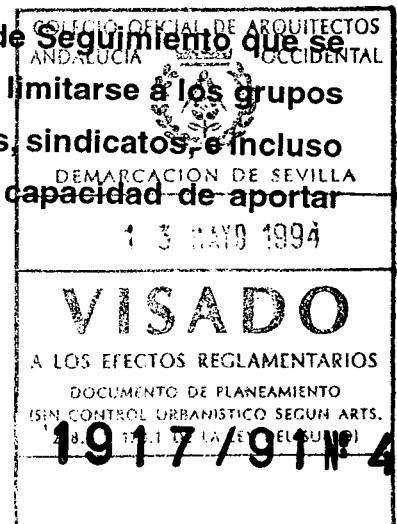
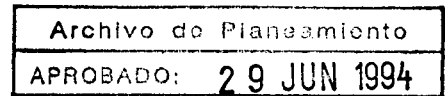
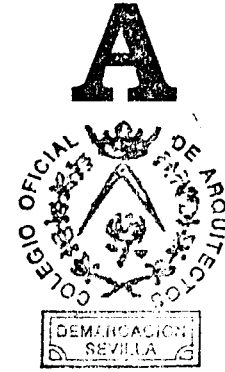
1.1. INTRODUCCION

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

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

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

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

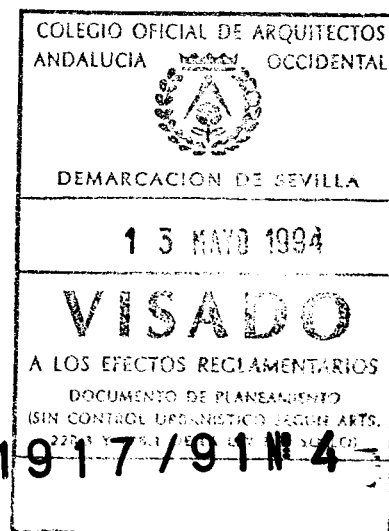


Los miembros de dicha comisión son los siguientes:

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

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

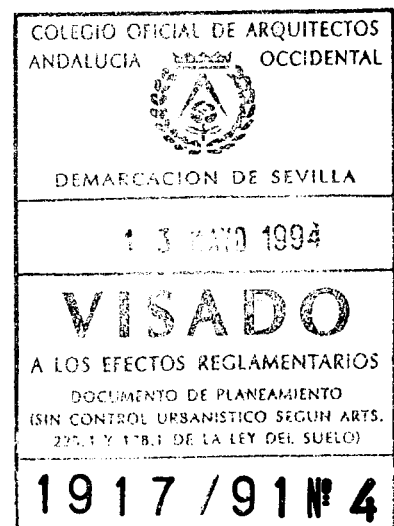
- José Antonio Candelera Mora, arquitecto.
- Alfredo Bueno Calero, arquitecto técnico.
- Encarnación de la Torre Guerrero, delineante.
- Joaquín Felipe Gómez González, delineante.
- Juan Torres Casado, toma de datos.
- Juan Ortiz Cotán, toma de datos.
- Nieves Vila Roca, mecanógrafa.



1.2. NATURALEZA JURIDICA

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

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



1.3. VIGENCIA

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

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

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



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994



1.4. REVISION

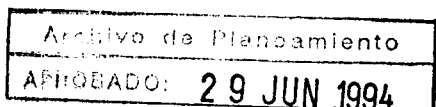
La Revisión de las Normas Subsidiarias consiste en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada bien por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter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

La Revisión puede ser ordinaria o anticipada.

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

Serán causa de revisión anticipada:

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

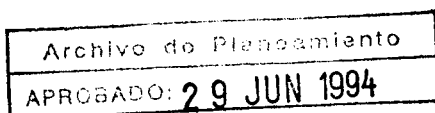
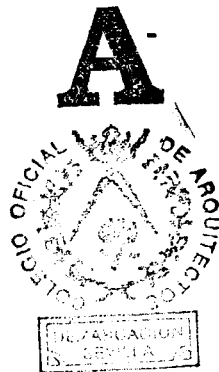


1.5. MODIFICACION

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

Serán causa de Modificación:

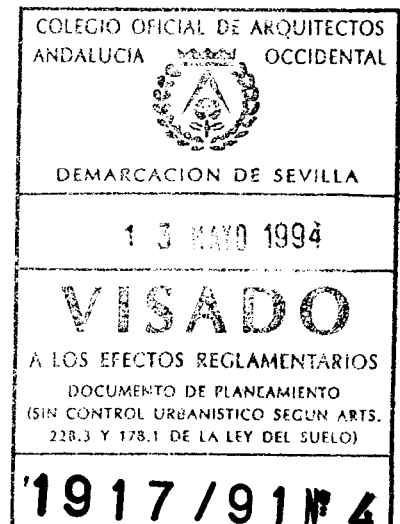
- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable en alguna zona.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



1.6. SUSTITUCION POR UN PLAN GENERAL

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

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



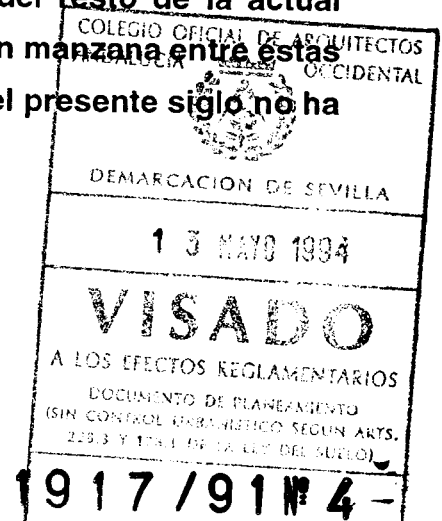
CAPITULO II.- ANALISIS DE LA SITUACION DE PARTIDA

2.1. EL DESARROLLO URBANO DE GERENA.

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

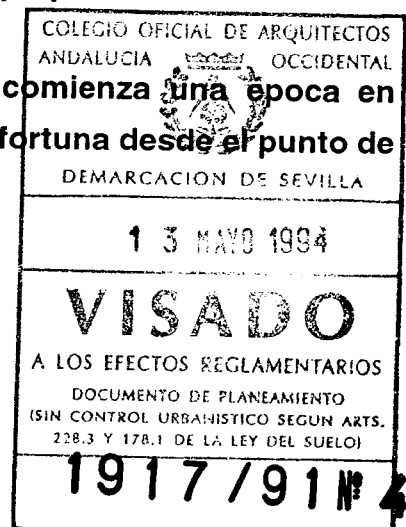
Un primer arrabal sería el formado teniendo como eje la calle de la Plaza y como límites las de Cristo de la Vera Cruz y Hermanos Machado-Barriondillo, que en esos momentos serían los caminos para rodear por el norte o por el sur la ciudad para el que marchara por el de Aznalcóllar a Alcalá del Río,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

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



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

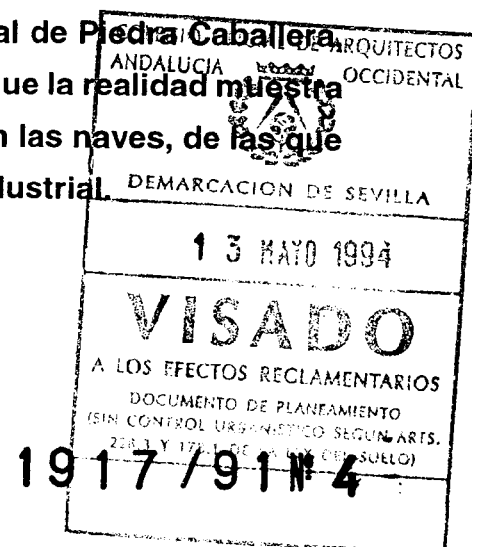
Con la entrada del presente siglo comienza una época en desarrollo acelerado resuelto con desigual fortuna desde el punto de vista urbano.



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

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

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

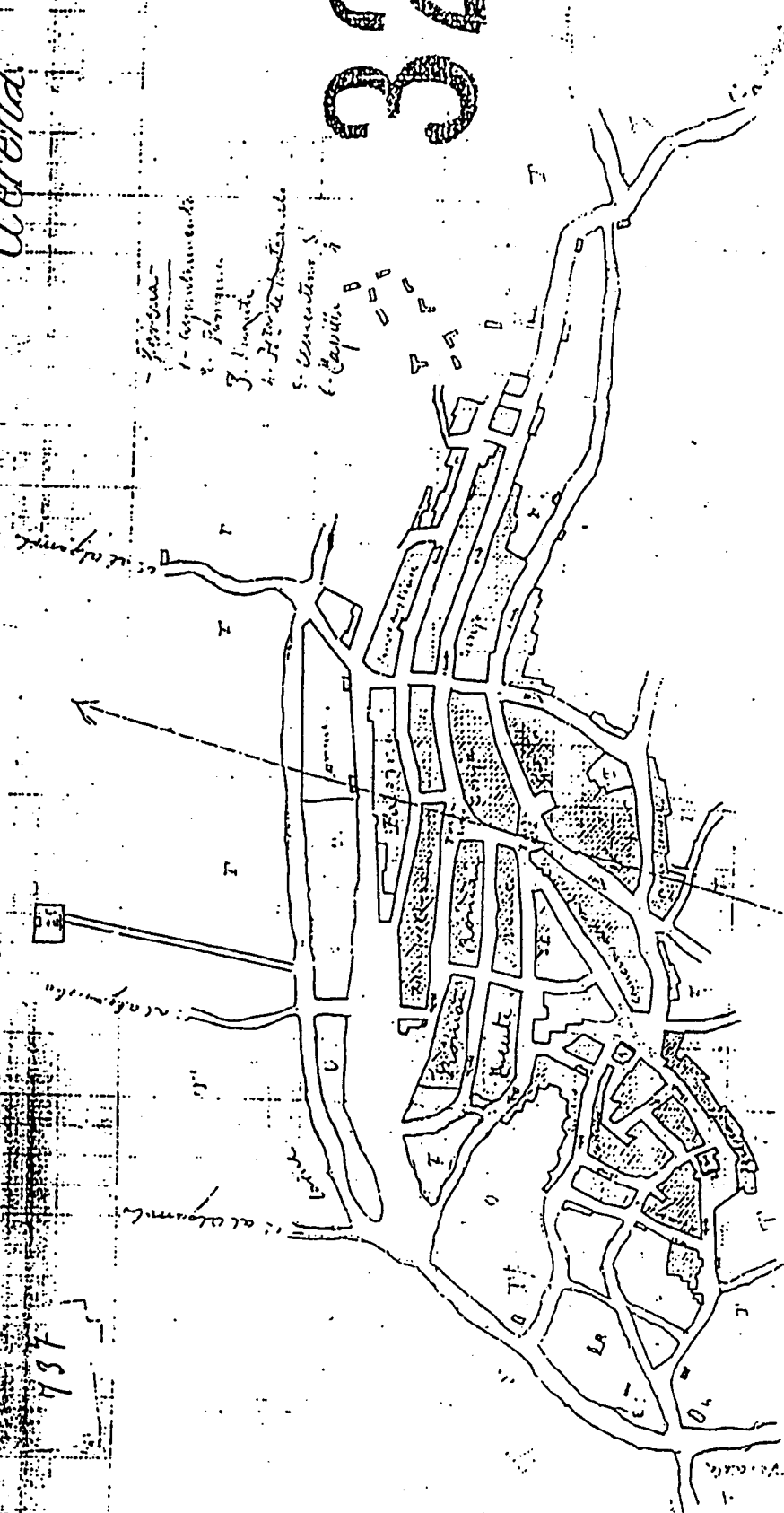


1870

Gerena

321

- 1. Ayuntamiento
- 2. Parroquia
- 3. Puente
- 4. Plaza de Armas
- 5. Cementerio
- 6. Capilla



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL



DEMARCACION DE SEVILLA

13 MAYO 1994

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (S) CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 170.1 DE LA LSY DEL SUELO

1917/91N4

2.2. LA SITUACION ACTUAL.

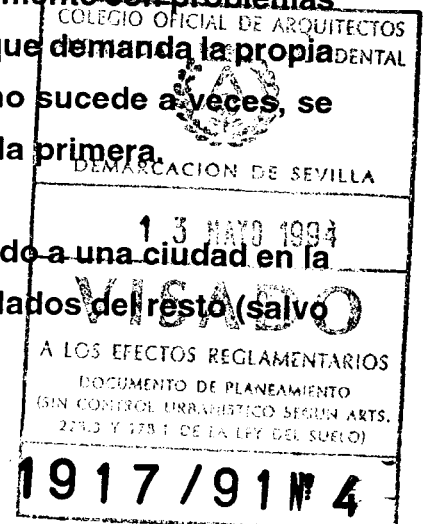
Si resulta difícil encuadrar a Gerena en un ámbito territorial definido, se debe a la excesiva polarización hacia la capital de sus interrelaciones exteriores. Situada fuera del ámbito de lo que se entiende como área metropolitana de Sevilla, y con un aceptable nivel de equipamientos y servicios dada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

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

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

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

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

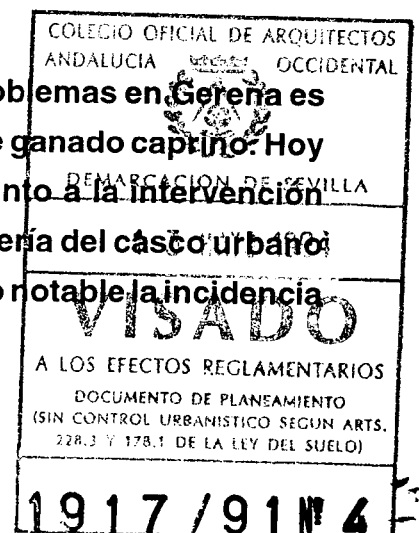


el Polígono de Piedra Caballera, que puede justificarse en función de su uso), se presentan claros problemas de interrelación y articulación entre sus partes que habrán de ser abordados por la Norma Subsidiaria.

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

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

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



2.3. LAS CARENCIAS URBANAS.

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

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

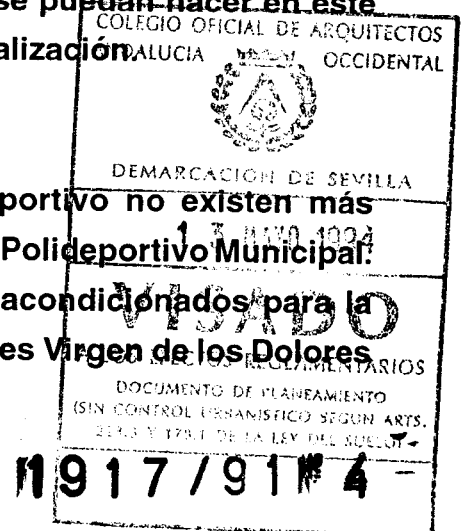
- Espacios libres.

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

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

- Areas deportivas.

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



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

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

- Centros docentes.

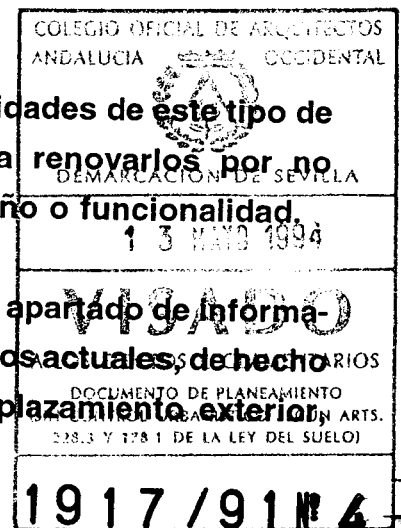
Cubiertas las necesidades de plazas escolares de EGB y próxima a comenzar la construcción del Instituto de BUP, los déficits se presentan tan sólo en el nivel preescolar y en guarderías, aunque este tipo de equipamiento no puede considerarse estrictamente docente.

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

- Equipamiento Social.

Si bien Gerena tiene cubiertas sus necesidades de este tipo de equipamiento, en alguno de ellos se precisa alcanzar unas adecuadas condiciones de tamaño o funcionalidad.

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



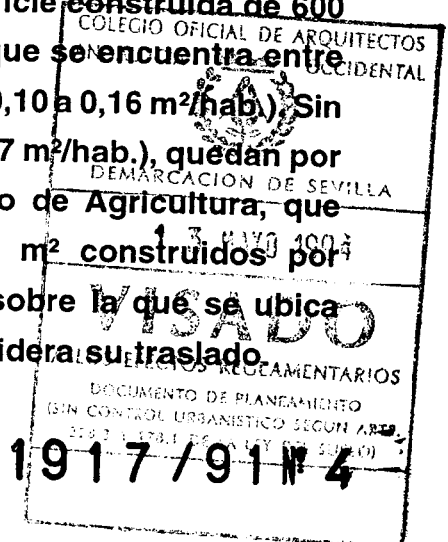
además de no contar con unas mínimas condiciones de funcionalidad. Se pretende su traslado a otro edificio como pudiera ser el antiguo Mercado de Abastos, catalogado en la Norma actual, calificado en ella como equipamiento y situado en el centro de la población, con fachada a la plaza de la Encarnación.

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

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

- Comercial público.

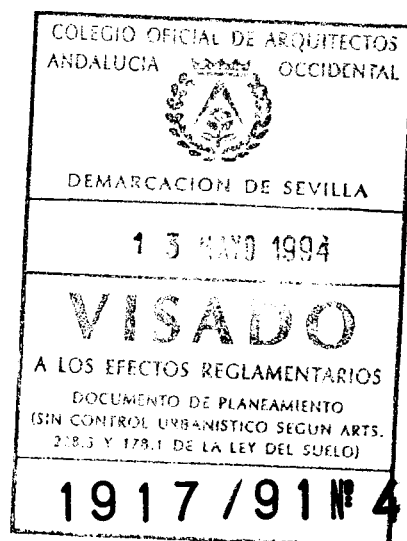
El Mercado de Abastos, tiene una superficie construida de 600 m², que suponen 0,12 m² por habitante, cifra que se encuentra entre los límites aceptados para este equipamiento (0,10 a 0,16 m²/hab.). Sin embargo, en cuanto a matadero, los 360 m² (0,07 m²/hab.), quedan por debajo de las recomendaciones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



- Otros equipamientos.

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

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



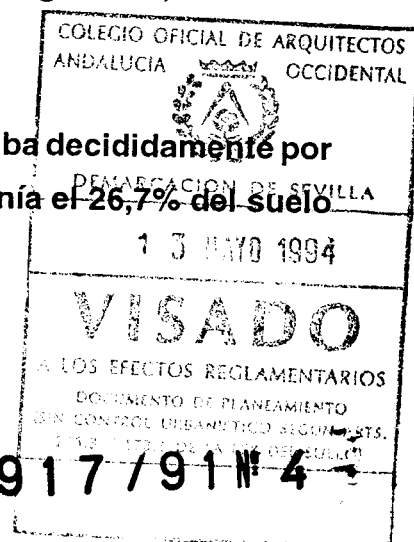
2.4. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

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

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

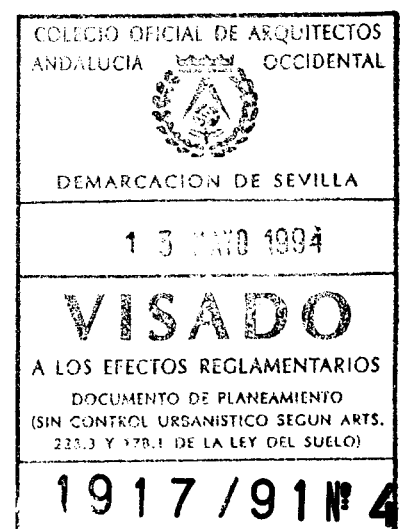
Si bien las previsiones que en ella se hacían en cuanto a incremento de la población han resultado muy ajustadas (estimada para 1.989 una población de 5.154 habitantes, cuando en realidad ha resultado de 5.139), planteaba un crecimiento que además de resultar desproporcionado para las previsiones, (lo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

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



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

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



CAPITULO III.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

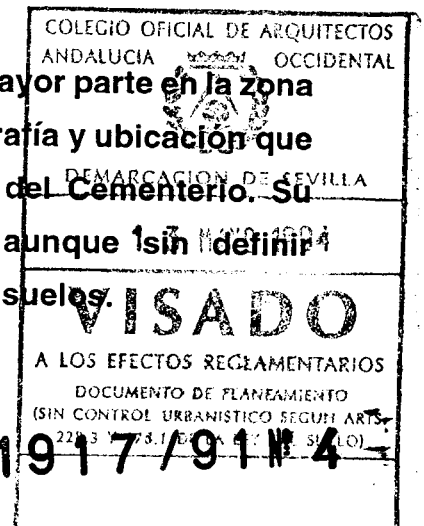
3.1. LA CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

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

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

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

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

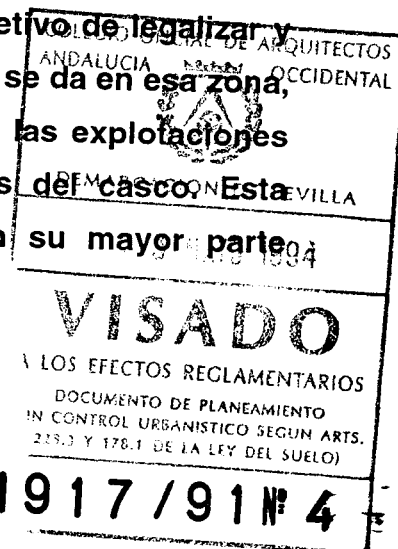


En ellos se plantean 41 Ha. de suelo residencial y 7,9 Ha. de suelo industrial que completa el polígono de Piedra Caballera. La urbanización de estos suelos llevará aparejada la realización de una trama viaria de conexión entre el casco antiguo y las extensiones derivadas de la carretera de El Garrobo.

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

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

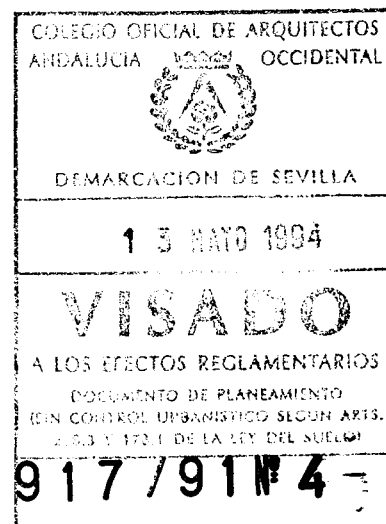
Por último, en la zona situada al este del núcleo, se define un suelo para uso ganadero, de 6,94 Ha., con el objetivo de legalizar y ordenar debidamente una situación de hecho que se da en esa zona, a la que se están trasladando la mayor parte de las explotaciones ganaderas que se ubicaban entre las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



8P/E/22 U7095 MRU .9 .90M * 21

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

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



15 * MOD. P. NSM CPOTU 26/3/98

*Resumen de este documento a la
 Municipalidad de Gerena el 3-Marzo-98
 y el 25-Marzo-98
 de Srta. [Signature]*



NUÉVOCUATRO RESUMEN DEL APARTADO 3.1 DE LA MEMORIA DE ORDENACION

SUELO URBANO

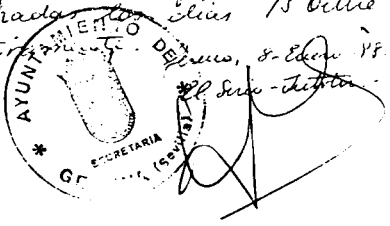
RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	221.960 m ²
RESIDENCIAL MARGINAL CERRADA	525.836 m ²
INDUSTRIAL	355.680 m ²
ESPACIOS LIBRES	133.735 m ²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	20.600 m ²
CENTROS DOCENTES	28.230 m ²
OTROS EQUIPAMIENTOS	6.679 m ²
TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO	1.292.720 m²

APROBADO
 SUELO
 CPOTU
 EL
 26 MAR. 1998

SUELO APTO PARA URBANIZAR

RESIDENCIAL MARGINAL CERRADA	502.107 m ²
RESIDENCIAL VIVIENDA AISLADA	50.880 m ²
TOTAL SUPERFICIE URBANIZABLE RESIDENCIAL	552.987 m²
INDUSTRIAL	126.874 m ²
GANADERO	69.375 m ²
TOTAL SUPERFICIE URB. INDUSTRIAL Y GANADERO	196.249 m²
TOTAL SUPERFICIE SUELO APTO PARA URBANIZAR	749.236 m²
TOTAL SUPERFICIE SISTEMA GENERAL ADSCRITO	4.200 m²

*El presente documento fue aprobado por el Pleno
 Municipal, inicialmente y posteriormente, en sesiones cele-
 bradas los días 15 Octubre y 17 Octubre/97, respec-
 tivamente.*





← * **SUELO URBANO**

Archivo de Planeamiento
 APROBADO: 29 JUN 1994

RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	221.960 m ²
RESIDENCIAL MARGINAL CERRADA	525.836 m ²
INDUSTRIAL	355.680 m ²
ESPACIOS LIBRES	133.735 m ²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	20.600 m ²
CENTROS DOCENTES	28.230 m ²
OTROS EQUIPAMIENTOS	6.679 m ²
TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO	1.292.720 m²

SUELO APTO PARA URBANIZAR

RESIDENCIAL MARGINAL CERRADA	502.107 m ²
RESIDENCIAL VIVIENDA AISLADA	50.880 m ²
TOTAL SUPERFICIE URBANIZABLE RESIDENCIAL	552.987 m²
INDUSTRIAL	79.020 m ²
GANADERO	69.375 m ²

TOTAL SUP. URB. INDUSTRIAL Y GANADERO

TOTAL SUP. SUELO APTO PARA URBANIZAR

TOTAL SUP. SISTEMA GENERAL ADSCRITO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL	148.395 m ²
DEMARCAACION SEVILLA	701.382 m ²
13 MAYO 1994	
VISADO 4.200 m ²	
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 210.3 Y 170.1 DE LA LEY DEL SUELO)	
1917/91N4	

3.2. EL EQUIPAMIENTO.

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

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

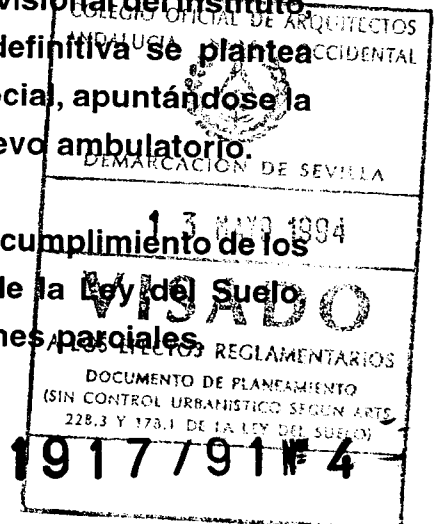
Frente al futuro parque se califican como equipamiento dos parcelas: una para uso deportivo de 5.600 m² y otra de 1.035 m² para servicios de interés público y social, en previsión de las crecientes necesidades de los Ayuntamientos en este sentido.

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

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

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

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

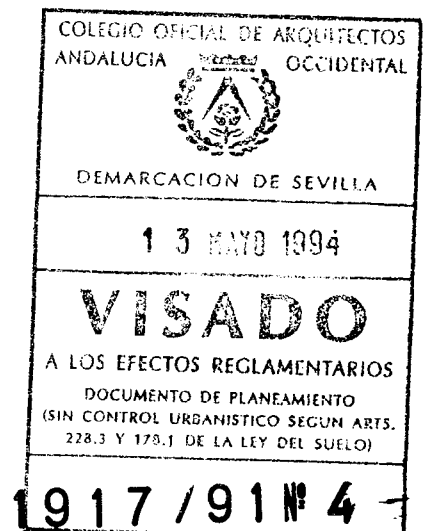


3.3. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS.

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

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

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

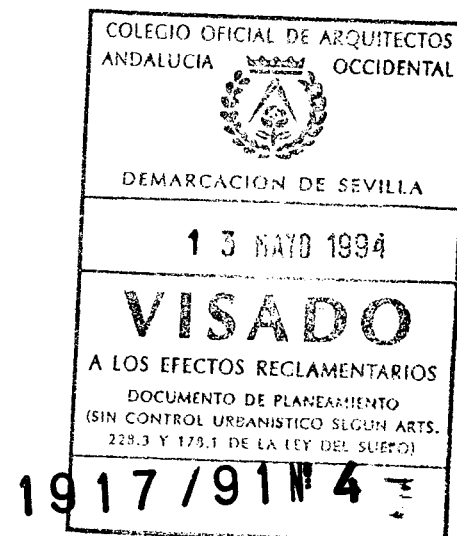


3.4. LAS REDES DE SERVICIOS BASICOS

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

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

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



3.5. LAS NORMAS URBANISTICAS

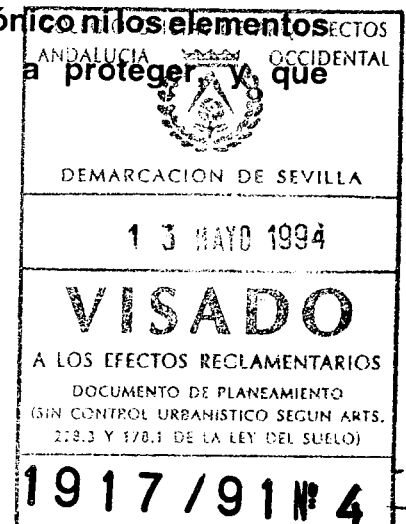
Para las condiciones de edificación y uso se mantienen en general las determinaciones de las Normas Subsidiarias de 1.984, para evitar rupturas en las tipologías constructivas. No obstante, se matizan algunos aspectos en los que se han detectado problemas de aplicación e interpretación.

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

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

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

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



3.6. EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

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

A) Desarrollos del suelo urbano.

- E.D. 1. - Estudio de Detalle "Molino de Viento".

* Superficie: 33.400 m².

* Uso: Residencial.

* Nº máximo de viviendas: 124.

- P.E. 1.- Plan Especial de Reforma Interior y Protección.

* Superficie: 52.040 m².

* Uso: Residencial y espacios libres.

* Nº máximo de viviendas: 100.

* Condiciones especiales: Deberá establecer las Normas de Protección de los restos de la Basílica paleocristiana, localizada en su interior.

- P.E.2. Plan Especial Parque del Cementerio

* Superficie: 37.720 m²

* Uso: Parque urbano

* Sistema de actuación: Expropiación.

- Actuaciones aisladas

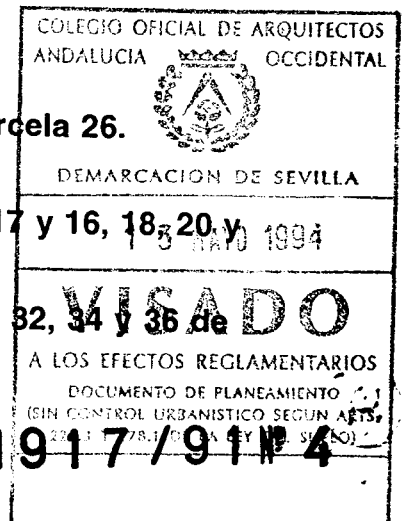
* Modificaciones de alineaciones

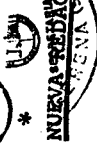
- Calle Federico García Lorca-parcela 26.

- Calle Pablo Picasso-parcela 95.

- Avda. de los Canteros-parcela 17 y 16, 18, 20 y 20 A de calle Rodadera.

- Calle Rodadera-parcela 35 y 30, 32, 34 y 36 de calle Nueva.





NUOVA ORDENACION DEL APARTADO 3.6.B) DE LA MEMORIA DE ORDENACION

B) Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

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

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

20

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

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

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

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

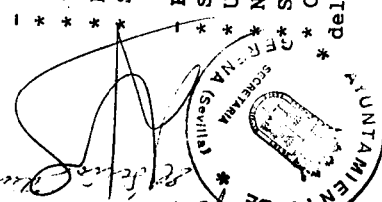
- P.P. 7.- Plan Parcial "Polígono Ganadero".
- * Superficie: 69.375 m².
- * Uso: Ganadero.
- * Edificabilidad máxima: 0,35 m² construidos/m² suelo bruto.
- * Sistema de actuación: Cooperación.

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

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

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

- P.P. 11.- Plan Parcial "La Fontanilla".
- * Superficie: 47.854 m².
- * Uso: Industrial y equipamientos.
- * Edificabilidad máxima: 0,5 m² construidos/m² suelo bruto.
- * Sistema de actuación: Cooperación.





B) Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

- P.P.1.- Plan Parcial "Olivar de Maravilla".

* Superficie: 40.140 m².

* Uso: Residencial y equipamientos.

* Nº máximo de viviendas: 149.

* Sistema de actuación: Compensación.

- P.P. 2.- Plan Parcial "Entrada de Sevilla"

* Superficie: 59.200 m².

* Uso: Residencial y equipamientos.

* Nº máximo de viviendas: 219.

* Sistema de actuación: Compensación.

- P.P.3.- Plan Parcial "Los Abades".

* Superficie: 81.660 m².

* Uso: Residencial y equipamientos.

* Nº máximo de viviendas: 302.

* Sistema de actuación: Compensación.

- P.P. 4.- Plan Parcial "Camino del Convento".

* Superficie: 119.538 m².

* Uso: Residencial y equipamientos.

* Nº máximo de viviendas: 422.

* Sistema de actuación: Compensación.

* Condiciones especiales: Supeditado a la ejecución del P.P.6.

- P.P. 5.- Plan Parcial "2ª Fase Zarzales".

* Superficie: 50.880 m².

* Uso: Residencial y equipamientos.

* Nº máximo de viviendas: 36.

* Sistema de actuación: Compensación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
13 MARZO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91Nº4

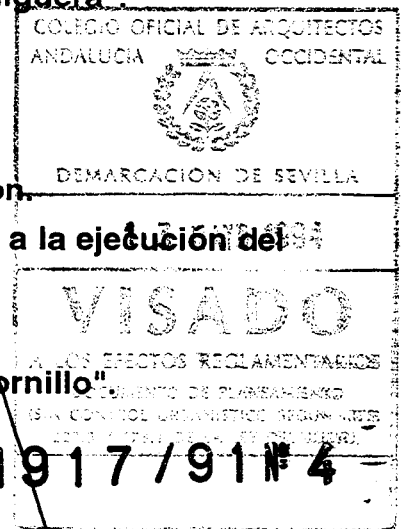
- P.P. 6.- Plan Parcial "Piedra Caballera".
- * Superficie: 79.020 m².
- * Uso: Industrial y equipamientos.
- * Edificabilidad máxima: 0,5 m² construidos/m² suelo bruto.
- * Sistema de actuación: Cooperación.

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

- P.P. 8.- Plan Parcial "Huerta de los Matorlas".
- * Superficie: 48.257 m².
- * Uso: Residencial y equipamientos.
- * N^o máximo de viviendas: 179.
- * Sistema de actuación: Compensación.

- P.P. 9.- Plan Parcial "Cañada de la Higuera".

- * Superficie: 116.512 m².
- * Uso: Residencial y equipamientos.
- * N^o máximo de viviendas: 431.
- * Sistema de actuación: Compensación.
- * Condiciones especiales: Supeditado a la ejecución del P.P. 6



- P.P. 10.- Plan Parcial "Cañada del Hornillo".
- * Superficie: 36.800 m².
- * Uso: Residencial y equipamientos.
- * N^o máximo de viviendas: 136.
- * Condiciones especiales: Iniciativa pública sobre suelos municipales para actuaciones de vivienda pública y V.P.O.

C) Planes especiales de Protección.

- P.E.3.- "Fuente de los Caños".

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

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

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



3.7. GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

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

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

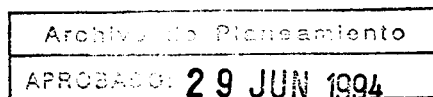
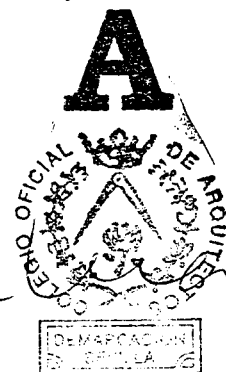
Los sistemas generales y locales no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por expropiación, pudiéndose también gestionar a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo apto para urbanizar, de los mismos o distintos propietarios.

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

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



J. A. A. A. A.



NORMAS URBANISTICAS

TITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

CAPITULO I.-DESARROLLO DE LAS NORMAS

Art. 1.1.1. Documentación

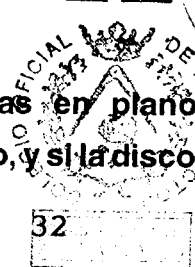
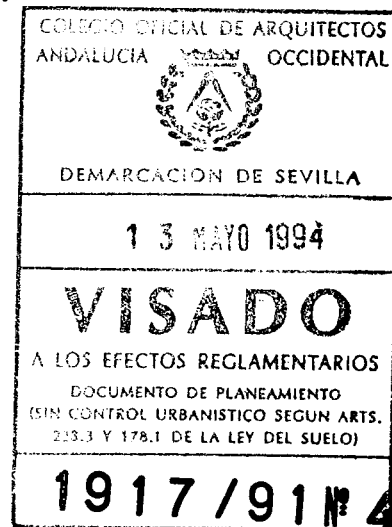
Las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Gerena están compuestas por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Art. 1.1.2. Interpretación

Las determinaciones de estas Normas se interpretarán según el ordenamiento jurídico urbanístico. En caso de duda se considerará preferente la interpretación más favorable a los intereses públicos, en detrimento de los privados (mayores espacios libres, menor densidad edificatoria, etc.).

De aparecer divergencias en planos, predominarán los de ordenación sobre cualquier otro, y si la discordancia se presenta entre



planos de distinta escala, el predomino corresponderá a la escala más amplia (la escala 1: 2.000 tendrá preferencia sobre la 1: 5.000, y así sucesivamente).

Art. 1.1.3. Obligatoriedad

Las prescripciones de las presentes Normas Subsidiarias obligan a la Administración y a los administrados. Cuando concurren los supuestos de urgencia o excepcional interés público que previene el artículo 244 de la Ley del Suelo (Texto Refundido, R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio) se estará a lo previsto en el indicado precepto.

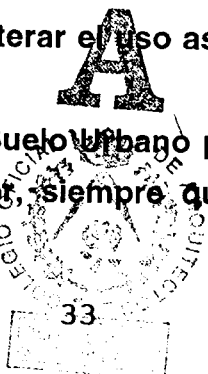
Art. 1.1.4. Planeamiento de desarrollo

Para el desarrollo de las unidades de actuación previstas será necesaria la previa aprobación del planeamiento exigido, Planes Parciales en suelo urbanizable, Planes especiales y Estudios de Detalle en Suelo Urbano y Proyectos de Urbanización en su caso, sin cuyo requisito no podrá adquirirse el derecho a urbanizar.

Cuando en zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión, o se aprecie la necesidad de ligeros retoques de alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificabilidad en una manzana, se tramitarán Estudios de Detalle que, en ningún caso podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen edificable o de densidad de población, ni alterar el uso asignado por las Normas.

Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia.

COLEGIO DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (CON CONTROL URBANISTICO SEGUN ART. 100 Y 101 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91N4



En Suelo No Urbanizable sólo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructuras del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL  DEMARCAACION DE SEVILLA
15 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 173.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 N° 4

CAPITULO II.-CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Art. 1.2.1. Condiciones Generales

Las obras contenidas en los Proyectos de Urbanización, además de cumplir con la normativa de obligado cumplimiento que les afecte, habrán de respetar en cuanto a diseño, cálculo y construcción, las Normas Tecnológicas de la Edificación; debiendo justificarse en la Memoria, por el proyectista, la adopción de criterios distintos de los reseñados en dichas Normas.

Art. 1.2.2. Arbolado

Con independencia de las zonas ajardinadas así calificadas, se dotarán de arbolado todas las aceras y senderos peatonales de anchura igual o superior a tres metros, proyectándose los correspondientes alcorques de tamaño apropiado a la especie de que se trate.

Art. 1.2.3. Peldaños

En los espacios peatonales en los que, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa referente a barreras arquitectónicas, se proyectasen peldaños, éstos tendrán una altura máxima de 18 cm. y una huella no inferior a 30 cm., no permitiéndose tramos de más de doce peldaños sin mesetas intermedias.



COLECCIÓN OFICIAL DE ARQUITECTOS MURCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO CON CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
1917/91W4

Art. 1.2.4. Quioscos

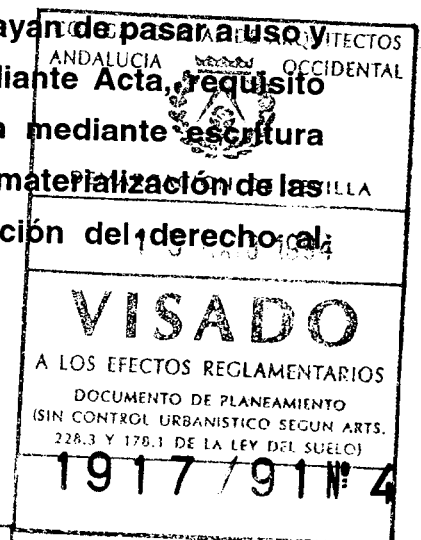
Los Proyectos de Urbanización determinarán el posible emplazamiento de quioscos en los espacios públicos peatonales, fijando sus dimensiones máximas, que en ningún caso sobrepasará los 2,50 metros, y sus distancias a bordillos; de modo que quede garantizado el tránsito peatonal en las debidas condiciones de seguridad, y no dificulten la visibilidad para los conductores de vehículos o supongan un obstáculo para los aparcamientos.

Art. 1.2.5. Contenedores

Además de los servicios a que obliga la reglamentación urbanística vigente, los Proyectos de Urbanización a tramitar en el municipio de Gerena contendrán un estudio sobre el número y ubicación de los contenedores de basuras, de acuerdo con las características que le serán facilitadas al proyectista por los Servicios Municipales correspondientes.

Art. 1.2.6. Recepción

La recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización ejecutadas por particulares que hayan de pasar a uso y dominio públicos, se formalizará siempre mediante Acta, requisito indispensable, junto con los de formalización mediante escritura pública de las correspondientes cesiones y el de materialización de las equidistribuciones oportunas, para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.



TITULO II.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

CAPITULO I.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Art. 2.1.1. Parcela edificable

Para las zonas de edificación consolidada se considera como tal la parcela histórica, es decir, aquella que esté o haya estado edificada y que figura como tal en el Catastro de Urbana.

En zonas de extensión se corresponderá con la que figure en la normativa urbanística debiendo fijarse en el planeamiento la parcela mínima de nueva creación.

Art. 2.1.2. Superficie edificable de la parcela

Es la comprendida entre las alineaciones exteriores a espacio público (fachadas) y las medianeras con las parcelas colindantes, salvo en los casos en que se fija alineación interior a espacio libre.

En las zonas de edificación aisladas se determinarán las separaciones a linderos que delimitarán la superficie edificable.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO CON CONSULTA LEGAL DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
1917/91 N° 4

Art. 2.1.3. Agregación de parcelas

Las agregaciones de parcelas históricas con el fin de construir una sola parcela edificable sólo podrán autorizarse cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que el número de parcelas a agregar sea como máximo de tres.
- b) Que la superficie resultante no supere el doble de la mayor parcela agregada.

En las zonas de extensión no se limita la agregación de parcelas.

Art. 2.1.4. Segregación de parcelas

La segregación de parcelas para formar otras menores, no tendrá más límite que la parcela mínima, que para las zonas de edificación consolidada será la que cumpla las condiciones siguientes:

- a) Fachada mínima: cinco metros
- b) Fondo mínimo: ocho metros
- c) Superficie mínima: sesenta metros cuadrados

Estas condiciones mínimas podrán ser incrementadas por los planeamientos de desarrollo para las zonas de extensión.



CAPITULO II.- CONDICIONES ESTETICAS

Art. 2.2.1. Generalidades

Todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, debiendo armonizar con el resto de la población, entendida como un conjunto urbano de características tradicionales de los referidos en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 2.2.2. Materiales de Fachada

Se prohíbe la utilización de azulejos, baldosas de terrazo, piedra artificial, plaquetas cerámicas u otros materiales no tradicionales en las fachadas, tanto en obras de nueva planta como en las de reforma.

En los casos en que la terminación sea pintura, se especificará el color a emplear, que deberá ser igualmente el blanco o los tonos tradicionales.


Art. 2.2.3. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser de tejas, con pendientes nunca superiores a 30º de inclinación, o azoteas planas, con pretilos macizos o barandillas, prohibiéndose el empleo de falsos tejados con fuertes inclinaciones en el recubrimiento de los antepechos.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 276.1 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)

El uso de materiales como el fibrocemento, la chapa metálica o el plástico, sólo podrán utilizarse en cubiertas no visibles desde la vía o los espacios públicos.

COLECCION OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.J Y 178.I DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

A

COLECCION OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCAACION DE SEVILLA

40

045.NSM.10
Hoja N° 19

Archivado en el expediente
APROBADO: 29 JUN 1994

CAPITULO III.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD

Art. 2.3.1. Altura de la edificación

La altura máxima permitida en el ámbito de las presentes Normas es de dos plantas y siete metros, medida en el punto medio de la fachada desde la rasante de la acera, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o a la arista formada por la cara inferior de una cubierta inclinada, en su encuentro con el plano de fachada.

Art. 2.3.2. Altura de la planta baja

La altura desde la rasante de la calle a la cara inferior del forjado que cubra la planta baja no será superior a cuatro metros.

La altura libre mínima de planta baja, entendiendo como tal la distancia desde el pavimento a la cara inferior del techo, no será inferior a 2,75 metros.

La solería de la planta baja podrá elevarse hasta un máximo de 1.20 metros sobre la rasante de la calle.

Art. 2.3.3. Altura de planta alta

La altura de la planta de piso, medida entre las caras inferiores de los forjados, no será inferior a 2,88 metros, ni superior a 3,30 metros.

La altura libre mínima de estas plantas será de 2,60 metros.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228 y 170.1 DE LA LEY DEL SUELO)

045.NSM.10
Hoja N° 20

Archivo de Planeamiento	1917/91N°4
APROBADO:	29 JUN 1994

Art. 2.3.4. Castilletes

Por encima de la altura máxima señalada podrán autorizarse cuerpos de construcción que cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Estarán retranqueados de la línea de fachada una distancia mínima igual a tres metros, y siendo como máximo 3 metros su altura.
- b) Su superficie no excederá del 20% de la construida en la planta inmediata inferior.
- c) Además del desembarco de la escalera podrá dedicarse a usos complementarios de la vivienda (trasteros, lavaderos, etc.)

Art. 2.3.5. Sótanos y semisótanos

Se permitirá la construcción de una planta de sótano o semisótano, debiendo respetarse las siguientes condiciones:

- a) La altura libre no sobrepasará los tres metros.
- b) El techo se situará como máximo a noventa centímetros por encima de la rasante de la calle.
- c) No podrá destinarse al uso de viviendas.

Art. 2.3.6. Adaptación topográfica

En las parcelas con pendientes, la solería de planta baja se situará de modo que en las fachadas no sobrepase 1,20 metros de altura sobre la rasante, ni quede a más de 0.90 metros por debajo de ésta.

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

A


42
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

En los casos en que no pueda cumplirse la condición anterior se establecerán los escalonamientos necesarios, de modo que cada una de las plataformas queden dentro de los límites fijados, aplicándose en cada una de ellas las condiciones de altura.

045.NSM.10
Hoja N° 22



Archivo de Planeamiento
29 JUN 1994

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL  DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 173.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91N°4

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Art. 2.4.1. Condiciones higiénicas mínimas

Serán de obligado cumplimiento, para lo no previsto en estas Normas, las condiciones higiénicas establecidas por la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1.944.

Art. 2.4.2. Patios

Se autorizarán patios interiores de luces, siempre que su forma permita inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de su altura, con un mínimo de 3 metros en viviendas unifamiliares y de 4 metros en viviendas plurifamiliares.

Los huecos de todos los espacios vivideros tendrán luces rectas de 3 metros como mínimo, entendiéndose como tal la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero opuesto.

Art. 2.4.3. Escaleras

Las escaleras en edificios plurifamiliares deberán iluminarse y ventilarse, pudiendo hacerlo de forma central, siempre que se les dote de un lucernario que tenga una superficie mínima equivalente a $\frac{2}{3}$ de la caja de escalera, con una superficie de ventilación de $\frac{1}{10}$ de la anterior, y que entre sus zancas exista un hueco tal que en planta pueda inscribirse un círculo de 0.80 m. de diámetro.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 278.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)

Archivado en el Departamento
APROBADO: 29 JUN 1994 1917/91 Nº 4

Art. 2.4.4. Chimeneas de ventilación

Los baños y aseos que no presenten frente a fachada o patio, con independencia de las chimeneas o patinillos de ventilación natural que pudieran establecerse, se dotarán de conductos de ventilación forzada, que habrán de cumplir los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación y demás normativa sobre la materia.

Art. 2.4.5. Viviendas interiores

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tal las que no tengan al menos una habitación vividera recayente a fachada, a vía pública, o a espacio libre interior, que en este caso habrá de permitir la inscripción de un círculo de 7 metros de diámetro y tener una superficie mínima de 50 metros cuadrados.

A



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DE PLANEAMIENTO CON EL TÍTULO ORGANIZADO SEGUN ARTS. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
917/91Nº 4

CAPITULO V.- CONDICIONES DE USO

Art. 2.5.1. Limitaciones de uso

Como norma general no se establecen más limitaciones de uso que las derivadas de las normativas sectoriales, especialmente del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, considerando que, salvo en los suelos calificados como de uso industrial y ganadero, el uso preferente será siempre el residencial.

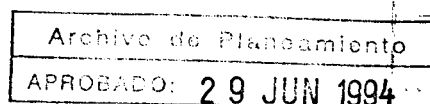
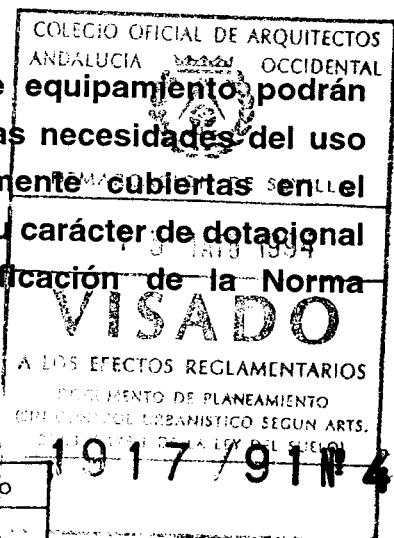
No obstante, en el suelo urbano no se permitirán industrias que, incluso adoptándose medidas correctoras, supongan una agresión respecto de los usos residenciales situados en el entorno.

Art. 2.5.2. Usos disconformes

Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación, no autorizándose otras obras que las indicadas en el apartado 2 del artículo 137 de la Ley del Suelo (Texto Refundido R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio).

Art. 2.5.3. Uso dotacional

Los suelos calificados para usos de equipamiento podrán modificar su destino si se demuestra que las necesidades del uso previsto en la Norma quedan suficientemente cubiertas en el municipio; sin embargo, deberán mantener su carácter de dotacional público, salvo que se tramite una modificación de la Norma Subsidiaria.



CAPITULO VI.- LICENCIAS

Art. 2.6.1. Solicitudes

Se precisará de licencia municipal para la realización de los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 242 de la ley del suelo (Texto Refundido R.D. Legislativo 1/1.992, de 26 de junio), y en el artículo 1 de su Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1.978 de 23 de junio).

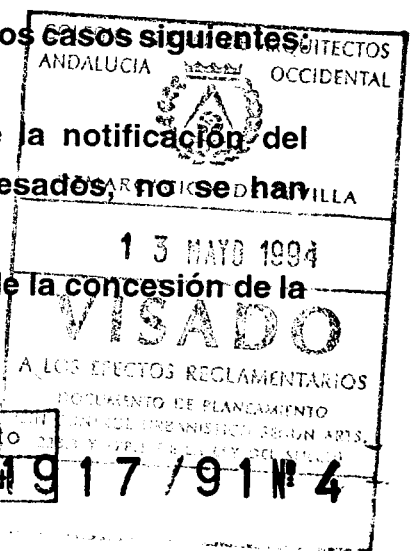
Toda persona o entidad que se proponga realizar alguna de las actividades sujetas a previa licencia, vendrá obligada a solicitarla mediante escrito dirigido al Sr. Alcalde, acompañando la oportuna documentación en la que figurarán todos los datos necesarios para el completo conocimiento de la misma.

Serán objeto de licencia específica y diferenciada de la de obras, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obra nueva o rehabilitación, así como los cambios de uso, aún cuando no se realicen obras o se ejecuten obras menores. Los simples cambios de titular en viviendas o locales no están sujetos a licencia urbanística.

Art. 2.6.2. Caducidad

Procederá la caducidad de las licencias en los casos siguientes:

- a) Si transcurridos seis meses desde la notificación del acuerdo de concesión a los interesados, no se han iniciado los trabajos.
- b) A los tres años de la comunicación de la concesión de la licencia.



47
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994


Transcurridos los plazos indicados se iniciará expediente para declarar la caducidad de la licencia.

Declarada dicha caducidad, o antes si al peticionario le interesa, se podrá solicitar nueva licencia, que deberá adaptarse al planeamiento vigente en el momento de la petición.

A los efectos de aplicación de lo dispuesto en este artículo, el titular de la licencia viene obligado a comunicar por escrito al Ayuntamiento, en un plazo máximo de quince días, tanto el comienzo como el final de los trabajos.

Art. 2.6.3. Modificaciones

Si después de formulada la solicitud se decidiese modificar o ampliar las obras a realizar, se deberá poner en conocimiento de la Administración Municipal, con el fin de obtener nueva licencia que autorice los cambios, sin cuyo requisito éstas no pueden llevarse a efecto.

 48	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
	DEMARCACION DE SEVILLA
	13 MAYO 1994
	VISADO A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (CON CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 233.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
Archivo de Planeamiento	1917/91N4
APROBADO: 29 JUN 1994	

Art. 2.7.3. Condiciones de seguridad

Antes del comienzo de los trabajos se remitirá al Ayuntamiento copia del "Proyecto de organización, seguridad, control y economía de obras" para aquellas en que se precise de acuerdo con las disposiciones vigentes.

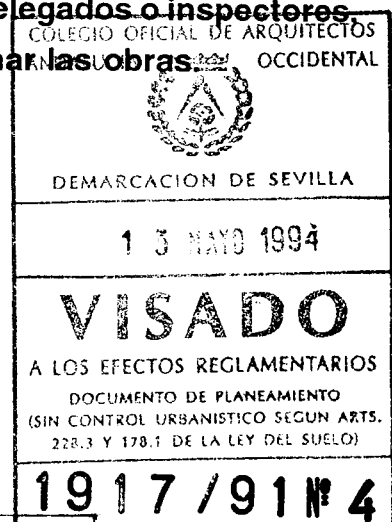
Con independencia de ello, el Alcalde podrá decretar la paralización de las obras, aún las que no precisen proyecto, que carezcan de las medidas que deben adoptarse en materia de seguridad con respecto a la vía pública (andamio, vallas, plataformas, toldos y mallas de protección, etc.).

Art. 2.7.4. Inspección de obras

No podrá comenzarse una obra o instalación sin que haya sido concedida la correspondiente licencia.

Las obras se realizarán con estricta sujeción a las condiciones de la licencia concedida, así como a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera adoptar durante el transcurso de las mismas por razones de seguridad e higiene públicas.

El Técnico Municipal, por sí o por sus delegados o inspectores tiene en todo momento derecho a inspeccionar las obras.



Art. 2.7.5. Ocupación de vía pública

No se permitirá depositar escombros, tierras ni materiales de construcción en la vía pública.

Unicamente en el caso de que no se disponga de espacio en el interior del cerramiento de la obra, podrá ocuparse la vía pública bien con dichos elementos, o con contenedores para ello, por el tiempo estrictamente necesario, previa obtención de la correspondiente Licencia. Dicho permiso podrá contener las limitaciones que procedan, según el ancho de la calle y el tránsito de la misma.

Art. 2.7.6. Afecciones

El propietario de una obra está obligado a la reposición de todos los bienes y servicios públicos que resulten afectados por los trabajos.

El cumplimiento de dicha obligación podrá quedar garantizado mediante el depósito de una fianza que se fijará en el acto de concesión de la licencia, y que será devuelta una vez se informe por los técnicos municipales la correcta ejecución de las obras.

Para la reposición de calzadas y Acerados se utilizará el mismo tipo de pavimento existente, debiendo consultarse a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en caso de duda.



Art. 2.7.7. Vados para vehículos

Los pasos de vehículos a través de los acerados se ejecutarán de modo que se mantenga la rasante de éstos en su intersección con la línea de fachada.

Las rampas de acceso, que se realizarán con piezas especiales o mediante rehundido de bordillo y acerado, serán lo más cortas posible, manteniéndose siempre en la anchura de la acera, sin invadir la calzada.

52

045.NSM.10
Hoja N° 31

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

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

TITULO III.- SISTEMAS GENERALES

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 3.1.1. Concepto

Los Sistemas Generales son los elementos determinantes de la estructura urbana y territorial relativa a las infraestructuras de urbanización y transporte, los espacios libres, y el equipamiento comunitario.

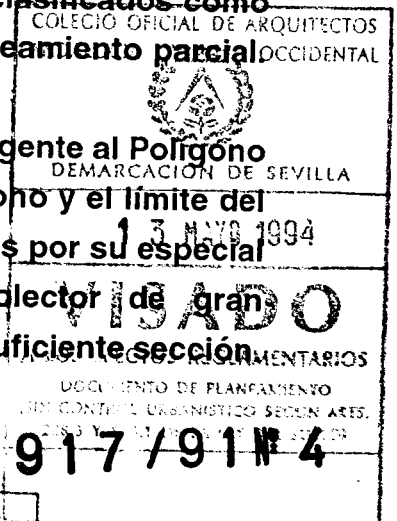
Los Sistemas Generales se establecen con independencia de la clasificación del suelo pudiendo estar adscritos a las distintas categorías de los mismos.

La calificación como Sistemas Generales de elementos urbanos y del territorio se establece con independencia de que estén o no ejecutados.

Art. 3.1.2. Sistemas Generales de Comunicaciones

Pertencen al Sistema General de infraestructura de transporte todos aquellos elementos viarios que no estando clasificados como urbanos, quedan excluidos de los ámbitos de planeamiento parcial

En este caso se encuentra el nuevo viario tangente al Polígono de Piedra Caballera, en su tramo entre dicho Polígono y el límite del suelo urbano, que se excluye de los planes parciales por su especial complejidad topográfica y por contener un colector de gran importancia, que resulta preciso sustituir por su insuficiente sección



53

1917/91#4

Art. 3.1.3. Sistema General de Espacios Libres

17

Comprende los suelos destinados a zonas verdes debiendo ordenarse con arbolados y jardinería aunque se admitan otros elementos accesorios.

Pertenece a este sistema el Parque del Cementerio.

Art. 3.1.4. Sistema General de Equipamiento Comunitario

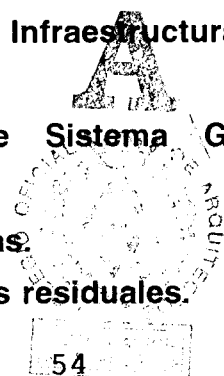
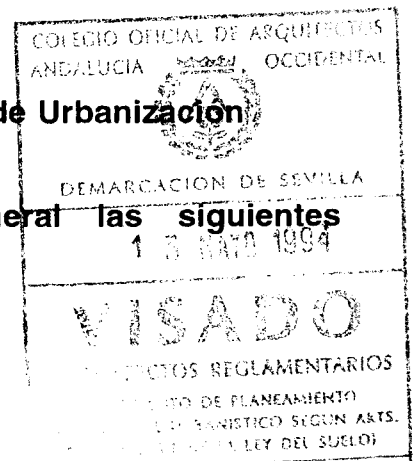
Está compuesto por los siguientes equipamientos:

- a) Polideportivo Municipal.
- b) Instalaciones deportivas de Calle Estación.
- c) Consultorio.
- d) Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.
- e) Ayuntamiento y dependencias anexas.
- f) Mercado de Abastos.
- g) Cementerio.
- h) Biblioteca y Casa de la Juventud.
- i) Parque de Bomberos.
- j) Escuela-Taller.
- k) Matadero.
- l) Hogar del Pensionista.

Art. 3.1.5. Sistema General de Infraestructura de Urbanización

Se incluyen en este Sistema General las siguientes infraestructuras:

- a) Nueva traída de aguas.
- b) Depuradora de aguas residuales.



17 MOD. NSM. CFOTO 23.07.04

Art. 3.1.3. Sistema general de espacios libres. (Modificado).

Comprende los suelos destinados a zonas verdes, debiendo ordenarse con arbolado y jardinería aunque se admitan otros elementos accesorios. Pertenecen a este sistema los siguientes espacios:

a) Parque del cementerio.

b) *Espacio libre de protección del arroyo Gamacho, en el borde noroccidental del suelo urbanizable, a ambas márgenes del camino del Convento.*

CAPITULO II.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 3.2.1. Condiciones Generales

Cuando fuese preciso desarrollar las determinaciones de los Sistemas Generales en orden a la ejecución de los mismos, se formulará el correspondiente Plan Especial, salvo que estén incluidos, a efectos de su ordenación, en el ámbito de planeamiento parcial.


El Ayuntamiento podrá acordar, sin que ello implique modificación de las presentes Normas, la inclusión o exclusión de Sistemas Generales en los ámbitos de Planes Parciales, a efectos de su ordenación.

Los Sistemas Generales que no requieran desarrollo de su ordenación, podrán ejecutarse directamente mediante proyecto de urbanización o proyecto de obras.

Art. 3.2.2. Desarrollo de los Sistemas Generales

El desarrollo de los Sistemas Generales se atenderá a las indicaciones de trazado de la documentación gráfica y a las determinaciones establecidas en estas Normas. No obstante, las ordenaciones concretas que se señalan por el Plan General en áreas sujetas a redacción de Planes Especiales tienen carácter indicativo, debiendo establecerse las soluciones definitivas en el correspondiente Plan Especial.

55

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
	13 MAYO 1994
VISADO	
LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL DEMAMETICO SECUN ARTS. 2283 Y 1781 DE LA LEY DEL SUELO)	
Archivo de Planes Especiales	
APROBADO: 29 JUN 1994 91 N° 4 -	

Art. 3.2.3. Condiciones del Sistema General de Comunicaciones

Las vías de este Sistema, que por su carácter interurbano estén calificadas como carreteras, así como los suelos vinculados a ella, se verán afectadas por la legislación sectorial correspondiente.

Art. 3.2.4. Condiciones del Sistema General de Espacios Libres

Los suelos adscritos a este Sistema serán de uso y dominio público y no edificable, destinados a parques y jardines, aunque se admiten otros usos complementarios (deportivos, culturales, de restauración, servicios higiénicos, etc.) que en su conjunto no ocuparán más del ocho por ciento de la superficie y que podrá dotarse de edificaciones que en ningún caso sobrepasará los 16 metros cuadrados construidos.

Las áreas destinadas a Campos de Feria, por su uso específico, admitirán las instalaciones provisionales que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

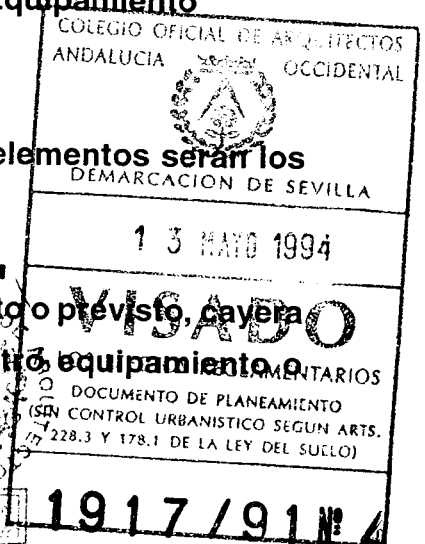
Art. 3.2.5. Condiciones del Sistema General de Equipamiento Comunitario

Los usos previstos para cada uno de los elementos serán los indicados en el plano correspondiente.

Quando un equipamiento, en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario, se destinará a otro equipamiento o dotación.

56

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994



Los parámetros de la edificación serán los correspondientes a la zona en que estén situados, admitiéndose tolerancias en el caso de incompatibilidades con la normativa sectorial correspondiente, o por motivos funcionales.

Art. 3.2.6. Condiciones del Sistema General de Infraestructuras de Urbanización

Para su ejecución se precisará la previa aprobación de Plan Especial si con objeto de preservar su funcionalidad, quedan vinculados al mismo otros suelos más que los directamente afectados por su implantación.



CAPITULO III.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 3.3.1. Alcance

La ejecución de los Sistemas Generales concierne a la adscripción al dominio público de los suelos afectados, a la realización de las obras y a la materialización de las compensaciones que corresponden a los propietarios afectados.

Art. 3.3.2. Sistemas de Actuación

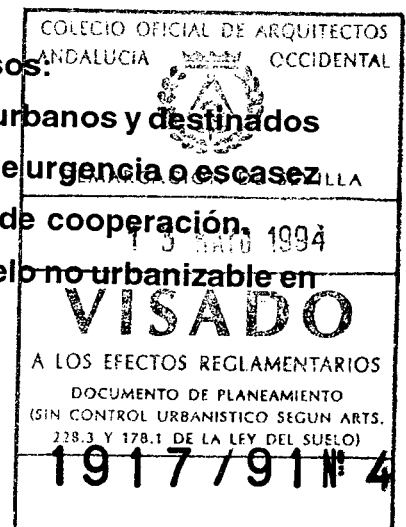
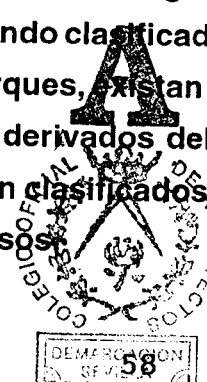
La adscripción al dominio público de los suelos calificados como Sistema General se realizará por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Por el sistema de cooperación cuando estando clasificados como urbanos estén destinados a viales o parques.

b) Por compensación con cargo a los aprovechamientos del área de reparto a que se adscriban, en suelo apto para urbanizar.

c) Por expropiación en los siguientes casos:

- Cuando estando clasificados como urbanos y destinados a viales y parques, existan razones de urgencia o escasez de recursos derivados del sistema de cooperación.
- Cuando estén clasificados como suelo no urbanizable en todos los casos.



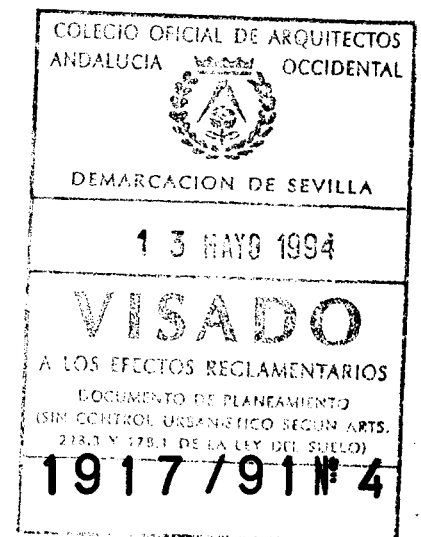
Art. 3.3.3. Ejecución de obras

La urbanización o construcción de los Sistemas Generales será ejecutada por el Ayuntamiento por La Junta de Andalucía o por el Estado, cuando afecte a servicios e instalaciones de su competencia, y por sociedades concesionarias de servicios públicos en los términos establecidos en la concesión.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá recabar para la ejecución de los Sistemas Generales, la colaboración del Estado, la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial.



Archivo de Planeamiento
59
APROBADO: 29 JUN 1994



TITULO IV.- SUELO URBANO

CAPITULO I.- GENERALIDADES

Art. 4.1.1. Concepto y Delimitación

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.

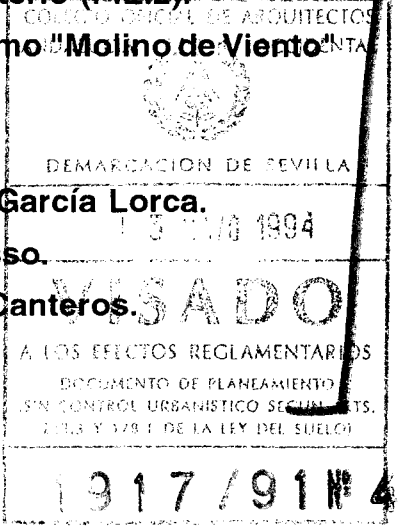
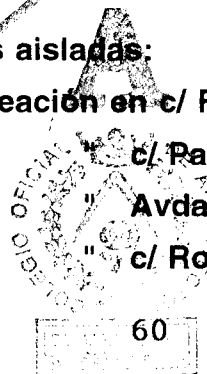
Será también suelo urbano el urbanizable a medida que se ejecute.

Art. 4.1.2. Intervenciones previstas

El suelo urbano se desarrollará a través de las siguientes intervenciones:

- a) Ordenación del sector y protección de la Basílica Paleocristiana (P.E.1).
- b) Ordenación del parque del Cementerio (P.E.2)
- c) Ordenación de la finca conocida como "Molino de Viento" (E.D.1).
- d) Actuaciones aisladas:
 - Nueva alineación en c/ Federico García Lorca.
 - " " " c/ Pablo Picasso.
 - " " " Avda. de los Canteros.
 - " " " c/ Rodadera.

17



60

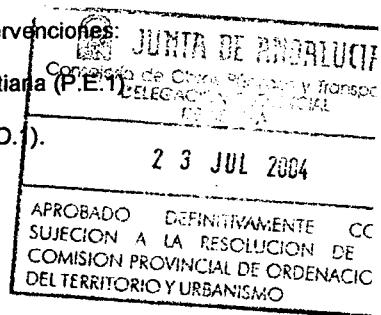
17 MOD. NSM. CFOTU 23.07.04

Art. 4.1.2. Intervenciones previstas. (Modificado).

El suelo urbano se desarrollará a través de las siguientes intervenciones:

- a) Ordenación del sector y protección de la basílica paleocristiana (P.E.1).
- b) Ordenación de la finca denominada "Molino de Viento" (E.D.1).
- c) Actuaciones aisladas:

- c1) Nueva alineación en calle Federico García Lorca.
- c2) Nueva alineación en calle Pablo Picasso.
- c3) Nueva alineación en avenida de los Canteros.
- c4) Nueva alineación en calle Rodadera.
- c5) Ampliación de la calle Ferrocarril y enlace de la misma con la calle central principal del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1. (E.D.3).
- c6) Conexión de las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada de la Higuera con la calle central del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1. (E.D.4).



Art. 4.1.3. División en zonas

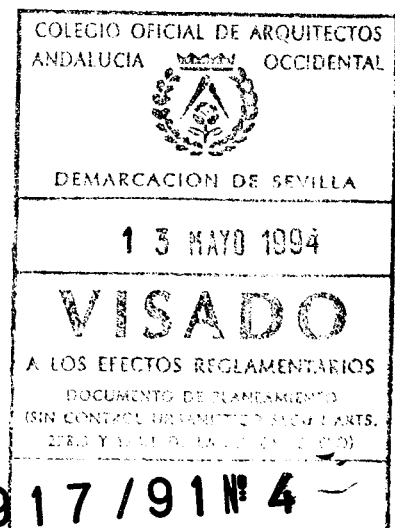
A los efectos de la aplicación de normas específicas relativas a la edificación y el uso, se establecen las siguientes zonas:

- a) Casco Antiguo
- b) Extensión del Casco Antiguo
- c) Zona de vivienda aislada
- d) Zona industrial
- e) Zona regulada por Plan Especial

Art. 4.1.4. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Tratándose de un suelo en el que no se aplican las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de terrenos será el 85 por 100 del aprovechamiento permitido por la aplicación de la normativa de edificación.

No obstante, la administración municipal podrá transmitirles el 15 por 100 restante por el precio resultante de su valor urbanístico, destinando dicho importe a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución, afectos a dotaciones locales o sistemas generales.



CAPITULO II.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO

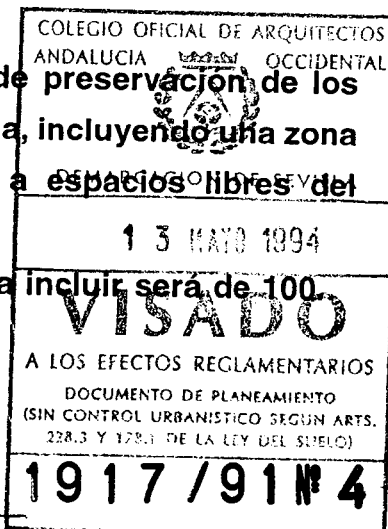
Art. 4.2.1. Remodelación del sector de la Basílica Paleocristiana (P.E.1)

El reciente descubrimiento de una Basílica paleocristiana visigoda de tres naves que incluye una necrópolis con numerosas tumbas, en el llamado Huerto de Nicomedes situado a la entrada del pueblo desde Sevilla, en una manzana comprendida entre las calles Corazón de Jesús, Fuente Santa y Clavel, poco conformada desde el punto de vista urbano, obliga a una reordenación del sector a la vez que se establecen las obligadas medidas de preservación del yacimiento arqueológico.

La intervención se extiende a los suelos situados a ambos lados de la entrada a Gerena por la carretera de Guillena, incluyendo un viario perimetral que enlace la calle Clavel con la carretera de Sevilla.

La ordenación detallada de estos suelos se realizará de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- La figura de planeamiento será la de Plan Especial de Protección y Reforma Interior.
- La iniciativa será municipal.
- 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.
- El número máximo de viviendas a incluir será de 100.



Art. 4.2.2. Ordenación del sector del Cementerio (P.E.2)

La operación consiste en ordenar los suelos del sector del actual cementerio, previstos para parques urbanos.

La ordenación se realizará mediante Plan Especial de iniciativa municipal.

Art. 4.2.3. Remodelación del sector Molino de Viento (E.D.1)

Se refiere a los suelos comprendidos entre las traseras de las edificaciones de las calles Dehesa y Leandro Sequeiro y la carretera de El Garrobo, para los que la Norma fija un viario de nueva creación que controle la colmatación de la manzana.

La ordenación detallada se abordará mediante Estudio de Detalle de iniciativa municipal.

Los usos previstos son los siguientes:

- Número máximo de viviendas: 124
- Espacios libres: 2.560 m².

Art. 4.2.4. Actuaciones aisladas

Se refiere a los retoques de alineaciones siguientes:

- a) Ensanche en calle Federico García Lorca. Afecta a la casa nº 26, que produce un fuerte estrangulamiento de la vía. Se actuará por expropiación.
- b) Incorporación de sobrantes de vía pública a parcelas. Tratan de regular unas situaciones a la que se está llegando de forma casi espontánea.

17



- b.1) Incorpora suelo de calle Pablo Picasso a la parcela nº 95.
- b.2) Incorpora suelo de la Avenida de los Canteros a las parcelas 17 de dicha calle y 16, 18, 20 y 20 A de calle Rodadera.
- b.3) Incorpora suelo de calle Rodadera a las parcelas 35 de calle Rodadera y 30, 32, 34 y 36 de calle Nueva.

Estas operaciones se grafían en el plano de ordenación nº 7 y se detallan en anexo 2 a las presentes Normas.

En caso de duda sobre la alineación fijada en los planos correspondientes, se detallarán mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

Art. 4.2.5. Prioridades y plazos de ejecución

Para el desarrollo de las unidades de ejecución establecidas para el suelo urbano se fijan las siguientes prioridades y plazos:

1º nivel.- Remodelación sector Molino de Viento E.D.1

- Aprobación inicial: Antes de dos años de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.
- Materialización de las cesiones y urbanización de los terrenos: Antes de cuatro años del mismo plazo anterior.
- Solicitud de licencia de edificación de los solares resultantes: Antes de cinco años de idéntico plazo.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE SEVILLA
DEMARCAÇÃO DE SEVILLA

13 JUN 1994

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS
228.3 Y 176.1 DE LA LEY DEL SUELO)

1917/91#4

64
29 JUN 1994

17 MOD. NSM. CFOTU 23.07.04

Art. 4.2.4. Actuaciones aisladas. (Modificado).

Afecta a las siguientes rectificaciones de alineaciones y apertura de viario:

- a) Ensanche en calle Federico García Lorca. Afecta a la casa nº 26, que produce un fuerte estrangulamiento de la vía. Se actuará por expropiación.
- b) Incorporación de sobrantes de vía pública a parcelas. Tratan de regular unas situaciones a las que se está llegando de forma casi espontánea.
 - 1) Incorporación suelo de calle Pablo Picasso a la parcela nº 95.
 - 2) Incorporación suelo de la avenida de los Canteros a las parcelas nº 17 de dicha calle y nº 16, 18, 20 y 20A de calle Rodadera.
 - 3) Incorporación suelo de calle Rodadera a las parcelas nº 35 de calle Rodadera y nº 30, 32, 34 y 36 de calle Nueva.

Estas operaciones se grafían en el plano de ordenación nº 7 y se detallan en el anexo 2 a las presentes Normas.

En caso de duda sobre la alineación fijada en los planos correspondientes, se detallarán mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

c) Ampliación sobre su margen derecha de la calle Ferrocarril, hasta completar una anchura del vial de 18 m entre alineaciones, y enlace de la misma, mediante un vial de 24 m de latitud, con la calle central principal del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1, según documentación gráfica correspondiente. La ordenación pormenorizada se realizará mediante Estudio de Detalle (E.D.3). La obtención del suelo se realizará mediante su adscripción al área de reparto ARSUO1. Los costos de urbanización se imputan al sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1, como cargas de urbanización exteriores a la unidad de ejecución, (art. 113 ap. 1j LOUA).

d) Conexión de las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada de la Higuera con la calle central del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1, mediante un nuevo vial de 24 m de anchura entre alineaciones. La ordenación pormenorizada se realizará mediante Estudio de Detalle (E.D.4). La ejecución mediante expropiación forzosa por razón de urbanismo (art. 160 ap. 1 B, LOUA). Los costos de la actuación se imputarán al sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1 en concepto de gastos de urbanización exteriores a la unidad de ejecución, (art. 113 ap. 1i LOUA).

- b.1) Incorpora suelo de calle Pablo Picasso a la parcela nº 95.
- b.2) Incorpora suelo de la Avenida de los Canteros a las parcelas 17 de dicha calle y 16, 18, 20 y 20 A de calle Rodadera.
- b.3) Incorpora suelo de calle Rodadera a las parcelas 35 de calle Rodadera y 30, 32, 34 y 36 de calle Nueva.

Estas operaciones se grafían en el plano de ordenación nº 7 y se detallan en anexo 2 a las presentes Normas.

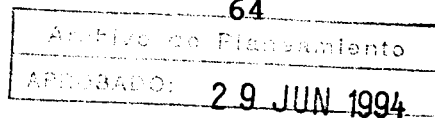
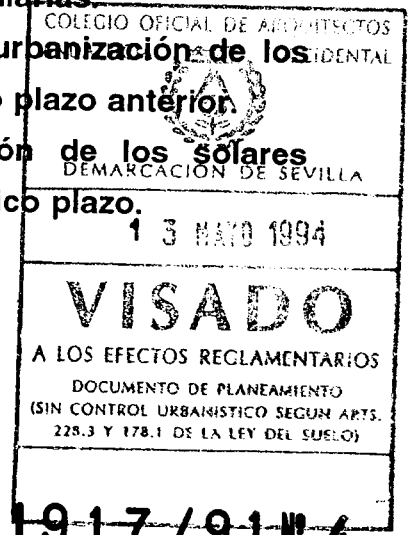
En caso de duda sobre la alineación fijada en los planos correspondientes, se detallarán mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

Art. 4.2.5. Prioridades y plazos de ejecución

Para el desarrollo de las unidades de ejecución establecidas para el suelo urbano se fijan las siguientes prioridades y plazos:

1º nivel.- Remodelación sector Molino de Viento E.D.1

- Aprobación inicial: Antes de dos años de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.
- Materialización de las cesiones y urbanización de los terrenos: Antes de cuatro años del mismo plazo anterior.
- Solicitud de licencia de edificación de los solares resultantes: Antes de cinco años de idéntico plazo.



2º nivel.- Sector Basílica Paleocristiana P.E.1

Ordenación sector Cementerio P.E.2

- **Aprobación inicial: Antes de cuatro años de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.**
- **Materialización de cesiones, equidistribuciones y urbanización de los terrenos: Antes de seis años de dicho plazo.**
- **Solicitud de licencia de edificación en los solares edificables resultantes: Antes de siete años de igual plazo.**

3º nivel.- Actuaciones aisladas

Se fija un plazo para su ejecución de ocho años a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, salvo que se actúe a nivel de consolidación estructural, ampliación o reedificación en alguna de las parcelas afectadas, lo que obligará a la materialización simultánea de la nueva alineación.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 225.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

65 Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES DEL CASCO ANTIGUO

Art. 4.3.1. Definición y Delimitación

Constituyen esta zona los suelos urbanos situados en el casco histórico, entendiéndose como tal el núcleo construido con las primitivas pautas de desarrollo mantenidas en Gerena hasta comienzos de siglo.

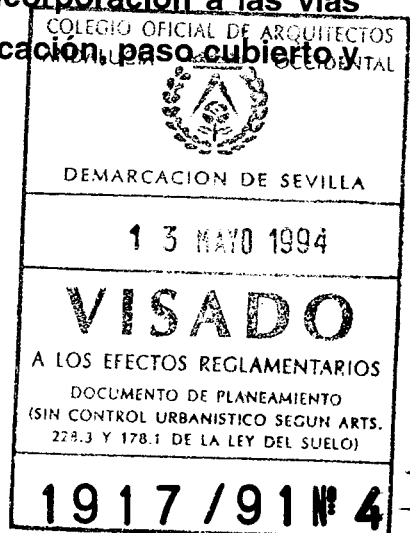
La tipología edificatoria es la de manzana cerrada con edificación en línea de fachada, siendo la altura de una o dos plantas.

La ubicación y delimitación figuran en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 4.3.2. Viales

En el ámbito del Casco Antiguo no se autorizará la apertura de ningún vial público, salvo los previstos en las presentes Normas, o resulten de la aprobación de Plan Especial.

No obstante, mediante Estudio de Detalle, podrán establecerse vías interiores o adarves, siempre que su incorporación a las vías históricas se realice mediante cuerpo de edificación, paso cubierto, cerramiento con puerta o cancela.



Art. 4.3.3. Alineaciones de fachadas

El paramento de fachada se situará sobre la alineación, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales en ninguna de las plantas, salvo la fachada trasera de la calle Virgen de la Oliva, de las parcelas 1 a 17 de la C/ Estación, punto en el que se mantendrá el retranqueo existente.

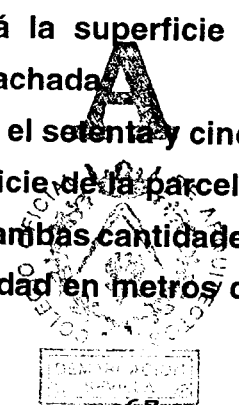
No obstante, la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela, debiendo en este caso cerrarse con muro, al menos hasta la altura de la planta baja, en el que se podrá practicar huecos de ventana de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.

Los edificios o instalaciones destinados a equipamiento comunitario y servicios públicos, podrán adoptar implantación distinta, previa tramitación de Estudio de Detalle en el que se resolverá los problemas que pudieran derivarse de medianeras vistas.

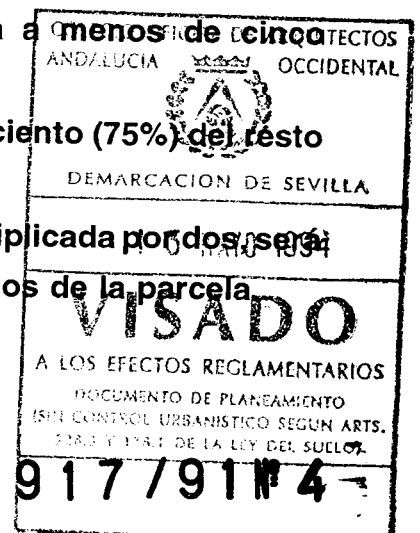
Art. 4.3.4. Edificabilidad de la parcela

La edificabilidad máxima admisible sobre cada parcela será el resultado de practicar las siguientes operaciones:

- Se obtendrá la superficie situada a **menos de cinco metros de fachada**
- Se calculará el **setenta y cinco por ciento (75%) del resto** de la superficie de la parcela.
- La suma de ambas cantidades, multiplicada por dos, será la edificabilidad en metros cuadrados de la parcela.



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994



La edificabilidad así obtenida se podrá distribuir libremente entre las dos plantas, sin más limitaciones que las derivadas de las normativas sobre alineaciones y patios.

Art. 4.3.5. Condiciones de las fachadas

Los proyectos técnicos de edificación deberán incorporar el diseño de la planta baja, cualquiera que sea el destino de ésta.

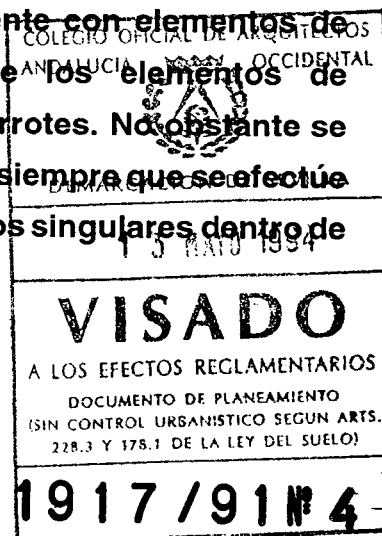
Los huecos de fachada, incluidas las de la planta baja, se separarán de los linderos medianeros una distancia mínima de setenta y cinco centímetros. La separación mínima entre dos huecos será de cuarenta y cinco centímetros.

Art. 4.3.6. Vuelos

El vuelo máximo en balcones, cornisas, marquesinas y viseras, será de treinta y cinco centímetros.

Los elementos volados serán de tipo balcón y se atenderá a las siguientes condiciones:

No podrán cerrarse frontal ni lateralmente con elementos de fábrica, siendo autorizables exclusivamente los elementos de protección constituidos por barandillas de barrotes. No obstante se permitirá la colocación de cierros en balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.



El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros.

Cada balcón se ajustará a un único hueco, quedando expresamente prohibida la solución de balcón corrido con inclusión de más de un hueco.

Los balcones se retirarán de la medianera una vez y media el vuelo proyectado.

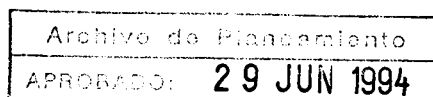
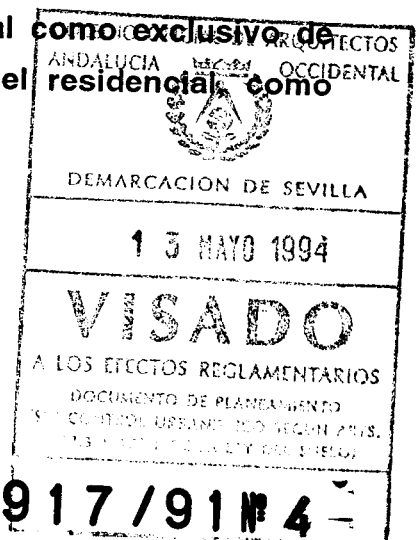
Art. 4.3.7. Salientes

Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir un máximo de quince centímetros de la dirección de fachada; en los zócalos este saliente máximo será de siete centímetros, salvo en antepechos de ventana, que se estará a la limitación anterior.

Las rejas voladas y molduras tendrán la limitación de los quince centímetros hasta una altura de 2,10 metros, a partir de la cual podrán sobresalir treinta centímetros.

Art. 4.3.8. Usos

En esta zona se prohíbe el uso industrial como exclusivo de parcela, debiendo ir siempre acompañado del complementario de éste.



CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSION

Art. 4.4.1. Definición y Delimitación

Comprende los suelos urbanos sobre los que se han producido las sucesivas ampliaciones del casco histórico una vez completado el desarrollo de éste.

El uso predominante es el residencial, con tipología de vivienda adosada de una o dos plantas, con fachada alineada a vial.


La delimitación de la zona aparece en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 4.4.2. Apertura de viales

No se autorizarán más viales públicos que los que figuren en las presentes Normas o figuren entre las determinaciones de Plan Especial definitivamente aprobado.

No obstante, podrán establecerse viales interiores mediante Estudio de Detalle, siempre que queden debidamente separados de la vía pública mediante formalización de cerramiento en línea de fachada.



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

Art. 4.4.3. Implantación de la Edificación respecto a la Alineación del vial.

El paramento de fachada se situará sobre la alineación, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales en la planta baja. No obstante, la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela, en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos macizos, de fábrica, hasta una altura mínima de 0.75 metros.

En planta alta la edificación podrá separarse total o parcialmente del plano de fachada, siempre y cuando se garantice que no queden medianeras vistas.

Los edificios o instalaciones destinados a equipamiento comunitario y servicios públicos podrán adoptar implantación distinta, en las condiciones establecidas para el casco antiguo.

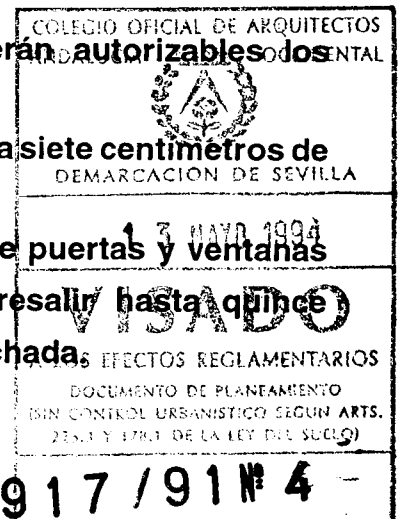
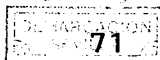
Art. 4.4.4. Edificabilidad de la Parcela

Se obtendrá con los mismos criterios establecidos para el casco Antiguo.

Art. 4.4.5. Salientes y Cuerpos Volados

Sobre las alineaciones establecidas serán autorizables los siguientes salientes y cuerpos volados:

- a) Zócalos que podrán sobresalir hasta siete centímetros de la alineación de fachada.
- b) Rejas y elementos ornamentales de puertas y ventanas de planta baja, que podrán sobresalir hasta quince centímetros de la alineación de fachada.



- c) **Cuerpos volados en plantas superiores, que podrán sobresalir de la alineación de fachada un máximo de cincuenta centímetros en calles de hasta nueve metros, y un máximo de setenta y cinco centímetros en calles de más de nueve metros. En ningún caso el cuerpo volado sobrepasará la vertical de la línea de bordillos del acerado.**
- d) **Los cuerpos volados se separarán de las medianeras una distancia mínima igual a la longitud del vuelo.**



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

72
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

**CAPITULO V.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA
AISLADA**

Art. 4.5.1. Definición y Delimitación

Constituyen la zona los suelos urbanos destinados a la edificación aislada, destinada a vivienda unifamiliar.

Su delimitación y ubicación aparece reflejada en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 4.5.2. Usos

El único uso autorizable será el de vivienda unifamiliar, excluyéndose totalmente los aprovechamientos comerciales, industriales y ganaderos.

No obstante, serán autorizables usos complementarios a la vivienda, con carácter de equipamiento comunitario, en parcelas exclusivas.

Art. 4.5.3. Implantación de la Edificación

La edificación tendrá implantación aislada, debiendo quedar separada un mínimo de 4 metros de los linderos medianeros y de 5 metros de los de fachada.



73

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

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

Art. 4.5.4. Ocupación de la parcela

En parcelas inferiores a 1.000 metros cuadrados, la máxima ocupación permitida de la parcela será del 25% de la superficie total, en planta baja. La planta alta, de existir, no sobrepasará el 30% de ésta.

En las parcelas iguales o superiores a 1.000 metros cuadrados, los porcentajes anteriores quedarán reducidos al 20% del total de la parcela para la planta baja y al 25% de ésta en la planta superior.

De los porcentajes anteriores quedan excluidas las superficies de garajes, porches e invernaderos.

Art. 4.5.5. Agregaciones y segregaciones de parcelas

Se permiten las agregaciones de parcelas para formar otra mayor.

Solo se autorizarán segregaciones, cuando todas las parcelas resultantes tengan una superficie igual o superior a 1.000 metros cuadrados.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL  DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 226.3 Y 176.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

CAPITULO VI.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

Art. 4.6.1. Definición y Delimitación

Está compuesta por los suelos urbanos que la Norma destina preferentemente a actividades del sector secundario aunque se admiten otros usos como se especifica en el artículo siguiente.

Aparece delimitada en escala 1:2.000 en el plano de ordenación correspondiente.

Art. 4.6.2. Usos

El uso principal deberá ser el industrial, entendiendo como tal las actividades de almacenamiento, obtención, transformación y comercialización de materias primas.

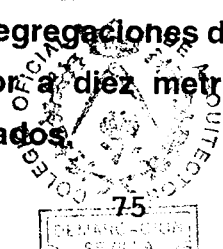
Se admiten como usos complementarios el equipamiento dotacional y las actividades terciarias.

En los suelos con calificación industrial no se autorizarán usos residenciales.

Art. 4.6.3. Parcela Mínima

No se autorizarán segregaciones de parcelas de las que resulte alguna con frente inferior a diez metros, ni superficie menor de doscientos metros cuadrados.

A



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 220.3 Y 171.1 DE LA LRU (DEL SUELO))
1917/91 Nº 4

Art. 4.6.4. Implantación de la Edificación

La edificación deberá situarse sobre los linderos de la parcela, o bien, quedará separada de éstos una distancia no menor de la mitad de la altura correspondiente de la edificación, ni de tres metros.

En cualquier caso, la alineación a vial o espacio público deberá quedar materializada mediante paramento de fachada o cerramiento de parcela.

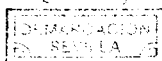
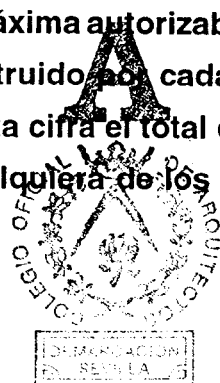
Art. 4.6.5. Altura de la Edificación

La altura máxima de la edificación será de siete metros y dos plantas, medida a la cara inferior del último forjado o a los apoyos de las cerchas de cubierta.

Por encima de ésta se autorizan los cuerpos de cubierta, con una altura máxima de dos metros, y aquellas instalaciones (chimeneas, depósitos, etc.) que por su naturaleza requieran alturas superiores.

Art. 4.6.6. Edificabilidad

La edificabilidad máxima autorizable sobre cada parcela será de un metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela neta, incluyéndose en esta cifra el total de lo construido en cada una de las plantas y para cualquiera de los usos autorizados.



76

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

ANDALUCIA OCCIDENTAL DELEGACIÓN DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.J Y 170.I DE LA LEY DEL SUELO)

1917/91N4

Art. 4.6.7. Limitaciones medioambientales

No se admitirá el uso de fosa séptica ni se permitirán vertidos fuera de la red municipal de saneamiento. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos potencialmente contaminantes, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general.

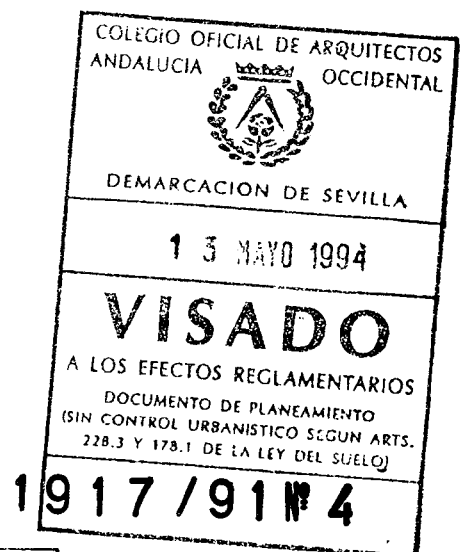
Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre el tema, fundamentalmente la Ley 20/86, básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, su Reglamento (R.D. 833/88) y la Orden de 28-2-89 que regula la gestión de los aceites usados.

Las industrias adoptarán las medidas oportunas para minimizar los efectos que puedan producir contaminación atmosférica, así, se humectarán los materiales que puedan producir la emisión de polvo.

No se autorizarán actividades que produzcan en el exterior ruidos de nivel sonoro superior al siguiente:

Entre las 8 y 22 horas: 70 dBA.

Entre las 22 y 8 horas: 55 dBA.



Archivo de ⁷⁷Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

15 * MOD P.NSM CPOTU 26/3/98

Art. 5.1.2. Sectorización

A efectos de su regulación, el suelo urbanizable se divide en sectores, cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica.

Componen el suelo urbanizable los siguientes sectores:

- Olivar de Maravilla, PP1.
- Entrada de Sevilla, PP2.
- Los Abades, PP3.
- Camino del Convento, PP4.
- 2ª fase Zárzalejos, PP5.
- Piedra Cañallera, PP6.
- Polígono Ganadero, PP7.
- Huerta de los Matorlas, PP8.
- Cañada de la Higuera, PP9.
- Cañada del Hornillo, PP10.
- La Fontanilla, PP11.



* (111) 198

APROBADO
SUBSCRIBIDO
COPIA
DEL
25 MAR. 1998

TITULO V. SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO I.- GENERALIDADES

Art. 5.1.1. Concepto y Delimitación

Los suelos aptos para urbanizar son los previstos por las Normas para la extensión de la ciudad.

Su delimitación aparece reflejada en el plano de clasificación del suelo, que es el documento que determina los suelos que quedan incluidos en esta clase.

No es objeto de regulación en este Título el suelo apto para urbanizar clasificado como Sistema General, correspondiendo tal cuestión al Título III.

17

* Art. 5.1.2. Sectorización

A efectos de su regulación, el suelo apto para urbanizar se divide en sectores, cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica.

Componen el suelo urbanizable los siguientes sectores:

- Olivar de Maravilla, PP1.
- Entrada de Sevilla, PP2.
- Los Abades, PP3.
- Camino del Convento, PP4.
- 2ª fase Zarzalejos, PP5.
- Piedra Caballera, PP6.
- Polígono Ganadero, PP7.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 Mayo 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANFAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 179.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91#4

78

TITULO V. SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I. GENERALIDADES.

Art. 5.1.1. Concepto y delimitación. (Modificado).

- 1. Los suelos urbanizables son los previstos por las Normas para la extensión de la ciudad.
- 2. En el suelo urbanizable se establecen las categorías de suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado, cuyos ámbitos se especifican en el plano de clasificación del suelo.
- 3. El suelo urbanizable ordenado y el sectorizado se dividen en sectores con el fin de su adscripción a áreas de reparto y de la definición de las condiciones de la ordenación detallada, resolviendo esta directamente en el marco del plan municipal, en el primer caso, y remitiendo a Planes Parciales en el segundo. Junto a los sectores, completando el ámbito del suelo urbanizable, se delimitan los sistemas generales urbanizables, cuya regulación corresponde al Título III de estas Normas.

CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Art. 5.2.1. Sectorización. (Sustituye al art. 5.1.2.).

A efectos de su regulación, el suelo urbanizable sectorizado se divide en sectores cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica.

Componen el suelo urbanizable 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 Homillo, PP10.
- La Fontanilla, PP11.

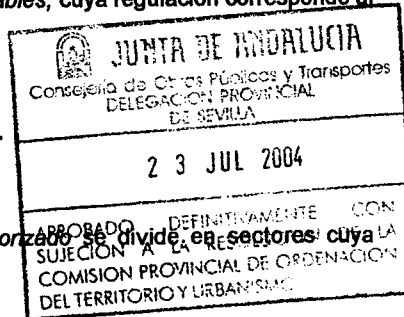
(Los sectores nº 4, 8 y 9 han quedado incluidos, total o parcialmente, en el suelo urbanizable ordenado).

A efectos de su regulación, el suelo urbanizable se divide en sectores, cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica.

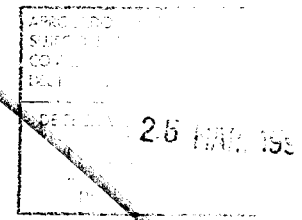
Componen el suelo urbanizable los siguientes sectores:

- Olivar de Maravilla, PP1.
- Entrada de Sevilla, PP2.
- Los Abades, PP3.
- Camino del Convento, PP4.
- 2ª fase Zarzalejos, PP5.
- Piedra Caballera, PP6.
- Polígono Ganadero, PP7.
- Huerta de los Matorlas, PP8.
- Cañada de la Higuera, PP9.
- Cañada del Hornillo, PP10.
- La Fontanilla, PP11.

[Handwritten signature]
* (Elaborado)



[Handwritten signature]
Secretaría Intermunicipal



15

* MOD P NSM

COTU 26/3/98

Art. 5.1.3. Iniciativa, Sistemas de Actuación y Prioridades

El suelo urbanizable residencial será desarrollado mediante Planes Parciales de iniciativa privada y ejecutado mediante el sistema de compensación.

No obstante, el Ayuntamiento podrá sustituir en cualquier momento a la iniciativa particular, tanto en la redacción del planeamiento como en la ejecución del mismo, dando audiencia a los propietarios afectados en los términos y con el objeto establecido en el capítulo primero del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo (R.D. 3.288/1.978, de 25 de agosto).

Se establecen tres niveles de prioridad para el desarrollo de estos suelos:

1º nivel
(Prioritarios)

- PP1 - Olivar de Maravilla
- PP2 - Entrada de Sevilla
- PP3 - Los Abades
- PP5 - Zarculejos (2ª fase)
- PP10 - Cañada del Hornillo
- PP11 - La Fontanilla

este documento se da por el Sr. Alcalde, en su nombre, el día 15 de octubre

2º nivel

- PP6 - Piedra Caballera
- PP7 - Polígono Ganadero

3º nivel

- PP4 - Camino del Convento
- PP8 - Huerta de los Matosillas
- PP9 - Cañada de la Higuera

15 * MOD P.NSM CPOTU 26/3/98

Art. 5.1.2. Sectorización

A efectos de su regulación, el suelo urbanizable se divide en sectores, cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica.

Componen el suelo urbanizable los siguientes sectores:

- Olivar de Maravilla, PP1.
- Entrada de Sevilla, PP2.
- Los Abades, PP3.
- Camino del Convento, PP4.
- 2ª fase Zárzalejos, PP5.
- Piedra Cañallera, PP6.
- Polígono Ganadero, PP7.
- Huerta de los Matorlas, PP8.
- Cañada de la Higuera, PP9.
- Cañada del Hornillo, PP10.
- La Fontanilla, PP11.



* (111) 198

APROBADO
SUBSCRITO
COPIA
DEL
25 MAR. 1998

- Huerta de los Matorlas, PP8.
- Cañada de la Higuera, PP9.
- Cañada del Hornillo, PP10.

* Art. 5.1.3. Iniciativa, Sistemas de Actuación y Prioridades

El suelo apto para urbanizar residencial será desarrollado mediante Planes Parciales de iniciativa privada y ejecutado mediante el sistema de compensación.

No obstante, el Ayuntamiento podrá sustituir en cualquier momento a la iniciativa particular, tanto en la redacción del planeamiento como en la ejecución del mismo, dando audiencia a los propietarios afectados en los términos y con el objeto establecido en el capítulo primero del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo (R.D. 3.268/1.978, de 25 de agosto).

Los suelos aptos para urbanizar industrial y ganadero se desarrollarán a iniciativa municipal, por el sistema de cooperación.

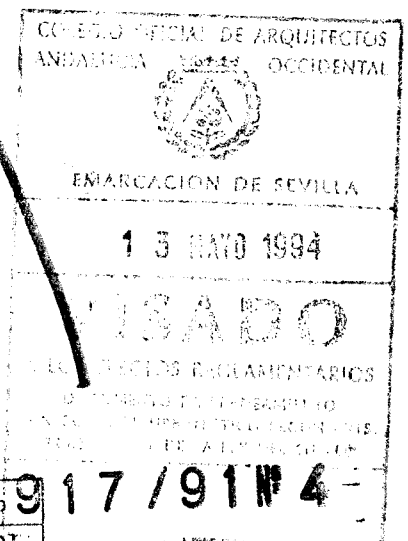
Se establecen tres niveles de prioridad para el desarrollo de estos suelos:

1^{er} nivel
(Prioritarios)

- PP1 - Olivar de Maravilla
- PP2 - Entrada de Sevilla
- PP3 - Los Abades
- PP5 - Zarzalejos (2^a fase)
- PP10- Cañada del Hornillo

2^o nivel

- PP6 - Piedra Caballera
- PP7 - Polígono Ganadero



79
 Archivo de Planeamiento
 APROBADO: 29 JUN 1994



3º nivel

- | PP4 - Camino del Convento
- | PP8 - Huerta de los Matorlas
- | PP9 - Cañada de la Higuera

Art. 5.2.3 Plazos

Al objeto de garantizar la ejecución del suelo apto para urbanizar de modo que los propietarios adquieran el derecho al aprovechamiento urbanístico, se establecen los siguientes plazos:

- **Presentación al Ayuntamiento del Plan Parcial para su aprobación inicial: antes de los dos años de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias para el primer nivel de prioridad, y antes de los cuatro años para el segundo, y antes de los seis para el tercero.**
- **Cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, cesión del porcentaje de aprovechamiento urbanístico correspondiente y ejecución de las obras de urbanización: antes de cuatro años de la aprobación definitiva de estas Normas para el primer nivel, y antes de seis para el segundo, y antes de ocho años para el tercero.**
- **Solicitud de licencias de edificación: Antes de los doce meses de la culminación del cumplimiento de los deberes indicados en el párrafo anterior.**
- **Finalización de la ejecución de la edificación: Antes de los treinta y seis meses del otorgamiento de la licencia.**

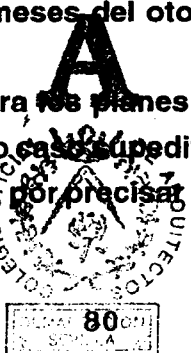
No se fijan plazos para los planes parciales del tercer nivel de prioridad, quedando en todo caso supeditados los sectores PP4 y PP9 al desarrollo del sector PP6 por precisar la previa ejecución del tramo de viario perimetral oeste.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS.
223.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)

17/91#4



80 cm

17 MOD. NSM. CPOTU 23.07.04

Art. 5.2.2. Iniciativa, sistemas de actuación y ~~Prioridades~~. (Sustituye al art. 5.1.3.).

El suelo urbanizable *sectorizado* residencial será desarrollado mediante Planes Parciales de iniciativa privada y ejecutado mediante el sistema de compensación.

No obstante, el Ayuntamiento podrá sustituir en cualquier momento a la iniciativa particular, tanto en la redacción del planeamiento como en la ejecución del mismo, dando audiencia a los propietarios afectados en los términos y con el objeto establecido en el Capítulo primero del Título V del reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo (R.D. 3.288/1.978, de 25 de agosto).

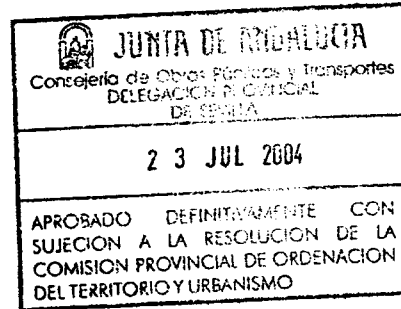
Se establecen dos niveles de prioridades para el desarrollo de estos suelos:

- Primer nivel (Prioritarios):

- PP1, Olivar de Maravilla.
- PP2, Entrada de Sevilla.
- PP3, Los Abades.
- PP5, Zarzalejos (2ª fase).
- PP10, La Fontanilla.

- Segundo nivel:

- Polígono Ganadero.



Art. 5.2.3. Plazos. (Sustituye en su numeración al art. 5.1.4.).

Art. 5.2.4. Reserva de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres. (Sustituye en su numeración al art. 5.1.5.).

Art. 5.2.5. Viario estructurante. (Sustituye en su numeración al art. 5.1.6.).

Si a efectos de la ejecución de un plan parcial se dividiera en polígonos, deberán cumplirse los plazos globales para la ejecución del conjunto de los mismos, así como los plazos parciales y el orden de ejecución establecido.

Art. 5.2.4.3 **Reserva de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres**

Los Planes Parciales que desarrollan el suelo apto para urbanizar incorporarán reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres, al menos en la cuantía correspondiente a los estándares mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

Si debido a las dimensiones de los sectores objeto de planeamiento parcial, las reservas resultantes para algún tipo de equipamiento comunitario no alcanza las superficies mínimas que garanticen su funcionalidad, se podrá acumular dichas reservas sobre algún otro de los equipamientos y espacios libres reglamentados, o bien sobre las reservas equivalentes de sectores contiguos y en casos debidamente justificados, sobre las de sectores próximos si no resulta posible la continuidad física y se establecen las compensaciones oportunas.

Art. 5.2.5 **Viario estructurante**

El viario estructurante del suelo apto para urbanizar que aparece grafiado en los planos correspondientes constituye una determinación de las presentes Normas Subsidiarias, y como tal resulta obligada su inclusión y gestión en cada uno de los planes parciales de los distintos sectores, debiendo respetarse el trazado establecido.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

13 MAYO 1994

VISADO

LOS EFECTOS RECLAMATORIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 273.5 Y 278.1 DE LA LEY DEL SUELO

81

Archivo de Planeamiento 1917/91N4

APROBADO: 29 JUN 1994

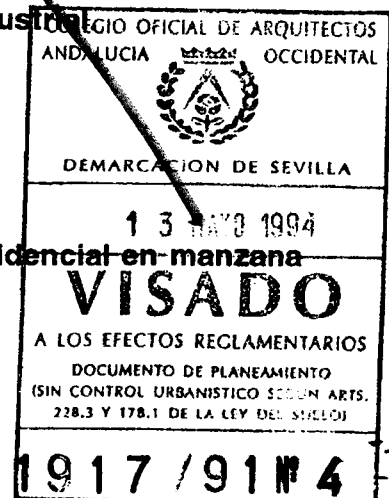
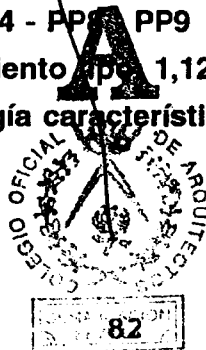
Tan sólo se admitirán ligeros retoques de alineaciones siempre que se justifique debidamente en el correspondiente instrumento urbanístico, y dichos retoques no afecten a límites del suelo apto para urbanizar, o de cada uno de los sectores.

⊗ **Art. 5.1.7. Areas de reparto y aprovechamientos tipo**

Se fijan tres áreas de reparto, coincidentes con los tres niveles de prioridad establecidos. Cada una de ellas contiene los siguientes sectores, y cuentan con el aprovechamiento tipo que se expresa, calculado según se detalla en anexo 1 a las presentes Normas:

- **AREA 1**
Sectores: PP1 - PP2 - PP3 - PP5 - PP10
Aprovechamiento tipo: 1,0843
Uso y tipología característicos: residencial en manzana cerrada.
Sistema general adscrito: Viario tangente a Piedra Caballera.
- **AREA 2**
Sectores: PP6 - PP7
Aprovechamiento tipo: 0,4724
Uso y tipología característicos: industrial
- **AREA 3**
Sectores: PP4 - PP8 - PP9
Aprovechamiento tipo: 1,1275
Uso y tipología característicos: residencial en manzana cerrada.

17



17 MOD.NSM. CPOTU 23.07.04

Art. 5.2.6. Áreas de reparto y aprovechamientos tipo. (Sustituye al art. 5.1.7.).

Se fijan dos áreas de reparto, coincidentes con los dos niveles de prioridad establecidos. Cada una de ellas contiene los siguientes sectores, y cuentan con el aprovechamiento tipo que se expresa, calculado según se detalla en el Anexo 1 a las presentes Normas.

- **ÁREA 1.**
Sectores: PP1, PP2, PP3, PP5 y PP6.
Aprovechamiento tipo: 1,0843.
Uso y tipología característico: Residencial en manzana cerrada.
Sistema general adscrito: Vialio tangente a Piedra Caballera.

- **ÁREA 2.**
Sectores: PP6, PP7 y PP11.
Aprovechamiento tipo: 0,4706.
Uso y tipología característicos: Industrial

17 MOD. NSM. CPOTU 23.07.04

CAPÍTULO III. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS DISTINTOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (Sustituye la Capítulo II)

Art. 5.3.1. Sectores residenciales en manzanas cerradas. (Sustituye en su numeración y denominación al art. 5.2.1.).

Art. 5.3.2. Sector residencial en ciudad jardín. (Sustituye en su numeración al art. 5.2.2.).

Art. 5.3.3. Sector industrial. (Sustituye en su numeración al art. 5.2.3.).

Art. 5.3.4. Sector ganadero. (Sustituye en su numeración al art. 5.2.4.).

Art. 5.3.1. Sectores residenciales en manzanas cerrada

Corresponde a áreas con predominio de la vivienda unifamiliar compacta, aunque sin exclusión de la vivienda plurifamiliar, con altura máxima de dos plantas.

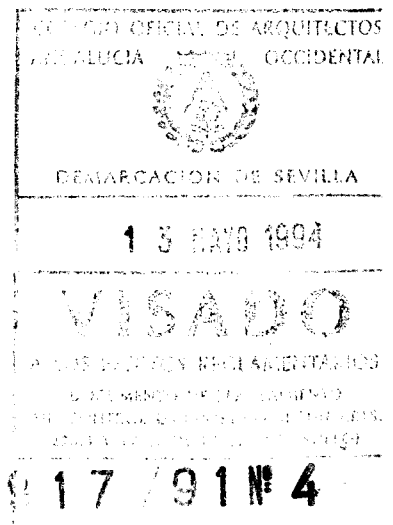
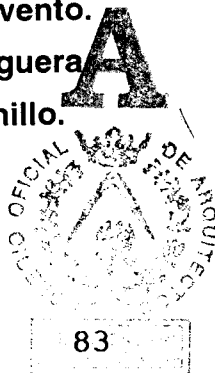
Se excluye el uso industrial en edificios exclusivos o con predominio del mismo con respecto a otro.

El aprovechamiento se establece a través de los siguientes parámetros:

- Capacidad residencial: 37 viv./Ha.
- Edificabilidad residencial: 0.70 m²/m².
- Edificabilidad otros usos lucrativos: 0.15 m²/m².

Los sectores incluidos en esta tipología son los siguientes:

- Olivar de Maravilla.
- Entrada de Sevilla.
- Los Abades.
- Huerta de los Matorlas.
- Camino del Convento.
- Cañada de la Higuera.
- Cañada del Hornillo.



Art. 5.3.2. Sector residencial en ciudad jardín

Corresponde al área "2ª fase Zarzalejos", con contenidos exclusivos de vivienda unifamiliar aislada, no admitiéndose más uso que éste, y el de equipamientos comunitarios.

El aprovechamiento se establece a través de los siguientes parámetros:

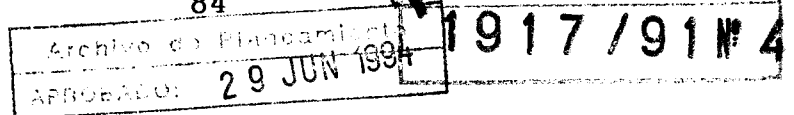
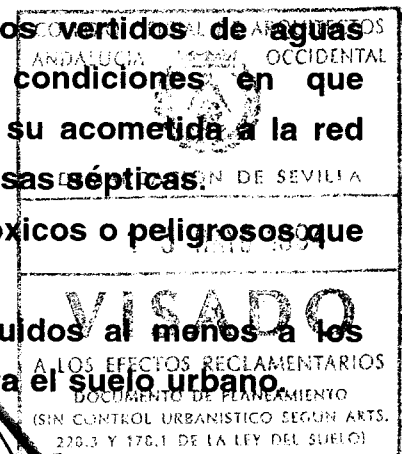
- Capacidad residencial: 7 viv./Ha.
- Edificabilidad residencial 0.21 m²/m².

* **Art. 5.2.3. Sector industrial**

Corresponde a la zona de Piedra Caballera. El uso exclusivo será el industrial y similares, siendo el aprovechamiento edificatorio de 0,50 m²/m² de edificabilidad máxima.

Condiciones especiales a establecer por el Plan Parcial:

- Establecerá los usos pormenorizados y medidas de protección necesarias que eviten la repercusión negativa de los usos industriales sobre las zonas residenciales colindantes.
- Se impondrán limitaciones a los vertidos de aguas residuales, estableciendo las condiciones en que requerirán depuración antes de su acometida a la red municipal, sin que se admitan fosas sépticas.
- Se condicionarán los residuos tóxicos o peligrosos que puedan producirse.
- Se limitará la producción de ruidos a los mismos niveles establecidos para el suelo urbano.



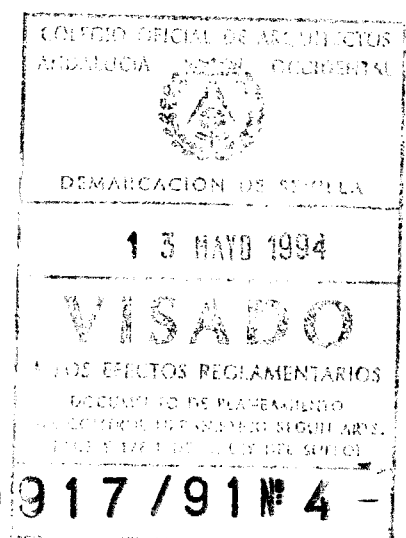
- Se regulará la implantación de la edificación de modo que se posibilite el cumplimiento de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo en lo referente al establecimiento de vías de evacuación.

Art. 5.3.4. Sector ganadero

Corresponde al polígono ganadero de nueva creación. El aprovechamiento se establece a partir de una edificabilidad máxima de 0,30 m²/m².

Condiciones especiales a establecer por el Plan Parcial:

- Además de las exigidas para el suelo industrial, situará las áreas libres y de equipamiento de forma que constituyan una barrera de separación con las zonas residenciales más próximas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004
Gerena 28-06-2004
El Secretario - Juleventar

CAPÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Art. 5.4.1. Sectorización. (Nueva creación).

El suelo urbanizable ordenado constituye un único sector denominado SUO1 y calificado como zona residencial tipo 3. Su superficie asciende a 281.535 m².

Art. 5.4.2. Condiciones de uso y edificación: Zona residencial tipo 3. (Nueva creación).

1. Corresponde a usos residencial y terciario complementario de la vivienda, en edificios de una o dos plantas integrando ambos usos o bien, en edificios residenciales y terciarios específicos, con densidades y aprovechamientos de valores medios.

2. El ámbito de la zona residencial tipo 3 coincide con el del suelo urbanizable ordenado.

3. El aprovechamiento urbanístico máximo, referido a la superficie de la zona, es:

a) Densidad, 35 viv/h, de las cuales, el 20 % se destinará a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Edificabilidad, 0,525 m²c/m²s con destino a residencial y terciario complementario de la vivienda.

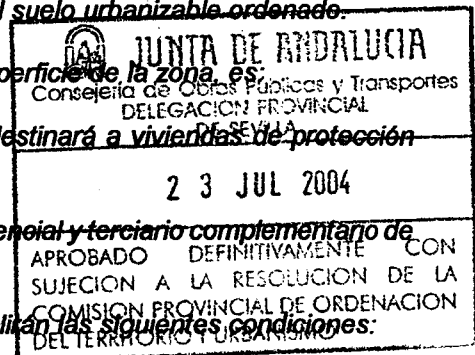
4. Las nuevas parcelas resultantes de segregaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Para usos residencial o residencial y terciario integrados, tendrán unas dimensiones mínimas de seis metros de ancho y quince de fondo.

b) Para uso terciario en edificios específicos, la superficie mínima de la parcela será de doscientos metros cuadrados.

c) En aquellas actuaciones en las que los actos de edificación precedan a los de parcelación, por tratarse de actuaciones unitarias de conjuntos de edificios, las dimensiones de las parcelas podrán justificarse a partir del proyecto de arquitectura.

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



DILIGENCIA: Una vez más consta que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004.

Gerena 28-06-2004
Secretario Interino

a) En edificios residencial y residencial y terciario integrados:

a1) El espacio libre de la parcela no será menor del 30% de su superficie.

a1) Respecto a los linderos de fachada y laterales, la edificación se situará sobre estos, o se separará de los mismos una distancia mínima de tres metros.

b2) En la parte de la parcela situada a menos de cuatro metros del lindero de fondo, la altura máxima de la edificación será de una planta y tres metros.

b) En edificios terciarios específicos y separados de las viviendas, podrá ocuparse la parcela completa

6. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros.

Art. 5.4.3. Reservas de suelo para dotaciones. (Nueva creación).

El suelo urbanizable ordenado incorpora, directamente o bien a través de su desarrollo mediante los Estudios de Detalle previstos, las siguientes reservas para dotaciones públicas y privadas:

1. Dotaciones públicas locales: Nivel correspondiente a la "unidad integrada" definida en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Sistemas Generales. Los incluidos en el área de reparto correspondiente.

3. Aparcamientos: 0,7 plazas públicas y 0,3 plazas privadas, ubicadas en el interior de las parcelas, por cada 100 m² de techo edificable.

Art. 5.4.4. Desarrollo del suelo urbanizable ordenado. (Nueva creación).

1. El suelo urbanizable ordenado se desarrollará mediante Estudios de Detalle en los ámbitos de las unidades de ejecución que se especifican en la documentación gráfica; UE db/vb, UE1, UE2 y UE3, con el alcance y contenido de los apartados 2 y 3 siguientes.

2. Condiciones generales de los Estudios de Detalle:

a) Detallarán el viario y las dotaciones públicas básicas..

b) Detallarán o definirán el viario y las dotaciones públicas complementarias.

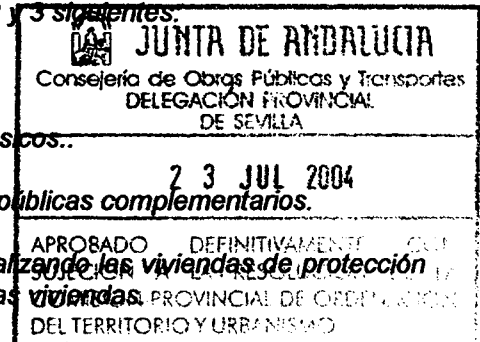
c) Ordenarán los volúmenes de la edificación, localizando las viviendas de protección pública y los usos terciarios complementarios de las viviendas.

3. Condiciones particulares de los Estudios de Detalle.

Las condiciones particulares, que se resumen en la tabla adjunta, son el resultado de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Distribución uniforme del aprovechamiento urbanístico, una vez deducida la superficie de la UE db/vb.

b) Distribución uniforme de las cesiones de suelo para dotaciones públicas complementarias -espacios libres, equipamientos sociales y aparcamientos-, una vez deducidas las que se reservan en la UE db/vb.



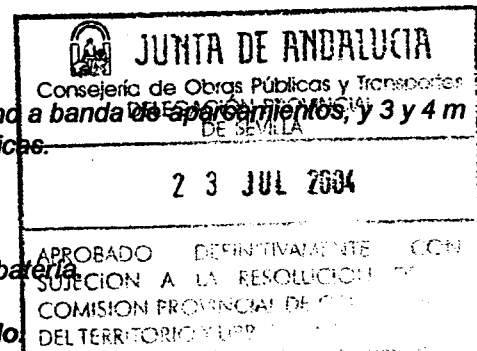
DILIGENCIA: Pona hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004. Gerena - 28-06-2004. Secretario - Julián...

	SUPERF (m2)	APROVECHAMIENTOS				DOTACIONES PÚBLICAS			
		viviendas		Edificabilidad		espac. libres	equip. sociales	aparcamientos	
		viv/ha	uds	m2c/m2s	m2c			público	privado
SECTOR	281.535	35,00	985	0,5250	147.806	28.154	23.640	1.035	443
UE dp/vb	79.264	—	—	—	—	23.145	18.824	443	—
UE.1	59.366	48,69	289	0,7307	43.381	1.470	1.414	174	130
UE.2	74.725	48,69	364	0,7307	54.600	1.850	1.779	218	164
UE.3	68.180	48,69	332	0,7307	49.825	1.689	1.623	199	149

4. Además de los Estudios de Detalle especificados en los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá prescribir la redacción Estudio de Detalle en el ámbito definido por las manzanas de edificación con frente a la calle central, pertenecientes a las unidades de ejecución UE.1 y 2, con el fin de garantizar la unidad en la ordenación de volúmenes de la edificación con frente al vial.

5. La red viaria y de aparcamientos públicos cumplirá las siguientes condiciones dimensionales:

- Vial central principal: Calzada de 12 m, aceras de 4 m, y banda de aparcamiento en cordón de 2m en ambas márgenes.
- Calle Ferrocarril: Calzada de 8 metros, acera exterior de 2 m e interior de 4 m, y banda de aparcamiento en cordón de 2 en ambas márgenes.
- Vial perimetral oeste: Calzada de 8 m, y acera exterior de 2 m e interior de 4m.
- Restante viario básico, 7m de calzada.
- Viario secundario, 6 m de calzada.
- Acerados, 2 m o 3 m, según esté adosada o no a banda de aparcamientos, y 3 y 4 m en el perímetro de las dotaciones públicas básicas.
- Viario peatonal, 8m.
- Aparcamientos, 2x5 m en cordón y 2,5x5 en batería.

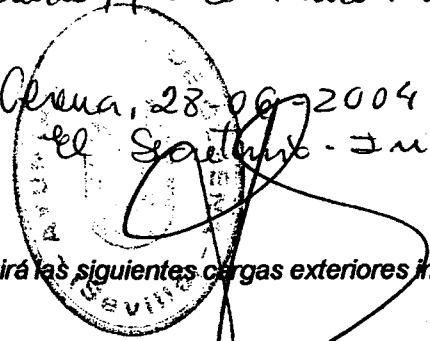


Art. 5.4.5. Ejecución del suelo urbanizable ordenado:

1. El suelo urbanizable ordenado se ejecutará por el sistema de compensación. La ejecución se realizará mediante una única unidad de ejecución, coincidente con el ámbito del sector, o mediante dos niveles, simultáneos o sucesivos; primer nivel, o nivel básico y segundo nivel, o nivel complementario.
2. El primer nivel concierne a las dotaciones públicas y viario básicos incluidos en la UE db/vb, y a las incluidas en el ap. 1 del art. 5.4.6. Las cesiones de suelo y los costos de urbanización correspondientes se imputarán al conjunto del sector.
3. El segundo nivel concierne al resto de las dotaciones públicas y viario. La ejecución se realizará en el ámbito de las unidades de ejecución UE.1, 2 y 3.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004.

Gerena, 28-06-2004
el Secretario-Interventor,



Art. 5.4.6. Cargas exteriores.

1. La ejecución del sector SUO.1 incluirá las siguientes cargas exteriores imputables al conjunto del sector:

a) Urbanización de la ampliación de la calle del Ferrocarril y del enlace de la misma con la calle central principal del sector de SUO.1. La obtención del suelo correspondiente está prevista mediante su inclusión en el área de reparto ARSUO.1.

b) Suelo y urbanización de la conexión de la calle central principal del sector SUO.1 con las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada de la Higuera. La obtención del suelo correspondiente está prevista (art. 4.2.4. modificado de las NNSSPM) mediante expropiación forzosa por razón de urbanismo (art. 160.1 LOUA), con cargo a la ejecución del sector SUO.1.

2. La ejecución de la unidades de ejecución UE.1, 2 y 3 incluirá como carga exterior el 50 % de los costos de urbanización del viario perimetral a las mismas no incluidos en los respectivos ámbitos

Art. 5.4.7. Plazos de ejecución.

1. La ejecución de la unidad UE db/vb se atenderá a los siguientes plazos máximos:

a) Plazo máximo global de ejecución, cuatro años.

b) Iniciación de la actuación, en los términos del apartado siguiente, seis meses.

c) La actuación se iniciará:

- Con la iniciación del expediente de reparcelación, en el supuesto del ap. 1.a) del art. 130 de la LOUA.

- Con la presentación al Ayuntamiento del convenio urbanístico, en el supuesto del ap. 1.b) del art. 130 de la LOUA.

- Con la presentación al Ayuntamiento de los estatutos y las bases de actuación y demás documentación especificada en el art. 130 de la LOUA, en el supuesto de los ap. c) y d) del art. 130 de la LOUA.

2. La ejecución de las unidades UE.1, 2 y 3 se realizará en ocho años.

Art. 5.4.8. Área de reparto y aprovechamiento tipo.

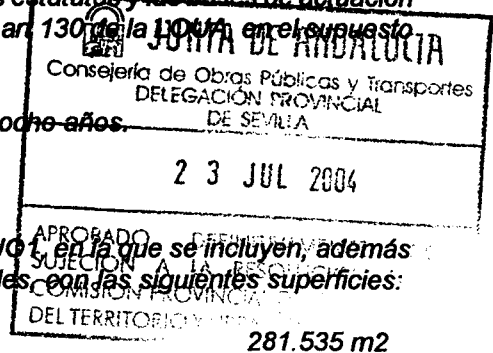
1. Se delimita una única área de reparto, denominada ARSUO.1, en la que se incluyen, además del suelo urbanizable ordenado, suelos de sistemas generales con las siguientes superficies:

- Sector de suelo urbanizable ordenado.

- Sistemas generales.

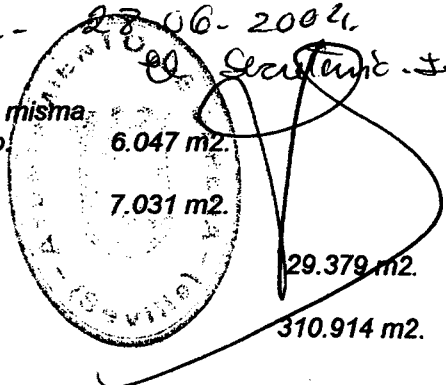
- Equipamientos sociales. 8.753 m2.

- Espacio libre de protección del arroyo Garnacho. 7.548 m2.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004.

Área - 22-06-2004
El Secretario - J. L. Sánchez



6.047 m2
7.031 m2
29.379 m2
310.914 m2

- Ampliación calle del Ferrocarril y enlace de la misma con el vial central del suelo urbanizable ordenado.
- Ampliación norte del parque del cementerio.
- Total suelo de sistemas generales.
- Área de reparto ARSUO1.

2. Con el fin de determinar el aprovechamiento medio del área de reparto ARSUO1, se establecen los siguientes coeficientes de uso y tipología:

- Coeficiente correspondiente al uso residencial de promoción libre y terciario vinculado al mismo: $Cr = 1,00$
- Coeficiente correspondiente al uso residencial con protección pública y terciario vinculado al mismo: $Cpp = 0,85$
- Coeficiente medio, $(0,8 \times 1,00 + 0,2 \times 0,85)$ $Cm = 0,97$

3. Aprovechamiento medio del área de reparto ARSUO1.

a) En unidades de uso y tipología característicos:

$Am = E \times S1 \times Cm / S2$, siendo:

Am : Aprovechamiento medio.

E : Edificabilidad en m^2c/m^2s .

$S1$: Superficie de la zona, coincidente con la del sector, en m^2 .

Cm : Coeficiente medio.

$S2$: Superficie del área de reparto en m^2 .

$$Am = 0,525 \times 281.535 \times 0,97 / 310.914 = 0,461 \text{ viv/m}^2$$

b) En unidades de viviendas características:

$Am = D \times S1 \times Cm / S2$, siendo:

Am : Aprovechamiento medio.

D : Densidad en viv/ha .

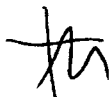
$S1$: Superficie de la zona, coincidente con la del sector, en has .

Cm : Coeficiente medio.


$S2$: Superficie del área de reparto en has .

$$Am = 35 \times 28,154 \times 0,97 / 31,091 = 30,743 \text{ viv/ha}$$

Sevilla, marzo de 2004.



Félix Sánchez Lancha, arquitecto.

 JUNTA DE ANDALUCÍA Comisión de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
23 JUL 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN COMISION PROVINCIAL DE DEL TERRITORIO URBANÍSTICO

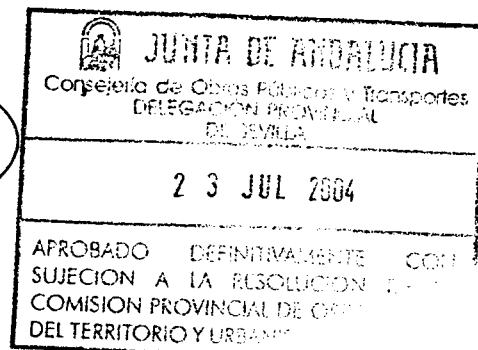
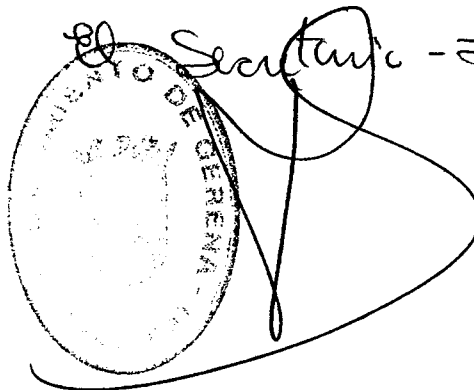
ANEXO AL ART. 5.2.6. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO PARA EL ÁREA DE REPARTO Nº 2.

SECTOR	PP6	PP7	TOTAL
SUPERFICIE	69.645	69.375	139.020
EDIFICABILIDAD	0,50	0,30	
APROVECHAMIENTO	34.823	20.813	
COEFICIENTE	1	1,47	
APROV. LUCRATIVO	34.823	30.595	65.418
APROV. TIPO	0,4706	0,4706	0,4706
APROV. URBANIST.	32.772	32.646	65.418
DIFERENCIA	+ 2.051	- 2.051	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004.

Gerena - 28-06-2004.

El Secretario - Intendente,



TITULO VI.- SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- GENERALIDADES

Art. 6.1.1. Alcance y delimitación

El contenido de este Título VI se aplicará al suelo no urbanizable delimitado en el plano de ordenación correspondiente a escala 1:25.000.

Art. 6.1.2. Objeto

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.

La preservación del suelo no urbanizable frente al proceso urbanizador, se establece a través de la fijación del concepto de núcleo de población, con base en las características específicas del territorio y de la instrumentación de las medidas que impidan su formación.

Las medidas de protección se establecen con carácter genérico, aplicables a la totalidad del suelo no urbanizable, y con carácter específico para determinados elementos o partes del mismo.



COLECCION OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 278.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91Nº4

CAPITULO II.- PRESERVACION FRENTE AL PROCESO URBANIZADOR

Art. 6.2.1. Núcleo de población

Constituirá un núcleo de población todo asentamiento de personas o actividades que genere relaciones, servicios, equipamientos o infraestructuras comunes, o de dependencia entre edificaciones.

Art. 6.2.2. Control de la formación de núcleo de población

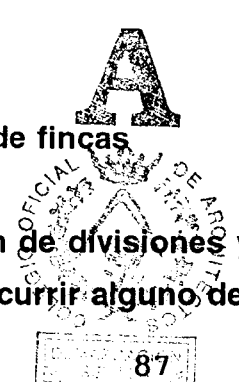
Se considerarán cumplidas las condiciones de formación de núcleo de población, denegándose por lo tanto el otorgamiento de licencias de nueva planta, cuando se cumpla alguno de los siguientes requisitos mínimos:

- 1.- Que sea una agrupación de al menos tres viviendas sobre un mínimo de 10 Ha. de superficie continua.
- 2.- Que dichas edificaciones tengan acceso y/o instalaciones comunes.
- 3.- Que la distancia mínima entre edificaciones sea menor de 200 m. medidas en línea recta.

Art. 6.2.3. Segregación de fincas

Para la realización de divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, habrán de concurrir alguno de los siguientes requisitos:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO SIN CONTROL URBANISTICO LOCALARES.
1917/91#4



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos que se establezcan para ello.
- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

Estas operaciones no necesitarán licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento.

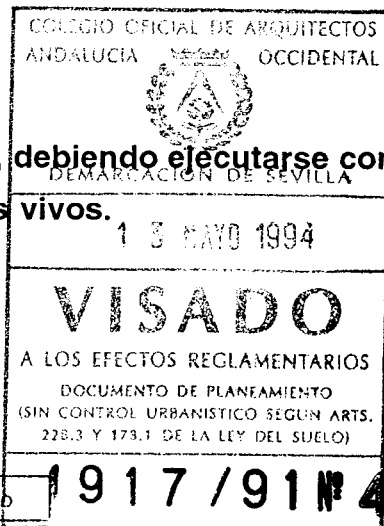
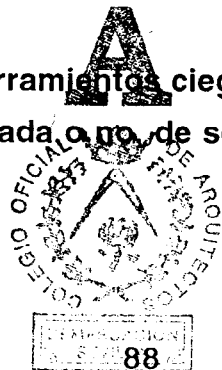
Las restantes divisiones de terreno que tenga por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión que permita el hecho edificatorio, necesitará licencia municipal.

Art. 6.2.4. Apertura de caminos

No se autorizará la apertura de caminos o pistas, en el caso de que no sirvan para un fin productivo autorizado, relacionado con la explotación agrícola o para dar acceso a una construcción autorizada en virtud del Capítulo III del presente Título.

Art. 6.2.5. Cerramientos

No se utilizarán cerramientos ciegos, debiendo ejecutarse con malla metálica, acompañada o no de setos vivos.



Archivo de Planeamiento
 APROBADO: 29 JUN 1994

**CAPITULO III.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E
INSTALACIONES**

Art. 6.3.1. Vivienda familiar

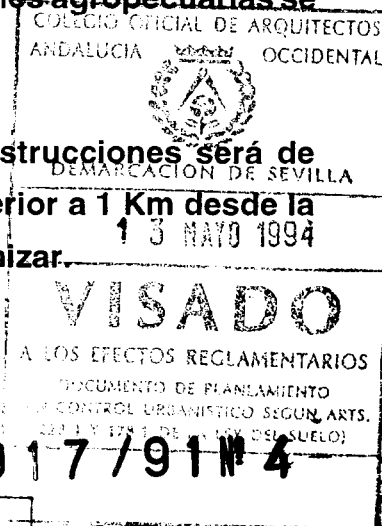
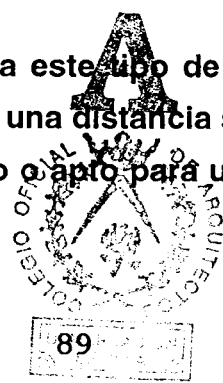
Se podrá edificar una vivienda familiar ligada a una explotación agrícola o pecuaria, en parcela ubicada en suelo no urbanizable, cuando se den simultáneamente los siguientes requisitos:

- 1.- Que la parcela mínima en la cual se ubique tenga una dimensión igual o superior a 35.000 m².
- 2.- Que la separación a todos los linderos sea como mínimo de 25 metros.
- 3.- Que el número máximo de parcelas agrupadas con infraestructuras y accesos comunes sea de 2.
- 4.- Que la distancia mínima entre edificaciones sea igual o superior a 200 metros.

Art. 6.3.2. Edificaciones para uso agropecuario

La construcción en explotaciones agrícolas deberán ajustarse a la naturaleza y destino de la finca en sus características, usos y dimensiones. Las autorizaciones para instalaciones agropecuarias se ajustarán a su legislación específica.

La parcela mínima para este tipo de construcciones será de 35.000 m² y deberá situarse a una distancia superior a 1 Km desde la delimitación del suelo urbano o apto para urbanizar.



1917/91#4

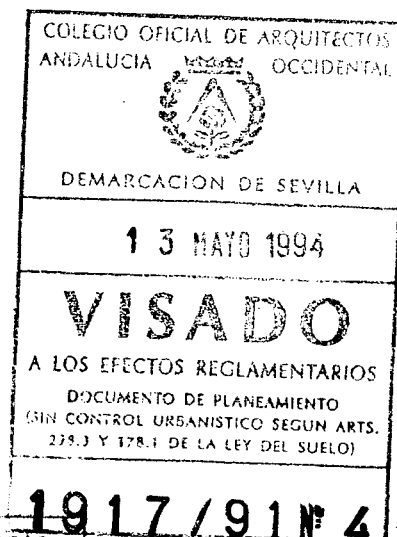
Art. 6.3.3. Edificaciones de utilidad pública o interés social

Las construcciones para edificios de utilidad pública o interés social, cuyo uso no sea industrial, se ajustarán a las condiciones fijadas para las viviendas familiares, exceptuando la limitación respecto a superficie mínima de parcela.

Art. 6.3.4. Tolerancia industrial

Las industrias que demuestren documental y fehacientemente que, aún instalando las medidas correctoras posibles siguen consideradas Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, podrán emplazarse en suelo no urbanizable , siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- 1.- Que la parcela en la que se ubique tenga una dimensión igual o superior a 50.000 m².
- 2.- Que la separación a cualquiera de los linderos sea como mínimo de 10 m.
- 3.- Que la distancia al perímetro exterior del suelo urbano o apto para urbanizar más próximo sea como mínimo de 2 Km., y cumpla la separación a edificaciones establecida en el art. 6.3.1.



CAPITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION

Art. 6.4.1. Generalidades

La protección del suelo no urbanizable se establece a través de un doble mecanismo; los planes especiales de protección y las normas de aplicación directa.

Los planes especiales de protección son los siguientes:

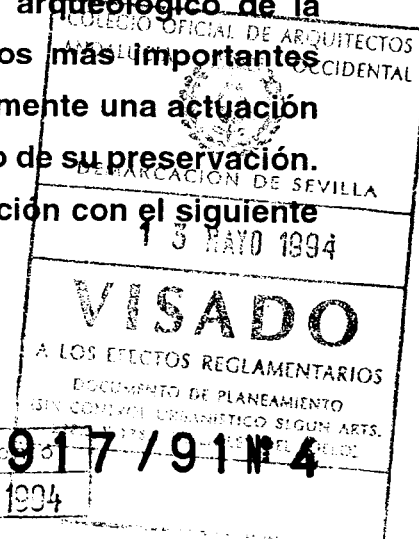
- Plan Especial Fuente de los Caños, P.E.3.
- Plan Especial Canteras, P.E.4.

En cuanto a las normas de aplicación directa abarcan los siguientes elementos:

- Cauces y riberas de arroyos.
- Yacimientos arqueológicos.
- Elementos arquitectónicos catalogados.
- Carreteras y vías pecuarias.

Art. 6.4.2. Plan Especial Fuente de los Caños (P.E.3)

El gran interés histórico del yacimiento arqueológico de la Fuente de los Caños, donde se concentran los **mas importantes** vestigios romanos de Gerena, justifica **sobradamente** una actuación decidida de las administraciones públicas en pro de su preservación. A tal fin se tramitará un Plan Especial de protección con el siguiente contenido:



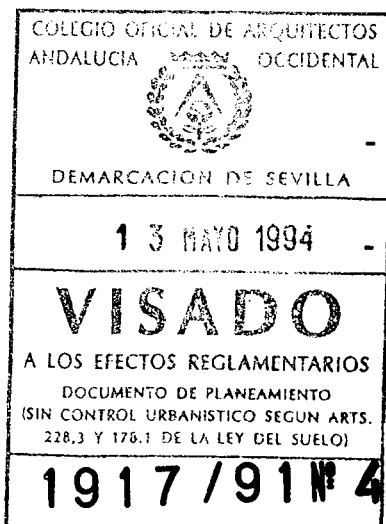
- Catalogación de los distintos restos que conforman el conjunto, con el fin de definir el recinto a expropiar del yacimiento arqueológico y una zona de influencia.
- Normas de protección del recinto y de su zona de influencia.
- Ordenación paisajística general de la zona.
- Ordenación y regulación de los accesos.

Art. 6.4.3. Plan Especial de las Canteras (P.E.4)

La necesidad de un tratamiento especial para las canteras de granito deriva de la contradicción que se plantea entre la necesidad de conservar unos elementos, la mayoría de las veces de un gran interés estético-paisajístico, que han supuesto la principal base económica del municipio durante una buena parte de su historia y que le han dado fama a Gerena; con la especial problemática que plantea dicha conservación, ya que los fuertes escarpes que presentan y la falta de drenaje por lo impermeable del material que las conforman, las convierten en elementos peligrosos e insalubres.

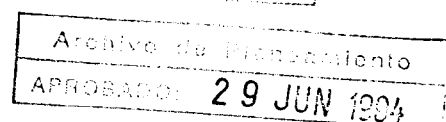
A tal fin, se redactará un Plan Especial que habrá de contemplar los siguientes aspectos:

- Catalogación de las canteras de granito abandonadas del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo en que se sitúen.
- Clasificación de las mismas según sus características y estado de conservación.
- Estudio de las posibilidades de uso, determinando los posibles y los aconsejables para cada cantera, incluido el de relleno para las que no presentaran posibilidades



045.NSM.10
Hoja N° 71

92



claras de conservación y pudieran constituir un peligro u obstáculo al desarrollo de la zona.

Art. 6.4.4 Cauces y riberas de arroyos

En los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, aún cuando fuesen de dominio privado, se prohíbe toda clase de labores u obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas, pueda ocasionar daño a personas o cosas.

Los cauces públicos contarán con las siguientes zonas de protección en las márgenes:

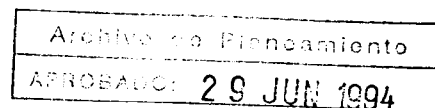
- a) Una zona de servidumbre de 5 metros, a contar desde el cauce, en la que los propietarios podrán sembrar y plantar especies no arbóreas que no impidan el paso, pero no podrán edificar ni plantar árboles.
- b) Una zona de policía de 100 metros, medida horizontalmente a partir del cauce, en la que, además de la licencia municipal, se precisará de autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que se concederá tan solo en casos muy justificados y con las formalidades previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, para las siguientes actividades:

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Extracciones de áridos.

93



045.NSM.10
Hoja N° 72



- Construcciones de cualquier tipo, aún las provisionales.
- Cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo para las avenidas o un deterioro del dominio público.

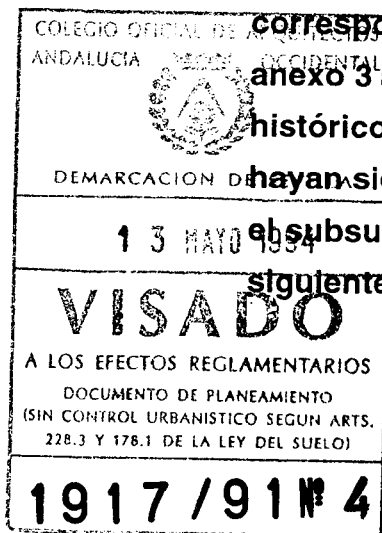
Con independencia de dónde se produzcan, se prohíben con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas, las siguientes actividades:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- Acumular sustancias de cualquier naturaleza que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

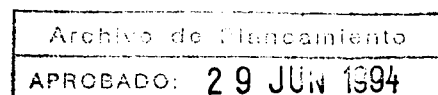
Art. 6.4.5. Yacimientos arqueológicos

Con independencia de su inscripción o no como Zona Arqueológica dentro del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, todos los yacimientos arqueológicos, marcados en el plano

correspondiente, y relacionados con sus coordenadas geográficas en el anexo 3 a las presentes Normas, así como cualquier bien de carácter histórico, susceptible de ser estudiado con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto se encuentren en la superficie o en el subsuelo, contarán con un área de 500 m. de radio sometida a las siguientes prescripciones:



045.NSM.10
Hoja Nº 73

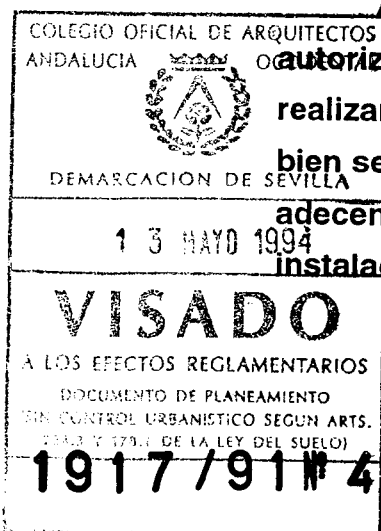


- Los particulares que pretendan realizar en la misma actividades sujetas a licencia municipal, incluirán en la solicitud la documentación necesaria para obtener autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.
- Cuando se trate de actuaciones no sometidas a licencia municipal, las Administraciones encargadas de su autorización remitirán a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente la documentación necesaria para el pronunciamiento de ésta.
- Serán ilegales todas las actuaciones que se realicen sin atenderse a las condiciones impuestas por la autorización de la Consejería.

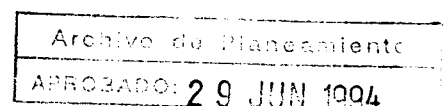
Art. 6.4.6. Elementos arquitectónicos catalogados

Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los edificios de interés arquitectónico exteriores al casco urbano de Gerena, que aparecen catalogados en el correspondiente documento, con independencia de que se encuentren o no inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos, de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores.

Además de la licencia municipal, será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente para realizar cualquier cambio o modificación en los edificios catalogados, bien se trate de obras de cualquier tipo, salvo las de consolidación o adecentamiento, o de cambios de uso o modificaciones en las instalaciones y anejos.



045.NSM.10
Hoja N° 74



La Consejería de Cultura y Medio Ambiente deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que afecte a las edificaciones incluidas en el Catálogo, debiendo recabarse su previa autorización para obras de demolición.

Art. 6.4.7. Carreteras y vías pecuarias

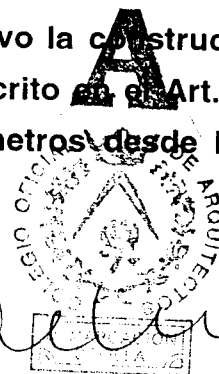
En los suelos de dominio público de las carreteras, caminos y vías pecuarias no podrán realizarse ningún tipo de obras o instalaciones, salvo las que exija la prestación de un servicio público de interés general, para las que habrá que contar con la autorización de todas las administraciones con competencias concurrentes en la materia (Ayuntamiento, Diputación en su caso, y la correspondiente Consejería de la Junta de Andalucía).

Especial cuidado se pondrá en la conservación y restauración en su caso de las vías pecuarias que figuran en la Memoria de Información de las presentes Normas, debiéndose respetar su anchura legal y los ensanches existentes en las mismas. A tal efecto, en un plazo no inferior a dos años, se recabará un deslinde de las mismas del Organismo de la Administración Autónoma encargado de su custodia.

No se autorizarán obras o instalaciones a menos de 25 metros de la arista exterior de la explanación de cualquiera de las carreteras que figuran en el plano correspondiente, salvo la construcción de cerramientos, que habrán de cumplir lo prescrito en el Art. 6.2.5. y establecerse a una distancia mínima de 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

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

Juan Antonio...
96



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

045.NSM.10
Hoja Nº 75

ANEXO I

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

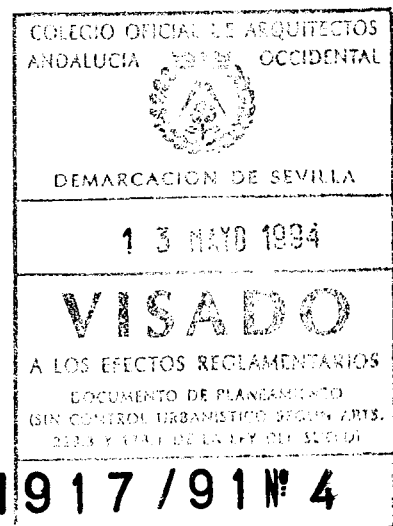


Arquitecto de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

A) CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS DISTINTOS USOS

Para fijar el coeficiente de homogeneización entre los diversos usos de cada área de reparto, vamos a determinar el beneficio teórico que ofrecen cada uno de ellos al promotor, otorgando el valor 1 al del uso y tipología característicos, y obteniendo el resto en función de su cuantía proporcional.

El cálculo aparece en los cuadros adjuntos, en los que el valor de construcción que figura se refiere a valor de contrata, es decir ejecución material, más beneficios y gastos del constructor; y el coeficiente de gastos incluye el resto de los que intervienen en la promoción: honorarios de técnicos, impuesto de construcciones, licencias, gastos financieros, escrituras, etc...



A-1 Coeficientes para las áreas de reparto 1 y 3

USO	Residencial	Residencial	Comercial
TIPOLOGIA	Medianeras	Aislada	Plt. baja
REPERC. SUELO	10.000	12.000	10.000
CONSTRUCCION	45.000	55.00	35.000
COEF. GASTOS	1,40	1,40	1,40
COSTE TOTAL	77.000	93.800	63.000
VALOR VENTA	90.000	155.000	100.000
BENEFICIO	13.000	61.200	37.000
COEFICIENTE	1	4,71	2,85



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

13 MAYO 1994

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS.
22B.3 Y 17A.1 DE LA LEY DEL SUELO)

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

1917/91 N° 4

A-2 Coeficientes para el área de reparto 2

USO	Industrial	Ganadero
TIPOLOGIA	Edif. exclusivo	Edif. aislado
REPERC. SUELO	8.000	6.000
CONSTRUCCION	30.000	26.000
COEF. GASTOS	1,40	1,40
COSTE TOTAL	42.000	33.600
VALOR VENTA	60.000	60.000
BENEFICIO	18.000	26.400
COEFICIENTE	1	1,47



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

13 MAYO 1994

VISADO

A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN LEY 2303 Y 1771 DE LA LEY DEL SUELO)

045.NSM.10
Hoja N° 79

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

1917/91 N° 4

B) CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO PARA CADA UNA DE LAS AREAS DE REPARTO

En los cuadros siguientes aparece el proceso de cálculo de los aprovechamientos tipo de cada área de reparto. El significado de cada una de las filas es el siguiente:

- **SECTOR:** Corresponde a cada uno de los planes parciales previstos para el desarrollo del suelo apto para urbanizar.
- **SUPERFICIE:** Se refiere a la del sector sin los sistemas generales que le fueran adscribibles. Se expresa en m² de suelo.
- **EDIFICABILIDAD:** Viene expresada en m² edificables/m² de suelo, y separada por usos en el caso de que coexistan en un mismo sector ("R" residencial, "U" otros usos).
- **APROVECHAMIENTO:** Son los m² edificables concedidos por el planeamiento, resultado de multiplicar las dos cantidades anteriores.
- **COEFICIENTE:** Se trata del coeficiente de homogeneización de usos obtenido según se expresa en el apartado anterior.
- **APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:** Es el resultado de aplicar el coeficiente anterior al aprovechamiento, obteniéndose la cantidad correspondiente a los m² del uso y tipologías característicos.

A



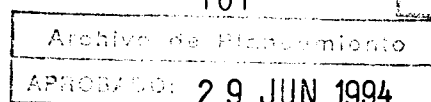
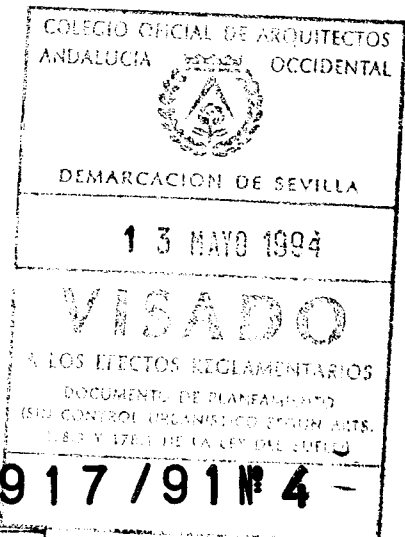
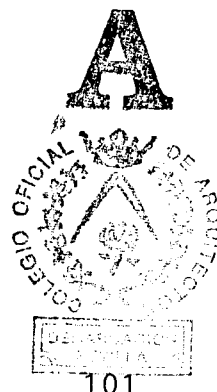
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA 17 JUN 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO
1917/91 N° 4

Archivo de 100
APROBADO: 29 JUN 1994

- **APROVECHAMIENTO TIPO:** Es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie, incluida la de los sistemas generales que se le adscriban. Se expresa en m² del uso y tipologías característicos/ m² de suelo.

- **APROVECHAMIENTO URBANISTICO:** O aprovechamiento total que corresponde a cada sector, es el resultado de multiplicar su superficie por el aprovechamiento tipo obtenido. La comparación de esta cifra con el aprovechamiento lucrativo obtenible en cada uno de los sectores nos dará las posibles diferencias existentes entre sectores.

- **SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES:** En el área de reparto 1 se expresan los m² del sistema general adscrito al área que corresponden a cada sector.

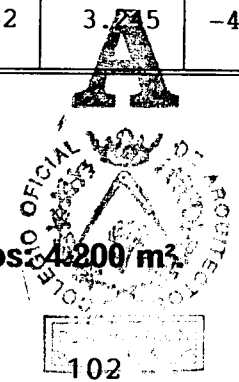


AREA DE REPARTO 1

89.8.05 07875 424.9.004 * 05

SECTOR	P.P.1	P.P.2	P.P.3	P.P.5	P.P.10	TOTAL
SUPERFIC.	40.140	59.200	81.660	50.880	36.800	268.680
EDIFICAB.	R 0.70 U 0.15	R 0.70 U 0.15	R 0.70 U 0.15	R 0.21	R 0.70 U 0.15	-
APROVECH.	28.098 6.021	41.440 8.880	57.162 12.249	10.685	25.760 5.520	195.815
COEFIC.	1 2.85	1 2.85	1 2.85	4.71	1 2.85	
APROV.LUC	28.098 <u>17.160</u> 45.258	41.440 <u>25.308</u> 66.748	57.162 <u>34.910</u> 92.072	50.326	25.760 <u>15.732</u> 41.492	295.896
APROV.TIP	1.0843	1.0843	1.0843	1.0843	1.0843	1.0843
APROV.URB	43.524	64.191	88.544	55.169	39.902	291.330
EXCESO	1.734	2.557	3.528	-4.843	1.590	4.566
S.G.ADSC.	1.595	2.352	3.215	-4.455	1.463	4.200

Sistemas generales adscritos: 4.200 m²



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCAACION DE SEVILLA

13 MAYO 1994

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS.
228.3 Y 170.1 DE LA LEY DEL SUELO)

15 *

MOD. P. NSM

CPOTU 26/3/98

NUEVO CUADRO PARA EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO 2

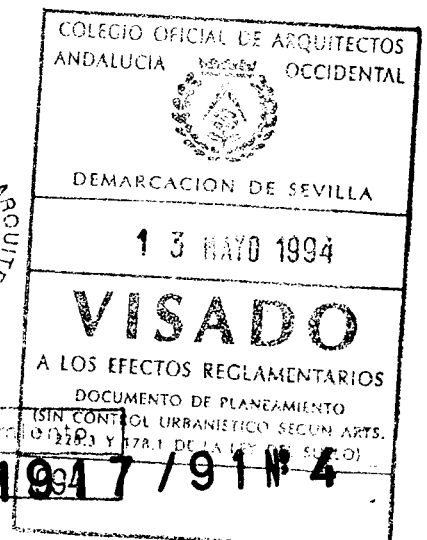
AREA DE REPARTO 2

26 MAR 1998

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%)	-

* AREA DE REPARTO 2

SECTOR	P.P.6	P.P.7	TOTALES
SUPERFICIE	79.020	69.375	148.395
EDIFICABILIDAD	0.50	0.30	
APROVECHAMIENTO	39.510	20.813	60.323
COEFICIENTE	1	1.47	
APROV. LUCRATIVO	39.510	30.595	70.105
APROV. TIPO	0.4724	0.4724	0.4724
APROV. URBANISTICO	37.329	32.773	70.102
DIFERENCIA	+2.181 (+5.84%)	-2.178 (-7.65%)	---



Arq. 103
APROBADO: 29 JUN 1994

AREA DE REPARTO 3

SECTOR	P.P.4	P.P.8	P.P.9	TOTALES
SUPERFICIE	119.538	48.257	116.512	284.307
EDIFICABILIDAD	R 0.70 U 0.15	R 0.70 U 0.15	R 0.70 U 0.15	
APROVECHAMIENTO	R 83.677 U 17.931	R 33.780 U 7.239	R 81.558 U 17.477	241.662
COEFICIENTE	R 1 U 2.85	R 1 U 2.85	R 1 U 2.85	
APROV. LUCRATIVO	83.677 <u>51.103</u> 134.780	33.780 <u>20.631</u> 54.411	81.558 <u>49.809</u> 131.367	320.558
APROV. TIPO	1.1275	1.1275	1.1275	1.1275
APROV. URBANISTICO	134.779	54.410	131.367	320.556

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL



DEMARCAACION DE SEVILLA

13 MAYO 1994

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS.
228.3 Y 170.1 DE LA LEY DEL SUELO)


1917/91Nº 4

045.NSM.10
Hoja Nº 84

104

A

J. Alameda



Architecto de Planeamiento

APROBADO: 29 JUN 1994

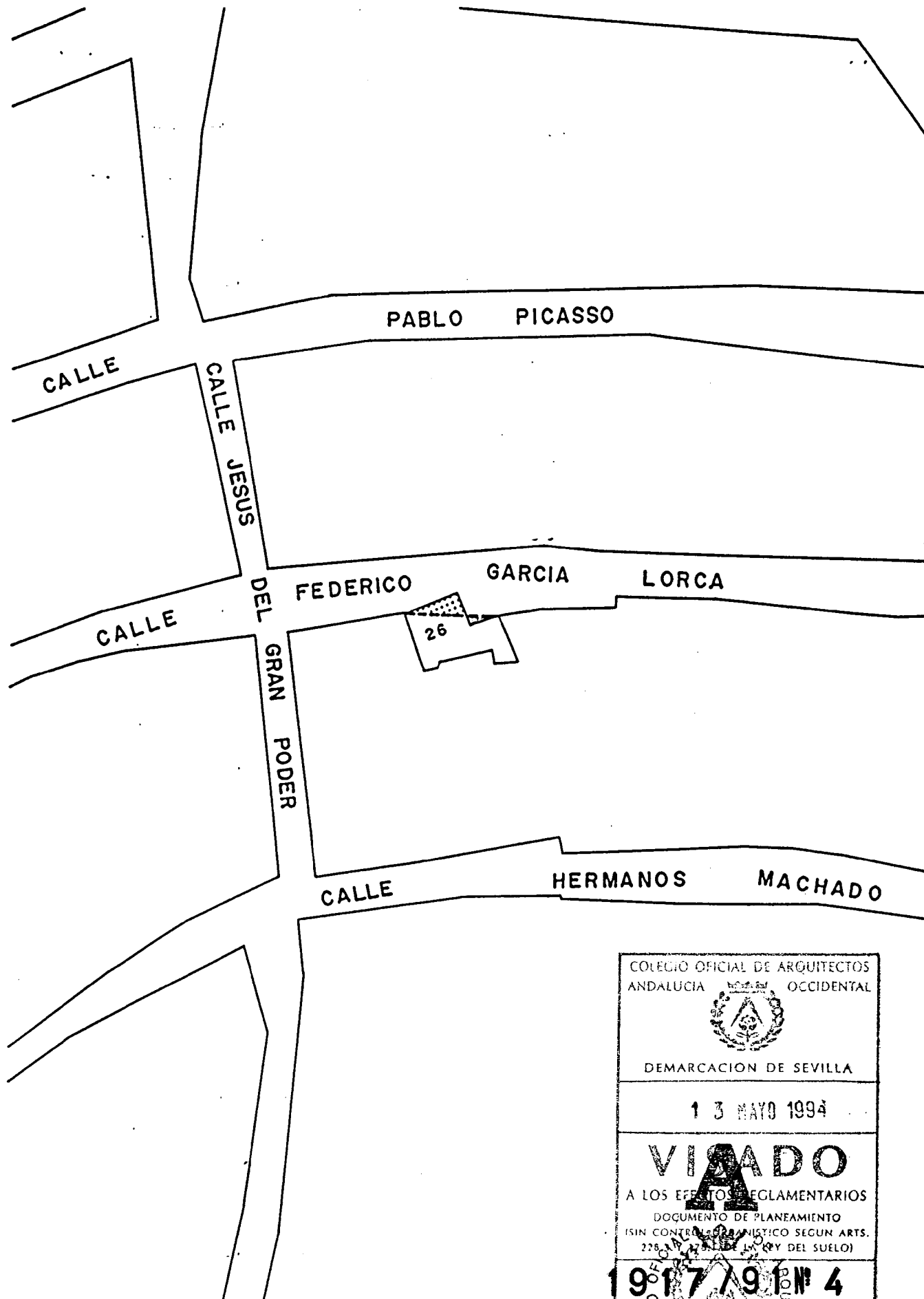
ANEXO II

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO


A



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL



DEMARCAACION DE SEVILLA

13 MAYO 1994

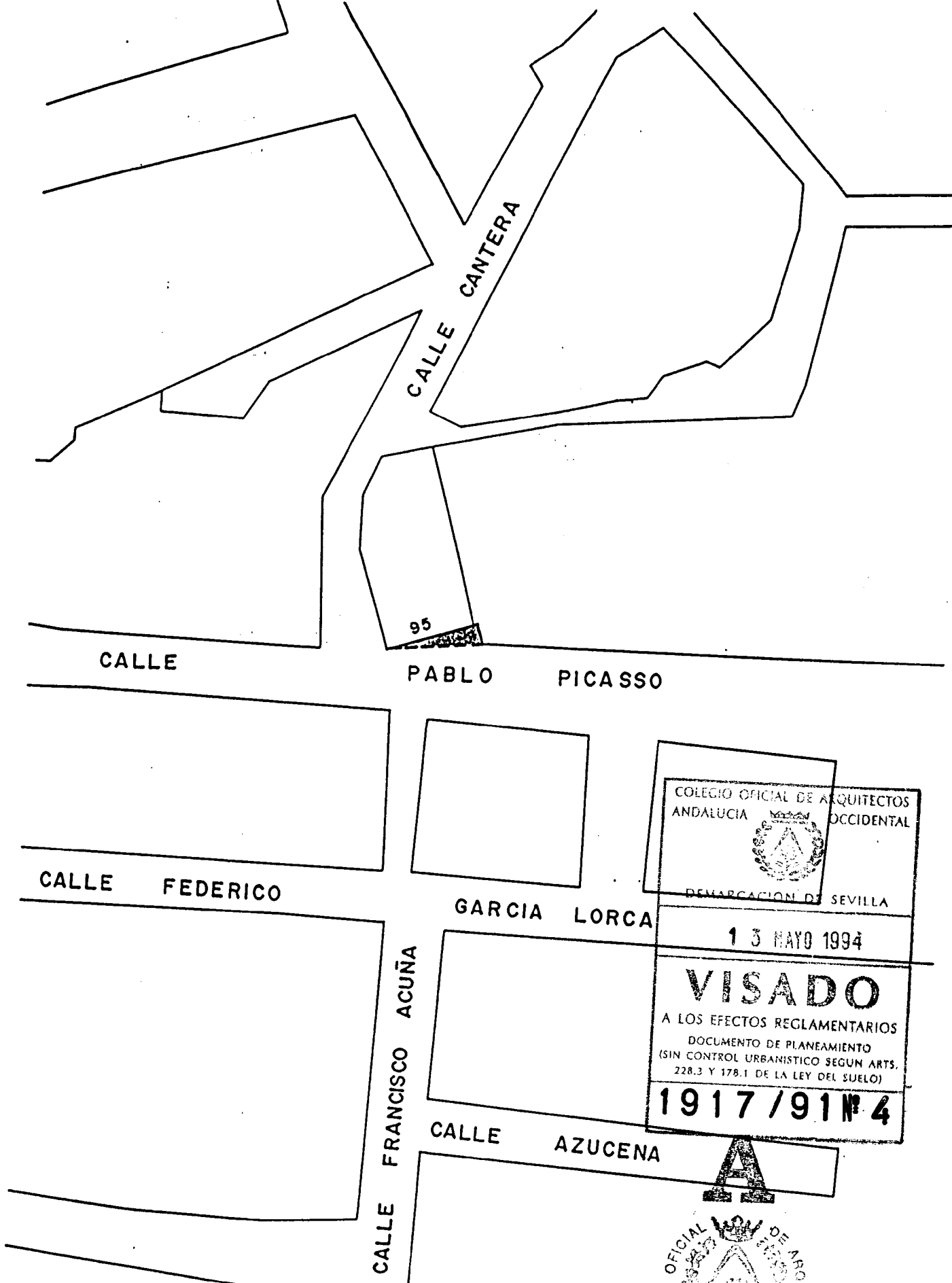
VISTADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
SIN CONTRAANALISIS SEGUN ARTS.
275 Y 276 DE LA LEY DEL SUELO)

1917/91 Nº 4

a) **Ensanche en calle Federico García Lorca. Afecta a la casa nº 26, que produce un fuerte estrangulamiento de la vía. Se actuará por expropiación.**

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

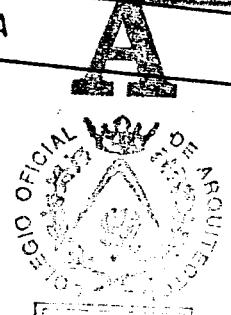


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DENOMINACION DE SEVILLA

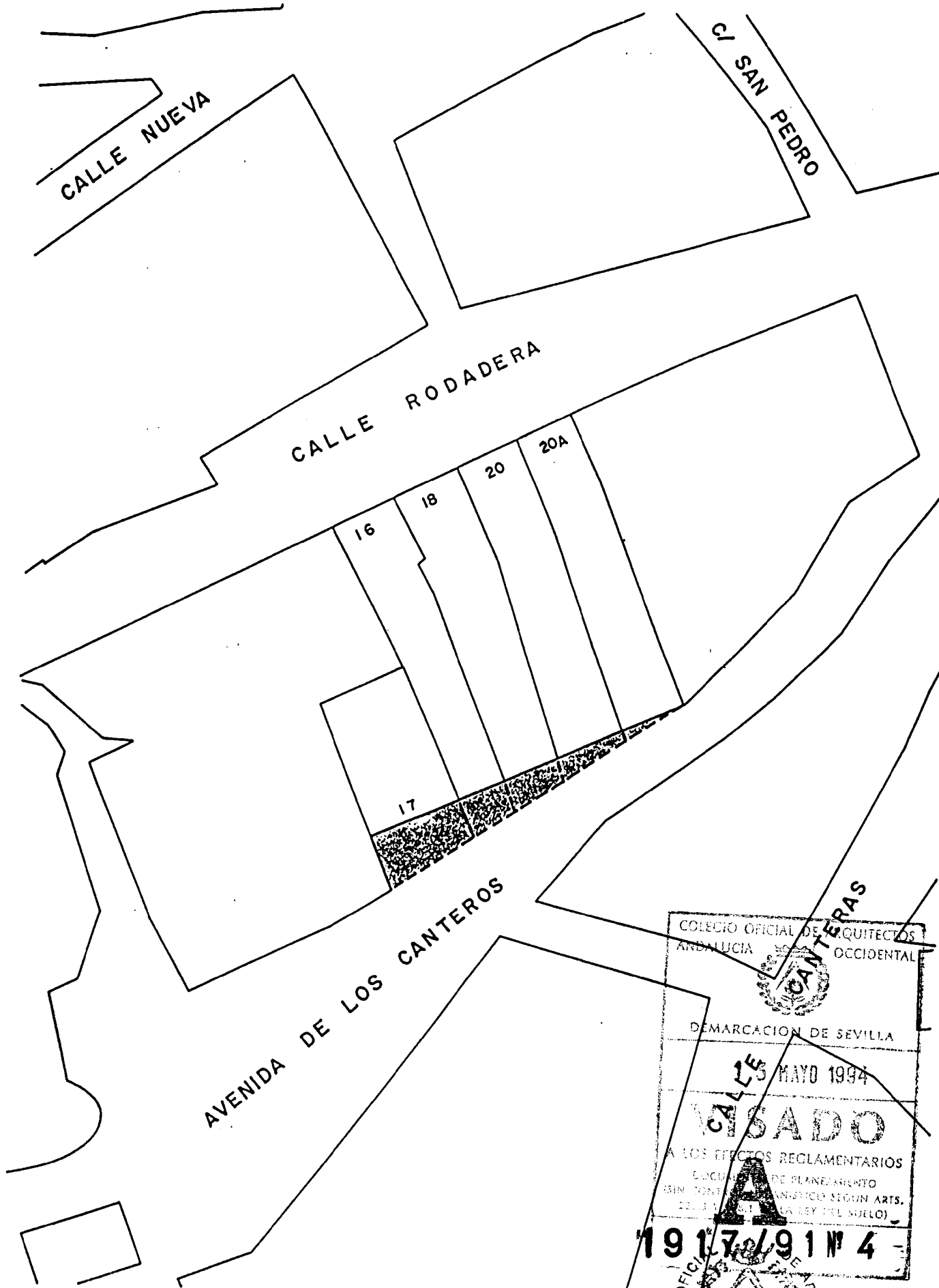
13 MAYO 1994

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS.
228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)

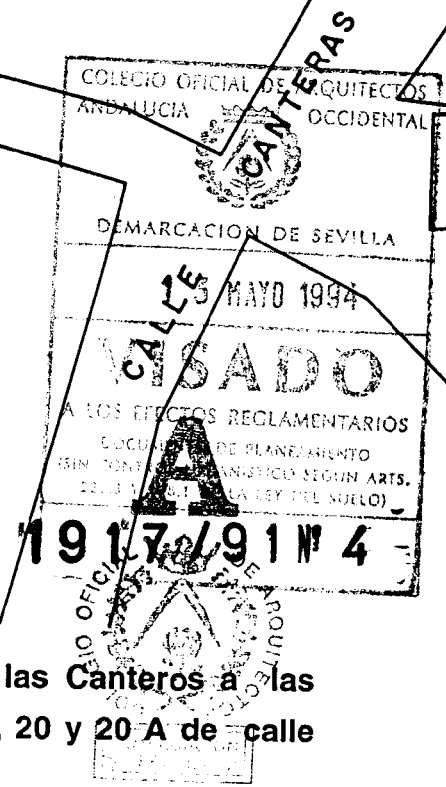
1917/91 N° 4



b.1) Incorpora suelo de calle Pablo Picasso a la parcela nº 95.



b.2) Incorpora suelo de la Avenida de las Canteros a las parcelas 17 de dicha calle y 16, 18, 20 y 20 A de calle Rodadera.





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 ANDALUCIA OCCIDENTAL
 DEMARCACION DE SEVILLA

13 MAYO 1994

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
 DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
 (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS.
 229.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)

1917/91 Nº 4

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 ANDALUCIA OCCIDENTAL
 DEMARCACION DE SEVILLA

A LOS CANTEROS

b.3) Incorpora suelo de calle Rodadera a las parcelas 35 de calle Rodadera y 30, 32, 34 y 36 de calle Nueva.

Archivado y Planeamiento
 APROBADO: 29 JUN 1994

ANEXO III

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS




Archivo de Planteamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

DESIGNACION DEL YACIMIENTO

COORDENADAS U.T.M.

NOTA PREVIA: La designación de hoja y cuadrado se hace constar tan solo en el primer yacimiento por ser comunes a todos.

Torrejón de San Antonio	29SQB492517
Finca de las Monjas	504541
Cerro de los Perros	525536
Haza del Pozo de las Cañerías	531526
Haza del Villar	536536
Cortijo de Chamorro	540532
Cerro de Chamorro	554527
Cerro de la Legua	565541
Cortijo de la Pizana	489557
Camino de Aznalcóllar	494573
Garrota del Moro	502579
Garrota del Moro (sur)	499577
Los Olivares	489580
Los Olivares (norte)	492580
Convento de San Francisco	392600
Huerta de Jernandería	493605
Convento de S. Francisco o Huerta de Diego Barbara	501591
Villar de Carrasco	500585
Cortijo de Conti	498548
Gerena	518568
Gerena (sur)	518568
Gerena (este)	520574
San Diego	523576
Fuente Santa	523579
Canterra	528587
Molino	518582
Villar del Arroyo de la Casa	534582

CORPO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL	
	
DEMARCACION DE SEVILLA	
13 MAYO 1988	
VISADO	
A LOS EFECTOS RECLAMANTES	
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO	
CON CONTROL GRUPO TECNICO SEVILLA	
1917/914	
APROBADO: 29 JUN 1984	

DESIGNACION DEL YACIMIENTO

COORDENADAS U.M.T.

Casa del Acebuchal	542609
Ermita de la Encarnación	557587
Cortijo del Esparragal	562575
Arroyo Molinos	563563
Arroyo Molinos II	558563
Cerro del Castillo	548598
Huerta del Pino	482579
Laguna de Rigüelo	477570
Cortijo de la Ramira III	567553
Cortijo de Seroncillo	558551
Tierras de Seroncilla	533560



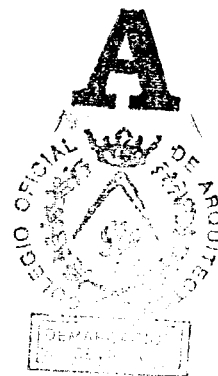
DEMARCACION
DE SEVILLA

110

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

ANEXO IV

CATALOGO DEL PATRIMONIO DE GERENA
ELEMENTOS SINGULARES
Y
CONJUNTOS DE PROTECCION ESPECIAL



Archivo de Fincamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

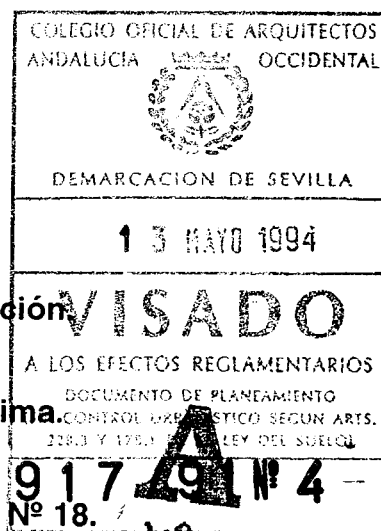
CATALOGO ARQUITECTONICO DE GERENA

El presente catálogo se redacta de acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en la Sección nº 5, Capítulo IX del Vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Es un documento complementario de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gerena, que contiene la relación de los elementos arquitectónicos y conjuntos urbanos que por su singular valor, deben ser objeto de protección especial.

RELACION DE ELEMENTOS SINGULARES:

Relación de elementos arquitectónicos de valor histórico y artístico:

- A. 1.- Iglesia de la Concepción.
- A. 2.- Iglesia de San Benito.
- A. 3.- Capilla de la Soledad.
- B. 4.- Ayuntamiento en Plaza de la Constitución
- C. 5.- Plaza de Abastos en plaza de la Purísima
- C. 6.- Escuelas en C/ Cristo de la Vera Cruz
- B. 7.- Casa "El Palacio" en C/ Federico García de Leóniz
- C. 8.- Casa en C/ Federico García Lorca nº 19.

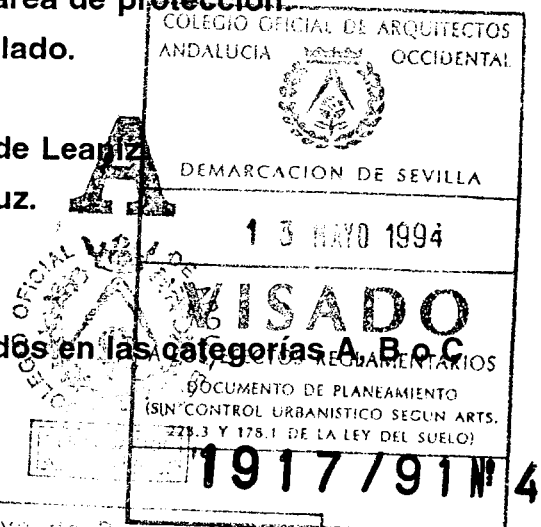


- C. 9.- Casa en C/ Federico García Lorca Nº 25.
- C. 10.- Casa en C/ Pintor Pablo Picasso Nº 27.
- C. 11.- Casa en C/ Pintor Pablo Picasso esquina a Jesús del Gran Poder.
- C. 12.- Casa en C/ Cristo de la Vera Cruz Nº 45.
- C. 13.- Casa en C/ Hermanos Machado Nº 43.
- C. 14.- Casa en C/ Las Palomas, Nº 9.
- C. 15.- Casa en C/ Manolito Gil, Nº 19.
- C. 16.- Casa en C/ Hermanos Machado esquina a C/ La Música.
- C. 17.- Casa en C/ La Plaza Nº 5.

RELACION DE CONJUNTOS DE PROTECCION ESPECIAL.

- 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 Leániz.
- 23.- Calle Cristo de la Vera Cruz.

Los elementos quedan clasificados en las categorías A, B o C de la siguiente forma:



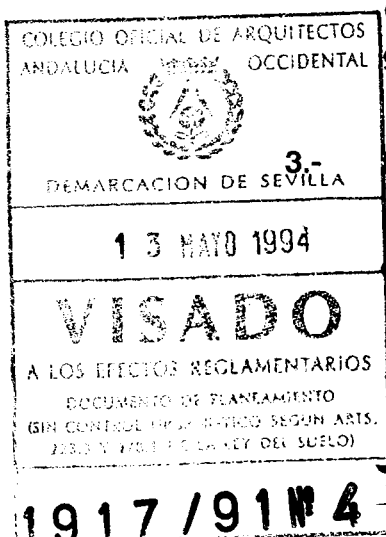
112
 Archivo de Planeamiento
 APROBADO: 29 JUN 1994

- Clase A:** Elementos arquitectónicos de gran valor a declarar monumento histórico-artístico nacional según lo establecido en la Vigente Ley del Tesoro Artístico.
- Clase B:** Elemento arquitectónico a declarar monumento de ámbito regional o provincial.
- Clase C:** Elemento arquitectónico notable a declarar monumento de carácter local, imprescindible para la historia del municipio.

El régimen jurídico y de protección de los distintos elementos será el siguiente:

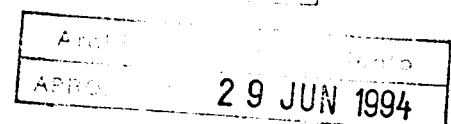
- 1.- Cualquier obra de reforma o actuación del tipo que sea, tanto interior como exterior, que afecte a las condiciones arquitectónicas de cualquier elemento de las clases A, B y C, deberá ser informado en sentido favorable y previamente a la concesión de la licencia municipal de obras por la comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.
- 2.- Para los monumentos de las clases A y B, sólo se autoriza obras de restauración y consolidación, entendiéndose por tales las que suponen una mejora en las características arquitectónicas del edificio. Las obras de realizar en el entorno de dichos elementos se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Para los monumentos de la clase C, se podrá autorizar obras de reforma interior de la edificación que no afecten a la tipología específica del edificio.

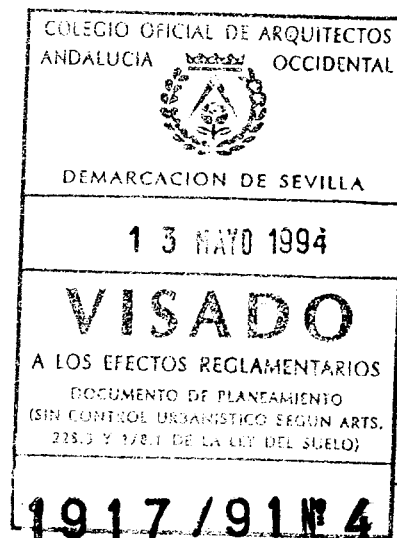
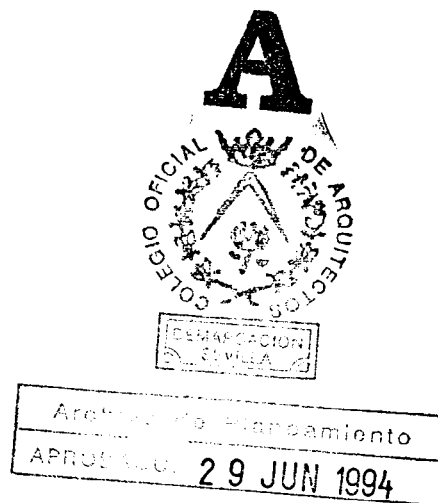


045.NSM.10
Hoja N° 96

113



- 4.- En los elementos arquitectónicos integrados en el Conjunto Urbano del Castillo de Luna y los Molinos, sólo se autorizan obras interiores de reforma que no afecten a la fachada de las edificaciones existentes, así como edificios de nueva planta autorizados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se ajusten a lo dispuesto en el Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento. Tanto las reformas y obras de nueva planta, las que afecten a la pavimentación, jardinería y otras mejoras urbanas, deberán ser autorizadas, igualmente, por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.



FOTOGRAFIAS

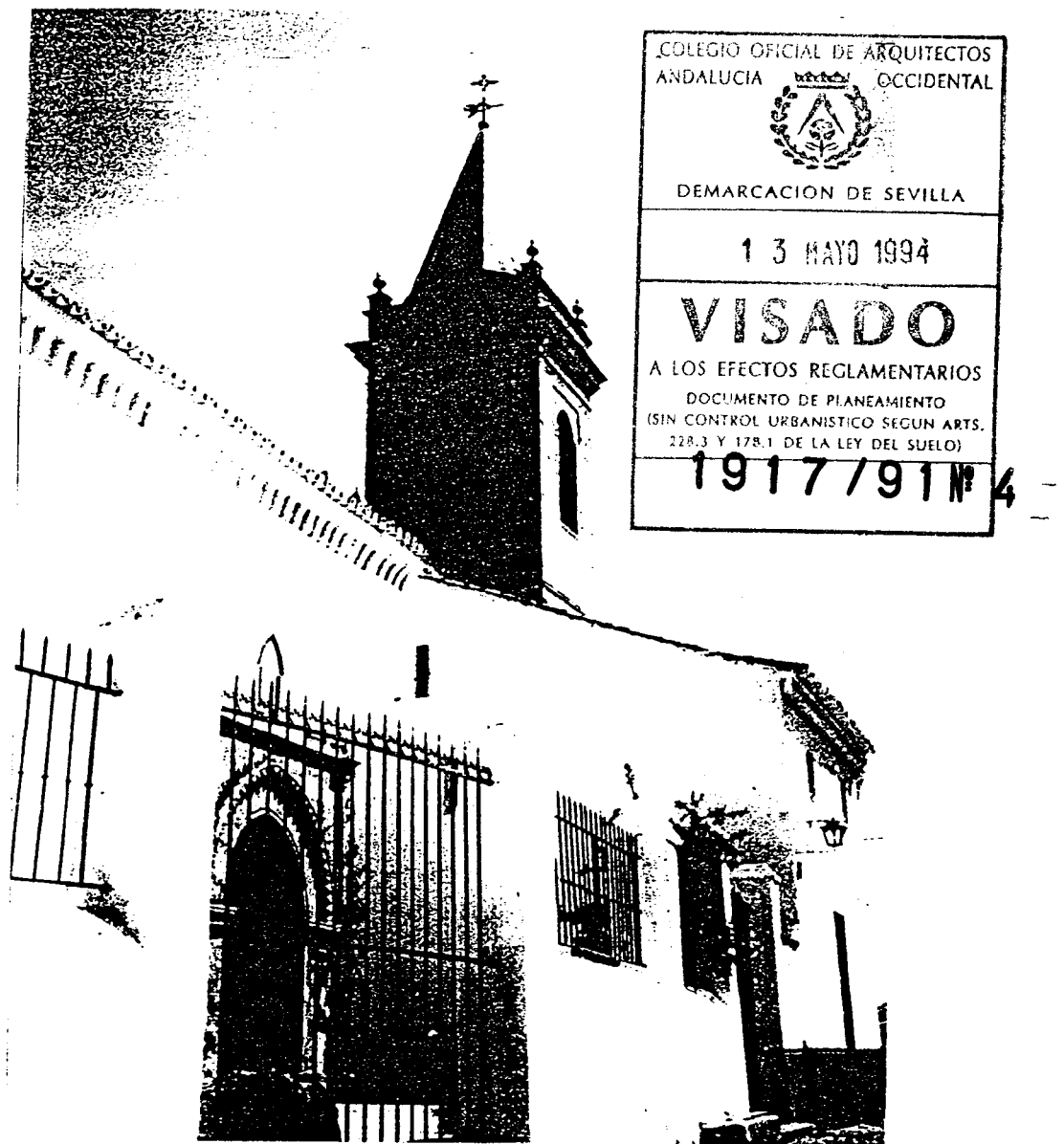


INDICE

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 29 JUN 1994

1. Iglesia de la Concepción.
2. Iglesia de San Benito.
3. Capilla de la Soledad.
4. Ayuntamiento: Plaza de la Constitución.
5. Plaza de Abastos: Plaza de la Purísima.
6. Escuela: Calle Cristo de la Vera Cruz, nº 18.
7. Casa "El Palacio": Calle Federico García de Leaniz.
8. Casa: Calle Federico García Lorca, nº 19.
9. Casa: Calle Federico García Lorca, nº 25.
10. Casa: Calle Pintor Pablo Picasso, nº 27.
11. Casa: Calle Pintor Pablo Picasso esquina a Jesús del Gran Poder.
12. Casa: Calle Cristo de la Vera Cruz, nº 45.
13. Casa: Calle Hermanos Machado, nº 43.
14. Casa: Calle Las Palomas, nº 9.
15. Casa: Calle Manolito Gil, nº 19.
16. Casa: Calle Hermanos Machado esquina a calle La Música.
17. Casa: Calle La Plaza, nº 5.
18. Entorno al Recinto Amurallado y Termas.
19. Basílica Paleocristiana.
20. Restos del Recinto Amurallado.
21. Calle de La Plaza.
22. Calle Federico García de Leaniz.
23. Calle Cristo de la Vera Cruz.



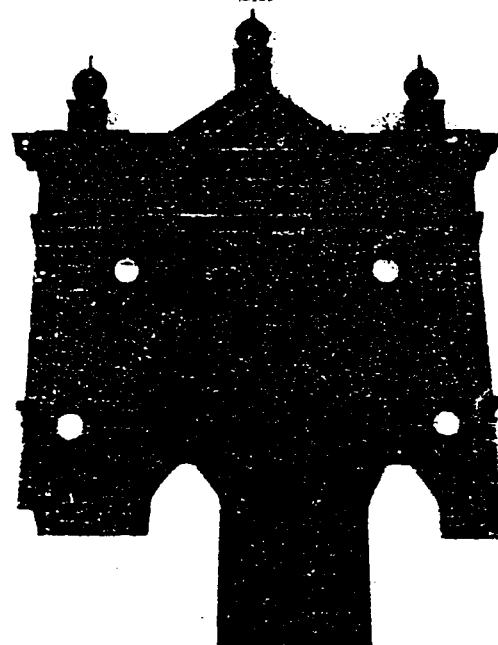
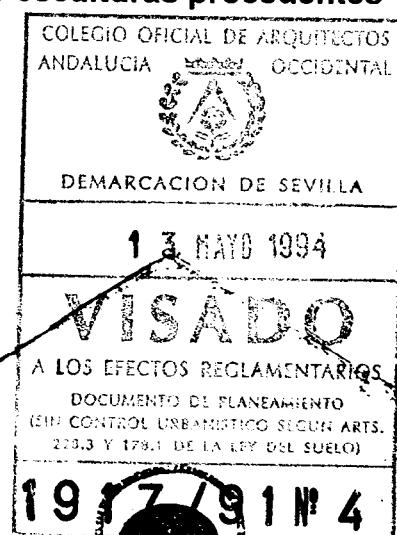
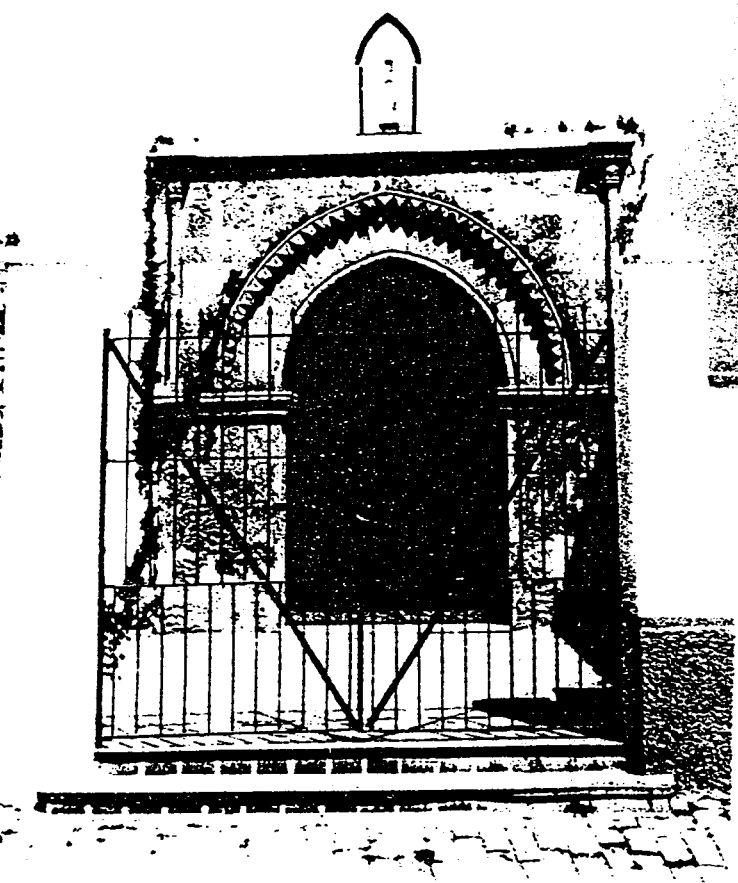
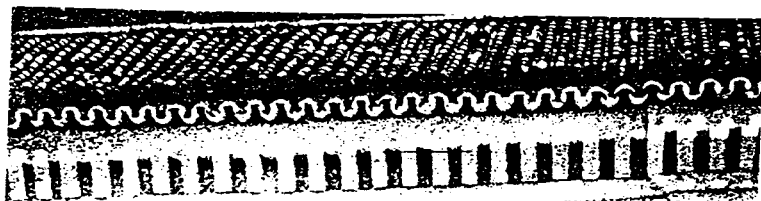


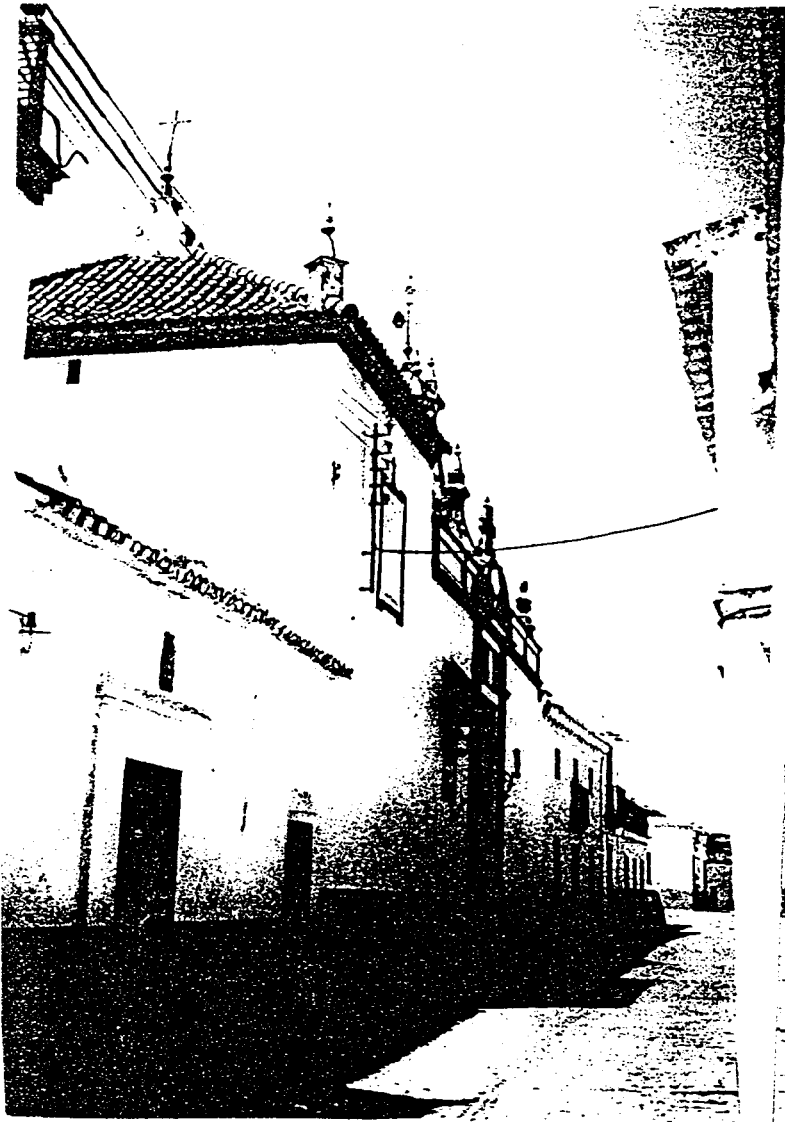
1.- IGLESIA DE LA INMACULADA CONCEPCION.

Construcción mudéjar del siglo XIV compuesta por tres naves separadas por pilares cruciformes, que sostienen arcos apuntados. Las techumbres fueron alfarjes de madera hasta 1932 en que se sustituyeron por estructuras metálicas. Las tres naves se continúan en la cabecera por otras tantas capillas absidales, cubiertas por bóvedas ochavadas sobre trompas. El carácter de acentuado mudejarismo se advierte no sólo en los elementos descritos sino también en varias ventanas que se abren en los muros. Al exterior, el edificio muestra dos portadas de piedra de estilo gótico-mudéjar con arco apuntado y alfiz, en las fachadas laterales, y una renacentista, de

ladrillo bicromo, en los pies. Esta última forma parte de una ampliación que se hizo durante el siglo XVI consistente en aumentar el largo de las naves con un tramo más, lo que llevó consigo la aparición de una nueva portada. Esta contiene la fecha de terminación de la obra, 1569. Muy interesante es la torre, construida sobre la bóveda ochavada de la cabecera de la derecha, con un cuerpo, campanario y chapitel. La iglesia presenta adosadas al muro derecho una serie de dependencias parroquiales.

El interior fue casi totalmente destruido durante 1932, por lo que actualmente se halla ocupada con retablos y esculturas procedentes de otros lugares.





2.- IGLESIA DE SAN BENITO.

Fue capilla del antiguo hospital de la Sangre y en la actualidad es residencia de la Hermandad de la Vera-Cruz. El edificio es sencillo, de una sola nave, cubierta por artesa, y con bóveda semiesférica en la cabecera. El coro está situado a los pies sostenido por columnas de mármol y arcos de medio punto, siendo el arco central rebajado. Al fondo se abren tres puertas de madera con decoración de rocalla. La iglesia al exterior no muestra diferenciación estilística alguna, salvo la espadaña decorada con pináculos y azulejos que la fechan a mediados del siglo XVIII.



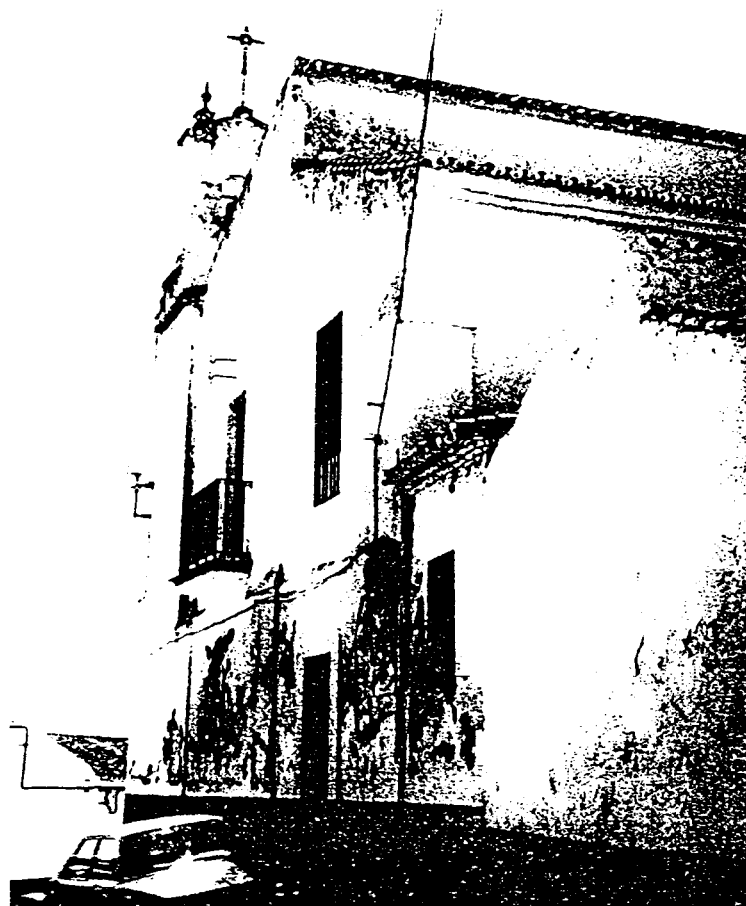
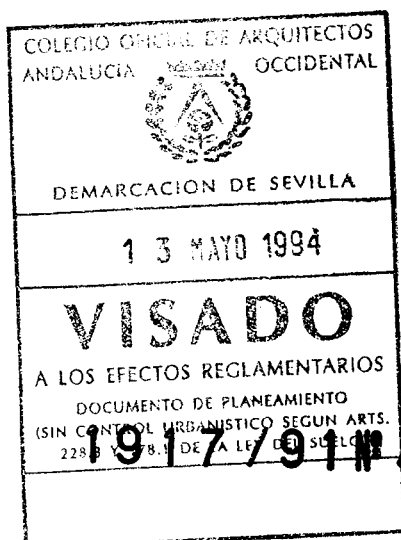
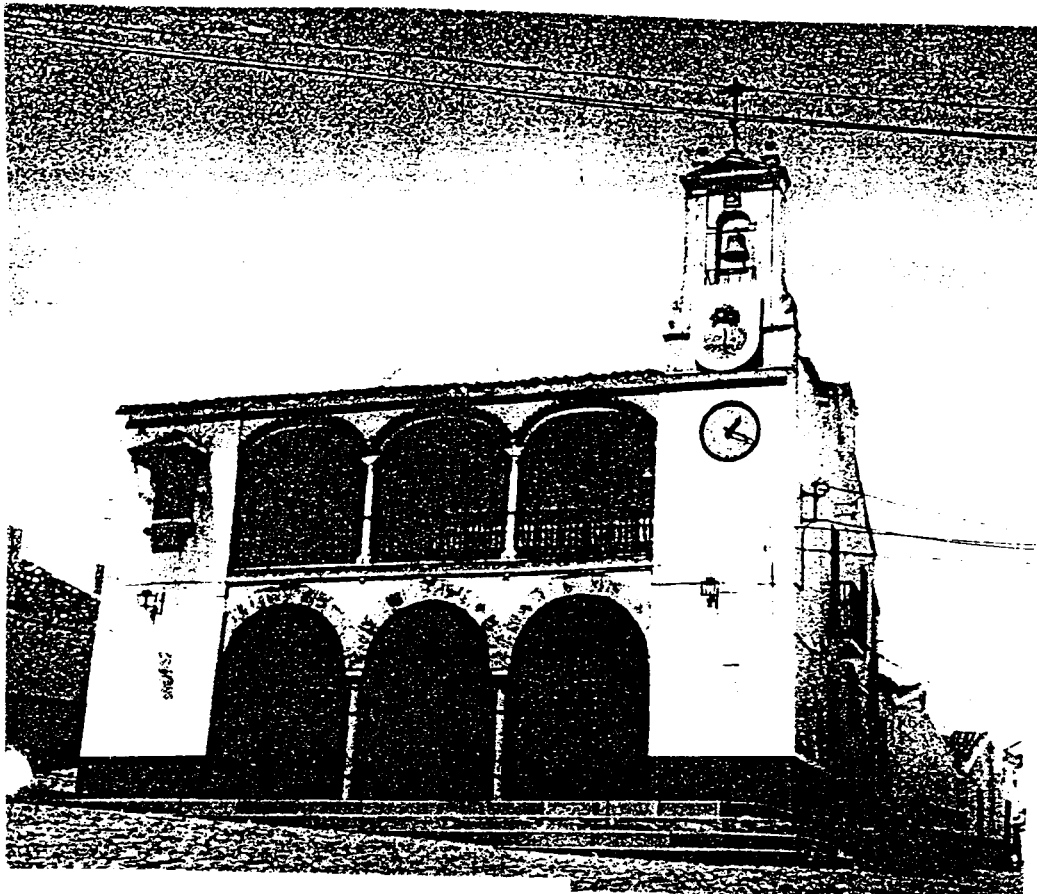
3.- CAPILLA DE LA SOLEDAD.

Tiene la misma estructura arquitectónica que la de San Benito. El retablo mayor es de estilo rococó, con tres calles y decoración de estipites, perteneciendo al segundo tercio del siglo XVIII. Se adorna con imágenes de la Virgen de la Soledad, en la calle central, y las de San José y el Resucitado.

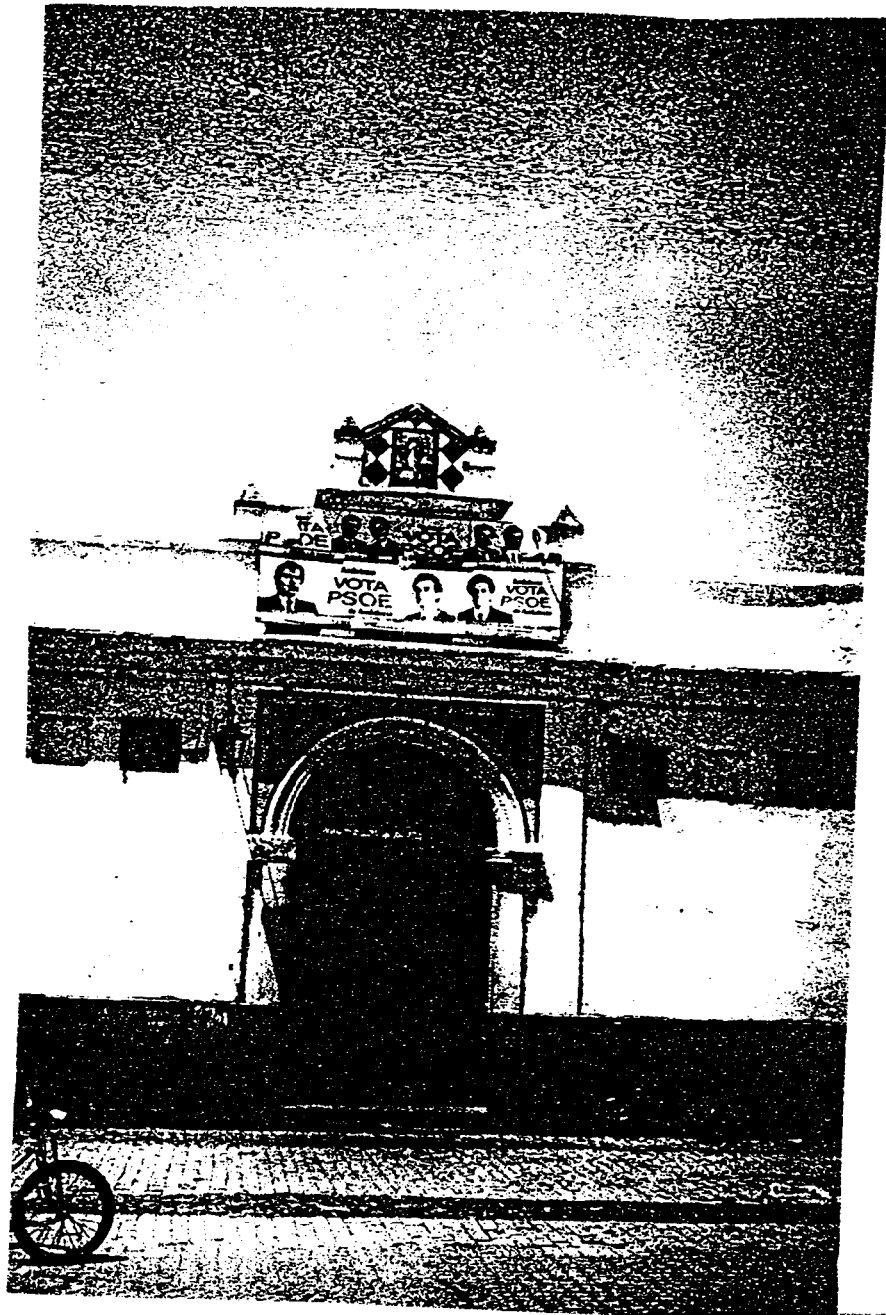


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANTALUSIA SEVILLA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994

A LOS EFECTOS REGULATORIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (BIM CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 220.3 Y 170.3 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91#4




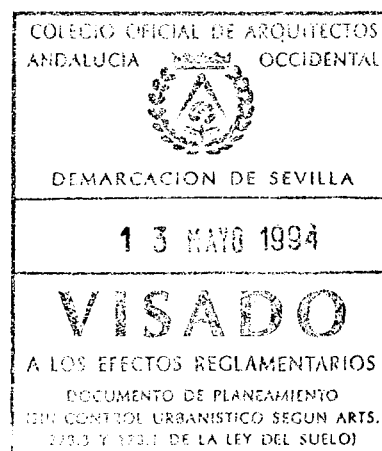
4.- AYUNTAMIENTO:
PLAZA DE LA CONSTITUCION.



5.- PLAZA DE ABASTOS.
PLAZA DE LA PURISIMA.

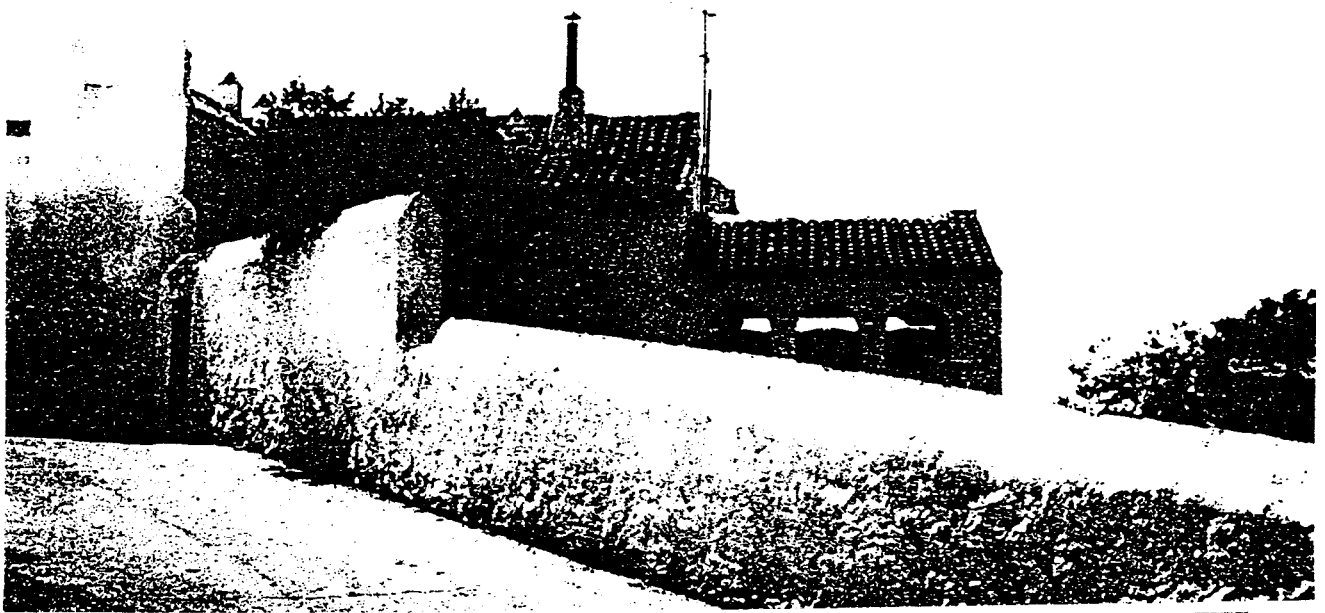
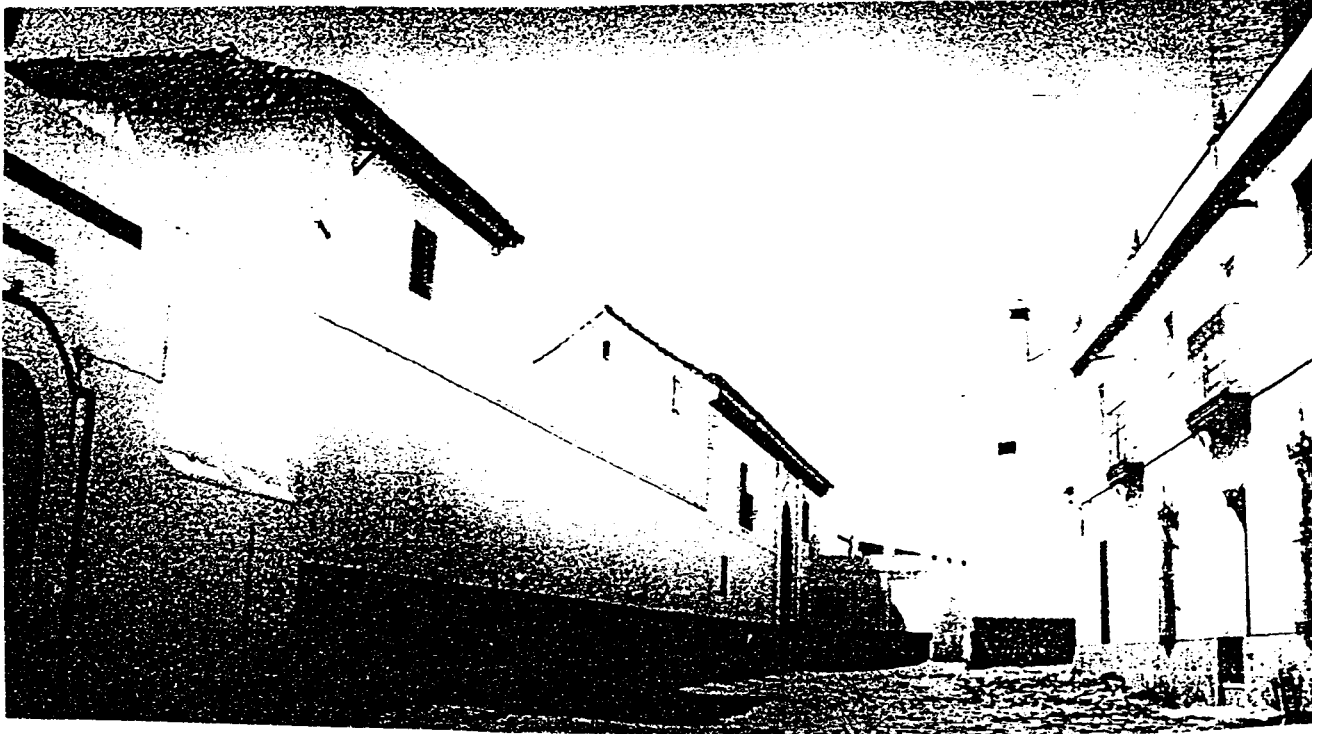
121

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




6.- ESCUELA.

CALLE CRISTO DE LA VERA CRUZ, Nº 18. 1917/91 Nº 4



**7.- CASA "EL PALACIO".
CALLE FEDERICO GARCIA DE LEANIZ.**

**Actualmente propiedad del Marqués de Albacerrada emplazado
de forma estratégica sobre la campiña y con uso actual propio para la
explotación agrícola.**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL  DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISTADO POR LOS ARQUITECTOS REGLAMENTARIOS DEL INSTITUTO DE PLANIFICACION Y ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LAS OBRAS DE INTERES REGIONAL (IOTIRO)
1917/91#4



8.- CASA.
CALLE FEDERICO GARCIA LORCA, Nº 19.


124

 DEMARCACION DE SEVILLA	
13 MAYO 1994	
VISADO	
LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO CON CARÁCTER URBANÍSTICO SEGUN ARTS. 25.1 Y 25.2 DE LA LEY DEL SUELO	
1917/91 Nº 4	



9.- CASA.
CALLE FEDERICO GARCIA LORCA, Nº 25.

125

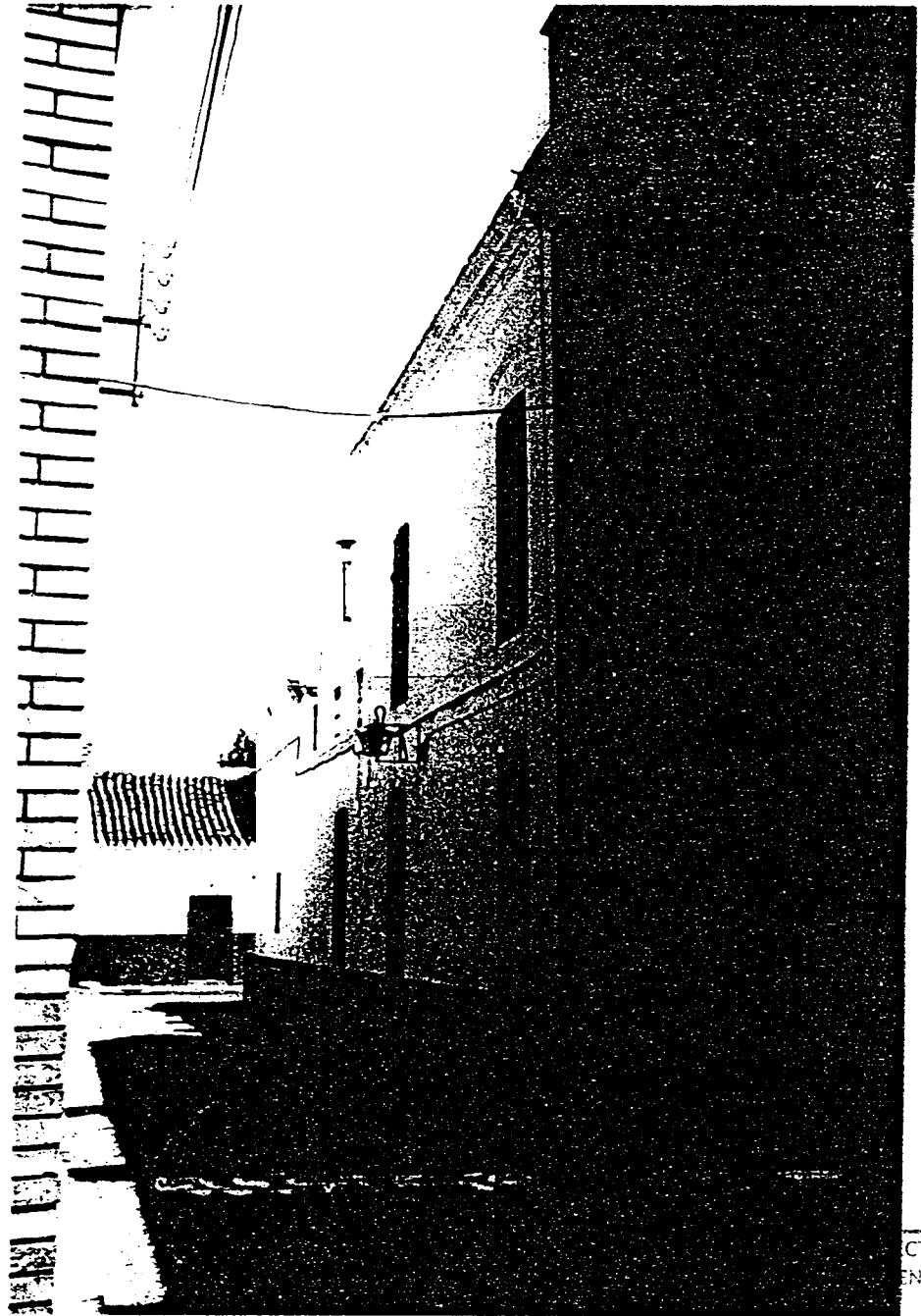
GOBIERNO REGIONAL DE ANDALUCÍA GOBIERNO REGIONAL DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

DEMARCACIÓN DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS DOCUMENTO DE PLANIFICACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DE ANDALUCÍA BASE 7ª DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
1917/91 Nº 4



10.- CASA.
CALLE PINTOR PABLO PICASSO, Nº 27


126

 DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 173.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4



CTOS
ENTAL

11.- CASA.
CALLE PINTOR PABLO PICASSO, ESQUINA A JESUS DEL
GRAN PODER.


 DEMARCACION DE SEVILLA	
1 3 MAYO 1994	
PICASSO	
A LAS EFECTOS RECLAMATORIOS	
EN EL MUNICIPIO DE PLAZA SAN PEDRO	
V.º COMISARIO DE OFICINA DE REGISTRO	
1917/91 Nº 4	



TECTOS
DENTAL

12.- CASA.
CALLE CRISTO DE LA VERA CRUZ, Nº 45.

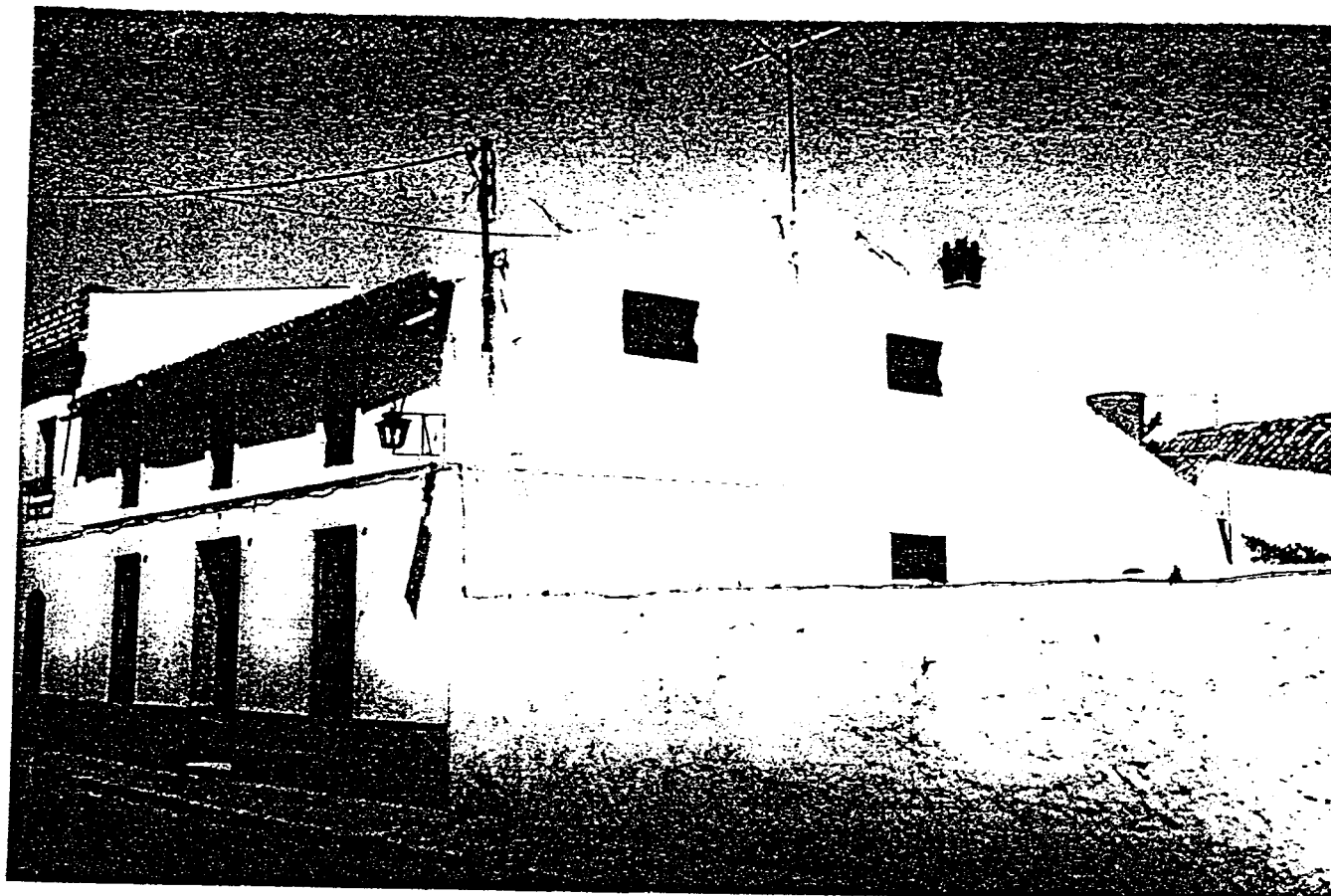
128

 DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 238.1 Y 174.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91 Nº 4



13.- CASA.
CALLE HERMANOS MACHADO, Nº 43.

OS MUNICIPAL
DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE CLASIFICACION SIN CONTROL ANTERIOR DE LOS ACTOS 274.12.172.1 EN 14.05.1994
1917/91Nº 4



14.- CASA.
CALLE LAS PALOMAS, Nº 9.


130

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO DEL ART. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DE ORDENACION)
1917/91 Nº 4



15.- CASA.
CALLE MANOLITO GIL, Nº 19.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCAACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS DOCUMENTO DE PLAZAMIENTO SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ART.º 228.3 Y 198.1 DE LA LEY DEL SUELO
1917/91 Nº 4



16.- CASA.


CALLE HERMANOS MACHADO ESQUINA A C/ LA MUSICA

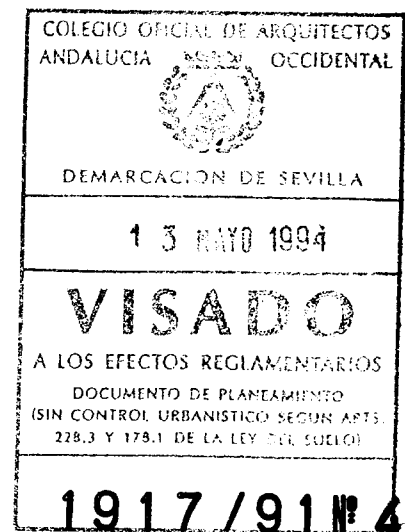
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
238.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO
1917 / 91 N° 4



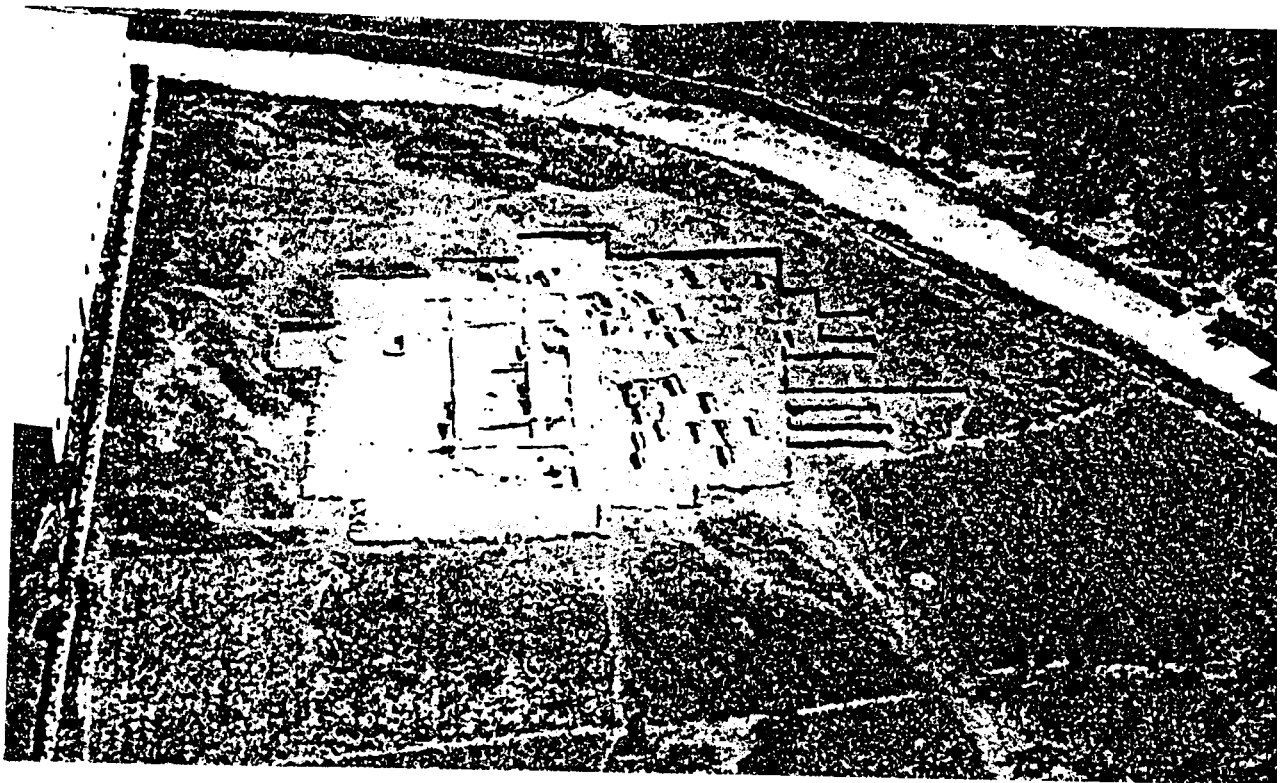
17.- CASA.
CALLE LA PLAZA, Nº 5.

133


ECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
 DEMARCAÇÃO DE SEVILLA
15 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SUIGEN ARTS. 228.º Y 178.º B) DE 19.º IV.º 19.º 1994
1917/91 Nº 4



18.- ENTORNO AL RECINTO AMURALLADO Y TERMAS.

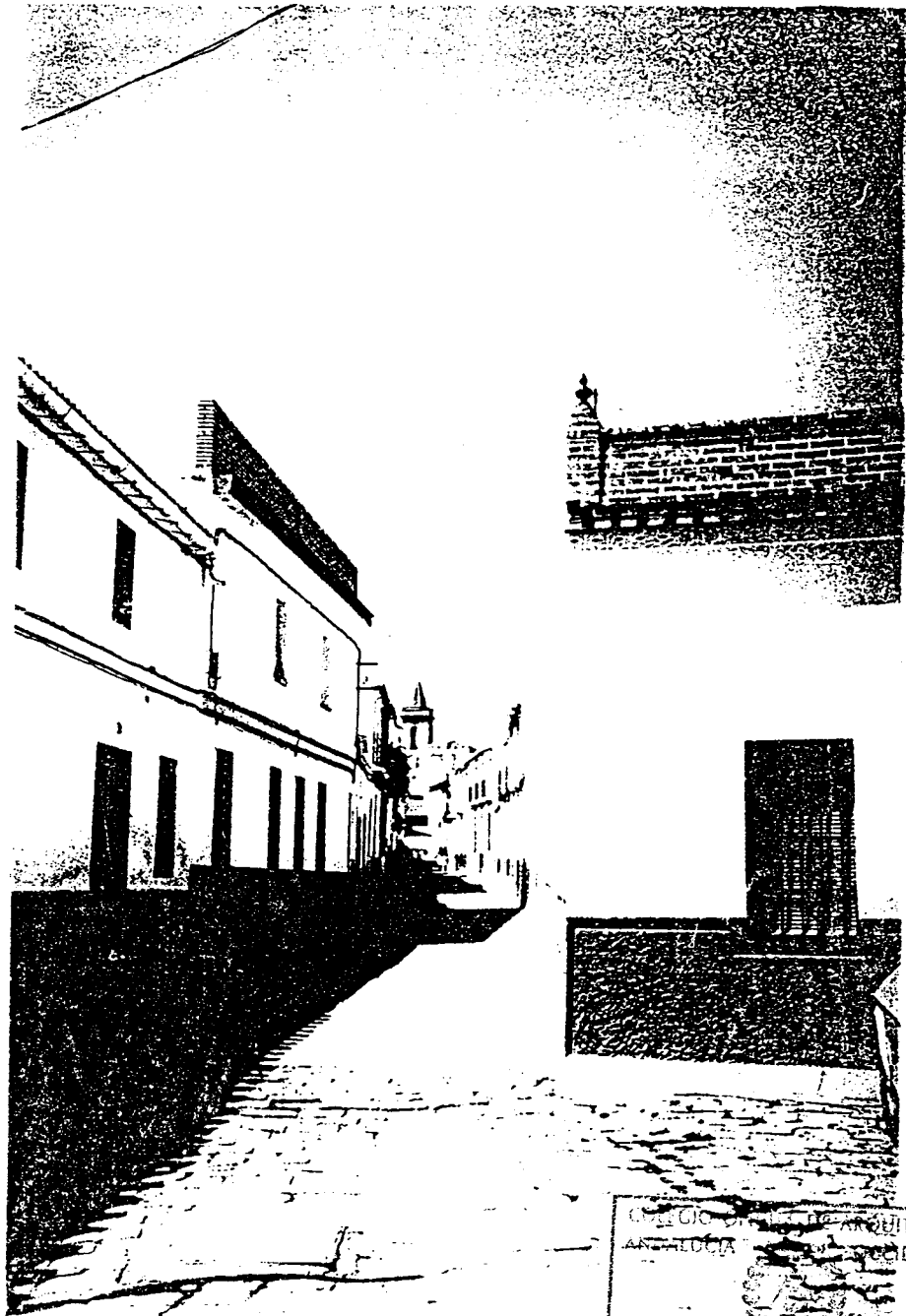


19.- BASILICA PALEOCRISTIANA.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANALUCIA OCCIDENTAL  DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 229.3 Y 176.1 DE LA LEY DEL SUELO)
1917/91Nº4



20.- RESTOS DEL RECINTO AMURALLADO.



21.- CALLE DE LA PLAZA.

COLEGIO DE ARQUITECTOS ANDALUCÍA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 MAYO 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS ENCUENTRO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA ZONA INDICADA SEGUN ARTS. 27.1.1 Y 27.1.2 DE LA L.U. DEL SUELO
1917/91N4



ARQUITECTOS
OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

13 MAYO 1994

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS.
228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)

1917/91Nº 4

22.- CALLE FEDERICO GARCIA DE LEANIZ.



23.- CALLE CRISTO DE LA VERA CRUZ.

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



5

Delegación Provincial

VISTO el Expediente: SE/355/92, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al Proyecto de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Gerena, promovido por el propio Ayuntamiento.

VISTOS el Decreto 77/1994 de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los Organos a los que se atribuyen; Real Decreto Legislativo de 26 de Junio de 1.992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y demás legislación aplicable.

RESULTANDO que con fecha 21/07/93, esta Comisión acordó la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Gerena, introduciendo las exigencias contenidas en los informes emitidos por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente y la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente, imponiéndose, por otra parte, la obligatoriedad de que por el Ayuntamiento de Gerena se confeccionara un Texto Refundido que recogiera ordenadamente el contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, completándolo con las determinaciones establecidas en la resolución de esta Comisión Provincial.

RESULTANDO que por el Pleno del Ayuntamiento de Gerena de fecha 10/03/94 se aprueba el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, que se corresponde con el contenido de la Revisión de Normas Subsidiarias del Planeamiento aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 21/07/93, salvo en lo que expresamente se contenía en el punto d) del resultando tercero de la resolución de dicha Comisión, relativo a la obligatoriedad de redactar unas normas complementarias en las que se defina expresamente el tratamiento de los residuos sólidos en caso de que los vertederos se situarán en el término municipal de Gerena.

CONSIDERANDO que la deficiencia señalada en el resultando segundo de esta resolución puede subsanarse por esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que procede con tal corrección la aprobación del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Gerena.

.../...



3

De conformidad con la Propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión del día 29 de junio de 1.994, por unanimidad, ha

R E S U E L T O :

"APROBAR DEFINITIVAMENTE el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Gerena, introduciendo en sus normas urbanísticas la siguiente determinación:

- En virtud de lo dispuesto en la Norma 27 del P.-E.-P.-M.-P. de la provincia de Sevilla, el Ayuntamiento deberá redactar en el plazo de un año unas normas complementarias a las Normas Subsidiarias en las que se defina la localización y características del vertedero controlado municipal de residuos sólidos, si se opta por una solución no mancomunada que haga necesario situar el vertedero en el término municipal de Gerena."

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE SEVILLA



Manuel Vieira Diaz

Fdo.: Manuel Vieira Diaz.

