

AYUNTAMIENTO DE GERENA

REGISTRO DE ENTRADA

09/07/2020 13:28

ENTRADA NÚMERO: 2178

ESTUDIO DE DETALLE

PARA CONCRETAR EL USO DE LAS
PARCELAS DE DOTACIONES PÚBLICAS
EN LA ZONA DEL SUELO URBANO
CONSOLIDADO "SUO 1" DEL PGOU
DEL MUNICIPIO DE GERENA - SEVILLA

MEMORIA

Promotor

Excmo. Ayto. de GERENA | Sevilla

Arquitecto redactor

MANUEL RAMÍREZ UCEDA

ÍNDICE

1	ANTECEDENTES. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1	OBJETO	3
1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA	3
1.3	INICIATIVA. PROMOTOR.....	3
1.4	REDACTOR.....	3
1.5	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	3
1.6	REGULACIÓN URBANÍSTICA.....	5
1.7	SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO.....	5
2	MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	7
2.1	ÁMBITO TERRITORIAL.....	7
2.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO	8
2.3	DETERMINACIONES DE APLICACIÓN ACTUALES.....	8
3	MEMORIA DE LA ORDENACIÓN	9
3.1	OBJETIVOS Y CRITERIOS	9
3.2	JUSTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	9
3.3	DEFINICIÓN DE LOS USOS EN CADA PARCELA POR UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	9
3.4	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO	10
4	GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	11
5	CESIONES POR APROVECHAMIENTO MEDIO.....	12
6	ORDENANZAS	13
7	PLAN DE ETAPAS.....	14
8	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....	15
9	CONTENIDO SUSTANTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	16

1 ANTECEDENTES. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

El objeto del Estudio de Detalle¹, es establecer la localización del suelo dotacional público, en coherencia con la memoria, ordenanzas y manteniendo los criterios de ordenación de la zona de Suelo Urbano Consolidado definida por la modificación de las NN.SS. nº2 del SUO 1², así como las determinaciones estructurales y pormenorizadas de aplicación establecidas en el mismo, planteando una concreción del uso permitido en las dotaciones públicas del ámbito.

El presente ED delimita una Unidad de Ejecución asistemática discontinua en Suelo Urbano Consolidado, tal como regula el artículo 15 de la LOUA³, siendo su ámbito reducido, afecta a una superficie de 23.900,21 m²s.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA

Poder desarrollar en cada una las parcelas de titularidad pública un uso, o usos definidos, por este instrumento urbanístico, redefiniendo los establecidos por la modificación de planeamiento que incluyó la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable, otrora Urbanizable Ordenado⁴.

1.3 INICIATIVA. PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle de la zona de Suelo Urbano Consolidado definida por la modificación SUO 1 del PGOU⁵ de GERENA⁶ se realiza por encargo del Excmo. Ayto. de Gerena, CIF P-4104500F, CP 41.840 del municipio de GERENA, Sevilla. El promotor es propietario de cada uno de las parcelas destinadas a dotación público. Ver figura 3.

1.4 REDACTOR

Documento de Estudio de Detalle redactado por el arquitecto Manuel Ramírez Uceda, colegiado nº338 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén y habilitado J-0388 en el COA de Sevilla.

1.5 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio de Gerena es:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002, de 17 de Diciembre,
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

¹ Estudio de Detalle, ED en adelante

² SUO 1, en adelante

³ Ley 7/2002 de 17 de diciembre de 2002, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA en adelante

⁴ Modificación nº2 de las NN.SS. de planeamiento municipal de Gerena, Aprobado definitivamente en la CPOTyU de 23 de julio de 2004.

⁵ Plan General de Ordenación Urbanística, PGOU en adelante.

⁶ Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias aprobadas en el Pleno del Excmo. Ayto. de Gerena con fecha de 29 de abril de 2010, e inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el número 31 y en el Registro Autonómico correspondiente como anotación accesoria en la inscripción número 4.295.

Promotor: Excmo. Ayto. de GERENA

- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Le es de aplicación las ordenanzas contenidas en la Modificación nº2 de las NNSS municipales de Gerena⁷, y las Normas Urbanísticas⁸ del PGOU vigente.

Este ED se redacta conforme al art. 15 de la LOUA, y al art. 5.4.4 de las NNUU del PGOU vigente, que innovó la Modificación nº2 que incorporó el SUO 1.

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.

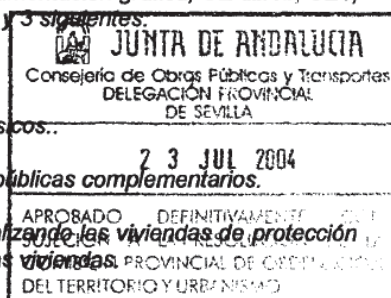


Figura 1. Captura del Documento de la Modificación nº2 de las NNSS de planeamiento del municipio de Gerena, de 23/07/2004 CPOTyU

Como quiera que este documento afecta a la totalidad de los equipamientos públicos existentes en la zona de suelo urbano consolidado SUO 1.

Se añade, que tal y como se expone en el art. 105.1 y 3, deberá, y así lo establece el mismo procedimiento del ED, con lo establecido en el art. 19.1.4^a en lo relativo a la especificación de las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública. Como medida para facilitar esta información, y que pueda llegar a la ciudadanía con un lenguaje menos técnico, de forma resumida, concreta y definido gráficamente, se realizará el Resumen Ejecutivo, cumpliéndose con el art. 19.3 de la LOUA.

Al plantearse el ED por parte de los propietarios, se da por cumplimentado el artículo 106 de la LOUA.

⁷ Modificación nº2 de las NN.SS. de planeamiento municipal de Gerena, Aprobado definitivamente en la CPOTyU de 23 de julio de 2004.

⁸ NNUU, en adelante.

1.6 REGULACIÓN URBANÍSTICA

Expresa el art. 15 de la LOUA las determinaciones que podrán ser completadas o adaptadas por los Estudios de Detalle, y se cita:

**1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*

- a) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*"

Nos encontramos ante el establecimiento de la localización del suelo dotacional público contenidas en cada una de las UE del ámbito del SUO 1 del PGOU, por AdP de las NNSS, del municipio de Gerena, cumpliendo el requisito establecido en el punto 1.a) del artículo 15 de la LOUA.

Se añade en el mismo artículo y en su apartado 1. b), y se cita:

"...en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento."

Cumpléndose esta condición en el art. 5.4.4., desarrollo de la modificación nº2, según la Memoria y Ordenanzas aprobadas. Ver figura 1.

1.7 SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO

El ámbito de suelo urbano consolidado del SUO 1, si bien fue desarrollado mediante Modificación de las NNSS de planeamiento del municipio de Gerena y haberse aprobado con ordenación pormenorizada, otrora ordenada.

Este ámbito se ha ido urbanizando poco a poco, y en fecha reciente ha sido recepcionado tácitamente por "ministerio de la ley, según se cita en el *"Certificado de Silencio Administrativo del Acto de Recepción de las Obras de Urbanización del Sector Nº 1 del Suelo Urbanizable Ordenado"*.⁹ Ver figura 2.

Este hecho, hace que el ámbito del sector, que era suelo urbanizable ordenado, por el documento de Adaptación Parcial vigente, pase a ser, por cumplir con todos los requisitos de la LOUA y legislación estatal subsidiaria, a ser Suelo Urbano Consolidado. Si bien en los planos, por no haberse realizado una actualización de la planimetría aún se grafía, y así se hace en el plano I2 de este ED, como Suelo Urbanizable Ordenado.

En los planos I3 y O1 se ha seguido el criterio de sombrear la zona de SUC¹⁰ del SUO 1, de forma que sirva para verificar que los equipamientos públicos están en la zona con ordenanza SUO 1 y por tanto le sea aplicable la misma.

⁹ Expediente URB 19-019, firmado por El Alcalde Presidente de la corporación local con fecha de 05/12/2019.

¹⁰ Suelo Urbano Consolidado; SUC, en adelante.



Expediente: URB 19-019
Asunto: Certificado de Silencio Administrativo del Acto de Recepción de las Obras de Urbanización del Sector Nº 1 del Suelo Urbanizable Ordenado

CERTIFICACIÓN DEL SILENCIO PRODUCIDO

DON JAVIER FERNÁNDEZ GUALDA, ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE GERENA

En relación a las obras de urbanización del Sector Nº 1 del Suelo Urbanizable Ordenado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, como órgano competente para resolver los expedientes de recepción de las obras de urbanización,

CERTIFICA:

PRIMERO.- Que en las siguientes fechas, la entidad Jardines de Gerena, S.A. ha solicitado al municipio la recepción de las obras de urbanización del Sector Nº 1 del Suelo Urbanizable Ordenado, acompañando a tal efecto los certificados finales de obras visados por los respectivos colegios profesionales de los técnicos directores de obra:

FECHA ENTRADA	C.F.O. VISADO COAS	FECHA VISADO COAS	SITUACIÓN	EXP. OF. URBANISMO	FECHA INFORME
2-oct-07	05081/04T006	02/10/2007	1 ETAPA	IU 07-041	8-oct-07
17-jun-08	05081/04T010	04/04/2008	2 ETAPA. FASE A	IU 08-022	17-jun-08
1-jun-10	05081/04T015	17/05/2010	2 ETAPA. FASE B	IU 10-031	20-jul-10
17-jun-08	05081/04T010	04/04/2008	3 ETAPA	IU 08-022	17-jun-08
24-mar-09	05081/04T012	25/02/2005	4 ETAPA	IU 09-012	7-abr-09
8-oct-09	05081/04T013	28/08/09	5 ETAPA	IU 09-026	13-nov-09

SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el artículo 154.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud.

TERCERO. Que el plazo citado en el párrafo anterior ha transcurrido sin que se haya procedido por el Ayuntamiento al acto de recepción formalizado en la correspondiente acta.

CUARTO.- Que en aplicación del artículo 154.5 de la LOUA, se ha producido, por ministerio de ley, el acto administrativo de recepción de las obras de urbanización del Sector Nº 1 del Suelo Urbanizable Ordenado, al haber sido solicitado por el promotor al municipio, mediante la presentación de los correspondientes certificados finales de las obras, y haber transcurrido el plazo de cuatro meses previsto en el precepto, sin que se haya producido el acto de recepción.

En Gerena, a la fecha de la firma electrónica
 EL ALCALDE PRESIDENTE,

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

Código Seguro De Verificación:	zOjYMgGmk6kRs4+BkNGKHA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Fernandez Gualda	Firmado	05/12/2019 14:42:32	
Observaciones		Página	1/1	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/zOjYMgGmk6kRs4+BkNGKHA==			

Figura 2 Expediente URB 19-019, firmado por El Alcalde Presidente de la corporación local con fecha de 05/12/2019.

2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1 ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito de actuación del ED es discontinuo y afecta a diferentes parcelas de la zona SUO 1 del SUC. Su situación se describe y sus límites son:

EQ-M1-4, presenta una topografía ligeramente inclinada al sur. Sus límites son:

- Al norte con parcelas de uso residencial incluidas en la zona SUO 1 del SUC, en la actualidad ya construidas.
- Al este con suelo urbano consolidado
- Al sur con parcela de uso residencial no edificada y con parcelas en suelo urbano consolidado.
- Al oeste con la calle Alegrías.

EQ-M2-8, con una topografía ligeramente inclinada al este. Sus límites son:

- Al norte con la calle Verdial, y parcelas en suelo urbano consolidado.
- Al este con la calle Seguriya.
- Al sur con la calle Rumba.
- Al oeste con parcelas en suelo urbano consolidado.

EQ-M3-1, con una topografía casi plana, y sus límites son:

- Al norte con parcelas en suelo urbano consolidado.
- Al este con parcela de uso residencial no edificada.
- Al sur con la calle Rumba.
- Al oeste con la calle Los Algarbes.

EQ-dp/vb-1, con una topografía casi plana, y sus límites son:

- Al norte con zona peatonal y espacio libre.
- Al este con calle Tango.
- Al sur con calle Malagueña.
- Al oeste con calle Granaina.

EQ-dp/vb-2, con una topografía casi plana, y sus límites son:

- Al norte con zona peatonal y parque Félix Rodríguez de la Fuente.
- Al este con zona peatonal y parque Félix Rodríguez de la Fuente.
- Al sur con zona peatonal que da acceso al EQ-dp/vb-3
- Al oeste con calle Tango.

EQ-dp/vb-3, con una topografía casi plana, y sus límites son:

- Al norte con zona peatonal que da acceso al EQ-dp/vb-2
- Al este con zona peatonal y parque Félix Rodríguez de la Fuente.
- Al sur con zona peatonal que da acceso al EQ-dp/vb-4
- Al oeste con calle Tango.

EQ-dp/vb-4, con una topografía casi plana, y sus límites son:

- Al norte con zona peatonal que da acceso al EQ-dp/vb-3.
- Al este con zona peatonal y parque Félix Rodríguez de la Fuente.
- Al sur con calle Malagueña
- Al oeste con calle Tango.

EQ-dp/vb-5, con una topografía casi plana, y sus límites son:

- Al norte con zona peatonal y espacio libre.
- Al este con calle Alborea.
- Al sur con continuación de la calle Hilandarias.
- Al oeste con Avenida de las Lumbreras.

2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO

Las propiedades de todas las parcelas objeto de este ED son de titularidad pública, aportándose los datos que constan en el registro, que se resumen en la siguiente tabla.

manzana	uso MOD.2 (2004)	ref. catastral	sup. Catastro m ²	sup MOD.2 m ² (20040723)	Estado actual	propiedad	% / propiedad
EQ-M1-4	EQ. SOCIAL	1389613QB2518N0001GT	1.737,00	1.698,64	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%
EQ-M2-8	EQ. SOCIAL	1292308QB5518S0001HE	1.819,00	1.852,00	edificado	Ayto. Gerena	100,00%
EQ-M3-1	EQ. SOCIAL	1083501QB5518S0001HE	1.614,00	1.625,00	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%
EQ-dp/vb-1	EQ. SOCIAL	1181301QB5518S0001DE	10.085,00	10.089,17	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%
EQ-dp/vb-2	EQ. SOCIAL	1181501QB5518S0001ZE	1.039,00	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%
EQ-dp/vb-3	EQ. SOCIAL	1181601QB5518S0001WE	1.039,00	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%
EQ-dp/vb-4	EQ. SOCIAL	1181801QB5518S0001PE	1.039,00	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%
EQ-dp/vb-5	EQ. SOCIAL	1279601QB5517N0001XQ	5.515,00	5.517,20	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%
TOTAL ÁMBITO ED del SUO 1 - actual			23.887,00	23.900,21			

Figura 3. Estructura de la propiedad. Elaboración propia.

Las diferentes fuentes de obtención de los datos de superficies afectadas por este Estudio de Detalle se detallan en la figura 3, y se justifica las tomadas en consideración para la redacción del mismo.

Se ha tomado el criterio de tomar como válidas las de la modificación 2, con aprobación definitiva en CPUyOT de 23 de julio de 2004, ya que existen discordancias entre Catastro, Registro y el levantamiento tras la recepción tácita de la urbanización del SUO 1, siendo éstas las que mayor garantía de veracidad ofrece.

La superficie pública total afecta por este ED discontinúo, en base al criterio antes comentado, es de VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS METROS con VEINTIÚN DECÍMETROS CUADRADOS (23.900,21 m²s).

2.3 DETERMINACIONES DE APLICACIÓN ACTUALES

El presente ED desarrolla las determinaciones contenidas en la ordenación, que es permitida por las ordenanzas de la zona SUO 1 del SUC y por la Normativa Urbanística del PGOU de Gerena.

El plano I3 reproduce las determinaciones gráficas que sobre este ámbito se contienen en la zona SUO 1 y en el PGOU por lo anteriormente dicho.

manzana	uso MOD.2 (2004)	ref. catastral	sup MOD.2 m ² (20040723)	Estado actual	nº plantas	altura máxima
EQ-M1-4	EQ. SOCIAL	1389613QB2518N0001GT	1.698,64	sin edificar	PB+1	7 m
EQ-M2-8	EQ. SOCIAL	1292308QB5518S0001HE	1.852,00	edificado	PB+1	7 m
EQ-M3-1	EQ. SOCIAL	1083501QB5518S0001HE	1.625,00	sin edificar	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-1	EQ. SOCIAL	1181301QB5518S0001DE	10.089,17	sin edificar	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-2	EQ. SOCIAL	1181501QB5518S0001ZE	1.039,40	sin edificar	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-3	EQ. SOCIAL	1181601QB5518S0001WE	1.039,40	sin edificar	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-4	EQ. SOCIAL	1181801QB5518S0001PE	1.039,40	sin edificar	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-5	EQ. SOCIAL	1279601QB5517N0001XQ	5.517,20	sin edificar	PB+1	7 m
TOTAL ÁMBITO ED del SUO 1 - actual			23.900,21			

Figura 4. Determinaciones actuales contenidas en las NNUU del PGOU de Gereana y en la zonal del SUO 1.

3 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objeto del ED es realizar la asignación de los usos concretos en los equipamientos públicos, que quedaron todos englobados en la redacción del SUO1 como EQ. Social, y que este Excmo. Ayto. de Gerena, en su potestad para la asignación de uso concreto en rigor de lo establecido en la LOUA, ordenanzas del SUO 1, quiere y viene a determinar.

3.2 JUSTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

La inconcreción y libertad que la Modificación nº2 previó sobre éste viene a necesitar en este momento de la definición exacta del uso que quiere darse al equipamiento público. Lo cual deviene de la recepción de la urbanización por "ministerio de la ley" realizada hace relativamente poco tiempo, y por tanto la transformación del suelo urbanizable ordenado en suelo urbano consolidado que permite la construcción según las ordenanzas propias del SUO 1 como las vigentes del PGOU.

Así podrán desarrollarse sobre estas parcelas equipamiento de usos como comercial, deportivo y docente que no estaban definidas y por tanto permitidas en el planeamiento vigente, y mantener para otras las de social ya determinado en la modificación nº2.

De hecho, a corto plazo, se prevé la construcción de un colegio público, el cual necesita para su implantación de la calificación como equipamiento público docente para poder responder a los criterios y normativa vigente en materia docente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.3 DEFINICIÓN DE LOS USOS EN CADA PARCELA POR UNIDAD DE EJECUCIÓN.

En el plano O1 se detalla con precisión los usos concretos que se realizan a las parcelas de equipamiento público, que se resumen en el siguiente cuadro, y cuya localización se ha definido en el punto 6.1. *Ámbito Territorial*.

manzana	uso MOD.2 (2004)	ref. catastral	uso ED SUO 1	sup m ²	nº plantas	altura máxima
EQ-M1-4	EQ. SOCIAL	1389613QB2518N0001GT	SOCIAL	1.698,64	PB+1	7 m*
EQ-M2-8	EQ. DOCENTE	1292308QB5518S0001HE	DOCENTE	1.852,00	PB+1	7 m*
EQ-M3-1**	EQ. SOCIAL	1083501QB5518S0001HE	DEPORTIVO	1.625,00	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-1	EQ. SOCIAL	1181301QB5518S0001DE	DOCENTE	10.089,17	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-2	EQ. SOCIAL	1181501QB5518S0001ZE	DOCENTE	1.039,40	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-3	EQ. SOCIAL	1181601QB5518S0001WE	DOCENTE	1.039,40	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-4	EQ. SOCIAL	1181801QB5518S0001PE	DOCENTE	1.039,40	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-5	EQ. SOCIAL	1279601QB5517N0001XQ	SANITARIO	5.517,20	PB+1	7 m*
TOTAL ÁMBITO ED del SUO 1 - reajustada				23.900,21		
* Para la altura de la edificación habrá que remitirse al artículo 2.3.1., con su excepcionalidad por dotación pública						
Todas las parcelas son propiedad en pleno dominio del Excmo. Ayto. de Gerena al 100% , ** (excepto la servidumbre de paso)						

Figura 5. Cuadro resumen de las parcelas con asignación en MOD.2 y en este Estudio de Detalle de la zona SUO 1.

Para la parcela EQ-M3-1 si hay variación en la concreción de sus usos, dimensiones y alienaciones, tal que:

EQ-M3-1, parcela de equipamiento público, social, que mantiene la calificación, si bien se le condiciona en el límite norte, de forma que debe dejar un retranqueo de la edificación a la línea discontinua y con las dimensiones definidas en el plano O1.

Promotor: Excmo. Ayto. de GERENA

Este espacio que linda con parcelas residenciales al norte tiene una servidumbre de paso para con éstas, que son las catastrales: 0993116TG2509S0001SW, 0993115TG2509S0001EW, 0993114TG2509S0001JW, 0993113TG2509S0001IW, 0993112TG2509S0001XW y 0993111TG2509S0001DW.

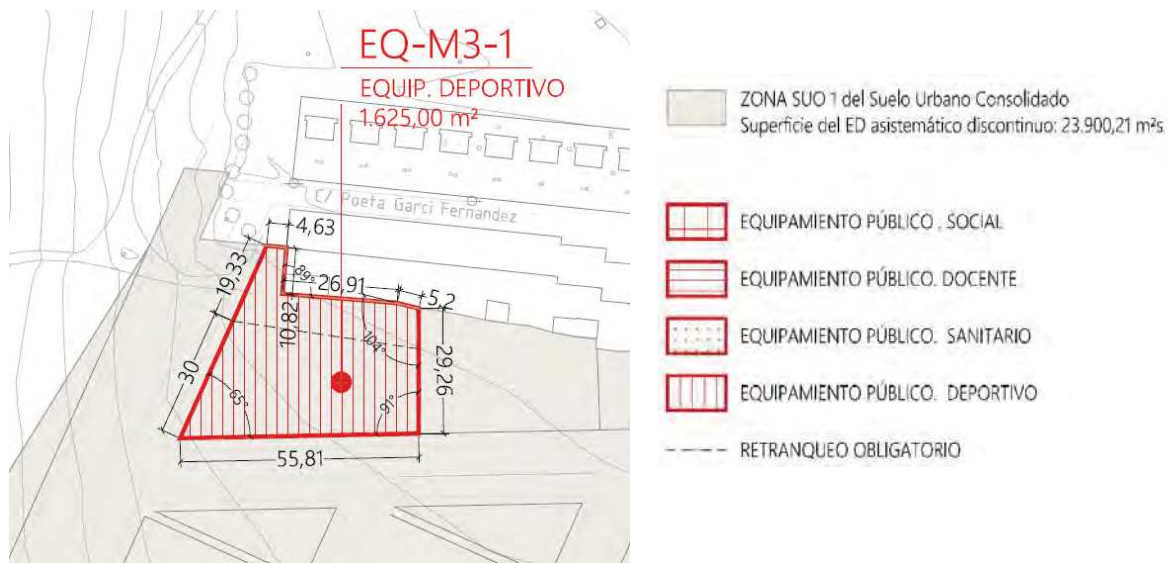


Figura 6. Captura del Plano O1 este Estudio de Detalle de la zona SUO1. Indicándose el retranqueo oblitaroio del EQ-M3-1

3.4 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

No se altera ninguna infraestructura, puesto que no se afecta a viario, acometida o servidumbre.

manuel ramírez uceda

ARQ URB GIS BIM MA IA

10 de 21

169_mru_ED-SUO1_Gerena

4 GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El sistema de actuación establecido, en cumplimiento del artículo 107 de la LOUA, es el de COOPERACIÓN.

El Estudio de Detalle se ejecutará en una única fase.

5 CESIONES POR APROVECHAMIENTO MEDIO

El Estudio de Detalle sobre los equipamientos de la zona SUO 1 del SUC no conlleva cesiones de aprovechamiento lucrativo a la administración. Al actuar sobre parcelas de titularidad municipal destinadas a equipamientos públicos, sobre suelo urbano consolidado y por el objeto del mismo.

6 ORDENANZAS

Las ordenanzas de aplicación al Estudio de Detalle - para todos los equipamientos afectados de esta zona urbana consolidada SUO 1 - serán las establecidas en la zona SUO 1 del SUC y las del PGOU, por Adaptación Parcial de las NNSS, del municipio de Gerena.

- Número de plantas y altura máxima

Será de aplicación la ordenanza de zona SUO 1 que establece la altura de dos (2) plantas y 7 m de altura, así como las determinaciones de alturas para dotaciones públicas de las NNUU vigentes con sus modificaciones.

Así para la altura de la edificación habrá que remitirse al artículo 2.3.1., con su excepcionalidad por dotación pública.

- Alienaciones

A viario y medianeras para todas las fachadas de los equipamientos de este ED. Si bien se permite el retranqueo siempre que se realice conforme a lo establecido en los artículos 4.3.3 y 5.4.2 de las NNUU vigentes.

En el caso de retranqueo obligatorio determinado en el ED, como es el caso para el EQ-M3-1, deberá alinearse a éste con las excepcionalidad del art. 4.3.3.

- Volumen

Será el que resulte de la aplicación de lo establecido al *Título II. Normas Generales de la edificación* de las NNUU vigentes. Si bien su desarrollo en altura será lo regulado en el art. 2.3.1., antes comentado, y con la excepcionalidad por ser dotación pública.

manzana	ref. catastral	sup m ²	Estado actual	propiedad	% / propiedad	nº plantas	altura máxima
EQ-M1-4	1389613QB2518N0001GT	1.698,64	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-M2-8	1292308QB5518S0001HE	1.852,00	edificado	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-M3-1**	1083501QB5518S0001HE	1.625,00	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-1	1181301QB5518S0001DE	10.089,17	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-2	1181501QB5518S0001ZE	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-3	1181601QB5518S0001WE	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-4	1181801QB5518S0001PE	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-5	1279601QB5517N0001XQ	5.517,20	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
TOTAL ÁMBITO ED del SUO 1 - reaj.		23.900,21					
* Para la altura de la edificación habrá que remitirse al artículo 2.3.1., con su excepcionalidad por dotación pública							
Todas las parcelas son propiedad en pleno dominio del Excmo. Ayto. de Gerena al 100% , ** (excepto la servidumbre de paso)							

Figura 7. Cuadro resumen de las determinaciones para las parcelas destinadas a Eq. Público

Promotor: Excmo. Ayto. de GERENA

7 PLAN DE ETAPAS

El desarrollo del Estudio de Detalle se realizara en 4 años.

8 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

La valoración de las obras de urbanización correspondiente al Estudio de Detalle no tiene coste alguno en la fase de ejecución del planeamiento. Puesto que el ajuste de las determinaciones es meramente de uso, sin afectar el mismo a la urbanización o imponer limitaciones por normativa local, regional, nacional o europea que necesitaran de una compensación económica o de aprovechamiento urbanístico, siempre dentro del contenido urbanístico del suelo y de este instrumento.

Si tiene un coste reducido y ajustado en la Gestión urbanística y administrativa.

Así los costes reales¹¹ y otros estimados (Costes de publicación en prensa digital, impresión y otras gestiones) por este redactor serán:

<i>Concepto</i>	<i>Referencia</i>	<i>Costes (en €)</i>
Honorarios del redactor ¹¹	Base, 21% IVA, 15% IRPF	700€ BASE, 147 € IVA, 105€ IRPF 952 €
Costes de publicación en prensa digital, impresión y otras gestiones	IVA y otros impuestos incluidos	48€ .
COSTE TOTAL ESTIMADO	Gestión urbanística y administrativa	1.000€

¹¹ En base al Exp: 123-2020. Núm. Ref. 0200CAS/ALC00986. Resolución nº: 468/2020 de fecha resolución: 11/06/2020. Notificada el 12 de junio de 2020. Presentado por este redactor en Sede Electrónica con fecha de 27/06/2020 con nº registro 1982

9 CONTENIDO SUSTANTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle, cumplen con los requisitos del contenido marcados en el artículo 15 de la LOUA, en cuanto que viene a completar y adaptar algunas determinaciones de la zona SUO 1 del SUC del PGOU de Gerena para el ámbito de referencia y no viene a modificar el uso urbanístico del suelo, ni a incrementar el aprovechamiento urbanístico de los suelos del ámbito.

Se redacta para concretar los usos permitidos sobre equipamientos públicos, una vez que ya se ha recepcionado la urbanización del ámbito del SUO 1, y por tanto los suelos ya están incluidos en la clase de suelo urbano, y consolidado por la urbanización.

La superficie de las parcelas de los equipamientos públicos se asumen que son las grafadas en el plano O1, que son las que devienen del documento de modificación nº2.

En Sevilla, 6 de julio de 2.020

Firmado digitalmente por RAMÍREZ UCEDA MANUEL - 26491685D
Fecha: 2020.07.09 13:22:59 +02:00

Manuel Ramírez Uceda

arquitecto col. 338 por el COA de Jaén
habilitado J-0338 por el COA de Sevilla

manuel ramírez uceda

ARQ URB GIS BIM MA IA

17 de 21

169_mru_ED-SUO1_Gerena

- 11.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO y LOCALIZACIÓN de EQ. PÚBLICOS
- 12.- OA1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
 - OA5. USOS GLOBALES POR ZONAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- 13.- ESTADO ACTUAL | ZONA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUC), SUO 1.
- O1.- PROPUESTA | ZONA SUC – SUO 1 | EQ. PÚBLICO | ZONIFICACIÓN



WCS_D06_01_UM_ZONE_00N

AMBITOS de EOI. PÚBLICOS - OBJETO de ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE SUELO AFECTADA: 23.900,21 m² (5% modificación nº2 de Ap. definitiva en CPUyOT de 20040723)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA del

Estudio de detalle para CONCRETAR EL USO DE LAS PARCELAS DE DOTACIONES PÚBLICAS en la zona "SIO 1" del PCOU del MUNICIPIO DE GERENA - SEVILLA

ESCALA 1:5.000

PLANO DE DETERMINACIÓN

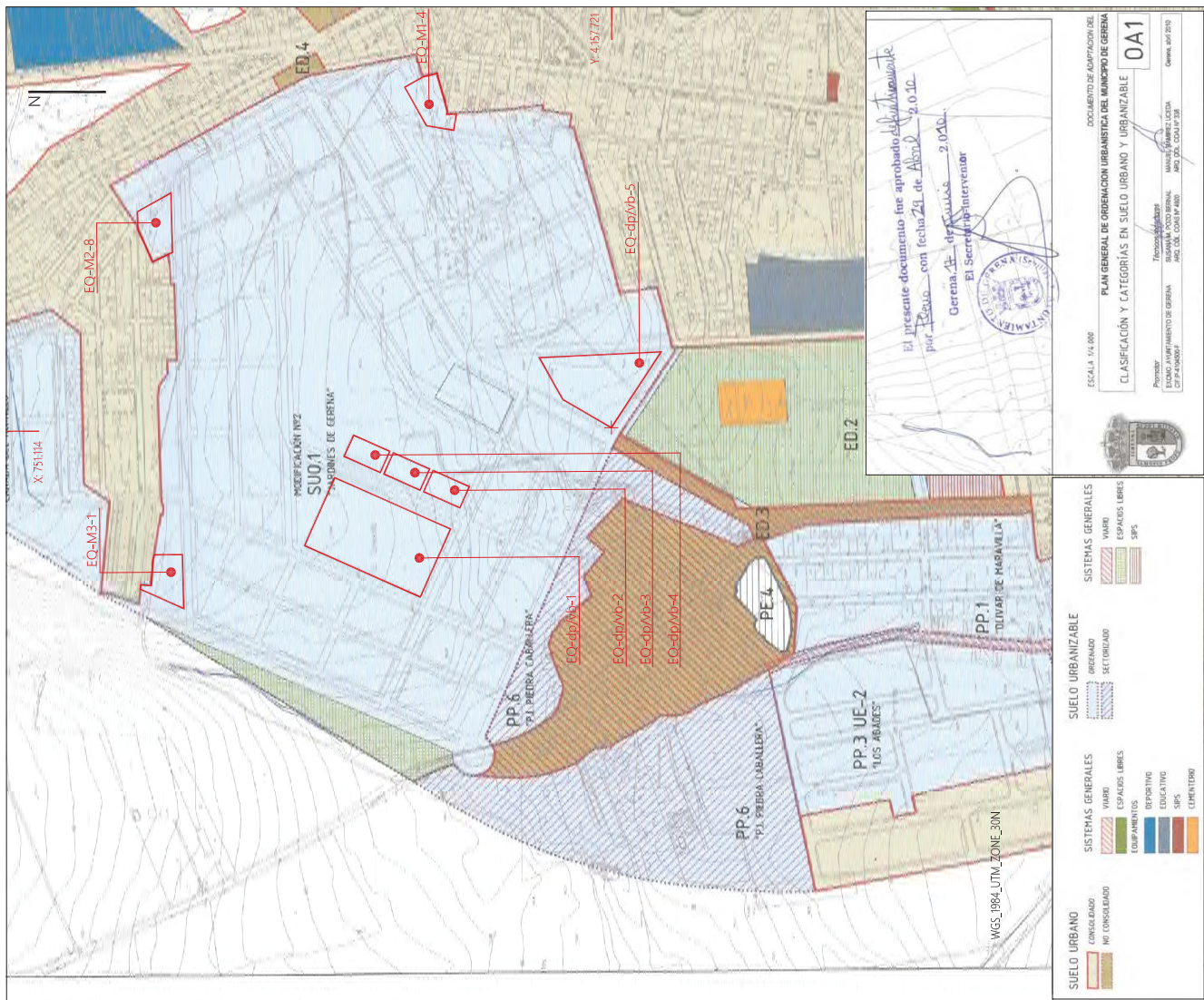
SITUACIÓN

REDACTOR
MANUEL MARTÍNEZ LUCEDA
Arquitecto - C.º 338 COA Jaén
650.034.961 | mlu@arquitectos

PROMOTOR
Excmo. Ayto. de Gerena con CIF: P-4104500F
Plaza de la Constitución s/n. 41.860 GERENA | Sevilla



W:\municipio\gerena\201802



AMBITOS de EO. PÚBLICOS - OBJETO de ESTUDIO de DETALLE
 SUPERFICIE SUELO AFECTADA: 23.900,21 m²s (S/Modificación nº2 de Ap. definitiva en CPU/OT de 2004/0723)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA de
 Estudio de detalle para CONCRETAR EL USO de LAS PARCELAS de DOTACIONES PÚBLICAS en la zona "S/10" del PCOU del MUNICIPIO de GERENA - SEVILLA

ESCALA 1:4.000
 PLANO de ORDENACION

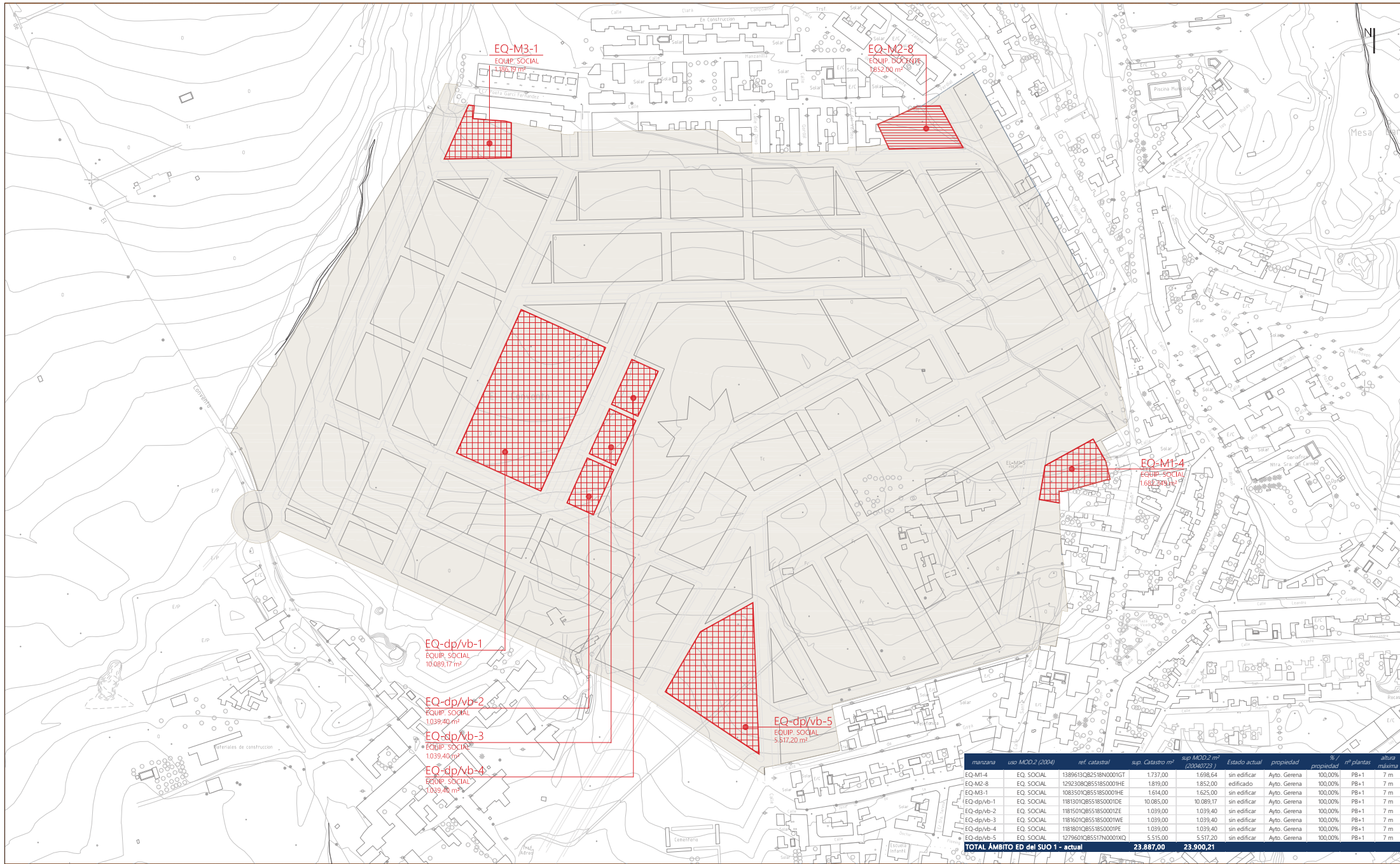
CLASIFICACIÓN y CALIFICACIÓN

PROYECTO:
 Excmo. Ayto. de Gerena con CIF P-4104500F
 Plaza de la Constitución s/n. 41860 GERENA | Sevilla

REDACTOR:
 MANUEL MATEO ZALACEDA
 Arquitecto - C-1338 COA Jaén
 650.034.960 | mmz@arquitectos.es

12

93_fm_UB-100_gm_2010



ZONA SUIO 1 del Suelo Urbano Consolidado
Superficie ED administrativa discontinua: 23.900,21 m²

- EQUIPAMIENTO PUBLICO SOCIAL
- EQUIPAMIENTO PUBLICO DOCENTE

manzana	uso MOD.2 (2004)	ref. catastral	sup. Catastro m²	sup. MOD.2 m² (2004/72)	Estado actual	propiedad	% / propiedad	nº plantas	altura máxima
EQ-M1-4	EQ. SOCIAL	1389613Q82518N0001GT	1.737,00	1.698,64	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-M2-8	EQ. SOCIAL	1292308Q85518S0001HE	1.819,00	1.852,00	edificado	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-M3-1	EQ. SOCIAL	1083501Q85518S0001HE	1.614,00	1.625,00	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-1	EQ. SOCIAL	1181301Q85518S0001DE	10.085,00	10.089,17	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-2	EQ. SOCIAL	1181501Q85518S0001ZE	1.039,00	1.039,00	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-3	EQ. SOCIAL	1181601Q85518S0001WE	1.039,00	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-4	EQ. SOCIAL	1181801Q85518S0001PE	1.039,00	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-5	EQ. SOCIAL	1279601Q85517N0001XQ	5.515,00	5.517,20	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
TOTAL ÁMBITO ED del SUIO 1 - actual			23.887,00	23.900,21					

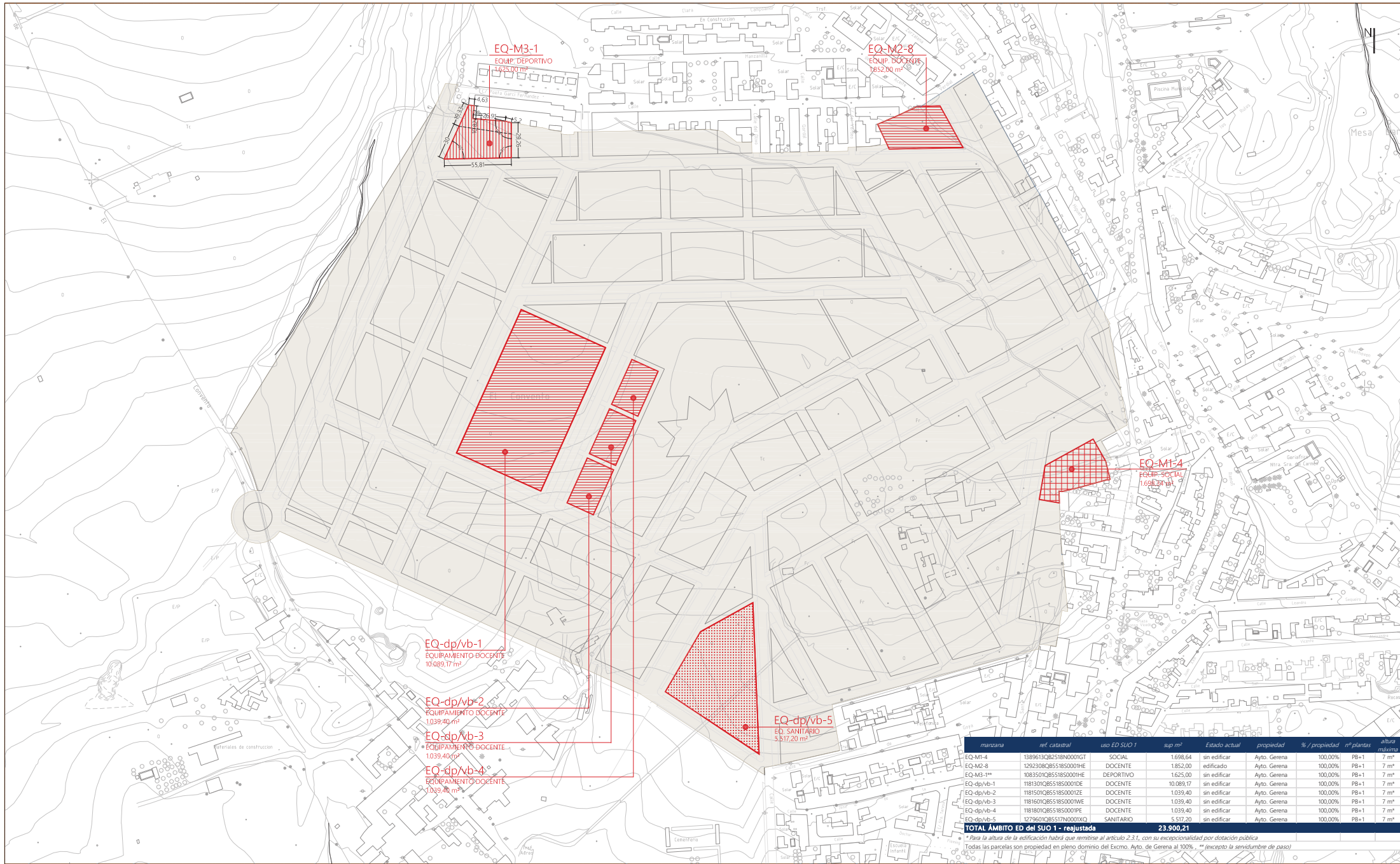
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA del
Estudio de Detalle para CONCRETAR EL USO DE LAS PARCELAS DE DOTACIONES PÚBLICAS en la zona "SUIO 1" del PGOU del MUNICIPIO DE GERENA - SEVILLA

ESTADO ACTUAL | ZONA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUC), SUIO 1.

PROMOTOR: Excmo. Ayto. de Gerena, con CIF P-4104500F
Plaza de la Constitución s/n. 41.860 GERENA | Sevilla

REDACTOR: MANUEL RAMÍREZ UCEDA
Arquitecto Col. 338 COA Jaén
650 034 880 | mru@arquited.es





EQ-M3-1
EQUIP. DEPORTIVO
1.625,00 m²

EQ-M2-8
EQUIP. SOCIAL
1.852,00 m²

EQ-M1-4
EQUIP. SOCIAL
1.698,29 m²

EQ-dp/vb-1
EQUIPAMIENTO DOCENTE
10.089,17 m²

EQ-dp/vb-2
EQUIPAMIENTO DOCENTE
1.039,40 m²

EQ-dp/vb-3
EQUIPAMIENTO DOCENTE
1.039,40 m²

EQ-dp/vb-4
EQUIPAMIENTO DOCENTE
1.039,40 m²

EQ-dp/vb-5
EQ. SANITARIO
5.517,20 m²

manzana	ref. catastral	uso ED S.UO 1	sup. m ²	Estado actual	propiedad	% / propiedad	nº plantas	altura máxima
EQ-M1-4	138961308251810001GT	SOCIAL	1.698,54	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m ²
EQ-M2-8	129230108551850001HE	DOCENTE	1.852,00	edificado	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m ²
EQ-M3-1**	108350108551850001HE	DEPORTIVO	1.625,00	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m ²
EQ-dp/vb-1	118130108551850001DE	DOCENTE	10.089,17	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m ²
EQ-dp/vb-2	118150108551850001ZE	DOCENTE	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m ²
EQ-dp/vb-3	118160108551850001WE	DOCENTE	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m ²
EQ-dp/vb-4	118180108551850001PE	DOCENTE	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m ²
EQ-dp/vb-5	1077901085517100001Q	SANITARIO	5.517,20	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m ²
TOTAL ÁMBITO ED del S.UO 1 - reajustada			23.900,21					

* Para la altura de la edificación habrá que remitirse al artículo 3.3.1. con su excepcionalidad por dotación pública.
Todas las parcelas son propiedad en pleno dominio del Excmo. Ayto. de Gerena al 100%. ** (excepto la servidumbre de paso)

ZONA S.UO 1 del Suelo Urbano Consolidado
Superficie ED administrativa discontinua: 23.900,21 m²

- EQUIPAMIENTO PÚBLICO SOCIAL
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO DOCENTE
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO SANITARIO
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO
- RETANQUEO OBLIGATORIO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA del
Estado de Detalle para CONCRETAR EL USO DE LAS PARCELAS DE DOTACIONES PÚBLICAS en la zona "SUO 1" del PGOU del MUNICIPIO DE GERENA - SEVILLA

PROPUESTA | ZONA SUC – SUO 1 | EQ. PÚBLICO | ZONIFICACIÓN

PROMOTOR: Excmo. Ayto. de Gerena, con CIF P-4104500F
Plaza de la Constitución s/n. 41.186 GERENA | Sevilla

REDACTOR: MANUEL RAMÍREZ UCEDA
Arquitecto Col. 338 COA Jaén
650 034 880 | mru@arquied.es

