



# 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

## RESUMEN EJECUTIVO

Promotor

Excmo. Ayto. de GERENA | Sevilla

Arquitecto redactor

MANUEL RAMÍREZ UCEDA

Promotor: Excmo. Ayto. de GERENA

En cumplimiento de lo preceptuado en el Artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dice: y citamos:

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Se redacta este Estudio de Detalle "de concreción de uso de los Eq. Públicos en la zona SUO 1" para parte de la ordenación contenida en el PGOU de Gerena y las ordenanzas de zona del SUO 1.

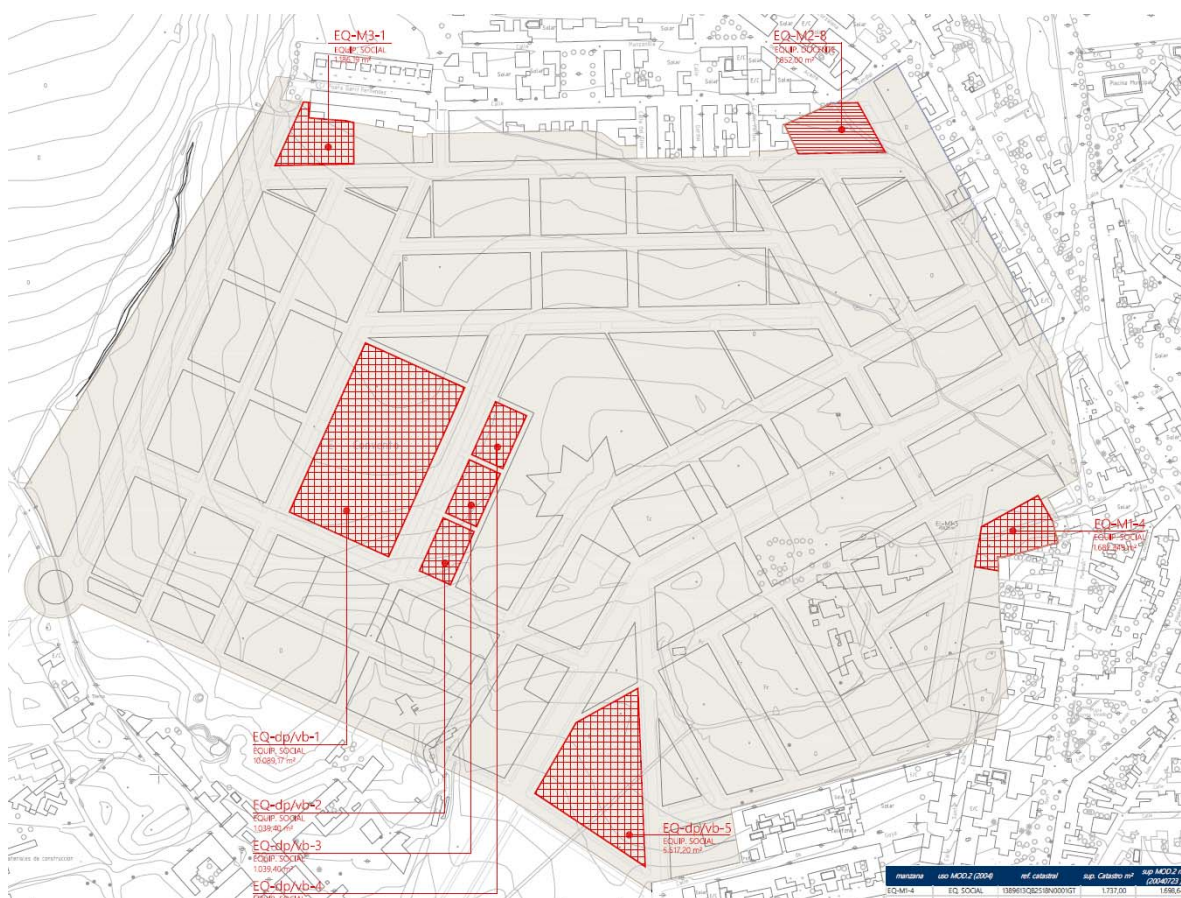


El Estudio de Detalle es una figura prevista en la técnica urbanística, recogida en el Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre de 2002 en su artículo 15. Se usa en este caso para poder reajustar viario y manzanas sin que afecten a la superficie edificable otorgada por el planeamiento que reajustan. En este caso 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.

El ámbito en su actualidad, para la zona que se plantea reordenar, se encuentra ya urbanizado si bien no construido por lo que este estudio de detalle no afecta a construcción existente alguna.

El promotor de este cambio es el propio Excmo. Ayto de Gerena,- por lo que no afecta a terceros no incluidos en este documento urbanístico.

En la siguiente figura se puede observar a la izquierda el Estado Actual y al a derecha el Estado Reordenado.



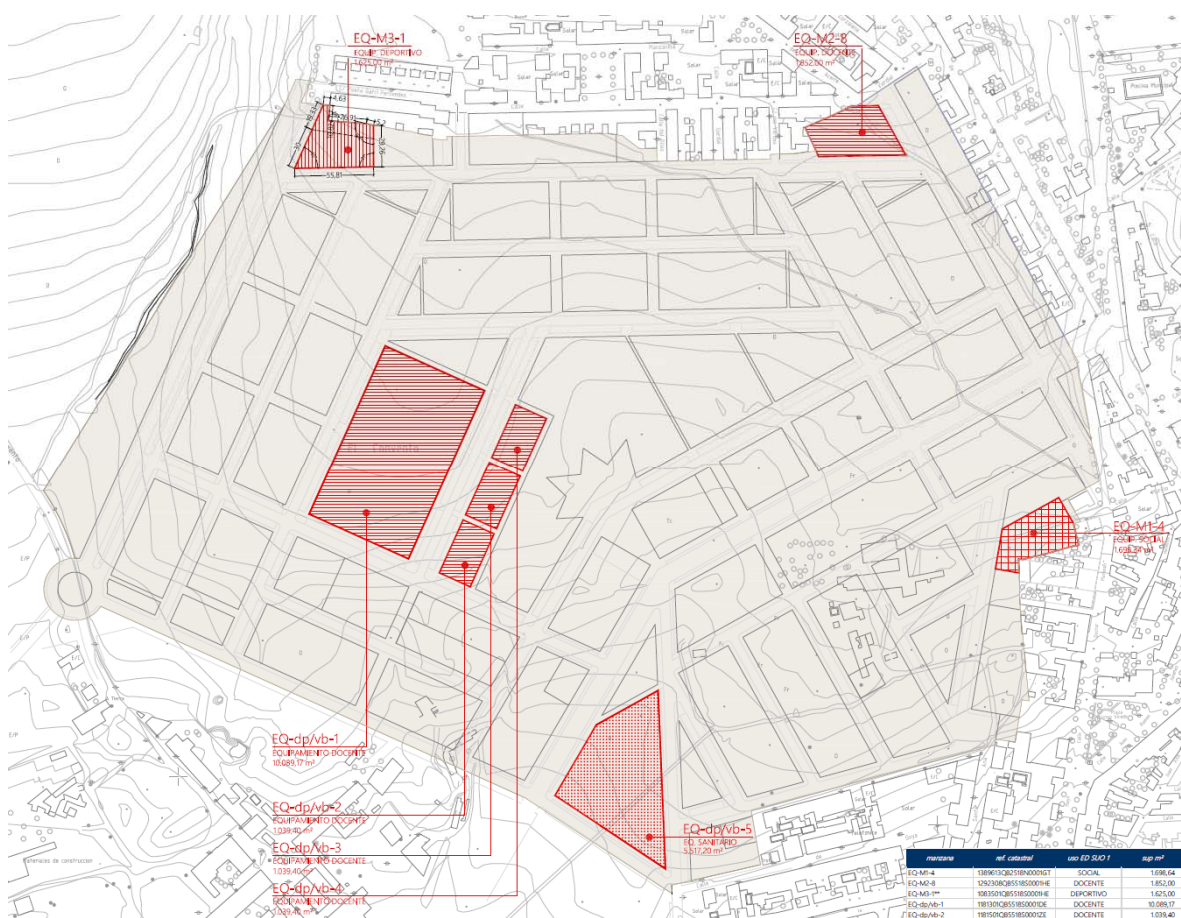
manuel ramírez uceda  
 ARQ URB GIS BIM MA IA  
 3 de 5

169\_mru\_ED-SUO1\_Gerena

manzana	uso MOD.2 (2004)	ref. catastral	sup. Catastro m <sup>2</sup>	sup MOD.2 m <sup>2</sup> (2004/0723)	Estado actual	propiedad	% / propiedad	nº plantas	altura máxima
EQ-M1-4	EQ. SOCIAL	1389613QB2518N0001GT	1.737,00	1.698,64	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-M2-8	EQ. SOCIAL	1292308QB5518S0001HE	1.819,00	1.852,00	edificado	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-M3-1	EQ. SOCIAL	1083501QB5518S0001HE	1.614,00	1.625,00	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-1	EQ. SOCIAL	1181301QB5518S0001DE	10.085,00	10.089,17	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-2	EQ. SOCIAL	1181501QB5518S0001ZE	1.039,00	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-3	EQ. SOCIAL	1181601QB5518S0001WE	1.039,00	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-4	EQ. SOCIAL	1181801QB5518S0001PE	1.039,00	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
EQ-dp/vb-5	EQ. SOCIAL	1279601QB5517N0001XQ	5.515,00	5.517,20	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m
<b>TOTAL ÁMBITO ED del SUO 1 - actual</b>			<b>23.887,00</b>	<b>23.900,21</b>					

ESTADO ACTUAL

Promotor: Excmo. Ayto. de GERENA



manuel ramírez uceda  
 ARQ URB GIS BIM MA IA  
 4 de 5

169\_mru\_ED-SUO1\_Gerena

manzana	ref. catastral	uso ED SUO 1	sup m²	Estado actual	propiedad	% / propiedad	nº plantas	altura máxima
EQ-M1-4	1389613QB2518N0001GT	SOCIAL	1.698,64	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-M2-8	1292308QB5518S0001HE	DOCENTE	1.852,00	edificado	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-M3-1**	1083501QB5518S0001HE	DEPORTIVO	1.625,00	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-1	1181301QB5518S0001DE	DOCENTE	10.089,17	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-2	1181501QB5518S0001ZE	DOCENTE	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-3	1181601QB5518S0001WE	DOCENTE	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-4	1181801QB5518S0001PE	DOCENTE	1.039,40	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
EQ-dp/vb-5	1279601QB5517N0001XQ	SANITARIO	5.517,20	sin edificar	Ayto. Gerena	100,00%	PB+1	7 m*
<b>TOTAL ÁMBITO ED del SUO 1 - reajustada</b>			<b>23.900,21</b>					

\* 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)

PROPUESTA

Promotor: Excmo. Ayto. de GERENA

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.

- 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. No cambian.
- La altura será de siete (7) m y número de plantas y dos (2) plantas, con las excepciones del art. 2.3.1. de las Normas Urbanísticas<sup>1</sup> vigentes del PGOU de Gerena.
- La alineación, 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.
- El volumen permitido será el resultado de aplicar el *Título II. Condiciones Generales de la edificación* y las alturas permitidas con los retranqueos realizados en el proyecto de arquitectura que se redacte.

El coste, que sufragarán los promotores de Estudio de Detalle, está valorado en MIL EUROS (1.000 €), que incluye los honorarios de este redactor, el coste de publicación en el BOP de Sevilla, Diario de difusión local, anuncios impresos en tablón del Ayuntamiento de Gerena, Portal de transparencia, inscripción de las variaciones en el Registro de la Propiedad, actualización de inventario de bienes públicos y otras gestiones de impresión y registro legal del mismo.

Este documento deberá ser aprobado inicialmente en el Pleno del Excmo. Ayto. de Gerena y publicado en un periódico de amplia difusión local y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla por un periodo de 20 días hábiles.

Si no se recibiera ninguna alegación al documento o informe de compañías suministradoras o informes sectoriales, si llegara el caso, negativo o desfavorable a esta reordenación, se procederá a aprobarse en otro pleno del Excmo. Ayto. de Gerena y a publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, así como proceder a su remisión al Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

En Sevilla, 6 de julio de 2.020

Excmo. Ayto. de Gerena, CIF P-4104500F,



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

<sup>1</sup> NNUU en adelante