



ASUNTO: Estudio de Detalle.
SITUACION: Parcelas de Equipamientos. SUO-1. Zona residencial tipo 3.
EXPEDIENTE: PU 20/001

Con fecha de 9 de julio de 2020, y registro de entrada número 2178, D. Manuel Ramírez Uceda presenta en este ayuntamiento la siguiente **documentación**:

- Estudio de Detalle para concretar el uso de las parcelas dotacionales públicas en la zona del suelo urbano consolidado "SUO 1" del PGOU del municipio de Gerena- Sevilla, redactado por el arquitecto D. Manuel Ramírez Uceda, en julio de 2020.
- Resumen Ejecutivo.

El Arquitecto Municipal que suscribe, examinada la documentación presentada, redacta el presente

INFORME

PRIMERO. Antecedentes

Con fecha de 23 de julio de 2004. se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 2 de las NNSS de Planeamiento de Gerena, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

La citada modificación puntual tenía por objeto, la modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes en una gran bolsa de suelo urbanizable con gran valor estratégico para el desarrollo urbanístico del municipio, al situarse una zona intermedia entre la ciudad consolidada de los setenta y los nuevos crecimientos en el norte del núcleo. Entre otras determinaciones, proponía la integración en un único sector (SUO.1), con categoría de suelo urbanizable ordenado, del suelo apto para urbanizar correspondiente a los sectores números 8 y 9, completos, y parcialmente, los sectores 4 y 6. El sector resultante presentaba una superficie de 281.535 m² y una capacidad residencial de 985 viviendas (35 viviendas/hectárea).

Vista la definición genérica de equipamientos sociales que hace la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias respecto de la reserva de suelo destinadas a dotaciones públicas, y que el propio documento determina que sea mediante Estudio de Detalle donde se distribuyan uniformemente las cesiones de suelo para dotaciones, es necesario la redacción de un Estudio de Detalle al objeto de definir el uso concreto de los suelos destinados a dotaciones públicas docentes y SIPS.

Por este Ayuntamiento fue encargada la redacción del Estudio de Detalle para concretar el uso de las parcelas dotacionales públicas en la zona del suelo urbano consolidado "SUO 1" del PGOU de Gerena, al arquitecto D. Manuel Ramírez Uceda, colegiado nº338 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

SEGUNDO. Documentación.

El Estudio de Detalle presentado contiene la documentación acorde a su objeto de conformidad con lo que establecen el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 65 y siguiente del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

TERCERO. Planeamiento Vigente

Código Seguro De Verificación:	VBU3K9A72U5TC6004e607w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Mario Fernandez Marquez	Firmado	09/07/2020 14:44:58	
Observaciones		Página	1/3	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VBU3K9A72U5TC6004e607w==			

El planeamiento general vigente en el término municipal de Gerena está integrado por los siguientes documentos:

- Normas Subsidiarias Municipales, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21-julio-93, con Texto Refundido aprobado de fecha 29-junio-94, y publicado en el BOP de Sevilla num. 192 de fecha 20/08/94.
- Plan General de Ordenación Urbanística – Adaptación Parcial a la LOUA, según decreto 11/2008, en adelante PGOU-AdP, aprobado en sesión plenaria de 29 de abril de 2010

El PGOU-AdP vigente clasifica los terrenos objeto de este Estudio de Detalle como suelo urbanizable ordenado con la calificación de "zona residencial tipo 3". No obstante, tienen el carácter de suelo urbano, al haber sido recepcionados por el ayuntamiento por ministerio de ley en aplicación del art. 154.5 de la LOUA, según Certificado de Silencio Administrativo del Acto de Recepción de las Obras de Urbanización del Sector N° 1 del Suelo Urbanizable Ordenado de 5 de diciembre de 2019.

CUARTO. Resumen sucinto de las cuestiones planteadas.

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle es discontinuo, y afecta a las diferentes parcelas de equipamiento público ubicadas en el sector n° 1 del suelo urbanizable ordenado, ahora consolidado por desarrollo del planeamiento, siendo éstas las identificadas como EQ-M1-4, EQ-M2-8, EQ-M3-1, EQ-dp/vb-1, EQ-dp/vb-2, EQ-dp/vb-3, EQ-dp/vb-4 y EQ-dp/vb-5.

El principal objetivo del presente estudio de Detalle es concretar los usos permitidos sobre equipamientos públicos en el ámbito del SUO1.

La propuesta de ordenación es la siguiente:

manzana	uso MOD.2 (2004)	uso ED SUO1	sup m2
EQ-M1-4	EQUIP. SOCIAL	SOCIAL	1.698,64
EQ-M2-8	EQUIP. SOCIAL	DOCENTE	1.852,00
EQ-M3-1	EQUIP. SOCIAL	DEPORTIVO	1.625,00
EQ-dp/vb-1	EQUIP. SOCIAL	DOCENTE	10.089,17
EQ-dp/vb-2	EQUIP. SOCIAL	DOCENTE	1.039,40
EQ-dp/vb-3	EQUIP. SOCIAL	DOCENTE	1.039,40
EQ-dp/vb-4	EQUIP. SOCIAL	DOCENTE	1.039,40
EQ-dp/vb-5	EQUIP. SOCIAL	SANITARIO	5.517,20
TOTAL ÁMBITO ED del SUO1			23.900,21


QUINTO. Compatibilidad Urbanística.

El Estudio de Detalle se ajusta a la ordenación urbanística aprobada para este municipio en su planeamiento general vigente.

En particular, la concreción de usos sobre los suelos de equipamiento en el sector del suelo urbano consolidado por desarrollo del planeamiento SUO 1, se han efectuado de acuerdo con las especificaciones del PGOU-AdP y no supone modificación de la clasificación ni del destino urbanístico del suelo, ni incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito, ni afecta a la funcionalidad de las dotaciones públicas.

SEXTO. Consideraciones.

1. Este Estudio de Detalle, cumple 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.
2. El promotor de este documento es el propio Excmo. Ayto de Gerena, y el ámbito de actuación es sobre terrenos de equipamiento de su propiedad, por lo que no afecta a terceros no incluidos en este documento urbanístico.
3. Siendo la actuación propuesta la de concretar del uso específico sobre terrenos ya identificados como de equipamientos, en suelos urbanos consolidados por el desarrollo urbanístico de suelos urbanizables ordenados, no procede la solicitud de informes de compañías suministradoras ni de informes sectoriales.


Código Seguro De Verificación:	VBU3K9A72U5TC6004e607w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Mario Fernandez Marquez	Firmado	09/07/2020 14:44:58	
Observaciones		Página	2/3	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/VBU3K9A72U5TC6004e607w==			

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente, para su aprobación inicial, el documento urbanístico Estudio de Detalle para concretar el uso de las parcelas dotacionales públicas en la zona del suelo urbano consolidado "SUO 1", proponiéndose la suspensión de las licencias urbanísticas en los terrenos objeto de este documento.

Lo que se informa a los efectos oportunos en Gerena, en el día de la firma.

Fdo: Mario Fernández Márquez
Arquitecto Municipal

Código Seguro De Verificación:	VBU3K9A72U5TC6004e607w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Mario Fernandez Marquez	Firmado	09/07/2020 14:44:58	
Observaciones		Página	3/3	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VBU3K9A72U5TC6004e607w==			