



## DILIGENCIAS DEL TABLÓN ELECTRÓNICO



### DILIGENCIA PARA EDICTOS DEL TABLÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Edicto que consta de 35 páginas, ha estado expuesto en el Tablón Electrónico de Edictos de esta Entidad desde 25/02/2021 08:38 hasta 27/03/2021 00:01.

**Firma: El Secretario.**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		





AYUNTAMIENTO  
DE  
GERENA

## ANUNCIO

Don Javier Fernández Gualda, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Gerena

Hace saber: Que por Resolución de la Alcaldía nº 116, de fecha 03/02/2020, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle para definición de líneas de edificación en manzana M2-16-2 del sector SUO-1 de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación PGOU de Gerena. El objeto del Estudio de Detalle es establecer la alineación de las edificaciones en relación a los viarios circundantes. De este modo, se plantea la alienación de las edificaciones tanto a la fachada de la Avenida de las Lumbreras como del viario peatonal, así como el retranqueo de 3 metros respecto del lindero de fachada hacia la calle Sevillanas. Asimismo, se determinó, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, someter el expediente a trámite de información pública, durante el plazo de veinte días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Igualmente se publicará el anuncio en el tablón de edictos municipal, en uno de los diarios de los de mayor circulación de la provincia y en el Portal de la Transparencia. A tal efecto, el expediente estará a disposición del público durante el mencionado plazo, en la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento sita en Pza. De la Constitución, n.º 6, así como en el Portal de Transparencia (<http://transparencia.gerena.es>).

Gerena, a fecha de firma electrónica.

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

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	ekeFdDGrI7YHHSigIKjGgw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Javier Fernandez Gualda	Firmado	05/02/2021 13:35:35	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/1	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ekeFdDGrI7YHHSigIKjGgw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ekeFdDGrI7YHHSigIKjGgw==</a>			

2 de 36

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/36	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>			

## GERENA

Don Javier Fernández Gualda, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que por resolución de la Alcaldía número 116, de fecha 3 de febrero de 2020, se aprobó inicialmente el estudio de detalle para definición de líneas de edificación en manzana M2-16-2 del sector SUO-1 de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación PGOU de Gerena. El objeto del estudio de detalle es establecer la alineación de las edificaciones en relación a los viarios circundantes. De este modo, se plantea la alienación de las edificaciones tanto a la fachada de la avenida de las Lumbreras como del viario peatonal, así como el retranqueo de 3 metros respecto del lindero de fachada hacia la calle Sevillanas. Asimismo, se determinó, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, someter el expediente a trámite de información pública, durante el plazo de veinte días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Igualmente se publicará el anuncio en el tablón de edictos municipal, en uno de los diarios de los de mayor circulación de la provincia y en el portal de la transparencia. A tal efecto, el expediente estará a disposición del público durante el mencionado plazo, en la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento sita en plaza de la Constitución número 6, así como en el portal de transparencia (<http://transparencia.gerena.es>).

En Gerena a 5 de febrero de 2021.—El Alcalde-Presidente, Javier Fernández Gualda.

8W-1108

## LA LUISIANA

Por acuerdo del Pleno de fecha 4 de febrero de 2021 se aprobó definitivamente el proyecto de actuación instado por la entidad mercantil Farming Agrícola, S.A. para la «Ampliación de actividad consistente en reparación y venta de maquinaria y repuestos agrícolas, en p.k. 1,5 de la carretera SE-9104; parcela 19 del polígono 3, «Suerte de Mota» del término municipal de La Luisiana que se corresponde con la parcela con referencia catastral 41056A003000190000KT, que cuenta con una superficie de 15.108 m<sup>2</sup> (1,5108 ha) en terreno clasificado como suelo no urbanizable en los términos que constan en el expediente de referencia (expediente BHA PA02\_20), siendo el tenor literal del citado acuerdo el que a continuación se detalla:

«Vista la resolución de Alcaldía núm. 65 de fecha 15 de mayo de 2020 por la que se acordaba la admisión a trámite del proyecto de actuación instado por la entidad mercantil Farming Agrícola, S.A. para la «Ampliación de actividad consistente en reparación y venta de maquinaria y repuestos agrícolas, en p.k. 1,5 de la carretera SE-9104; parcela 19 del polígono 3, «Suerte de Mota» del término municipal de La Luisiana que se corresponde con la parcela con referencia catastral 41056A003000190000KT, que cuenta con una superficie de 15.108 m<sup>2</sup> (1,5108 ha) en terreno clasificado como suelo no urbanizable en los términos que constan en el expediente de referencia (expediente BHA PA02\_20).

Visto el informe de los Servicios Técnicos en el que se informaba favorablemente sobre la adecuación del proyecto de actuación a los requisitos del artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Una vez finalizado el periodo de información pública mediante anuncio insertado en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla núm. 215, de fecha 15 de septiembre de 2020 relativo a la admisión a trámite de dicho proyecto y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento así como notificación a aquellos propietarios de terrenos que pudieran resultar afectados por un plazo de veinte días.

Visto el informe favorable emitido por parte de la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio es por lo que se someta al Pleno la adopción del presente acuerdo comprensivo de las siguientes disposiciones:

Primera. Aprobar el proyecto de actuación presentado por la entidad mercantil Farming Agrícola, S.A. para la «Ampliación de actividad consistente en reparación y venta de maquinaria y repuestos agrícolas, en p.k. 1,5 de la carretera SE-9104; parcela 19 del polígono 3, «Suerte de Mota» del término municipal de La Luisiana que se corresponde con la parcela con referencia catastral 41056A003000190000KT, que cuenta con una superficie de 15.108 m<sup>2</sup> (1,5108 ha) en terreno clasificado como suelo no urbanizable en los términos que constan en el expediente de referencia (expediente BHA PA02\_20).

Segunda. Requerir de conformidad con lo establecido en el artículo 42.d de la Ley 7/2002 de 13 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el pago de la prestación compensatoria por la instalación de esta actuación en suelo no urbanizable y la constitución en su caso de la correspondiente garantía en los términos previstos en el artículo 52.4 y 5 del mismo texto legal.

Tercera. Publicar el presente acuerdo en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla a efectos de lo dispuesto en el artículo 43.1.f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Alcalde de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En La Luisiana a 9 de febrero de 2021.—El Secretario-Interventor, Daniel Luis Toledano Rodríguez.

3W-1148

## MONTELLANO

Don Curro Gil Málaga, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Hace saber: Que se ha dictado resolución de fecha 15 de febrero de 2021, el padrón por ocupación de vía pública por mercadillo, correspondiente al tercer trimestre del año 2020, estableciendo el periodo de pago en voluntaria previsto en la Ley General Tributaria. Transcurrido el plazo de ingreso, las deudas serán exigidas por el procedimiento de apremio y devengarán el recargo del 20% de apremio, intereses de demora y en su caso, las costas que se produzcan.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



AYUNTAMIENTO DE GERENA

REGISTRO DE ENTRADA

19/11/2020 09:51

ENTRADA NÚMERO: 3866

# ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M2-16-2 DEL SECTOR SUO-1 DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PGOU DE GERENA

noviembre 2.020

maría lópez vidal | luisa lópez vidal, **promotores**

francisco de asís fernández estepa | josé ángel pérez molina, **arquitectos**



4 de 36

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	4/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==</a>		



## 1. MEMORIA

### M1. MEMORIA INFORMATIVA.

- M1.1. OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.
- M1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- M1.3. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

### M2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- M2.1. FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN.
- M2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- M2.3. CONSIDERACIONES FINALES.


## 2. PLANOS

### P1. INFORMACIÓN.

- 01. SITUACIÓN.
- 02. ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

### P2. ORDENACIÓN.

- 03. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/36	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==</a>			

# 1. MEMORIA

6 de 36

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==</a>		



## M1. MEMORIA INFORMATIVA.

### M1.1 OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.

#### OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle que afecta a la manzana **M2-16-2** del **SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO-1)**, incluida dentro de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena, con el fin de establecer la alineación de las edificaciones en relación a los viarios circundantes.

#### EMPLAZAMIENTO

El ámbito territorial de este Estudio de Detalle se corresponde con la delimitación establecida para la manzana **M2-16-2** en la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena. Este ámbito se encuentra delimitado al norte por **Calle Sevillanas**, al sur por la **Avenida de las Lumberas**, al este por manzana contigua **M2-16-1** y al oeste por un **viario peatonal**.

La superficie total de los terrenos que corresponden a la manzana M2-16-2 es de **2.031,20m<sup>2</sup>**. Posee forma rectangular y una pendiente suave que proporciona una diferencia de cota entre los distintos puntos del terreno.



GRÁFICO 1. Vista área de parcela (Google maps 2018)

#### PROMOTORES

Son promotores del presente documento los dos titulares que poseen el 100% de las parcelas que forman la manzana: **D<sup>a</sup> MARÍA LÓPEZ VIDAL**, con NIF: 27.895.607B y **D<sup>a</sup> LUISA LÓPEZ VIDAL**, con NIF: 28.405.390E. La redacción se ha llevado a cabo por el siguiente equipo de Técnicos:

Arquitectos: **D. Francisco de Asís Fernández Estepa**  
Colegiado 5.245 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

**D. José Ángel Pérez Molina**  
Colegiado 6.046 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

De acuerdo con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, este documento no requiere visado por lo que se presenta suscrito por los técnicos competentes.

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	7/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



**M1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

La manzana **M2-16-2** se encuentra en la actualidad dividida en 16 parcelas de idénticas dimensiones entre sí.

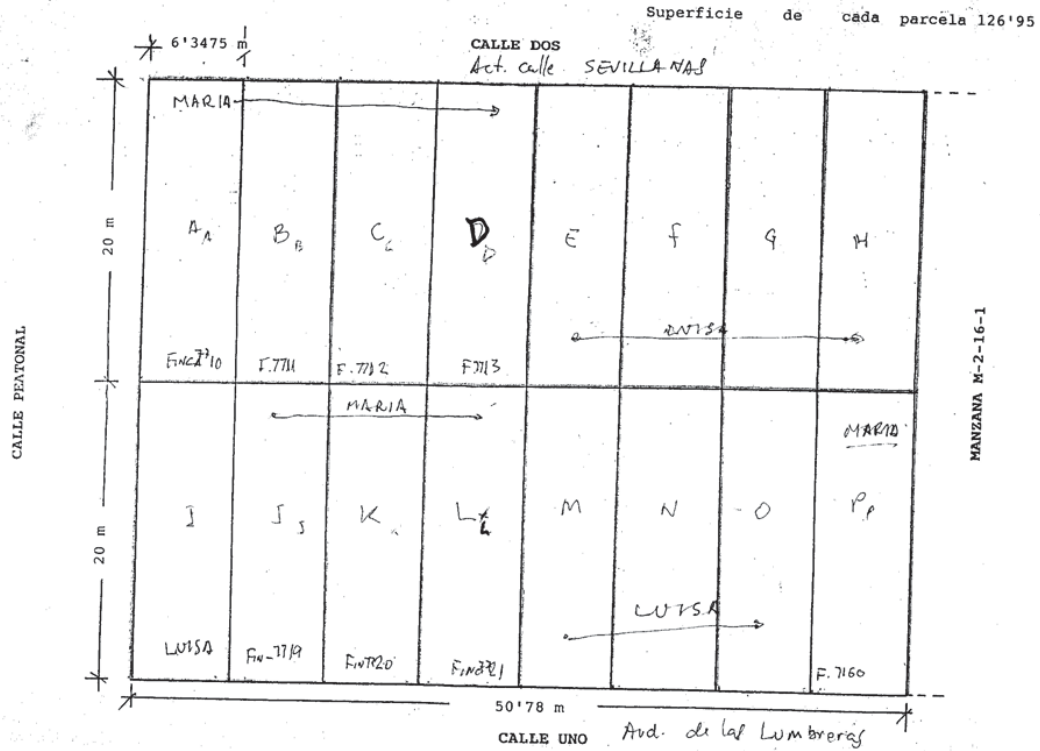


GRÁFICO 2. Planimetría aportada en las escrituras de segregación de las parcelas en manzana M2-16-2



GRÁFICO 3. Vista actual del parcelario catastral de la manzana M2-16-2

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	8/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		





Encargan el presente documento los propietarios del terreno afectado, D .María López Vidal, con NIF: 27.895.607-B, y D .Luisa López Vidal, con NIF: 28.405.390-E, y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Alonso Vicedo n 3-B, 41.860 Gerena (Sevilla).

Los particulares asumen la firma de este documento así como las facultades y deberes que le confiere la Ley del Suelo y el planeamiento vigente, en orden a la ejecución del mismo.

Los datos y características de cada una de ellas se resumen a continuación:

**PARCELA A:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra a**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décimos cuadrados. Su frente lo tiene a calle Sevillanas, y linda, por la derecha, con calle peatonal, a la que hace esquina; por la izquierda, con parcela letra b; por el fondo, con parcela i.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381203QB5518S0001AE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n  2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N : 7710
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N  PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 26 FECHA: 24/08/07

**PARCELA B:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra b**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décimos cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra a; por la izquierda, con parcela letra c; por el fondo, con parcela letra j.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381204QB5518S0001BE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n  2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N : 7711
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N  PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 30 FECHA: 24/08/07

**PARCELA C:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra c**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco décimos cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



linda, por la derecha, con parcela letra b; por la izquierda, con parcela letra d; por el fondo, con parcela letra k.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381205QB5518S0001YE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n  2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N : 7712
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N  PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCIÓN TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 34 FECHA: 24/08/07

#### PARCELA D:

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra d**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra c; por la izquierda, con parcela letra e; por el fondo, con parcela letra l.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381206QB5518S0001GE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n  2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N : 7713
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N  PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCIÓN TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 38 FECHA: 24/08/07

#### PARCELA E:

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra e**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra d; por la izquierda, con parcela letra f; por el fondo, con parcela letra m.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381207QB5518S0001QE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n  2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N : 7714
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N  PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCIÓN TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 42 FECHA: 24/08/07

#### PARCELA F:

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra f**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra e; por la izquierda, con parcela letra g; por el fondo, con parcela letra n.

**REFERENCIA CATASTRAL:** ..... 1381208QB5518S0001PE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** ..... Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA Nº: 7715
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE: ..... DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- Nº PROTOCOLO: ..... 2.451 DE FECHA: ..... 02/07/07
- INSCRIPCIÓN TOMO: ..... 1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 46 FECHA: 24/08/07

#### PARCELA G:

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra g**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra f; por la izquierda, con parcela letra h; por el fondo, con parcela letra o.

**REFERENCIA CATASTRAL:** ..... 1381209QB5518S0001LE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** ..... Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA Nº: 7716
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE: ..... DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- Nº PROTOCOLO: ..... 2.451 DE FECHA: ..... 02/07/07
- INSCRIPCIÓN TOMO: ..... 1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 50 FECHA: 24/08/07

#### PARCELA H:

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra h**. Se ubica en calle dos, actualmente Sevillanas. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra g; por la izquierda, con casas de la manzana M2-16-1; por el fondo, con parcela letra p.

**REFERENCIA CATASTRAL:** ..... 1381210QB5518S0001QE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** ..... Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA Nº: 7717
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N° PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCIÓN TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 54 FECHA: 24/08/07

**PARCELA I:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra i** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra j; por la izquierda, con calle Peatonal, a la que hace esquina; por el fondo, con parcela letra a.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381217QB5518S0001KE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N°: 7718
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N° PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCIÓN TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 58 FECHA: 24/08/07

**PARCELA J:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra j** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra k; por la izquierda, con parcela letra i; por el fondo, con parcela letra b.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381216QB5518S0001OE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N°: 7719
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N° PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCIÓN TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 62 FECHA: 24/08/07

**PARCELA K:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra k** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra l; por la izquierda, con parcela letra j; por el fondo, con parcela letra c.

**REFERENCIA CATASTRAL:**.....1381215QB5518S0001ME

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	12/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla  
 - FINCA DE GERENA Nº: 7720  
 - TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.  
 - AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA  
 - Nº PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07  
 - INSCRIPCIÓN TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 66 FECHA: 24/08/07

**PARCELA L:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra l** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra m; por la izquierda, con parcela letra k; por el fondo, con parcela letra d.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381214QB5518S0001FE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla  
 - FINCA DE GERENA Nº: 7721  
 - TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.  
 - AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA  
 - Nº PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07  
 - INSCRIPCIÓN TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 70 FECHA: 24/08/07

**PARCELA M:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra m** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra n; por la izquierda, con parcela letra l; por el fondo, con parcela letra e.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381213QB5518S0001TE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla  
 - FINCA DE GERENA Nº: 7722  
 - TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.  
 - AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA  
 - Nº PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07  
 - INSCRIPCIÓN TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 74 FECHA: 24/08/07

**PARCELA N:**

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra n** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



situación, y linda, por la derecha, con parcela letra o; por la izquierda, con parcela letra m; por el fondo, con parcela letra f.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381212QB5518S0001LE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n  2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N : 7723
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N  PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 78 FECHA: 24/08/07

#### PARCELA O:

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra o** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco d cmetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcela letra p; por la izquierda, con parcela letra n; por el fondo, con parcela letra g.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381211QB5518S0001PE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n  2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N : 7724
- TITULARIDAD: Doña LUISA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 28.405.390-E, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N  PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:..1.578 LIBRO: 161 FOLIO: 82 FECHA: 24/08/07

#### PARCELA P:

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente de la situada en término de Gerena, Sevilla, denominada M2-16-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Las Lumbreras, S1-SUO. Tiene forma rectangular. De fachada tiene 6,3475 metros lineales y de fondo 20 metros lineales. Se identifica como la **letra p** Se ubica en calle uno, hoy Avenida de Las Lumbreras. Tiene una superficie de ciento veintiséis metros, noventa y cinco d cmetros cuadrados. Su frente lo tiene a la calle de su situación, y linda, por la derecha, con parcelas de la manzana M2-16-1; por la izquierda, con parcela letra o; por el fondo, con parcela letra h.

**REFERENCIA CATASTRAL:**..... 1381201QB5518S0001HE

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:**.....Registro de la Propiedad n  2 de Sevilla

- FINCA DE GERENA N : 7160
- TITULARIDAD: Doña MARÍA LOPEZ VIDAL, con N.I.F. 27.895.607-B, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación por Extinción del Condominio.
- AUTORIZANTE:.....DON MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
- N  PROTOCOLO:.....2.451 DE FECHA:.....02/07/07
- INSCRIPCION TOMO:..1.538 LIBRO: 149 FOLIO: 155 FECHA: 24/08/07

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



## M1.3 PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

La reglamentación urbanística vigente que enmarca y delimita el presente documento es:

- 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.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- El vigente Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto (RGU).
- Plan General de Ordenación Urbanística --Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Gerena.

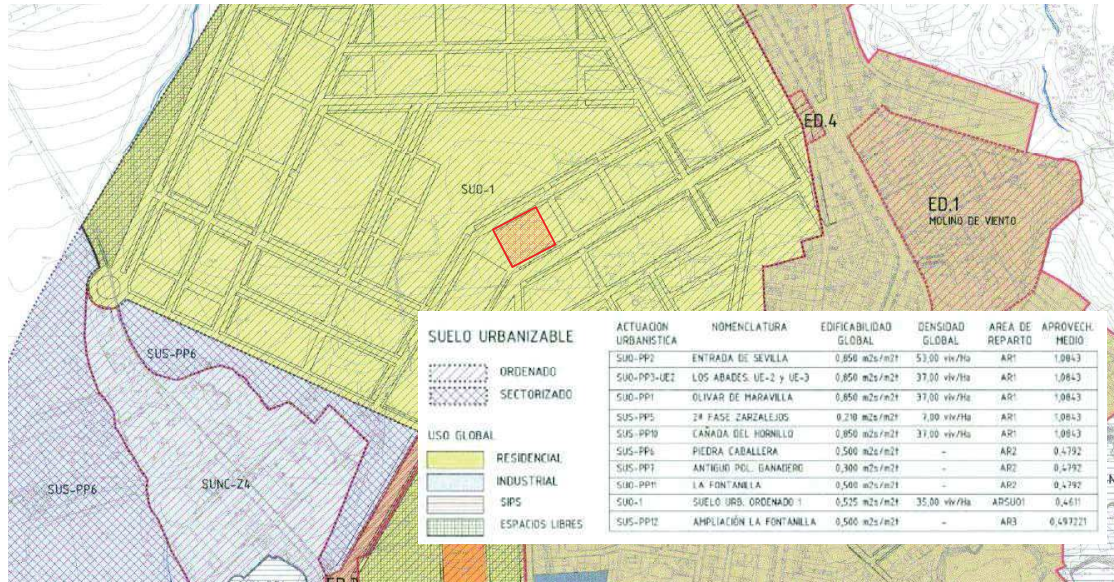


GRÁFICO 4. Documento de Adaptación del PGOU de Gerena – Clasificación de Suelo

- Normas Subsidiarias Municipales – Excmo. Ayuntamiento de Gerena
- Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena – Ordenación Suelo Urbanizable Ordenado 1 (SUO 1)
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº2 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1) de la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena.

Se transcriben a continuación los parámetros urbanísticos recogidos para todo el Sector SUO1, siguiendo las directrices y cumpliendo con las condiciones establecidas en el siguiente artículo:

### Art. 5.4.2. Condiciones de uso y edificación: Zona residencial tipo 3:

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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s con destino a residencial y terciario complementario de la vivienda.
4. Las nuevas parcelas resultantes de segregaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	15/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



- 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:

- 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.

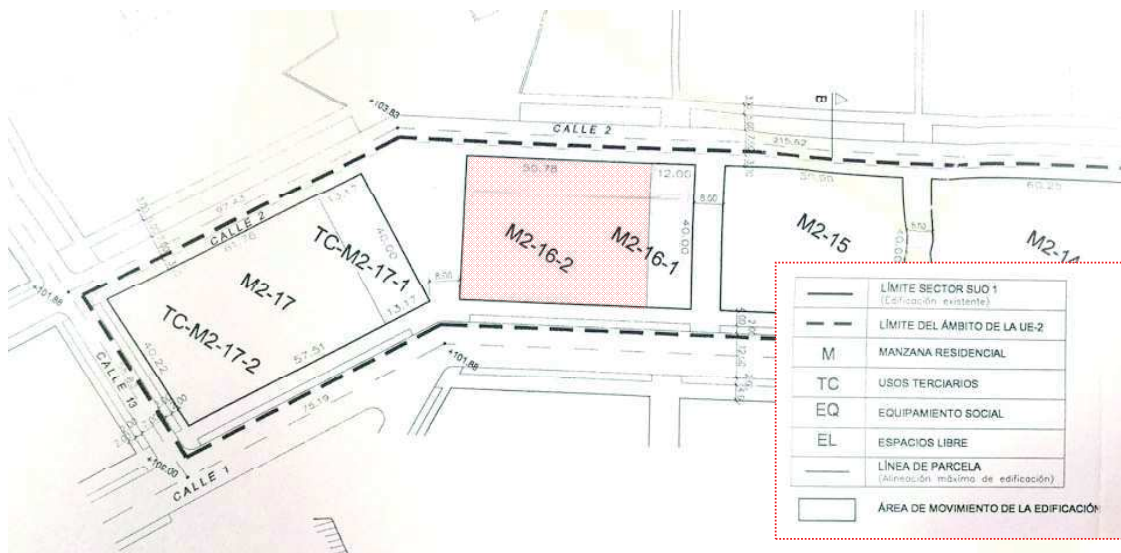


GRÁFICO 5. Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº2 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1)

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	16/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		





## M2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### M2.1 FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN

#### 2.1.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

El art. 5.4.4. *Desarrollo del suelo urbanizable ordenado* correspondiente a la *Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena - SUO 1*, establece en su apartado 4 las siguientes consideraciones:

*"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."*

Dado que el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº2 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1), no establece las alineaciones correspondientes a la manzana M2-16-2 se pretende dotar de las mismas a las parcelas que la forman con objeto de establecer una ordenación coherente y armónica con el resto de manzanas pertenecientes a este sector.

Del mismo modo, se pretende proporcionar una flexibilidad en el diseño de cada parcela que eviten composiciones miméticas dada las diferencias existentes entre los viarios circundantes. En cualquier caso, el resultado de la volumetría y estructura urbana proyectada será acorde a las manzanas pertenecientes al SUO1, generando en la medida de lo posible áreas de movimiento que posibiliten una mejor y variada imagen edificatoria.

Por tanto, la finalidad de este Estudio de Detalle es la regulación de las edificaciones en la Manzana M2-16-2, permitiendo que se pueda obtener la materialización de la edificabilidad en las mismas, no alterando ningún parámetro urbanístico o espacio público, ni viario.

#### 2.1.2 LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Define las funciones, capacidades y limitaciones de los estudios de detalle entre las figuras del planeamiento. En su artículo 15, dice:

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:

- 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 rotacional público.
- 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:

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

### M2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 2.2.1 JUSTIFICACIÓN

El presente documento se redacta con el único objeto de fijar los parámetros urbanísticos necesarios para establecer las alineaciones de las edificaciones de cada una de las parcelas que forman la manzana M2-16-2 del SUO1.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



La propuesta mantiene el número de plantas previsto en la normativa del sector (Baja+1), y permite agotar la edificabilidad de **1,2631 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** establecida para la manzana M2-16-2 en el documento de Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena (SUO 1), sin suponer en modo alguno un aumento de ocupación, edificabilidad, altura máxima permitida ni alterar el uso asignado por ésta.

En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de los predios colindantes, únicamente se definen las separaciones a los linderos públicos de las edificaciones.

Se proponen las siguientes distancias a linderos:

#### - AVENIDA DE LAS LUMBRERAS:

Se trata de un viario central de máxima importancia en el sector que posee una anchura total de 24,00m. Con objeto de evitar ensanchar esta vía, se ha considerado apropiado generar un frente de fachada alineado sobre esta rasante de la manzana que evite retranqueos sobre las parcelas. En este sentido, la manzana M1-3, situada al otro lado del viario, presenta su frente alineado a vial armonizando igualmente la estética de esta avenida.

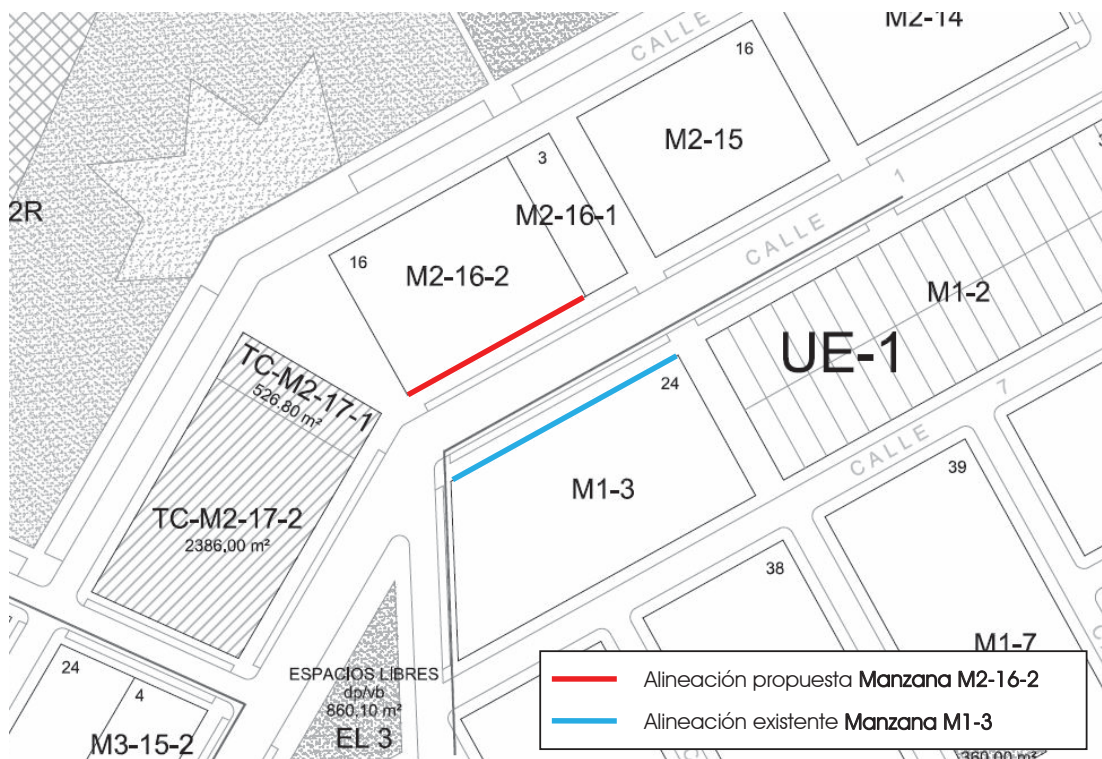


GRÁFICO 6. Alineación propuesta hacia Avenida de Las Lumberas - Documento refundido de los Estudios de Detalle SUO1

No obstante, la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.

#### - CALLE SEVILLANAS:

Este viario posee características propias de una calzada secundaria con menor intensidad de uso. Limita en uno de sus costados con un equipamiento de espacios libres diáfano que carece de un frente de fachada en su alineación. Con estos condicionantes, la propuesta establece un retranqueo de toda la manzana hacia este viario de tres (3) metros, de forma que se concilia la formación de una zona residencial con jardines delanteros así como la posibilidad de agotar la edificabilidad asignada a cada parcela.

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	18/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		

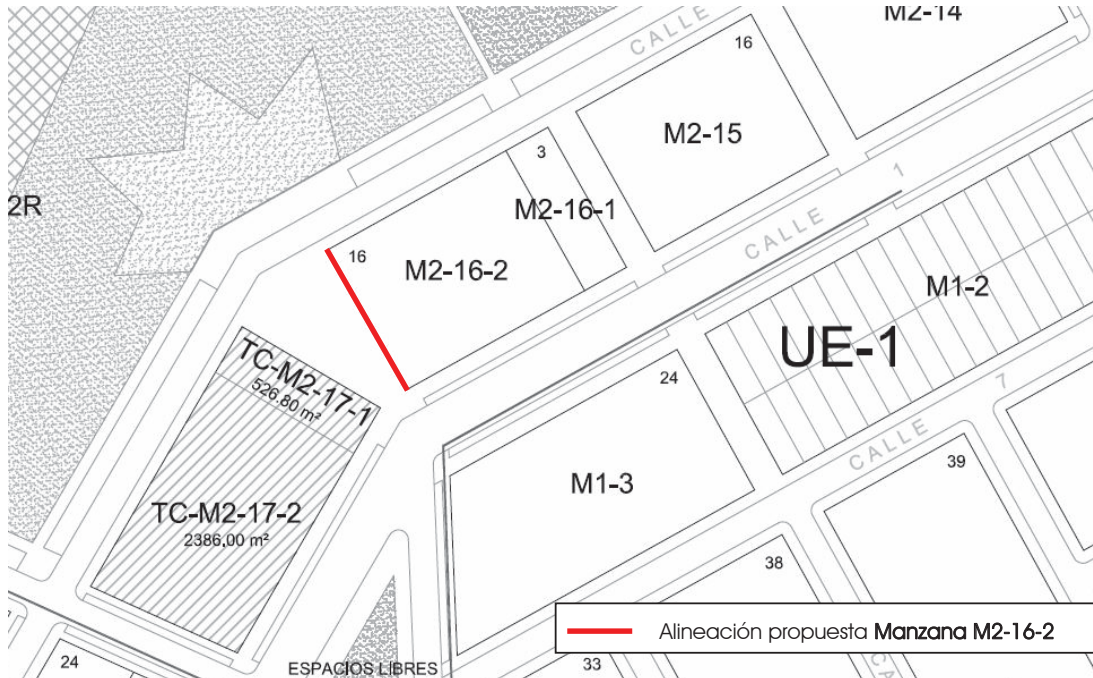




GRÁFICO 7. Alineación propuesta hacia Calle Sevillanas – Vista aérea general Google Maps (2.018)

#### - CALLE PEATONAL:

Dadas las condiciones dimensionales de las parcelas es completamente necesario que las edificaciones se alineen a fachada con objeto de garantizar el aprovechamiento asignado. De este modo, se propone alinear al vial todas las construcciones de este linder.



GRÁFICO 8. Alineación propuesta hacia Calle Peatonal - Documento refundido de los Estudios de Detalle SUO1

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7khO6r2vrNLM3qg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	19/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7khO6r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7khO6r2vrNLM3qg==</a>		



### 2.2.2 PROPUESTA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Conforme se justifica en el apartado anterior, para la configuración de los espacios libres de parcela y la ubicación de los edificios respecto a los linderos de la fachada y medianeros, se atenderá a los siguientes criterios:

- a) El espacio libre de la parcela no será inferior al 30% de su superficie.
- b) Los paramentos de fachada se situarán conforme a la alineación establecida para cada viario en los siguientes apartados. No serán autorizables retranqueos totales o parciales en la planta baja si bien la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en aquellos casos que se encuentre alineada a vial, en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.

En la planta alta la edificación podrá separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja conforme a lo establecido para cuerpos volados en el **Art. 4.4.5.** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.

- c) Respecto a los linderos de fachada:
  - Avenida de las Lumbreras: **Alineado a vial**
  - Calle Sevillanas: **Retranqueo una distancia de tres (3) metros**
  - Calle Peatonal: **Alineado a vial**
- d) Respecto a los linderos medianeros laterales:  
 Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- e) Respecto a los linderos de fondo:  
 Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- f) En la parte de la parcela situada a menos de **cuatro (4) metros del lindero de fondo** la altura máxima de la edificación será de **una planta y tres (3) metros**, medidos conforme a lo establecido en el **Art. 2.3.1 Altura de la Edificación** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.

Para el resto de parámetros no regulados en el presente Estudio de Detalle, se tendrán en consideración con carácter subsidiario los documentos urbanísticos recogidos en el apartado M1.3 de esta memoria, en particular:

- Normas Subsidiarias Municipales – Excmo. Ayuntamiento de Gerena
- Modificación n  2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena – Ordenación Suelo Urbanizable Ordenado 1 (SUO 1)

### 2.2.3 CUADRO COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se definen a continuación las condiciones urbanísticas vigentes sobre la manzana M2-16-2 y su comparativa con los parámetros aplicados en el presente Estudio de Detalle:

	SUO 1	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
CALIFICACIÓN	Residencial tipo 3	Residencial tipo 3
N� VIVIENDAS	16	16
PARCELA MÍNIMA	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)
ESPACIO LIBRE PARCELA	30%	30%
EDIFICACIONES > 4m	- 1 PLANTA	- 1 PLANTA
LINDERO DE FONDO	- TRES (3) METROS	- TRES (3) METROS
ALTURA MÁXIMA	- 2 PLANTAS - SIETE (7) METROS	- 2 PLANTAS SIETE (7) METROS

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	20/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



### M2.3 CONSIDERACIONES FINALES

El presente Estudio de Detalle satisface los requisitos establecidos para que el Excmo. Ayuntamiento de Gerena, previo los trámites de rigor, proceda a su aprobación esperando que sea lo suficientemente precisa para que el personal técnico verifique el cumplimiento de las condiciones expresadas. Los propietarios como promotores del documento dan por notificado el procedimiento a efectos de acortar los plazos establecidos para su tramitación.

Para que así conste a los efectos oportunos, se emite y se firma en Gerena a 5 de noviembre de 2.020.

LOS PROMOTORES:

**D<sup>o</sup>. MARÍA LÓPEZ VIDAL**  
 NIF: 27.895.607-B

**D<sup>o</sup>. LUISA LÓPEZ VIDAL**  
 NIF: 28.405.390-E



LOS ARQUITECTOS:

Francisco de Asís Fernández Estepa | José Ángel Pérez Molina, **arquitectos**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==</a>		



## 2. PLANIMETRÍA

22 de 36

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		

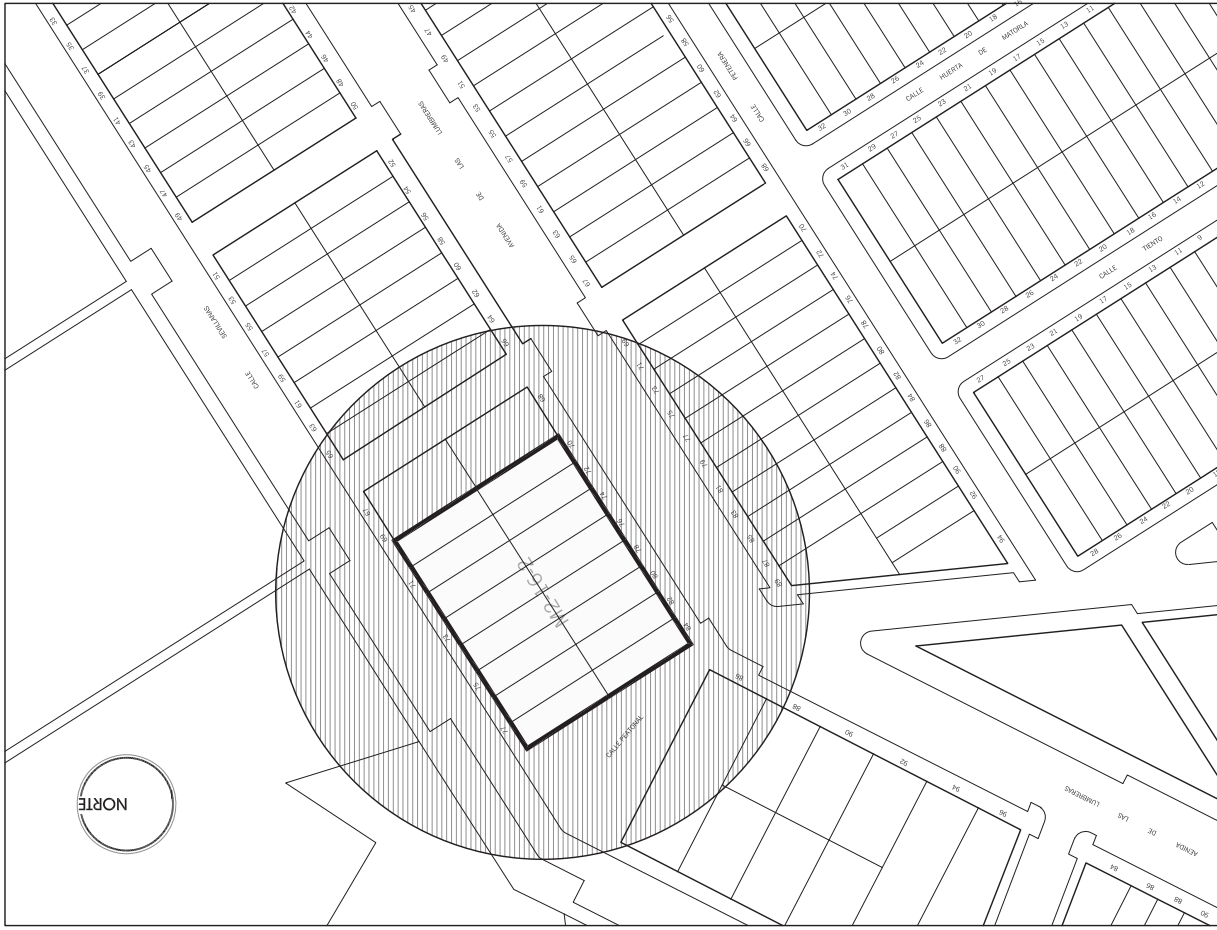


**P2.1 ÍNDICE DE PLANOS**

- 01. SITUACIÓN.....E: 1/1000
- 02. ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.....E: 1/200
- 03. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES.....E: 1/200

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		





ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M2-16-2  
 SECTOR SUO-1. Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena (Sevilla)  
 Promueve: D<sup>a</sup>. María López Vidal - NIF: 27.895.607-B | D<sup>a</sup>. Luisa López Vidal - NIF: 28.405.390-E  
 NOVIEMBRE 2.020

SITUACIÓN ESCALA: 1/1.000

*comf*

*Luisa López Vidal*

FRANCISCO DE ASIS FERNÁNDEZ ESTEPA | JOSÉ ÁNGEL PÉREZ MOLINA  
 arquitecto

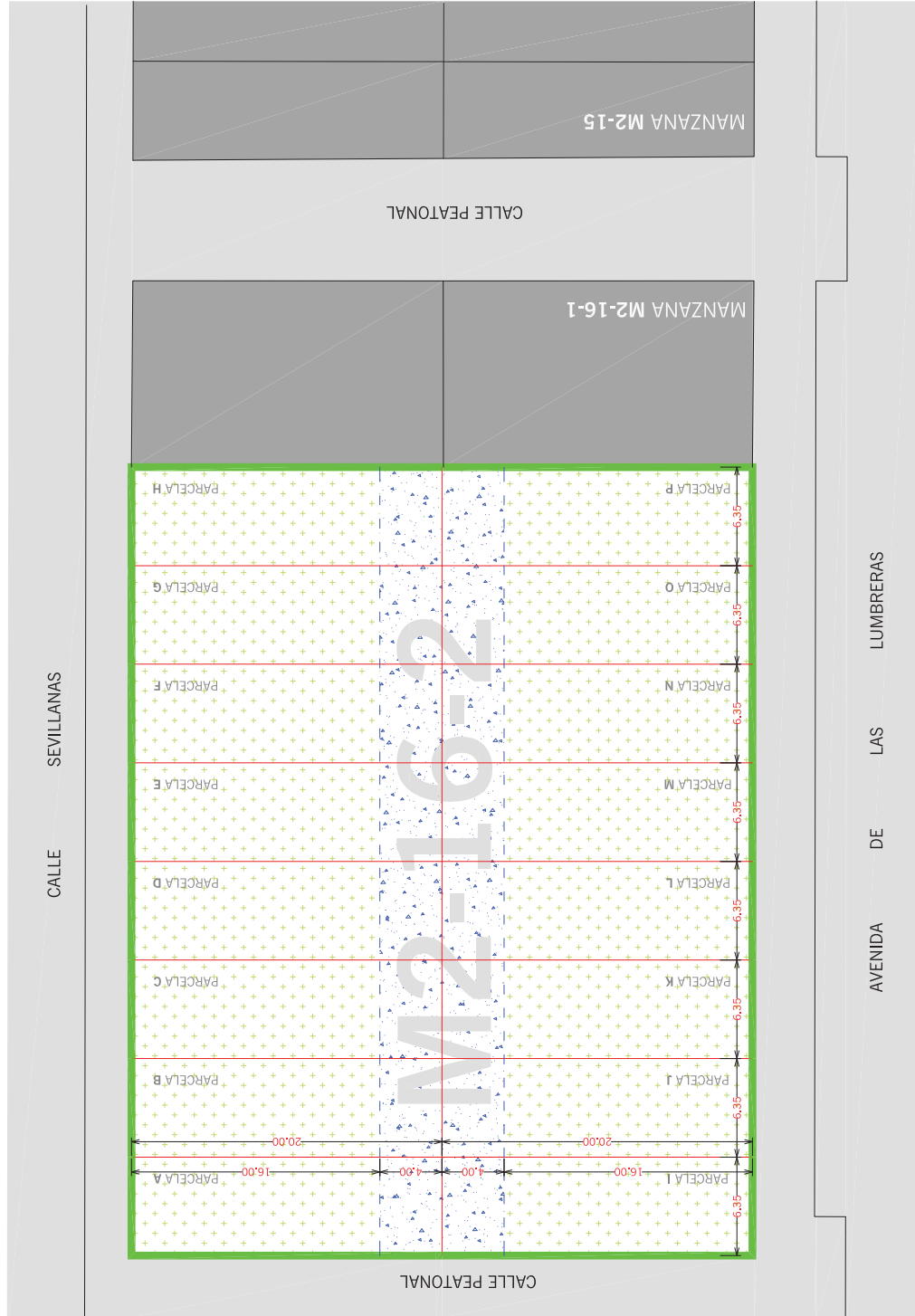
01

SITUACIÓN (e: 1/1.000)

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	24/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==</a>		







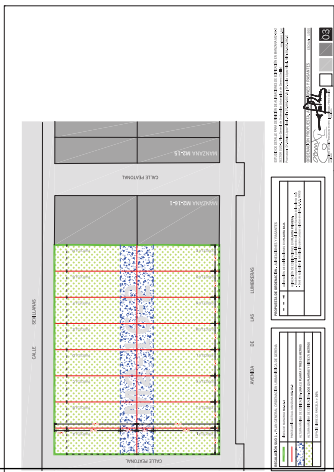
ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M2-16-2  
 SECTOR SUO-1, Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena (Sevilla)  
 noviembre 2.020  
 Promueve: D.ª María López Vital - NIF: 27.895.607-B | D.ª Luisa López Vital - NIF: 28.405.396-E

ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS ESCALA: 1/200  
  
 FRANCISCO DE ASÍS FERNÁNDEZ ESTEPA  
 arquitecto

	LÍNEA DE MANZANA M2-16-2
	PARCELARIO ACTUAL MANZANA M2-16-2
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: UNA (1) PLANTA Y TRES (3) METROS
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: DOS (2) PLANTAS Y SIETE (7) METROS
	ESPACIO LIBRE DE PARCELA > 30%

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7khO6r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	29/03/2021 08:33:00
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	<b>Página</b>	25/36		
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7khO6r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7khO6r2vrNLM3qg==</a>				





<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



AYUNTAMIENTO DE GERENA

REGISTRO DE ENTRADA

19/11/2020 09:51

ENTRADA NÚMERO: 3866

## RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M2-16-2 DEL SECTOR SUO-1 DEL PGOU DE GERENA

noviembre 2.020

maría lópez vidal | luisa lópez vidal, **promotor**

francisco de asís fernández estepa | josé ángel pérez molina, **arquitectos**



27 de 36

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	27/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3gg==</a>		



## ÍNDICE

- M1.** OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.
- M2.** FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN.
- M3.** DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- M4.** ÍNDICE DE PLANOS.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	28/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



**M1 OBJETO, EMPLAZAMIENTO, PROMOTORES.****OBJETO**

Se redacta el presente Estudio de Detalle que afecta a la manzana **M2-16-2** del **SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO-1)**, incluida dentro de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena, con el fin de establecer la alineación de las edificaciones en relación a los viarios circundantes.

**EMPLAZAMIENTO**

El ámbito territorial de este Estudio de Detalle se corresponde con la delimitación establecida para la manzana **M2-16-2** en la Modificación de las Normas Subsidiarias del Documento de Adaptación del PGOU de Gerena. Este ámbito se encuentra delimitado al norte por **Calle Sevillanas**, al sur por la **Avenida de las Lumbreras**, al este por manzana contigua **M2-16-1** y al oeste por un **viario peatonal**.

La superficie total de los terrenos que corresponden a la manzana M2-16-2 es de **2.031,20m<sup>2</sup>**. Posee forma rectangular y una pendiente suave que proporciona una diferencia de cota entre los distintos puntos del terreno.



**GRÁFICO 1.** Vista  rea de parcela (Google maps 2018)

**PROMOTORES**

Son promotores del presente documento los dos titulares que poseen el 100% de las parcelas que forman la manzana: **D  MARÍA LÓPEZ VIDAL**, con NIF: 27.895.607B y **D  LUISA LÓPEZ VIDAL**, con NIF: 28.405.390E. La redacción se ha llevado a cabo por el siguiente equipo de Técnicos:

Arquitectos: **D. Francisco de Asís Fernández Estepa**  
Colegiado 5.245 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

**D. José Angel Pérez Molina**  
Colegiado 6.046 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

De acuerdo con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, este documento no requiere visado por lo que se presenta suscrito por los técnicos competentes.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	29/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



## M2 FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ACTUACIÓN.

### 2.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

El art. 5.4.4. *Desarrollo del suelo urbanizable ordenado* correspondiente a la *Modificación n  2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena - SUO 1*, establece en su apartado 4 las siguientes consideraciones:

*"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."*

Dado que el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución n 2 del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO1), no establece las alineaciones correspondientes a la manzana M2-16-2 se pretende dotar de las mismas a las parcelas que la forman con objeto de establecer una ordenación coherente y armónica con el resto de manzanas pertenecientes a este sector.

Del mismo modo, se pretende proporcionar una flexibilidad en el diseño de cada parcela que eviten composiciones miméticas dada las diferencias existentes entre los viarios circundantes. En cualquier caso, el resultado de la volumetría y estructura urbana proyectada será acorde a las manzanas pertenecientes al SUO1, generando en la medida de lo posible áreas de movimiento que posibiliten una mejor y variada imagen edificatoria.

Por tanto, la finalidad de este Estudio de Detalle es la regulación de las edificaciones en la Manzana M2-16-2, permitiendo que se pueda obtener la materialización de la edificabilidad en las mismas, no alterando ningún parámetro urbanístico o espacio público, ni viario.

### 2.2 LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Define las funciones, capacidades y limitaciones de los estudios de detalle entre las figuras del planeamiento. En su artículo 15, dice:

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:

- 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 rotacional público.
- 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 est n establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

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

## M3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

### 3.1 JUSTIFICACIÓN

El presente documento se redacta con el único objeto de fijar los parámetros urbanísticos necesarios para establecer las alineaciones de las edificaciones de cada una de las parcelas que forman la manzana M2-16-2 del SUO1.

La propuesta mantiene el número de plantas previsto en la normativa del sector (Baja+1), y permite agotar la edificabilidad de **1,2631 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** establecida para la manzana M2-16-2 en el documento

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	30/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		



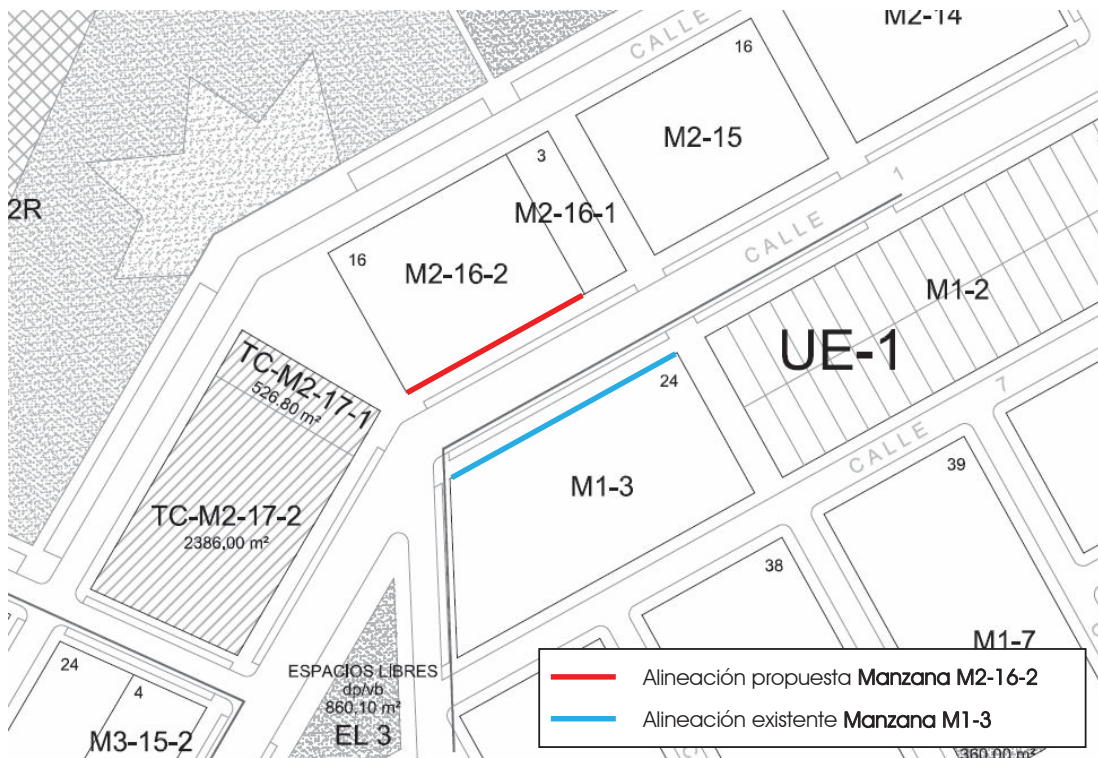
de Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena (SUO 1), sin suponer en modo alguno un aumento de ocupación, edificabilidad, altura máxima permitida ni alterar el uso asignado por ésta.

En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de los predios colindantes, únicamente se definen las separaciones a los linderos públicos de las edificaciones.

Se proponen las siguientes distancias a linderos:

#### - AVENIDA DE LAS LUMBRERAS:

Se trata de un viario central de máxima importancia en el sector que posee una anchura total de 24,00m. Con objeto de evitar ensanchar esta vía, se ha considerado apropiado generar un frente de fachada alineado sobre esta rasante de la manzana que evite retranqueos sobre las parcelas. En este sentido, la manzana M1-3, situada al otro lado del viario, presenta su frente alineado a vial armonizando igualmente la estética de esta avenida.



**GRÁFICO 6.** Alineación propuesta hacia Avenida de Las Lumberas - Documento refundido de los Estudios de Detalle SUO1

No obstante, la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.

#### - CALLE SEVILLANAS:

Este viario posee características propias de una calzada secundaria con menor intensidad de uso. Limita en uno de sus costados con un equipamiento de espacios libres diáfano que carece de un frente de fachada en su alineación. Con estos condicionantes, la propuesta establece un retranqueo de toda la manzana hacia este viario de tres (3) metros, de forma que se concilia la formación de una zona residencial con jardines delanteros así como la posibilidad de agotar la edificabilidad asignada a cada parcela.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	31/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		





GRÁFICO 7. Alineación propuesta hacia Calle Sevillanas – Vista aérea general Google Maps (2.018)

**- CALLE PEATONAL:**

Dadas las condiciones dimensionales de las parcelas es completamente necesario que las edificaciones se alineen a fachada con objeto de garantizar el aprovechamiento asignado. De este modo, se propone alinear al vial todas las construcciones de este lindero.

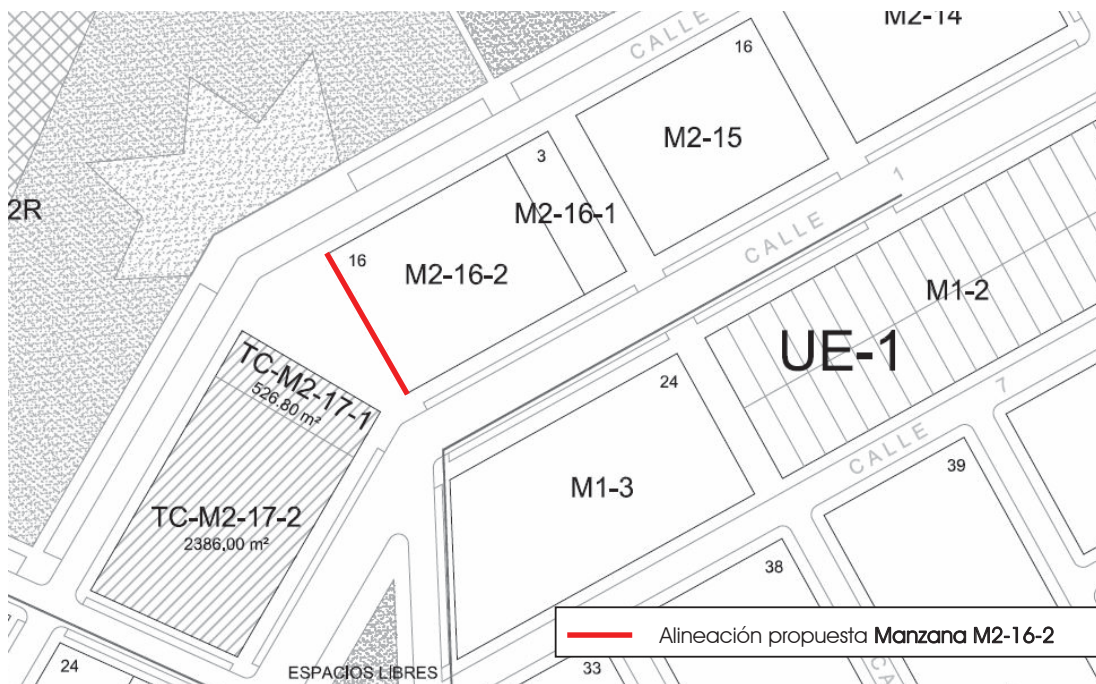


GRÁFICO 8. Alineación propuesta hacia Calle Peatonal - Documento refundido de los Estudios de Detalle SUO1

Código Seguro De Verificación:	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
Observaciones		Página	32/36
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		





### 3.2 PROPUESTA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Conforme se justifica en el apartado anterior, para la configuración de los espacios libres de parcela y la ubicación de los edificios respecto a los linderos de la fachada y medianeros, se atenderá a los siguientes criterios:

- El espacio libre de la parcela no será inferior al 30% de su superficie.
- Los paramentos de fachada se situarán conforme a la alineación establecida para cada viario en los siguientes apartados. No serán autorizables retranqueos totales o parciales en la planta baja si bien la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela en aquellos casos que se encuentre alineada a vial, en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos opacos al menos hasta la altura de la planta baja, en los que podrán practicarse huecos de las mismas proporciones que los del cuerpo edificado.  
En la planta alta la edificación podrá separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja conforme a lo establecido para cuerpos volados en el **Art. 4.4.5.** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.
- Respecto a los linderos de fachada:
  - Avenida de las Lumbreras: **Alineado a vial**
  - Calle Sevillanas: **Retranqueo una distancia de tres (3) metros**
  - Calle Peatonal: **Alineado a vial**
- Respecto a los linderos medianeros laterales:  
Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- Respecto a los linderos de fondo:  
Se permitirá **alinearse sobre los mismos** o bien establecer un **retranqueo mínimo de tres (3) metros**.
- En la parte de la parcela situada a menos de **cuatro (4) metros del lindero de fondo** la altura máxima de la edificación será de **una planta y tres (3) metros**, medidos conforme a lo establecido en el **Art. 2.3.1 Altura de la Edificación** de las **Normas Urbanísticas** en vigor.

Para el resto de parámetros no regulados en el presente Estudio de Detalle, se tendrán en consideración con carácter subsidiario los documentos urbanísticos recogidos en el apartado M1.3 de esta memoria, en particular:

- Normas Subsidiarias Municipales – Excmo. Ayuntamiento de Gerena
- Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Gerena – Ordenación Suelo Urbanizable Ordenado 1 (SUO 1)

#### 2.2.3 CUADRO COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se definen a continuación las condiciones urbanísticas vigentes sobre la manzana M2-16-2 y su comparativa con los parámetros aplicados en el presente Estudio de Detalle:

	SUO 1	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
<b>CALIFICACIÓN</b>	Residencial tipo 3	Residencial tipo 3
<b>Nº VIVIENDAS</b>	16	16
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)	6,00m (ancho) x 15,00m (fondo)
<b>ESPACIO LIBRE PARCELA</b>	30%	30%
<b>EDIFICACIONES &gt; 4m</b>	- 1 PLANTA	- 1 PLANTA
<b>LINDERO DE FONDO</b>	- TRES (3) METROS	- TRES (3) METROS
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	- 2 PLANTAS - SIETE (7) METROS	- 2 PLANTAS SIETE (7) METROS

Gerena, a 5 de noviembre de 2.020.

LOS ARQUITECTOS:

Francisco de Asís Fernández Estepa | José Ángel Pérez Molina, **arquitectos**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	29/03/2021 08:33:00
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	<b>Página</b>	33/36		
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>				

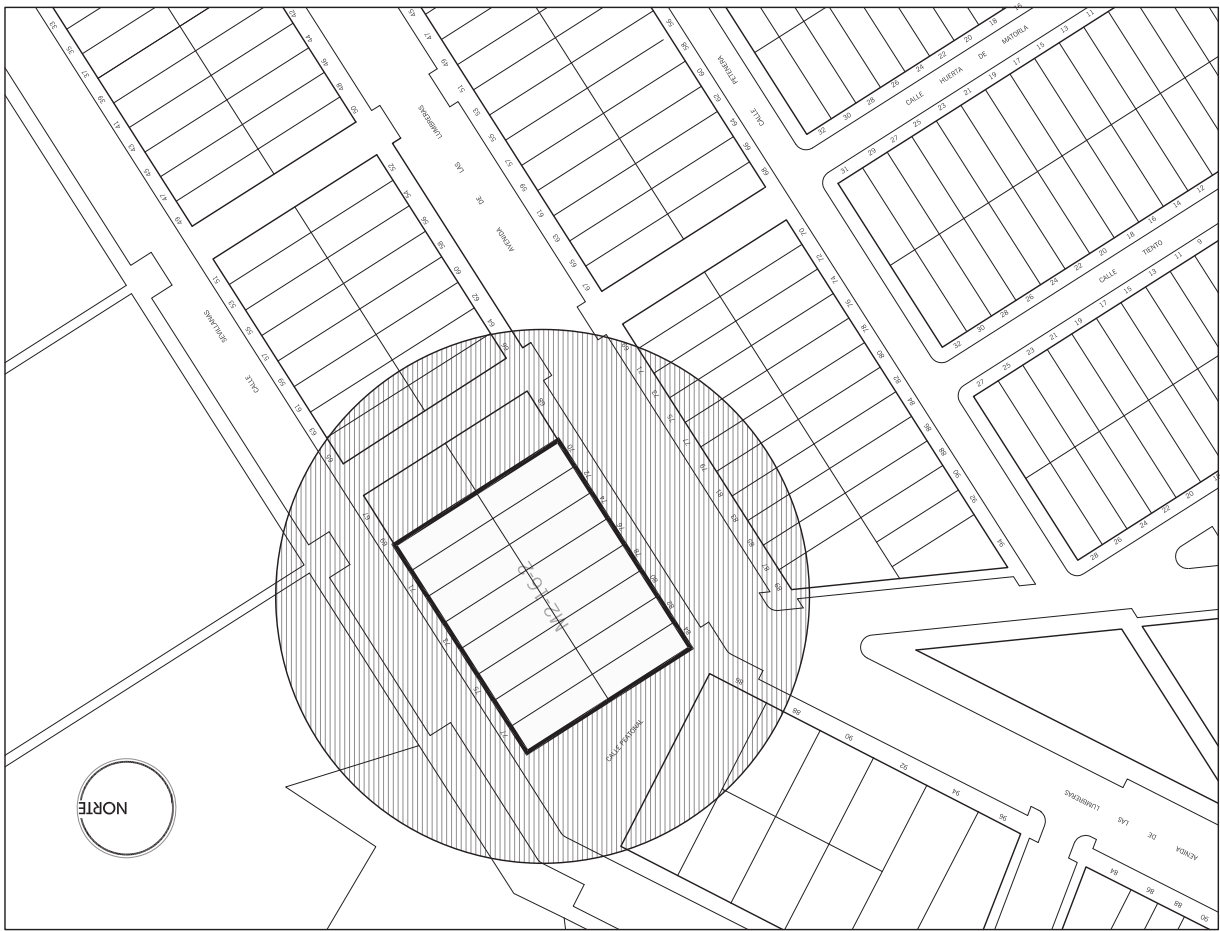


**M4 ÍNDICE DE PLANOS**

01. SITUACIÓN.....E: 1/1000
02. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES.....E: 1/200

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		





ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M2-16-2  
 SECTOR SUO-1. Plan General de Ordenación Urbánística de Gerena (Sevilla)  
 Promueve: D<sup>a</sup>. María López Vidal - NIF: 27.895.607-B | D<sup>a</sup>. Luisa López Vidal - NIF: 28.405.390-E  
 NOVIEMBRE 2.020

SITUACIÓN ESCALA: 1/1.000

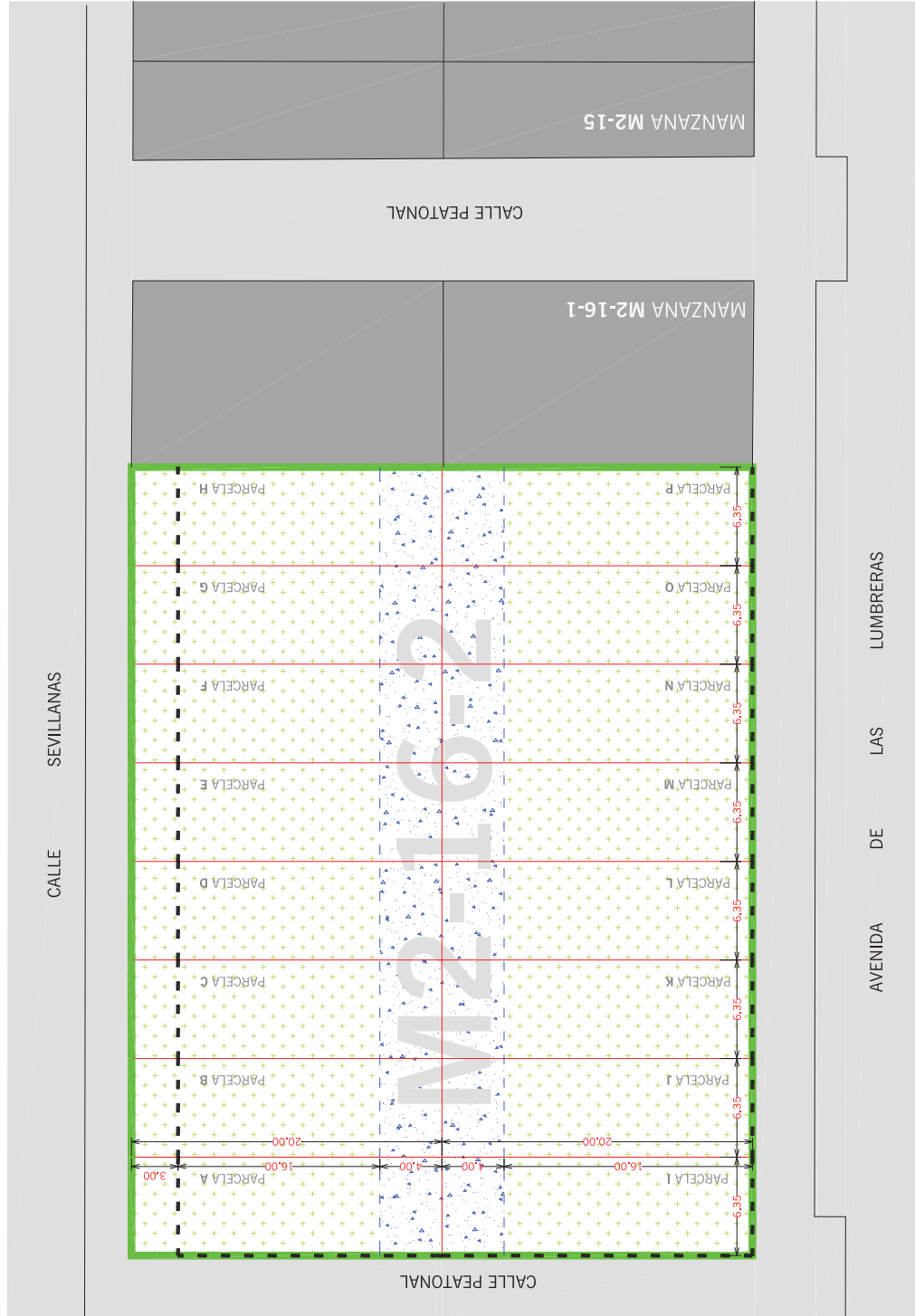
*comf*  
*Francisco de Asís Fernández Estepa*  
 FRANCISCO DE ASÍS FERNÁNDEZ ESTEPA | JOSÉ ÁNGEL PÉREZ MOLINA  
 arquitecto arquitecto

01

SITUACIÓN (e: 1/1.000)

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	29/03/2021 08:33:00
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	35/36
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7kh06r2vrNLM3qg==</a>		





ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA M2-16-2  
 SECTOR SUO-1, Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena (Sevilla)  
 Promueve: D.ª María López Vidal - NIF: 27.895.607-B | D.ª Luisa López Vidal - NIF: 28.405.396-E  
 NOVIEMBRE 2020

ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES ESCALA: 1/200  
 FRANCISCO DE ASIS FERNÁNDEZ ESTEPA | JOSÉ ÁNGEL PÉREZ MOLINA  
 arquitecto arquitecto

**PROPUESTA DE ORDENACIÓN - ALINEACIONES Y RASANTES**

—	ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN PLANTA BAJA
—	ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES EN PLANTA PRIMERA: - Podrán separarse total o parcialmente del plano de fachada de la planta baja - Será de aplicación lo establecido para cuerpos volados en el Art. 4.4.5. NNSS

**REGULACIÓN SUO 1 - PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GERENA**

—	LÍNEA DE MANZANA M2-16-2
—	PARCELARIO ACTUAL MANZANA M2-16-2
—	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: UNA (1) PLANTA Y TRES (3) METROS
—	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: DOS (2) PLANTAS Y SIETE (7) METROS
—	ESPACIO LIBRE DE PARCELA > 30%

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	7mbDuCX7khO6r2vrNLM3qg==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	29/03/2021 08:33:00
<b>Firmado Por</b>	Juan Holgado Gonzalez	<b>Página</b>	36/36		
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7khO6r2vrNLM3qg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7mbDuCX7khO6r2vrNLM3qg==</a>				

