

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE LA
 COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION
 DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DE FECHA **20 MAR. 1998**


 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES

*Rectificación: La fecha de aprobación
 provisional de este documento es
 la de 3-Mayo-98,
 luego 20-Mayo-98.
 El Sr. - Director -*



[Handwritten signature]

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GERENA

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

1ª MODIFICACION - OCTUBRE 1.997

*El presente documento fue aprobado por el Pleno
 Mpal, inicial y provisionalmente, en sesiones cele-
 bradas los días 15 octubre y 17 Dicie/97, respectiva-
 mente.
 luego, 8- Enero-98.
 El Sr. - Director -*



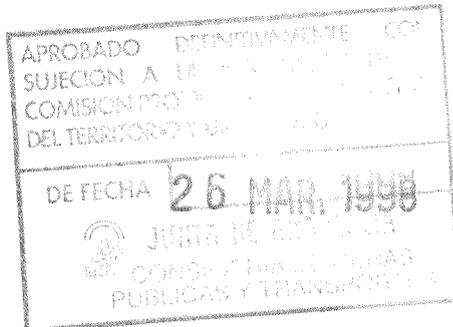
[Handwritten signature]

la memoria municipalmente, de sesiones celebra-
das el día 15 de Octubre y 17 de Diciembre 1997, respectivamente.



MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GERENA

MEMORIA



ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias Municipales de Gerena fueron aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla de fecha 21 de julio de 1.993. En dicha Resolución, se establecían una serie de precisiones, dando un plazo de dos meses para la confección de un texto refundido.

Entre las precisiones impuestas por la Comisión, figuraba la de que, en el sector de suelo apto para urbanizar para uso ganadero, debería suprimirse la posibilidad de instalación de industrias complementarias y afines a dicho uso, que hasta entonces aparecía en el documento. En cumplimiento de la referida Resolución, en el Texto Refundido aprobado desapareció la posibilidad de uso industrial en el plan parcial nº 7, limitándose el uso a instalaciones ganaderas.

Igualmente se establecía la necesidad de que, en un plazo de un año, se redactaran unas normas complementarias con el objeto de definir la localización y características del vertedero controlado de residuos sólidos, si se optara por una solución no mancomunada que hiciera necesario situar el vertedero en el término municipal.

NATURALEZA DE LA MODIFICACION

La presente modificación de las Normas Subsidiarias tiene por objeto una rectificación aislada en los límites del suelo apto para urbanizar, de modo que se incluya un nuevo suelo para uso industrial, en zona próxima al polígono ganadero.

Rectificación; se fecha de aprobación memoria
de este proyecto en la de 3-Marzo-98.
El Sr. J. J. J. 25-Marzo-98



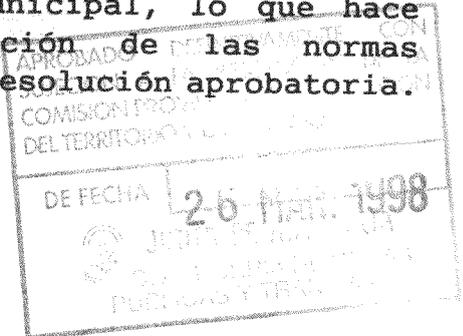
en su momento, que ignoramos por el momento
Mpd, inicialmente, provisionalmente, en sesiones celebradas
los días 15 de Octubre y 17 de Noviembre 1997, respectivamente.



El Sr. - Director -
F. Cuervo - 98

La superficie afectada es de 4,785 hectáreas, siendo los suelos de propiedad municipal, situados entre la carretera de Guifena y la de servicio del canal de EMASESA, quedando separada del plan parcial de uso ganadero por los terrenos, igualmente municipales, previstos para la instalación del nuevo cementerio.

Igualmente se modifica el plano nº 0-12, haciendo desaparecer el vertedero de residuos sólidos que en él figuraba; ya que, desde el año 1.995, Gerena se adhirió a la Mancomunidad de residuos sólidos "La Vega", que cuenta con vertedero controlado situado fuera del término municipal, lo que hace innecesaria la elaboración y tramitación de las normas complementarias a que hacía referencia la resolución aprobatoria.



JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

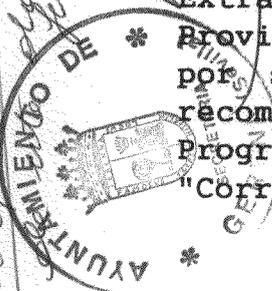
La presente propuesta se plantea ante la necesidad de disponer, a muy corto plazo, de suelos aptos para la instalación de industrias, al haber recibido el Ayuntamiento de Gerena una subvención de casi 35 millones de pesetas, con cargo al Plan Extraordinario de Inversiones de 1.997 de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, para la preparación de suelo industrial, por ser Gerena uno de los tres municipios en los que se recomienda la instalación de polígonos industriales, dentro del Programa Leader II propulsado por la Sociedad de Desarrollo "Corredor de la Plata".

* Ello obliga a desistir de los suelos ya clasificados con la calificación de industriales (el Plan Parcial PP6 "Piedra Caballera"), por ser terrenos privados de difícil gestión, al estar muy atomizada la propiedad de los mismos, existir una serie de actividades cuya desaparición o reforma impiden una actuación inmediata, y precisar de la ejecución de la vía de ronda perimetral propuesta en las Normas vigentes. Ello no obsta para que se mantengan las determinaciones actuales, ya que su ejecución a medio plazo resulta necesaria por las razones que llevaron a su clasificación.

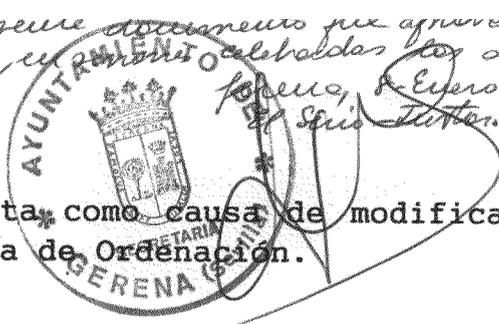
El suelo propuesto presenta las ventajas de su mejor ubicación, al situarse junto al enlace de la nueva variante por el sur, ya aprobada, y ser en su totalidad propiedad del Ayuntamiento.

Urbanísticamente queda justificada al tratarse de una rectificación aislada de los límites del suelo clasificado,

con planes, de fuso de operaciones sumarias
algunos, a lo de 3-Marzo-98.
25-Marzo-98
Ayuntamiento de Gerena

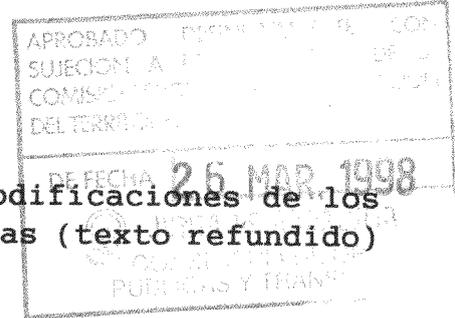


el presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, sesión de 15 de octubre y 14 de diciembre de 1997, respectivamente.



prevista como causa de modificación en el artículo 1.5 de la Memoria de Ordenación.

ALCANCE DE LA MODIFICACION



La propuesta queda reflejada en las modificaciones de los documentos de las vigentes Normas Subsidiarias (texto refundido) que a continuación se expresan:

- Nuevo cuadro resumen de clasificación y calificación de suelos, que sustituye al que figura en el apartado 3.1 de la Memoria de Ordenación (página 22 del T.R.).

Se aprecia que, si bien la propuesta supone incrementar en un 60,56% el suelo apto para urbanizar de uso industrial, este porcentaje se reduce al 32,25% si consideramos el suelo para usos no residenciales, y significa un incremento de tan solo el 6,82% del total del suelo apto para urbanizar.

Nueva redacción del apartado B) del apartado 3.6 de la Memoria de Ordenación (páginas 28 y 29 T.R.).

Supone tan solo la inclusión del nuevo Plan Parcial, con la misma edificabilidad que la prevista para el suelo industrial ya clasificado como apto para urbanizar.

- Nueva redacción de los artículos 5.1.2, 5.1.3, 5.1.7 y 5.2.3 de las Normas Urbanísticas.

Se limita tan solo a la inclusión del nuevo sector, denominado P.P.11 "La Fontanilla", entre los del suelo apto para urbanizar, considerándolo del primer nivel de prioridad, perteneciente al área de reparto nº 2 cuyo uso y tipología característicos son el industrial, y sujetándolo a las mismas condiciones que se establecían para el sector industrial P.P.6.

- Nuevo cuadro para el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto 2.

Como se puede apreciar, las modificaciones introducidas en los demás sectores del área (que se encuentran sin desarrollar) son mínimas, al mantenerse el aprovechamiento lucrativo y sufrir

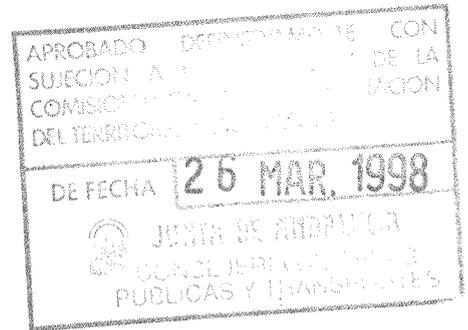
Resolución de 15 de febrero de 1998, de la Gerencia Municipal, de 15 de febrero de 1998, de la Gerencia Municipal, de 15 de febrero de 1998.



un incremento del 1,4% el aprovechamiento tipo.

- Nuevos planos 0-2, 0-3, 0-5 y 0-12

Se trata de suprimir la ubicación del vertedero de residuos sólidos y grafiar la nueva delimitación del suelo apto para urbanizar y, dentro de él, el nuevo sector propuesto.



Rectificación! La fecha de aprobación provisional de este documento es la de

*3 Marzo -98.
Ayuntamiento de Gerena (Sevilla)
SECRETARIA
El Sr. [Signature] 15-Marzo-98
El Sr. [Signature]*

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, inicial y provisionalmente, en sesiones celebradas los días 15 Ocho y 17 Dicho/97, respectivamente.

*30 de Enero -98.
Ayuntamiento de Gerena (Sevilla)
SECRETARIA
El Sr. [Signature]*

APROBADO DEPARTAMENTO DE
 SUJECCIÓN A LA
 COMISIÓN DE
 DELTERACIÓN
 DE FECHA: 25 MAR. 1998
 JUNTA DE AYUNTAMIENTOS
 GOBIERNO DE ESPAÑA
 PUBLICAS Y TERRITORIALES

Rectificación: La fecha de aprobación
 provisional de este documento es la
 del 3-Mayo-98.



Gerena, 25 Mayo-98.
 El Sr. Tutor.

[Handwritten signature]

DOCUMENTOS MODIFICADOS

El presente documento fue aprobado por el
 Pleno Mpl, inicial y provisionalmente, en sesiones ce-
 lebradas los días 15 octubre y 17 Dicte/97, respec-
 tivamente.



Gerena, 8-Quero-98.
 El Sr. Tutor.

[Handwritten signature]

Rectificación de fecha de aprobación provisional de este documento a la de 3-Marzo-98, Pleus, 25-Marzo-98 y del Sr. Secretario.



NUEVO CUADRO RESUMEN DEL APARTADO 3.1 DE LA MEMORIA DE ORDENACION

SUELO URBANO

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 SUJECCION A LA LEY DE LA
 COMISION DE
 DEL TERRITORIO

DE FECHA **26 MAR. 1998**

JUNTA DE ALCALDIA
 CONTROL Y TRANSACCIONES
 PUBLICAS Y TRANSACCIONES

SUELO APTO PARA URBANIZAR

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

El presente documento fue aprobado por el Pleus Municipal, inicial y provisionalmente, en sesiones celebradas los días 15 Octubre y 17 Dicie/97, respectivamente. Pleus, 8-Enero-98. El Sr. Secretario.



se preserve documento que aprobaron por el pleno municipal y provisionalmente, en sesiones celebradas los días 15 de febrero y 17 de febrero 1977, respectivamente.

NUEVA REDACCION DEL APARTADO 3.6.B) DE LA MEMORIA DE ORDENACION

B) Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

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

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

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

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

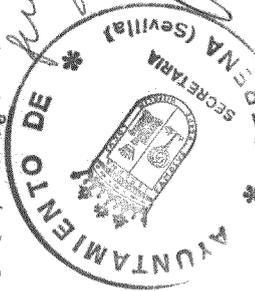
- **P.P. 5.- Plan Parcial "2ª Fase Zarzalejos".**
- * Superficie: 50.880 m².
- * Uso: Residencial y equipamientos.
- * Nº máximo de viviendas: 36.
- * Sistema de actuación: Compensación.

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

APROBADO DECRETAMENTE CON
SUBJECCION A LA LEY DE LA
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO
DE FECHA 26 MAR, 1998
JUSTICIA
COMISIÓN DE ORDENACION DEL TERRITORIO PUBLICAS Y FINANCIERAS

Rectificación de fecha de aprobación provisional de este documento a la de 3- Marzo -98.

3- Marzo -98. A Sevilla, 25- Marzo -98. Secretario.



*Rectificación: Se febe de aprovaron promoua
de documents n le de 3-Março-98.
de febrero 25-Março-98.
El Sr. S. - Autor.*



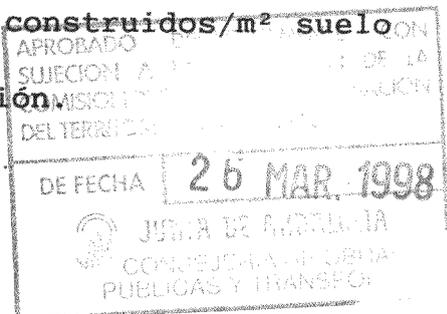
- P.P. 7.- Plan Parcial "Polígono Ganadero".
 - * Superficie: 69.375 m².
 - * Uso: Ganadero.
 - * Edificabilidad máxima: 0,35 m² construidos/m² suelo bruto.
 - * Sistema de actuación: Cooperación.

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

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

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

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



*El presente documento fue aprobado por el
Pleno Mpd, inicial y promisoramente, en
sesiones celebradas los días 15 Octubre y 17
de Diciembre 97, respectivamente.*



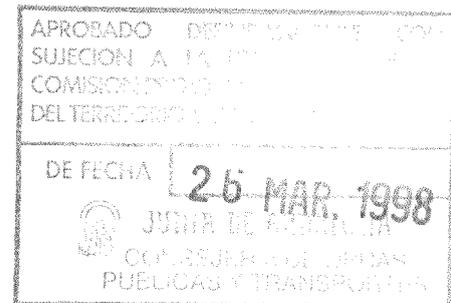
NUEVA REDACCION DE LOS ARTICULOS 5.1.2 - 5.1.3 - 5.1.7 Y 5.2.3
DE LAS NORMAS URBANISTICAS

Art. 5.1.2. Sectorización

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

Componen el suelo urbanizable los siguientes sectores:

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



Art. 5.1.3. Iniciativa, Sistemas de Actuación y Prioridades

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

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

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

1º nivel (Prioritarios)	PP1 - Olivar de Maravilla PP2 - Entrada de Sevilla PP3 - Los Abades PP5 - Zarzalejos (2ª fase) PP10- Cañada del Hornillo PP11- La Fontanilla
----------------------------	---

regulación, se tiene en cuenta su aprobación de 3-Marzo-98. Este documento es de 27-Marzo-98. El Sr. Tutor.

El presente documento fue aprobado por el Sr. Sr. Mpal, y provisionalmente, celebradas las días 15 de octubre y 17 de diciembre, respectivamente. El Sr. Tutor.

SECRETARIA (Sevilla)

2º nivel | PP6 - Piedra Caballera
PP7 - Polígono Ganadero

3º nivel | PP4 - Camino del Convento
PP8 - Huerta de los Matorlas
PP9 - Cañada de la Higuera

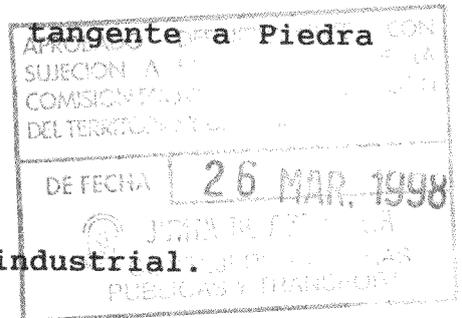
Art. 5.1.7. Areas de reparto y aprovechamientos tipo

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

- AREA 1
Sectores: PP1 - PP2 - PP3 - PP5 - PP10
Aprovechamiento tipo: 1,0843
Uso y tipología característicos: residencial en manzana cerrada.
Sistema general adscrito: Viario tangente a Piedra Caballera.

- AREA 2
Sectores: PP6 - PP7 - PP11
Aprovechamiento tipo: 0,4724
Uso y tipología característicos: industrial.

AREA 3
Sectores: PP4 - PP8 - PP9
Aprovechamiento tipo: 1,1275
Uso y tipología característicos: residencial en manzana cerrada.



Art. 5.2.3. Sector industrial

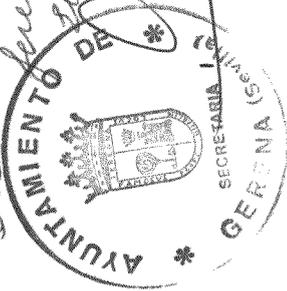
Corresponde a las áreas de Piedra Caballera y La Fontanilla. El uso exclusivo será el industrial y similares, siendo el aprovechamiento edificatorio de 0,50 m²/m² de edificabilidad máxima.

Condiciones especiales a establecer por el Plan Parcial:

Establecerá los usos pormenorizados y medidas de protección necesarias que eviten la repercusión

El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Gerena, en sesión celebrada los días 15 de Octubre y 17 de Diciembre de 1997, respectivamente.

los días 15 Octubre y 17 Diciembre/97, en sesión de Excmo. Ayuntamiento de Gerena.



participaron, de acuerdo con el artículo 104 del Reglamento de este Ayuntamiento y la de 3-Marzo-98.

negativa de los usos industriales sobre las zonas residenciales colindantes.

- Se impondrán limitaciones a los vertidos de aguas residuales, estableciendo las condiciones en que requerirán depuración antes de su acometida a la red municipal, sin que se admitan fosas sépticas.
- Se condicionarán los residuos tóxicos o peligrosos que puedan producirse.
- Se limitará la producción de ruidos al menos a los mismos niveles establecidos para el suelo urbano.
- Se regulará la implantación de la edificación de modo que se posibilite el cumplimiento de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo en lo referente al establecimiento de vías de evacuación.

APROBADO	DETERMINADO	CON
SUJECIÓN A LA	LEY	14
COMISIÓN	DE	1971
DEL TERRITORIO Y		
DE FECHA	26 MAR. 1998	
 JUNTA DE ANDALUCÍA General de Ordenación de las PÚBLICAS Y TRANSPORTES		

Rectificación: La fecha de aprobación municipal de este documento es 25 de Marzo - 98.



Este documento fue aprobado por el Pleno Municipal, inicial y provisionalmente, en sesiones celebradas los días 15 Octubre y 17 Diciembre 1997, respectivamente.



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

AREA DE REPARTO 2

APROBADO
SUBJECCION A
COMISION
DEL TERRITORIO

DEFECHA 26 MAR. 1998

SECTOR	P.P.6	P.P.7	P.P.11	TOTALES
SUPERFICIE	79.020	69.375	47.854	196.229
EDIFICABILIDAD	0,50	0,30	0,50	
APROVECHAMIENTO	39.510	20.813	23.927	84.250
COEFICIENTE	1	1,47	1	
APROV. LUCRATIVO	39.510	30.595	23.927	94.032
APROV. TIPO	0,4792	0,4792	0,4792	0,4792
APROV. URBANISTICO	37.866	33.244	22.932	94.042
DIFERENCIA	+1.644 (+4,34%)	-2.649 (-7,97%)	+995 (+4,34%)	-

El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal, inicial y provisionalmente, en sesiones celebradas los días 15 de Octubre y 17 de Diciembre de 1997, respectivamente.
Sevilla, 8 de Enero - 98
El Sr. Secretario.



Rectificación de fecha de aprobación provisional de este documento por la sesión de 3 de Marzo 98.
Sevilla, 26 de Marzo 98
El Sr. Secretario.

