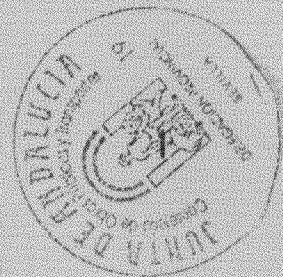


DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento,
compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al
27 (incluido el plano), forma parte del Instrumento Urbanístico
Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias
inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de
planeamiento de 19 Urbanísticos y de los bienes y
espacios urbanísticos n.º de registro 149 mediante
Resolución de 30/02/07 del titular de la Delegación
Provincial de la Junta de Andalucía Obras Públicas y Transportes en
Sevilla.

Sevilla, 17 de Octubre de 2007.

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Sevilla

Belgacua



**MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE GERENA**



FORMACIÓN
AYUNTAMIENTO DE GERENA

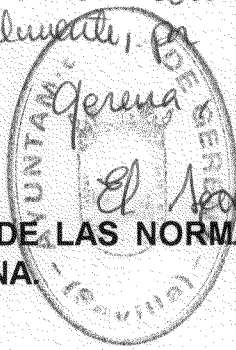
REDACCIÓN
DIPUTACIÓN DE SEVILLA



JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
23 JUL 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

2417

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en Sesión de 22-06-2004



28/06/2004

El Interventor

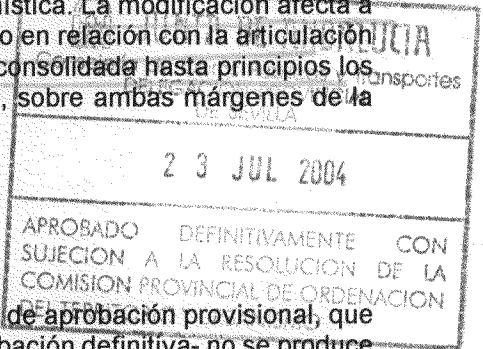
MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE GERENA.



I. MEMORIA.

1.1. NATURALEZA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Este documento es una modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (NNSSPM) vigentes, en los términos regulados en el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Su objeto es la adecuación de determinados contenidos de las mismas al avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, de manera que el desarrollo de aquellas sea coherente con los nuevos criterios de la ordenación urbanística. La modificación afecta a una gran bolsa de suelo apto para urbanizar, de un alto valor estratégico en relación con la articulación general del tejido urbano, por su ubicación intermedia entre la ciudad consolidada hasta principios los setenta y los crecimientos más recientes del norte del núcleo urbano, sobre ambas márgenes de la carretera de El Garrobo.



1.2. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN.

La fase de tramitación correspondiente a este documento es la de aprobación provisional, que tendrá carácter definitivo si en la siguiente fase de su tramitación -aprobación definitiva- no se produce modificación de sus contenidos.

Con anterioridad a este documento fue redactado el documento de aprobación inicial, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 18 de diciembre de 2004 y sometido a información pública durante el periodo 17 de enero de 2004 a 17 de febrero de 2004.

1.3. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

Derivadas, de una parte, de la progresión en los trabajos de redacción del nuevo Plan general de Gerena, que se desarrolla en paralelo a esta Modificación y, de otra, en el mayor grado de concreción de la ordenación del sector de suelo urbanizable ordenado, se han introducido las siguientes modificaciones del documento de aprobación inicial, que en ningún caso tienen carácter sustancial en los términos definidos en el art. 32 de la LOUA.

- Ajuste del ámbito del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1, con una reducción de 16.846 m², equivalente al 5,98 % de la superficie final. La superficie del nuevo ámbito es 281.535 m².

- Ajuste en la clasificación del suelo, ampliando la clasificación de urbanizable al conjunto de los suelos destinados a dotaciones públicas situados entre las traseras de la edificación con frente a la avenida del Puente sin Baranda, el camino del cementerio y la calle del Ferrocarril, con el fin de facilitar la gestión de estos suelos.

- Ajuste del aprovechamiento urbanístico, con reducción de la densidad de 37 viv/ha a 35 vivi/ha, y la edificabilidad de 0,575 m²c/m²s a 0,525 m²c/m²s, con aprovechamientos

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22 de junio de 2004.

Gerena, 28 de junio de 2004.
El Secretario Interventor,

resultantes de 985 viviendas y 147.806 m² construidos de edificación.

- Ajuste del Coeficiente de ponderación de la vivienda de protección oficial, a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio, desde el valor inicial 0,80 al valor 0,85.
- Ajustes en la ordenación del sector de suelo urbanizable ordenado en relación con la ordenación detallada del mismo.



1.4. ALCANCE Y CONTENIDO.

En términos generales, la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias concierne a la ordenación integrada de la referida bolsa de suelos aptos para urbanizar -sectores nº 8 y 9 completos y, parcialmente, los nº 4 y 6, y en la disposición de un modelo de ejecución que concilie la escala de producción del espacio urbano, necesariamente reducida, en consonancia con el tamaño del propio núcleo urbano de Gerena, con la mayor dimensión que requieren la realización de determinadas infraestructuras de urbanización y reservas de suelo para dotaciones públicas.

Específicamente, la modificación concierne a las siguientes determinaciones:

a1) Integración en un único sector, con categoría de suelo urbanizable ordenado, del suelo apto para urbanizar correspondiente a los sectores nº 8 y 9, completos, y 4 y 6, parcialmente. La superficie del suelo urbanizable ordenado asciende a 281.535 m², con una capacidad residencial de 35 viv/ha y 985 viviendas.

a2) Adecuación del borde occidental del suelo apto para urbanizar a la presencia del arroyo Garnacho, cuyo cauce resulta afectado por esta clasificación en algunos puntos del mismo, mediante la calificación de una franja de este suelo, de 7.548 m², como sistema general de espacios libres de protección del arroyo.

a3) Reajuste del límite septentrional del sector de suelo apto para urbanizar nº 6 para adaptarlo a la ordenación del Avance del PGOU.

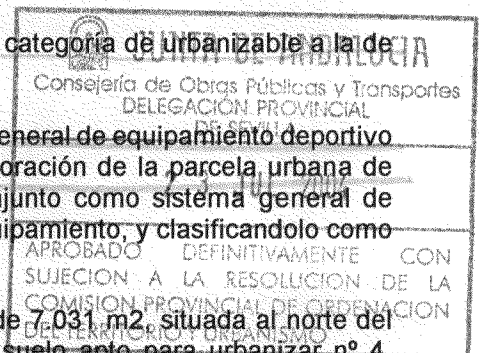
a4) Ajustes puntuales de la clasificación del suelo, desde la categoría de urbanizable a la de urbano, en consonancia con situaciones consolidadas.

a5) Ampliación de la reserva de suelo con destino a sistema general de equipamiento deportivo situada junto al futuro parque del cementerio, con la incorporación de la parcela urbana de Extensión del Casco Antiguo colindante, calificando el conjunto como sistema general de equipamientos sociales, compatible con cualquier tipo de equipamiento, y clasificándolo como suelo urbanizable con el fin de viabilizar su gestión.

a6) Ampliación del parque del cementerio con una parcela de 7.031 m², situada al norte del mismo e incluida actualmente en el ámbito del sector de suelo apto para urbanizar nº 4, calificándola como reserva de suelo para el sistema general de espacios libres, y clasificando el conjunto del parque ampliado como suelo urbanizable, con el fin de viabilizar su gestión.

a7) Calificación como sistema general viario de la ampliación de la calle Ferrocarril sobre su margen derecha, de la conexión de la misma con el vial central principal del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1, y de la conexión de este vial con las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada de la Higuera.

a8) Calificación como Zona de Extensión del Casco Antiguo de las parcelas urbanas edificables colindantes al vial de conexión de las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada de la Higuera con



DILIGENCIA.- Para haber constado que el presente documento fue aprobado provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22 de junio de 2004
Gerena, 23 de junio de 2004

la calle central del sector de suelo urbanizable ordenado.

a9) Vinculación al sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1 de la obtención del suelo y urbanización de los viales especificados en el ap. a7) anterior.

a10) Previsión de un modelo de actuación que garantice y adelante la ejecución de los componentes estructurales de la ordenación, mediante la definición de dos niveles de ejecución, un primer nivel, básico, y un segundo nivel, complementario.

Por otra parte, la modificación asume las siguientes determinaciones resultantes de su adaptación a los criterios del nuevo plan urbanístico, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía o de la aplicación del Reglamento de Planeamiento en materia de dotaciones públicas:

b1) Asignación a los suelos urbanizables ordenados de una cuota de participación en la gestión del suelo de sistemas generales.

b2) Previsión, en el ámbito del suelo urbanizable ordenado, de suelo con destino a viviendas de protección oficial en proporción de un 20 % de su capacidad residencial.

b3) Elevación de los módulos de reserva para equipamientos locales como consecuencia del aumento del tamaño del sector.

1.5. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.

Para el suelo urbanizable ordenado se determinan dos tipos de usos, sin distinción de tipologías edificatorias; uso residencial de promoción libre y terciario complementario, y uso residencial en viviendas de protección oficial y terciario complementario.

Los coeficientes de uso y tipología aplicados a cada tipo de uso, a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio, son los siguientes.

- Uso residencial y terciario complementario. Se considera el uso característico con coeficiente igual a la unidad.

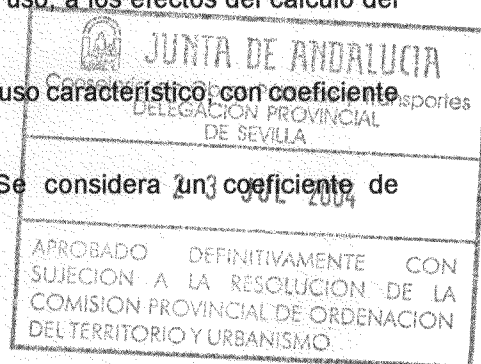
- Uso residencial en VPO y terciario complementario. Se considera un coeficiente de ponderación respecto al uso característico de 0,85.

1.6. DOCUMENTACIÓN.

La modificación consta, además de esta Memoria, de Normas Urbanísticas y Planos de Información y Ordenación y un anexo con modelo de convenio para la gestión del suelo de determinados sistemas generales.

La Memoria de la modificación adopta la forma de documento complementario de la Memoria vigente, entendiéndose que quedan sin efecto aquellos contenidos de esta que se opongan a los contenidos del nuevo documento.

Las Normas Urbanísticas de la modificación contienen los artículos que se modifican, en los que



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004.
Gerena, 22 de junio de 2004

se refunden los textos vigentes y los modificados, y los de nueva creación. Los Planos de Ordenación de la modificación refunden sustituyen a los vigentes.

El Anexo incluye un modelo de convenio -que habrá que particularizar- para la gestión del suelo de aquellos sistemas generales adscritos al área de reparto ARSUO.1, que estando clasificados como urbanos en las Normas Subsidiarias vigentes, han sido clasificados como urbanizables en la modificación. Esta circunstancia, unida al compromiso de los propietarios de una cesión inmediata de determinados suelos necesarios para la ejecución de equipamientos sociales, justifican los criterios de gestión aplicados, en los que junto a la compensación derivada de la inclusión de estos suelos en el área de reparto correspondiente, se añade una compensación complementaria con cargo a la cesión del 10 % del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

1.7. FORMACIÓN Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

La formación de la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Gerena. La redacción ha sido realizada por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla bajo de dirección de Félix Sánchez Lancha, arquitecto.

 JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
23 JUL 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22 de Junio de 2004, Gerena, 29 de Junio de 2004

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

(Incluyen las Normas Urbanísticas los artículos que se modifican y los de nueva creación, destacando en caracteres cursivos la parte del articulado modificada y de nueva creación).

Art. 3.1.3. Sistema general de espacios libres. (Modificado).

Comprende los suelos destinados a zonas verdes, debiendo ordenarse con arbolado y jardinería aunque se admitan otros elementos accesorios. Pertenecen a este sistema los siguientes espacios:

- a) Parque del cementerio.
- b) *Espacio libre de protección del arroyo Garnacho, en el borde noroccidental del suelo urbanizable, a ambas márgenes del camino del Convento.*

Art. 4.1.2. Intervenciones previstas. (Modificado).

El suelo urbano se desarrollará a través de las siguientes intervenciones:

- a) Ordenación del sector y protección de la basílica paleocristiana (P.E.1).
- b) Ordenación de la finca denominada "Molino de Viento" (E.D.1).
- c) Actuaciones aisladas:
 - c1) Nueva alineación en calle Federico García Lorca.
 - c2) Nueva alineación en calle Pablo Picasso.
 - c3) Nueva alineación en avenida de los Canteros.
 - c4) Nueva alineación en calle Rodadera.
 - c5) *Ampliación de la calle Ferrocarril y enlace de la misma con la calle central principal del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1. (E.D.3).*
 - c6) *Conexión de las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada de la Higuera con la calle central del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1. (E.D.4).*

Art. 4.2.4. Actuaciones aisladas. (Modificado).

Afecta a las siguientes rectificaciones de alineaciones y apertura de viario:

- a) Ensanche en calle Federico García Lorca. Afecta a la casa nº 26, que produce un fuerte estrangulamiento de la vía. Se actuará por expropiación.
- b) Incorporación de sobrantes de vía pública a parcelas. Tratan de regular unas situaciones a las que se está llegando de forma casi espontánea.
 - 1) Incorporación suelo de calle Pablo Picasso a la parcela nº 95.
 - 2) Incorporación suelo de la avenida de los Canteros a las parcelas nº 17 de dicha calle y nº 16, 18, 20 y 20A de calle Rodadera.
 - 3) Incorporación suelo de calle Rodadera a las parcelas nº 35 de calle Rodadera y nº 30, 32, 34 y 36 de calle Nueva.

Estas operaciones se grafían en el plano de ordenación nº 7 y se detallan en el anexo 2 a las presentes Normas.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22 de Junio de 2004.
Gerena, 28 de Junio de 2004

En caso de duda sobre la alineación fijada en los planos correspondientes, se detallarán mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

c) Ampliación sobre su margen derecha de la calle Ferrocarril, hasta completar una anchura del vial de 18 m entre alineaciones, y enlace de la misma, mediante un vial de 24 m de latitud, con la calle central principal del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1, según documentación gráfica correspondiente. La ordenación pormenorizada se realizará mediante Estudio de Detalle (E.D.3). La obtención del suelo se realizará mediante su adscripción al área de reparto ARSUO1. Los costos de urbanización se imputan al sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1, como cargas de urbanización exteriores a la unidad de ejecución, (art. 113 ap. 1j LOUA).

d) Conexión de las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada de la Higuera con la calle central del sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1, mediante un nuevo vial de 24 m de anchura entre alineaciones. La ordenación pormenorizada se realizará mediante Estudio de Detalle (E.D.4). La ejecución mediante expropiación forzosa por razón de urbanismo (art. 160 ap. 1 B, LOUA). Los costos de la actuación se imputarán al sector de suelo urbanizable ordenado SUO.1 en concepto de gastos de urbanización exteriores a la unidad de ejecución, (art. 113 ap. 1i LOUA).

TITULO V. SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I. GENERALIDADES.

Art. 5.1.1. Concepto y delimitación. (Modificado).

1. Los suelos urbanizables son los previstos por las Normas para la extensión de la ciudad.
2. En el suelo urbanizable se establecen las categorías de suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado, cuyos ámbitos se especifican en el plano de clasificación del suelo.
3. El suelo urbanizable ordenado y el sectorizado se dividen en sectores con el fin de su adscripción a áreas de reparto y de la definición de las condiciones de la ordenación detallada, resolviendo esta directamente en el marco del plan municipal, en el primer caso, y remitiendo a Planes Parciales en el segundo. Junto a los sectores, completando el ámbito del suelo urbanizable, se delimitan los sistemas generales urbanizables, cuya regulación corresponde al Título III de estas Normas.

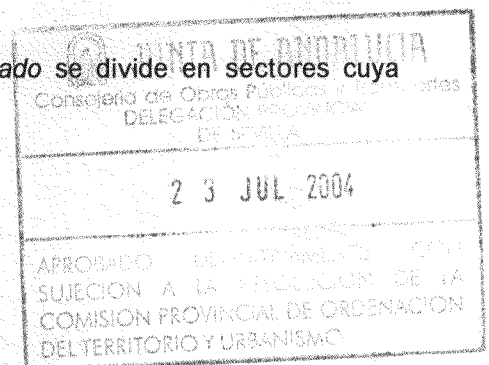
CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Art. 5.2.1. Sectorización. (Sustituye al art. 5.1.2.).

A efectos de su regulación, el suelo urbanizable sectorizado 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.
- 2ª fase Zarzalejos, PP5.
- Piedra Caballera, PP6.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004



Gerena, 28 de Junio de 2004

- Polígono Ganadero, PP7.
- Cañada del Hornillo, PP10.
- La Fontanilla, PP11.

(Los sectores nº 4, 8 y 9 han quedado incluidos, total o parcialmente, en el suelo urbanizable ordenado).

Art. 5.2.2. Iniciativa, sistemas de actuación y prioridades. (Sustituye al art. 5.1.3.).

El suelo urbanizable *sectorizado* 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 dos niveles de prioridades para el desarrollo de estos suelos:

- Primer nivel (Prioritarios):

- PP1, Olivar de Maravilla.
- PP2, Entrada de Sevilla.
- PP3, Los Abades.
- PP5, Zarzalejos (2ª fase).
- PP10, La Fontanilla.

- Segundo nivel:

- Polígono Ganadero.

Art. 5.2.3. Plazos. (Sustituye en su numeración al art. 5.1.4.).

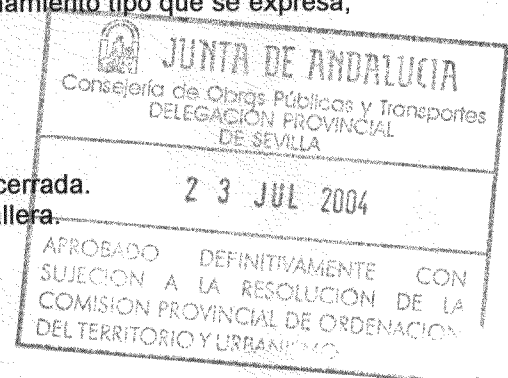
Art. 5.2.4. Reserva de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres. (Sustituye en su numeración al art. 5.1.5.).

Art. 5.2.5. Viario estructurante. (Sustituye en su numeración al art. 5.1.6.).

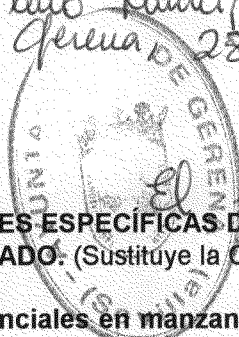
Art. 5.2.6. Áreas de reparto y aprovechamientos tipo. (Sustituye al art. 5.1.7.).

Se fijan dos áreas de reparto, coincidentes con los dos 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 el Anexo 1 a las presentes Normas.

- **ÁREA 1.**
Sectores: PP1, PP2, PP3, PP5 y PP6.
Aprovechamiento tipo: 1,0843.
Uso y tipología característico: Residencial en manzana cerrada.
Sistema general adscrito: Viario tangente a Piedra Caballera.
- **ÁREA 2.**
Sectores: PP6, PP7 y PP11.
Aprovechamiento tipo: 0,4706.
Uso y tipología característicos: Industrial



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en Sesión de 22-06-2004, Gerena 28 de junio de 2004



El Secretario - Interventor

CAPÍTULO III. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS DISTINTOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (Sustituye la Capítulo II)

Art. 5.3.1. Sectores residenciales en manzanas cerradas. (Sustituye en su numeración y denominación al art. 5.2.1.).

Art. 5.3.2. Sector residencial en ciudad jardín. (Sustituye en su numeración al art. 5.2.2.).

Art. 5.3.3. Sector industrial. (Sustituye en su numeración al art. 5.2.3.).

Art. 5.3.4. Sector ganadero. (Sustituye en su numeración al art. 5.2.4.).



CAPÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Art. 5.4.1. Sectorización. (Nueva creación).

El suelo urbanizable ordenado constituye un único sector denominado SUO1 y calificado como zona residencial tipo 3. Su superficie asciende a 281.535 m2.

Art. 5.4.2. Condiciones de uso y edificación: Zona residencial tipo 3. (Nueva creación).

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 m2c/m2s con destino a residencial y terciario complementario de la vivienda.

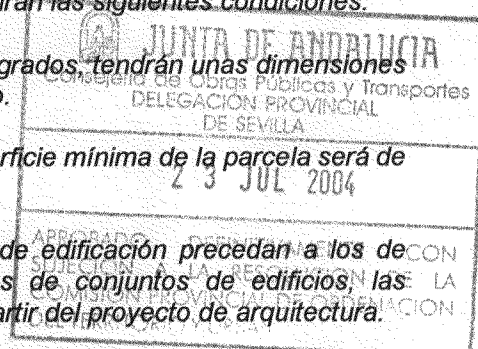
4. Las nuevas parcelas resultantes de segregaciones cumplirán las siguientes condiciones:

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:



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22 de junio de 2004
Gerena, 28 de junio de 2004

a) En edificios 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.

Art. 5.4.3. Reservas de suelo para dotaciones. (Nueva creación).

El suelo urbanizable ordenado incorpora, directamente o bien a través de su desarrollo mediante los Estudios de Detalle previstos, las siguientes reservas para dotaciones públicas y privadas:

1. Dotaciones públicas locales: Nivel correspondiente a la "unidad integrada" definida en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Sistemas Generales. Los incluidos en el área de reparto correspondiente.

3. Aparcamientos: 0,7 plazas públicas y 0,3 plazas privadas, ubicadas en el interior de las parcelas, por cada 100 m2 de techo edificable.

Art. 5.4.4. Desarrollo del suelo urbanizable ordenado. (Nueva creación).

1. El suelo urbanizable ordenado se desarrollará mediante Estudios de Detalle en los ámbitos de las unidades de ejecución que se especifican en la documentación gráfica; UE db/vb, UE1, UE2 y UE3, con el alcance y contenido de los apartados 2 y 3 siguientes:

2. Condiciones generales de los Estudios de Detalle:

a) Detallarán el viario y las dotaciones públicas básicas..

b) Detallarán o definirán el viario y las dotaciones públicas complementarias.

c) Ordenarán los volúmenes de la edificación, localizando las viviendas de protección pública y los usos terciarios complementarios de las viviendas.

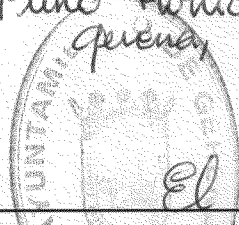
3. Condiciones particulares de los Estudios de Detalle.

Las condiciones particulares, que se resumen en la tabla adjunta, son el resultado de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Distribución uniforme del aprovechamiento urbanístico, una vez deducida la superficie de la UE db/vb.

b) Distribución uniforme de las cesiones de suelo para dotaciones públicas complementarias -espacios libres, equipamientos sociales y aparcamientos-, una vez deducidas las que se reservan en la UE db/vb.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004
Gerena, 22 de Junio de 2004



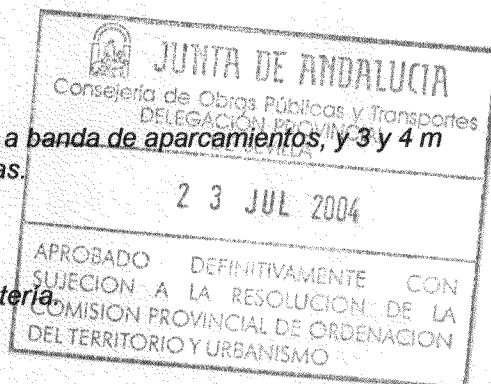
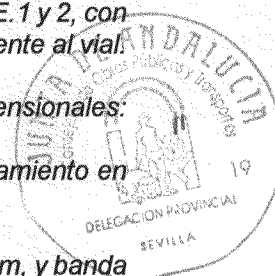
El Secretario Interventor

	SUPERF (m2)	APROVECHAMIENTOS				DOTACIONES PÚBLICAS			
		viviendas		Edificabilidad		espac. libres	equip. sociales	aparcamientos	
		viv/ha	uds	m2c/m2s	m2c			público	privado
SECTOR	281.535	35,00	985	0,5250	147.806	28.154	23.640	1.035	443
UE dp/vb	79.264	---	---	---	---	23.145	18.824	443	---
UE.1	59.366	48,69	289	0,7307	43.381	1.470	1.414	174	130
UE.2	74.725	48,69	364	0,7307	54.600	1.850	1.779	218	164
UE.3	68.180	48,69	332	0,7307	49.825	1.689	1.623	199	149

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.

5. La red viaria y de aparcamientos públicos cumplirá las siguientes condiciones dimensionales:

- Vial central principal: Calzada de 12 m, aceras de 4 m, y banda de aparcamiento en cordón de 2m en ambas márgenes.
- Calle Ferrocarril: Calzada de 8 metros, acera exterior de 2 m e interior de 4 m, y banda de aparcamiento en cordón de 2 en ambas márgenes.
- Vial perimetral oeste: Calzada de 8 m, y acera exterior de 2 m e interior de 4m.
- Restante viario básico, 7m de calzada.
- Viario secundario, 6 m de calzada.
- Acerados, 2 m o 3 m, según esté adosada o no a banda de aparcamientos, y 3 y 4 m en el perímetro de las dotaciones públicas básicas.
- Viario peatonal, 8m.
- Aparcamientos, 2x5 m en cordón y 2,5x5 en batería.



Art. 5.4.5. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

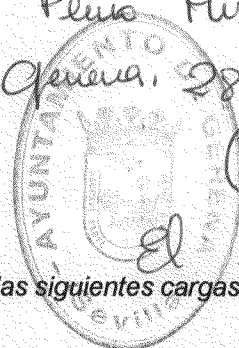
1. El suelo urbanizable ordenado se ejecutará por el sistema de compensación. La ejecución se realizará mediante una única unidad de ejecución, coincidente con el ámbito del sector, o mediante dos niveles, simultáneos o sucesivos; primer nivel, o nivel básico y segundo nivel, o nivel complementario.

2. El primer nivel concierne a las dotaciones públicas y viario básicos incluidos en la UE db/vb, y a las incluidas en el ap. 1 del art. 5.4.6. Las cesiones de suelo y los costos de urbanización correspondientes se imputarán al conjunto del sector.

3. El segundo nivel concierne al resto de las dotaciones públicas y viario. La ejecución se realizará en el ámbito de las unidades de ejecución UE.1, 2 y 3.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22 de junio de 2004

Gerena, 28 del mes de junio de 2004



El Secretario Interventor,

Art. 5.4.6. Cargas exteriores.

1. La ejecución del sector SUO.1 incluirá las siguientes cargas exteriores imputables al conjunto del sector:

a) Urbanización de la ampliación de la calle del Ferrocarril y del enlace de la misma con la calle central principal del sector de SUO.1. La obtención del suelo correspondiente está prevista mediante su inclusión en el área de reparto ARSUO.1.

b) Suelo y urbanización de la conexión de la calle central principal del sector SUO.1 con las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada de la Higuera. La obtención del suelo correspondiente está prevista (art. 4.2.4. modificado de las NNSSPM) mediante expropiación forzosa por razón de urbanismo (art. 160.1 LOUA), con cargo a la ejecución del sector SUO.1.

2. La ejecución de las unidades de ejecución UE.1, 2 y 3 incluirá como carga exterior el 50 % de los costos de urbanización del viario perimetral a las mismas no incluidos en los respectivos ámbitos

Art. 5.4.7. Plazos de ejecución.

1. La ejecución de la unidad UE db/vb se atenderá a los siguientes plazos máximos:

a) Plazo máximo global de ejecución, cuatro años.

b) Iniciación de la actuación, en los términos del apartado siguiente, seis meses.

c) La actuación se iniciará:

- Con la iniciación del expediente de reparcelación, en el supuesto del ap. 1.a) del art. 130 de la LOUA.

- Con la presentación al Ayuntamiento del convenio urbanístico, en el supuesto del ap. 1.b) del art. 130 de la LOUA.

- Con la presentación al Ayuntamiento de los estatutos y las bases de actuación y demás documentación especificada en el art 130 de la LOUA, en el supuesto de los ap. c) y d) del art. 130 de la LOUA.

2. La ejecución de las unidades UE.1, 2 y 3 se realizará en ocho años.

Art. 5.4.8. Área de reparto y aprovechamiento tipo.

1. Se delimita una única área de reparto, denominada ARSUO1, en la que se incluyen, además del suelo urbanizable ordenado, suelos de sistemas generales, con las siguientes superficies:

- Sector de suelo urbanizable ordenado.

- Sistemas generales.

- Equipamientos sociales.

- Espacio libre de protección del arroyo Garnacho

JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA	
281.535 m ²	
23 JUL 2004	
8.753 m ²	
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON RESOLUCIÓN DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO	

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22/06/2004
Gerena, 22-06-2004

- Ampliación calle del Ferrocarril y enlace de la misma con el vial central del suelo urbanizable ordenado. 6.047 m2.

- Ampliación norte del parque del cementerio. 7.031 m2.

- Total suelo de sistemas generales. 29.379 m2.

- Área de reparto ARSUO1. 310.914 m2.

2. Con el fin de determinar el aprovechamiento medio del área de reparto ARSUO1, se establecen los siguientes coeficientes de uso y tipología:

- Coeficiente correspondiente al uso residencial de promoción libre y terciario vinculado al mismo: $Cr = 1,00$

- Coeficiente correspondiente al uso residencial con protección pública y terciario vinculado al mismo: $C_{pp} = 0,85$

- Coeficiente medio, $(0,8 \times 1,00 + 0,2 \times 0,85)$ $C_m = 0,97$

3. Aprovechamiento medio del área de reparto ARSUO1.

a) En unidades de uso y tipología característicos:

$Am = E \times S1 \times Cm / S2$, siendo:

Am: Aprovechamiento medio.

E: Edificabilidad en m2c/m2s.

S1: Superficie de la zona, coincidente con la del sector, en m2.

Cm: Coeficiente medio.

S2: Superficie del área de reparto en m2.

$Am = 0,525 \times 281.535 \times 0,97 / 310.914 = 0,4611 \text{ m}^2\text{uc}/\text{m}^2\text{s}.$

b) En unidades de viviendas características:

$Am = D \times S1 \times Cm / S2$, siendo:

Am: Aprovechamiento medio.

D: Densidad en viv/ha.

S1: Superficie de la zona, coincidente con la del sector, en has.

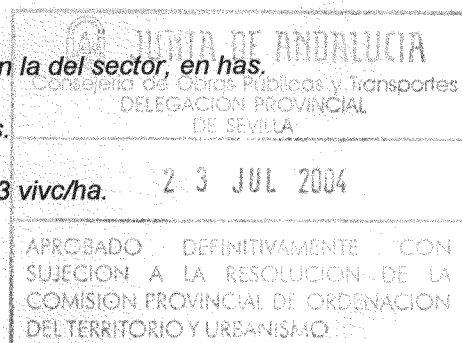
Cm: Coeficiente medio.

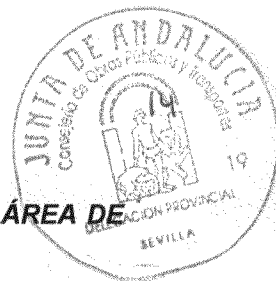
S2: Superficie del área de reparto en has.

$Am = 35 \times 28,154 \times 0,97 / 31,091 = 30,743 \text{ viv}/\text{ha}.$

Sevilla, marzo de 2004.

Félix Sánchez Lancha, arquitecto.





ANEXO AL ART. 5.2.6. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO PARA EL ÁREA DE REPARTO Nº 2.

SECTOR	PP6	PP7	TOTAL
SUPERFICIE	69.645	69.375	139.020
EDIFICABILIDAD	0,50	0,30	
APROVECHAMIENTO	34.823	20.813	
COEFICIENTE	1	1,47	
APROV. LUCRATIVO	34.823	30.595	65.418
APROV. TIPO	0,4706	0,4706	0,4706
APROV. URBANIST.	32.772	32.646	65.418
DIFERENCIA	+ 2.051	- 2.051	

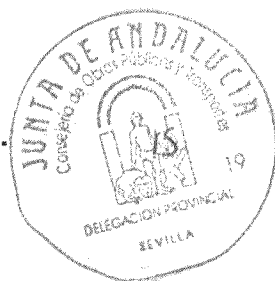
Diligencia - Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004.

Gerena 28-06-2004
El Secretario-Interventor,



 JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
23 JUL 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

ANEXO. CONVENIO Nº 1 DE GESTIÓN DE SUELO DE SISTEMA GENERALES.



REUNIDOS:

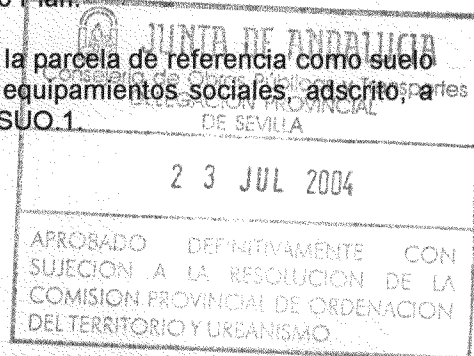
Por una parte, el Ayuntamiento de Gerena.

Por otra, el propietario de la parcela situada con frente al camino del cementerio, clasificada como suelo urbano y calificada como residencial en manzana cerrada en las Normas Subsidiarias vigentes.

EXPONEN:

El Ayuntamiento de Gerena, con la participación de la Diputación Provincial de Sevilla, procede, en la actualidad, a la revisión del planeamiento urbanístico del municipio y a su adecuación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este proceso de revisión se enmarca el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, en redacción, y la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias vigentes, en tramitación, en las que haciendo uso del marco urbanístico vigente se adelanta la aplicación de los criterios del nuevo Plan.

En la referida modificación se propone la clasificación de la parcela de referencia como suelo urbanizable y su calificación como sistema general de equipamientos sociales, adscrito, a efectos de su gestión, al área de reparto denominada ARSUO.1.



ESTIPULACIONES:

Primera.

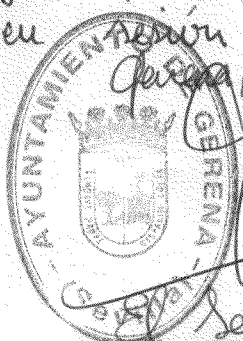
El propietario acepta el nuevo régimen urbanístico contenido en la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias, así como la cesión inmediata de la parcela al Ayuntamiento para la ejecución en la misma de las dotaciones públicas previstas.

Segunda.

El Ayuntamiento, con cargo a la cesión del 10 % del aprovechamiento del sector SUO.1, aumentará en un 30 % la compensación que le corresponde a estos suelos por su clasificación como sistema general y su adscripción al área de reparto ARSUO.1.

En Gerena...

DILIGENCIA- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004.



Secretario Interventor,

ANEXO. CONVENIO Nº 2 DE GESTIÓN DE SUELO DE SISTEMA GENERALES.



REUNIDOS:

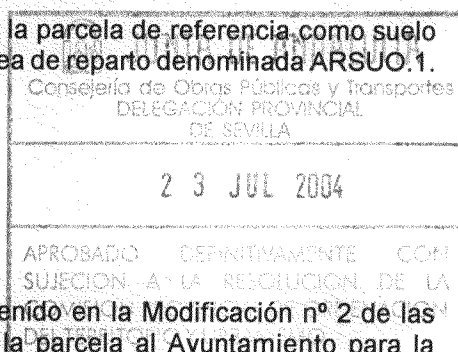
Por una parte, el Ayuntamiento de Gerena.

Por otra, el propietario de la parcela situada en las traseras de la edificación con frente a la avenida del Puente sin Baranda, clasificada como suelo urbano y calificada como sistema general de equipamiento sociales en las Normas Subsidiarias vigentes.

EXPONEN:

El Ayuntamiento de Gerena, con la participación de la Diputación Provincial de Sevilla, procede, en la actualidad, a la revisión del planeamiento urbanístico del municipio y a su adecuación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este proceso de revisión se enmarca el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, en redacción, y la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias vigentes, en tramitación, en las que haciendo uso del marco urbanístico vigente se adelanta la aplicación de los criterios del nuevo Plan.

En la referida modificación se propone la clasificación de la parcela de referencia como suelo urbanizable y su adscripción, a efectos de su gestión, al área de reparto denominada ARSUO.1.



ESTIPULACIONES:

Primera.

El propietario acepta el nuevo régimen urbanístico contenido en la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias, así como la cesión inmediata de la parcela al Ayuntamiento para la ejecución en la misma de las dotaciones públicas previstas.

Segunda.

El Ayuntamiento, con cargo a la cesión del 10 % del aprovechamiento del sector SUO.1, aumentará en un 20 % la compensación que le corresponde a estos suelos por su clasificación como sistema general y su adscripción al área de reparto ARSUO.1.

En Gerena...

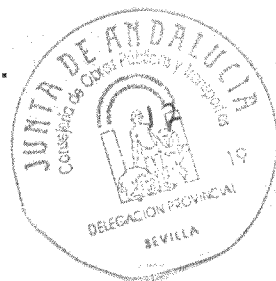
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004.



Gerena, 28-06-2004

Secretario-Interventor,

ANEXO. CONVENIO Nº 3 DE GESTIÓN DE SUELO DE SISTEMA GENERALES.



REUNIDOS:

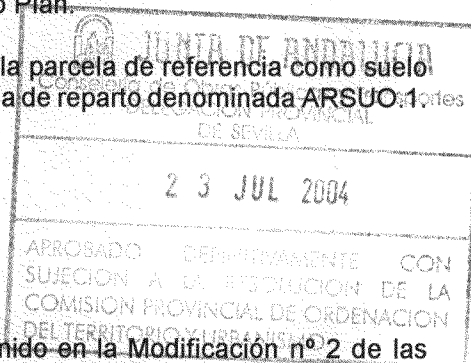
Por una parte, el Ayuntamiento de Gerena.

Por otra, el propietario de la parcela situada con frente a la calle Ferrocarril, clasificada como suelo urbano y calificada como sistema general de espacios libres en las Normas Subsidiarias vigentes.

EXPONEN:

El Ayuntamiento de Gerena, con la participación de la Diputación Provincial de Sevilla, procede, en la actualidad, a la revisión del planeamiento urbanístico del municipio y a su adecuación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este proceso de revisión se enmarca el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, en redacción, y la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias vigentes, en tramitación, en las que haciendo uso del marco urbanístico vigente se adelanta la aplicación de los criterios del nuevo Plan.

En la referida modificación se propone la clasificación de la parcela de referencia como suelo urbanizable y su adscripción, a efectos de su gestión, al área de reparto denominada ARSUO.1.



ESTIPULACIONES:

Primera.

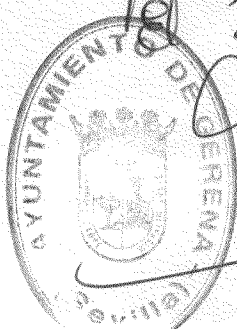
El propietario acepta el nuevo régimen urbanístico contenido en la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias, así como la cesión inmediata de la parcela al Ayuntamiento para la ejecución en la misma de las dotaciones públicas previstas.

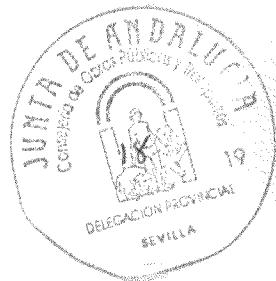
Segunda.

El Ayuntamiento, con cargo a la cesión del 10 % del aprovechamiento del sector SUO.1, aumentará en un 20 % la compensación que le corresponde a estos suelos por su clasificación como sistema general y su adscripción al área de reparto ARSUO.1.

En Gerena...

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión del 22-06-2004.
Gerena, 22-06-2004.
El Secretario-Interventor,





PLANOS DE INFORMACIÓN.

- PLANO Nº1. PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- PLANO Nº 2. PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACIÓN DEL SUELO.
- PLANO Nº 3. AVANCE DE ORDENACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- PLANO Nº 1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
- PLANO Nº 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- PLANO Nº 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.
- PLANO Nº 4. ORDENACIÓN DETALLADA.
- PLANO Nº 5. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.
- PLANO Nº 6. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

DILIGENCIA- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado, provisionalmente, por el Pleno Municipal en sesión de 22-06-2004.

Jerez, 28-06-2004

El Secretario-Interventor

