

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

AYUNTAMIENTO DE GERENA



FECHA: 29 DE ABRIL DE 2025

EQUIPO REDACTOR: SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP



FASE I : DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

A. MEMORIA

A wide-angle, high-angle photograph of a coastal town and harbor. In the foreground, there is a dense field of trees. The middle ground shows a town with a prominent church spire, situated along the waterfront. The harbor is filled with water, and a large, modern building is visible on the right side. In the background, there are mountains under a cloudy sky.

TIO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	6
1.1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS	7
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN	7
1.3. ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO	8
1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	9
1.4.1. Concepto y determinaciones del POU	9
1.4.2. Competencias y procedimiento	10
1.4.3. Ámbito del plan	12
2. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	16
2.1. EL DERECHO A PARTICIPAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	17
2.2. ACCIONES DESARROLLADAS.....	17

3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	20
3.1. MARCO LEGISLATIVO: ESTATAL Y AUTONÓMICO	21
3.1.1. La Constitución española de 1978	21
3.1.2. La legislación básica estatal	21
3.1.3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)	21
3.1.4. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA	23
3.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL	23
3.2.1. Plan de Ordenación del Territorio (POTA)	23
3.2.2. Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)	28
3.3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL	30
3.3.1. Normas Subsidiarias vigentes y su Adaptación Parcial.....	30
3.3.2. Plan General de Ordenación Urbanística 2010	32
3.3.3. Planeamiento posterior	33
3.3.4. Planeamiento en tramitación: PGOM	34

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

4. AFECCIONES38

4.1. NORMAS RELATIVAS A AFECCIONES.....39

4.1.1. Recursos naturales39

4.1.2. Protección ambiental.....40

4.1.3. Dominio público e Infraestructuras42

4.1.4. Policía sanitaria mortuoria. Salud44

4.1.5. Bienes protegidos45

4.1.6. Ordenación del territorio y planificación45

4.1.7. Prevención y corrección de impactos.....45

4.2. AFECCIONES DEL TERRITORIO46

4.2.1. Vías pecuarias y lugares asociados.....46

4.2.2. Espacios naturales protegidos47

4.2.3. Sistema hidrológico48

4.2.4. Carreteras.....51

4.2.5. Afecciones por la Planificación territorial.....51

4.2.6. Salud y policía sanitaria mortuoria51

4.2.7. Otras Protecciones: Bienes a proteger y yacimientos
arqueológicos.....52

5. ANÁLISIS DEL MUNICIPIO54

5.1. SITUACIÓN Y CONTEXTO HISTÓRICO55

5.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA55

5.3. ESTRUCTURA URBANA: ANÁLISIS DEL ESPACIO EDIFICADO 57

5.3.1. Zonificación57

5.3.2. Usos y tipologías de la edificación59

5.3.3. Estado de la edificación61

5.3.4. Edad de la edificación63

5.3.5. Altura de la edificación.....65

5.4. EL SISTEMA DE DOTACIONES..... 66

5.4.1. Sistema de equipamientos66

5.4.2. Sistema de espacios libres y zonas verdes71

5.4.3. Las infraestructuras77

5.4.4. El sistema viario y la movilidad.....78

5.5. LA VIVIENDA EN GERENA..... 80

5.6. EL PATRIMONIO HISTÓRICO..... 81

5.7. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO 84

5.7.1. Evolución y estructura demográfica84

5.7.2. Mercado de trabajo y actividades económicas87

5.8. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO 89

6. DIAGNÓSTICO. ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS92

6.1. EL MODELO GENERAL DE CIUDAD94

6.2. MEDIOAMBIENTE94

6.3. ORDENANZAS URBANÍSTICAS VIGENTES95

6.4. DISCORDANCIAS ENTRE LA REALIDAD CONSTRUIDA Y LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE97

6.5. VACÍOS URBANOS Y SOLARES VACANTES99

6.6. ÁMBITOS INCLUIDOS EN EL NUEVO LÍMITE DEL SUELO URBANO SIN ORDENACIÓN DETALLADA..... 100

6.6.1. Piedra Caballera 101

6.6.2. Basílica Paleocristiana 101

6.6.3. Los Zarzalejos (segunda fase)..... 102

6.7. ÁMBITOS CON ORDENACIÓN DETALLADA EN EL PGV NO EJECUTADAS 103

6.7.1. Entorno caseta municipal 103

6.7.2. Molino de viento 104

6.7.3. Sistema General Viario Los Abades-Olivar de Maravilla 105

6.7.4. Zona verde entorno al cementerio..... 105

6.7.5. C/Rumba y traseras de VPO 106

6.8. DOTACIONES..... 106

6.9. EL PARQUE DE VIVIENDA 108



1.INTRODUCCIÓN

1.1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS

El presente Plan de Ordenación Urbana (en adelante, POU) se configura como un instrumento de ordenación urbanística detallada, de carácter subordinado al Plan General de Ordenación Municipal en tramitación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (en adelante, LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que aprueba su Reglamento (en adelante, RG LISTA).

Los criterios que orientan la formulación de este instrumento son los siguientes:

- **Jerarquía normativa y coherencia** con el modelo territorial y urbano definido por el PGOM.
- **Adaptación a la realidad urbana existente**, incorporando la ciudad consolidada al planeamiento vigente.
- **Simplificación normativa y claridad regulatoria**, orientada a garantizar la seguridad jurídica.
- **Sostenibilidad urbana**, integrando criterios de eficiencia en el uso del suelo, protección ambiental y mitigación del cambio climático.
- **Equidad y cohesión territorial**, asegurando el acceso justo y equilibrado a los servicios, la vivienda y el espacio público.
- **Participación ciudadana y gobernanza**, incorporando las aportaciones sociales en la definición del modelo urbano.

El presente POU, se configura como un instrumento técnico y normativo de ordenación urbanística detallada, que tiene por objeto concretar la estructura urbana definida en el PGOM, mediante la regulación de los usos del suelo, la zonificación, los sistemas generales y locales, las condiciones de edificación y

urbanización, así como las determinaciones necesarias para proteger el patrimonio urbano y natural del municipio.

La finalidad y objetivos del POU son dotar a Gerena de un marco normativo actualizado, claro y eficaz que permita intervenir sobre el tejido urbano. En este sentido, el plan persigue adaptar el planeamiento vigente a la realidad construida, superar situaciones de irregularidad heredada, mejorar la calidad del entorno urbano y fomentar un desarrollo sostenible e inclusivo del municipio. Así, el POU contribuirá a ordenar el crecimiento de manera compacta y eficiente, integrar criterios de equidad, accesibilidad y cohesión social, promover la resiliencia frente al cambio climático y facilitar una planificación territorial que apoye el dinamismo económico y la participación ciudadana.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

La formulación del Plan de Ordenación Urbana (POU) de Gerena se considera oportuna y necesaria como instrumento de desarrollo y complemento del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) en redacción, de acuerdo con lo establecido en la LISTA y su reglamento.

La **oportunidad y conveniencia de su formulación desde la perspectiva de la planificación estratégica municipal**, viene determinada por los siguientes factores:

a) Adaptar el planeamiento a la realidad actual

Las Normas Subsidiarias aún vigentes en el municipio no reflejan ni la configuración urbana actual ni las dinámicas de crecimiento y transformación experimentadas por Gerena en las últimas décadas. La formulación del POU permitirá ajustar la normativa a la ciudad realmente construida, corrigiendo las

disfunciones derivadas de un marco normativo obsoleto, y dotando al municipio de un instrumento adaptado a sus condiciones urbanas, territoriales, sociales y ambientales.

b) Superar situaciones urbanísticas irregulares

Uno de los objetivos fundamentales del nuevo POU es regularizar ámbitos urbanos heredados con déficits de ordenación, dotaciones o cobertura jurídica suficiente. Esto permitirá resolver situaciones de inseguridad urbanística, mejorar las condiciones de habitabilidad y uso del suelo, y dotar de un marco normativo claro a zonas consolidadas por la edificación o afectadas por procesos de transformación incompletos.

c) Planificar con criterios de sostenibilidad y equidad

El nuevo planeamiento permite incorporar criterios de compacidad, resiliencia, conectividad y accesibilidad universal, conforme a los principios establecidos en la LISTA. Así, Gerena podrá consolidar un modelo urbano más eficiente desde el punto de vista energético, ambiental y social, promoviendo un reparto justo del acceso a la vivienda, los espacios públicos, los equipamientos y los servicios urbanos.

d) Mejorar la calidad de vida urbana

El POU facilitará una ordenación coherente de los sistemas generales y locales, permitiendo dimensionar adecuadamente los espacios libres, las infraestructuras y los equipamientos comunitarios. Ello favorecerá una ciudad más habitable, cohesionada y saludable, en la que el planeamiento sea herramienta real de mejora del bienestar colectivo.

e) Aprovechar el potencial económico y territorial

Situada en un enclave estratégico del área metropolitana de Sevilla, Gerena dispone de un alto potencial para el desarrollo económico, residencial y turístico. El nuevo planeamiento debe ofrecer seguridad jurídica y claridad normativa para

atraer inversión, favorecer la implantación de nuevas actividades productivas, y estimular el desarrollo local mediante un urbanismo integrador y bien planificado.

f) Escuchar a la ciudadanía y fomentar la gobernanza urbana

El proceso de redacción del POU constituye también una oportunidad para reforzar los mecanismos de participación ciudadana y transparencia en la gestión urbanística. La escucha activa a la población y la integración de sus propuestas en el diseño del nuevo modelo urbano, refuerza la legitimidad, eficacia y justicia social del planeamiento, en coherencia con los marcos de la Agenda Urbana Española y la Agenda 2030.

1.3. ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento, se corresponde con el documento de Diagnóstico Previo del Plan de Ordenación Urbana, el cual constituye una fase esencial en el proceso de formulación del POU, actuando como base analítica y justificativa sobre la que se apoyará la ordenación pormenorizada del suelo urbano. Su finalidad principal es aportar una visión clara, rigurosa y actualizada de la realidad urbana del ámbito de actuación, recogiendo de forma estructurada toda la información relevante desde los puntos de vista territorial, urbanístico, socioeconómico, ambiental y normativo. No se trata de un documento que proponga soluciones, sino de una herramienta que identifica los problemas, potencialidades y condicionantes que deben guiar las decisiones futuras de ordenación.

Este diagnóstico permite delimitar y justificar el ámbito concreto sobre el que se aplicará el POU, determinando si abarca la totalidad del suelo urbano o únicamente sectores específicos que presenten necesidades de intervención prioritaria. Para ello, se analizan aspectos clave como el grado de consolidación del tejido urbano, la existencia de vacíos normativos, los déficits en dotaciones, las situaciones de irregularidad urbanística o las contradicciones entre el

planeamiento vigente y la realidad construida. Igualmente, se estudia la funcionalidad de las infraestructuras, la conectividad interna, el equipamiento público disponible, así como la accesibilidad y la calidad del entorno urbano.

Otro eje fundamental del diagnóstico consiste en evaluar críticamente el planeamiento actualmente vigente y su grado de adecuación a los principios de sostenibilidad, equidad y desarrollo urbano eficiente establecidos por la LISTA. Asimismo, se contextualiza el futuro POU dentro del conjunto del sistema de planificación territorial, analizando su relación con el PGOM, los instrumentos supramunicipales como el POTA y el POTAUS, y la normativa sectorial que impone determinaciones vinculantes (medio ambiente, patrimonio, infraestructuras, riesgos, etc.).

En definitiva, el presente documento de diagnóstico previo, no constituye una propuesta de ordenación, pero sí una herramienta imprescindible para su fundamentación. Sirve para demostrar la oportunidad y conveniencia de la formulación del POU, identificando las necesidades de actuación, los ámbitos prioritarios, las oportunidades de mejora y los límites de intervención. Es, por tanto, el documento que garantiza que el proceso de planeamiento se base en un conocimiento preciso y completo de la realidad urbana de Gerena, y que las futuras determinaciones del POU sean coherentes, justificadas y técnicamente sólidas.

1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.4.1. Concepto y determinaciones del POU

El Plan de Ordenación Urbana de Gerena se configura como un instrumento de ordenación urbanística detallada al amparo del artículo 66 de la LISTA y el artículo 89 del RGLISTA, estableciendo la ordenación pormenorizada del suelo

urbano, y desarrollando las determinaciones estructurantes establecidas en el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Gerena, actualmente en fase de redacción.

En este contexto, el POU no podrá contradecir las determinaciones del PGOM y deberá centrarse, según el artículo 78.2 del RG LISTA, en:

- Zonas de suelo urbano:
 - Caracterización de cada zona: uso global y pormenorizado, edificabilidad global, densidad, y nivel dotacional.
 - Directrices generales de actuación con identificación de áreas preferentes para ATUs de reforma interior o de mejora urbana.
- Definición completa de la malla urbana:
 - trazado y características de la red viaria
 - alineaciones, superficies y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios
 - localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos
 - descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes
 - delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación

- Características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos
- Delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- Regulación precisa de los usos: usos globales y pormenorizados, y reglas de compatibilidad de usos.
- Normativa de edificación: condiciones generales (parcela, situación y forma de los edificios, estéticas, ...) y ordenanzas por uso pormenorizado y/o tipología.
- Normativa de urbanización
- Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico

De acuerdo con la legislación vigente, todo el suelo urbano deberá ser objeto de ordenación detallada, salvo los ámbitos que, por sus características, se remitan a futuros instrumentos de desarrollo.

1.4.2. Competencias y procedimiento

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.4 de la LISTA, corresponde al Ayuntamiento de Gerena la competencia plena para la formulación, tramitación y aprobación del POU, por tratarse de un instrumento de ordenación urbanística de ámbito municipal. Como parte de sus competencias urbanísticas propias, el municipio asume la dirección del procedimiento, así como la consulta a las administraciones sectoriales y a la ciudadanía, sin perjuicio de la obligación de recabar los informes preceptivos de las administraciones competentes en materias con incidencia territorial, ambiental o sectorial.

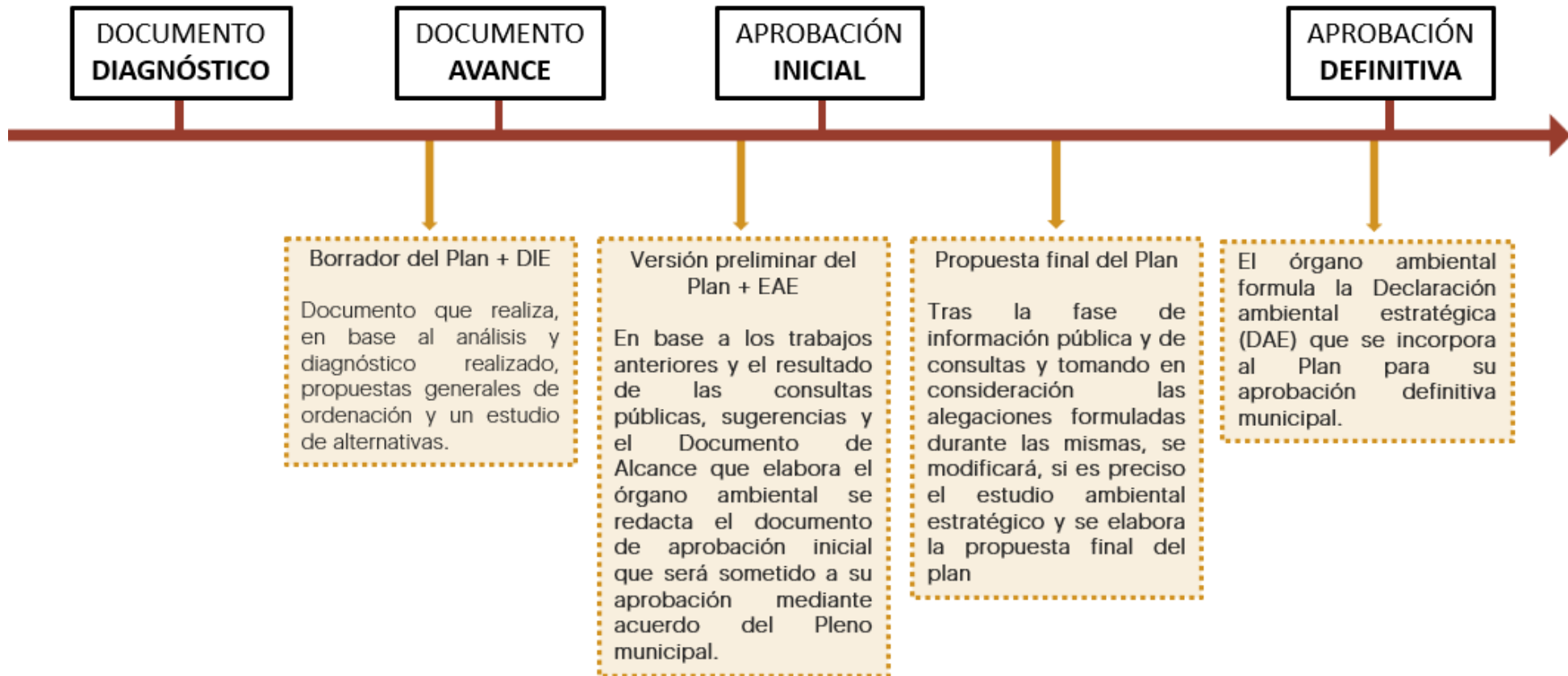
El procedimiento de tramitación se estructura en varias fases, que se inician con la elaboración del documento de avance, acompañado de su publicación para

consulta pública, de acuerdo con los principios de transparencia y participación establecidos en la propia LISTA y en la legislación de procedimiento administrativo común. Esta fase preliminar incluye una justificación del objeto y ámbito del plan, la identificación de las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios de ordenación y las alternativas técnicamente viables. Dicho avance debe estar acompañado de una consulta institucional a las administraciones con competencia sectorial y, en su caso, del inicio del procedimiento ambiental, conforme a la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Tras la fase de avance, y una vez incorporadas las observaciones derivadas de la participación y las consultas sectoriales, se procederá a la formulación del documento para la aprobación inicial del POU. Este será sometido a información pública, junto con la solicitud de informes sectoriales preceptivos, incluyendo el de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Recibidos los informes y el resultado del procedimiento ambiental, se procederá a la elaboración de la propuesta final para su aprobación definitiva por el Pleno municipal.

En suma, el procedimiento de redacción y aprobación del POU se sustenta en el principio de autonomía municipal en la planificación detallada de su territorio, pero a su vez requiere la coordinación con otras administraciones y una tramitación formalizada que garantice la seguridad jurídica, la sostenibilidad ambiental y la coherencia con el sistema general de ordenación territorial de Andalucía.

El procedimiento de tramitación del POU se esquematiza en el siguiente diagrama.



Fases del POU _ Elaboración propia

1.4.3. Ámbito del plan

Tal y como se indica en el artículo 89 del RGLISTA, en cada municipio se podrá elaborar un único instrumento para todo el suelo urbano, o varios, cada uno de los cuales deberá comprender una o varias de las zonas de suelo urbano completas en que se divida el suelo urbano.

El ámbito del presente POU **abarca la totalidad del suelo urbano del municipio de Gerena**, tal y como ha sido delimitado preliminarmente en la fase de Avance del PGOM, los cuales se corresponden con:

PRIMERO. LOS TERRENOS CLASIFICADOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE COMO SUELO URBANO.

Son los incluidos como suelo urbano (tanto consolidado, como no consolidado) en el planeamiento general vigente (en adelante PGV), el cual está constituido por:

- Las Normas Subsidiarias se aprobaron inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 30/01/1992 y definitivamente por la Comisión Provincial de Obras Públicas y Transportes el 21/07/1993, quedando publicadas en el BOP en fecha 27/11/93.
- La Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, conforme al procedimiento que se estableció en el Decreto 11/2008, con aprobación por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de abril de 2010.

SEGUNDO. LOS TERRENOS TRANSFORMADOS EN EJECUCIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se incluyen como suelo urbano, todos aquellos terrenos que, clasificados en el PGV como suelo urbanizable, cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado ejecutado y con las correspondientes obras de urbanización recepcionadas por el Ayuntamiento. Estos son:

- PP-10 Cañada del Hornillo
- SUO-1 Jardines de Gerena
- PP-1 Olivar de Maravilla
- PP-3 UE-2 Los Abades
- PE Recinto Ferial
- ED-2 Cementerio
- ED-1 Molino de viento

TERCERO. LOS TERRENOS TRANSFORMADOS SIN EJECUCIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

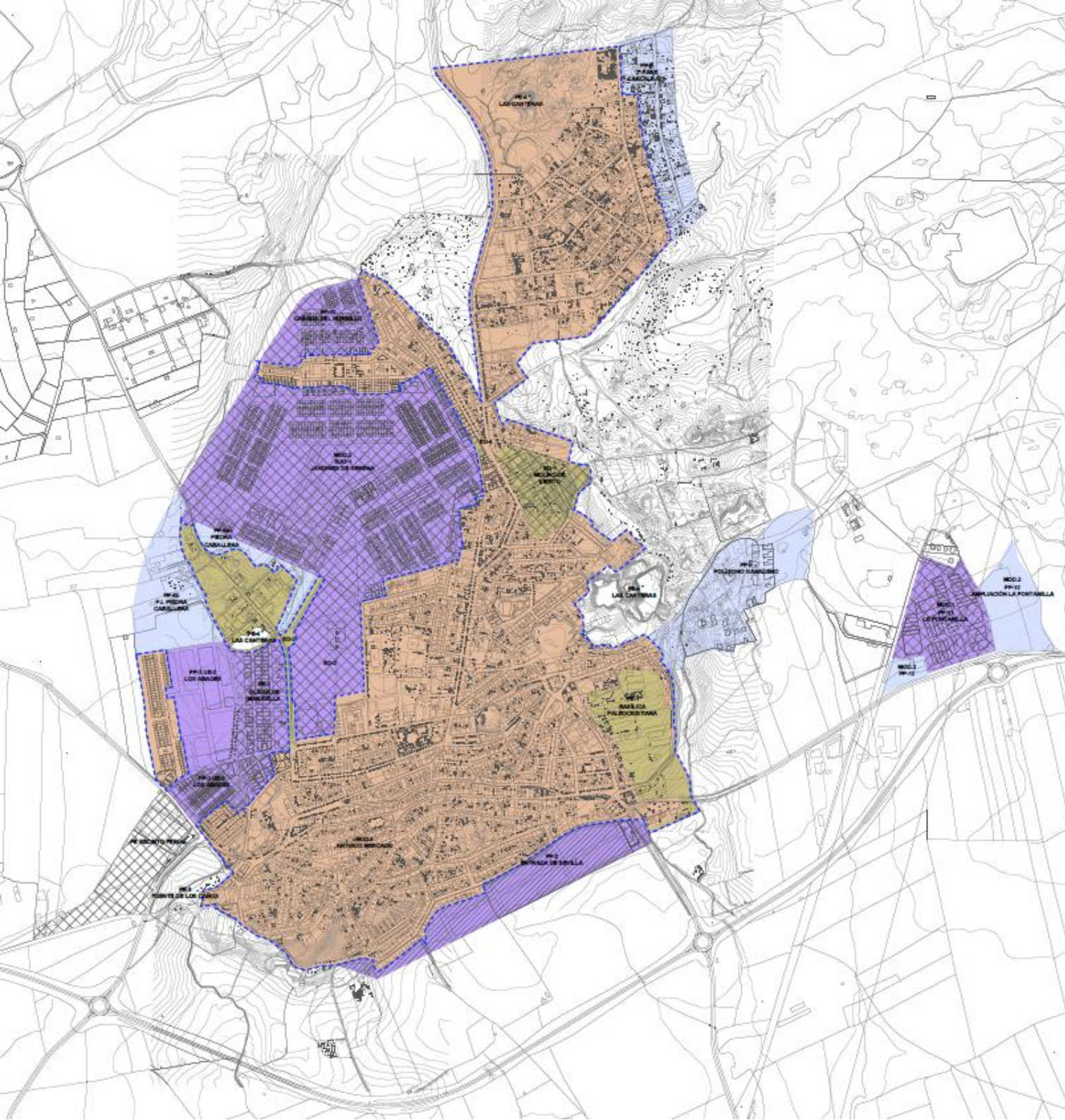
Se incluyen como suelo urbano, todos aquellos terrenos que, integrados en la malla urbana, han alcanzado tal condición porque se encuentran transformados urbanísticamente por disponer de los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica según el art. 13.1.b) LISTA).

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

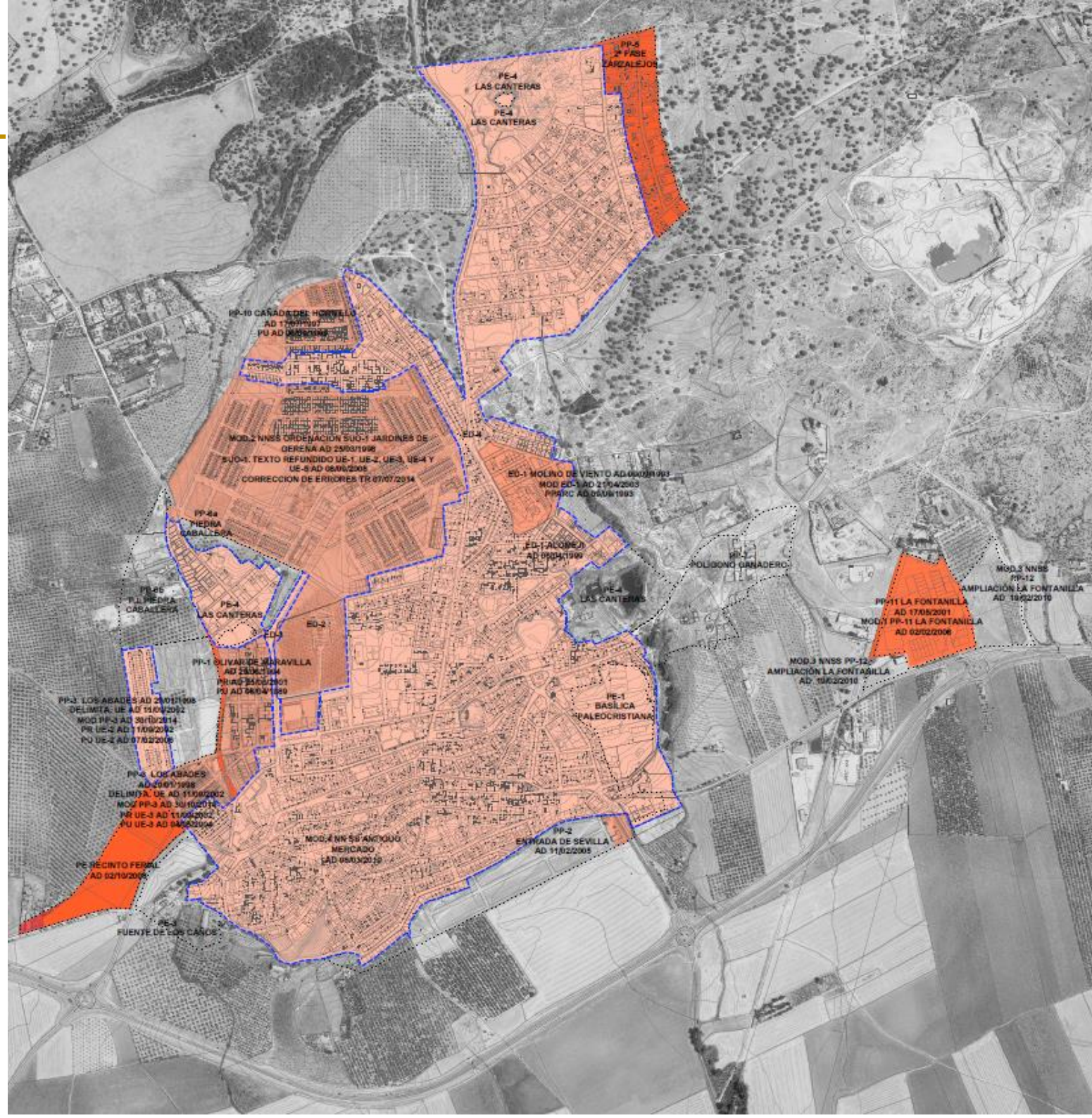
*Extracto plano IU03 Desarrollo del
Planeamiento Vigente.*

Fuente: Documento de Avance del PGOM



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

Fuente: Elaboración propia.



2.LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA



2.1. EL DERECHO A PARTICIPAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La ciudadanía de Gerena, así como las entidades que representan sus intereses y, en su caso, aquellas reconocidas conforme a la legislación andaluza sobre participación ciudadana, tienen derecho a participar de forma activa y efectiva en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. Este derecho está garantizado por el artículo 7 de la LISTA, y se desarrolla en el artículo 100 de su Reglamento General, estableciendo la obligación de la administración urbanística de promover procedimientos accesibles y transparentes de consulta y participación.

El Ayuntamiento de Gerena, como administración competente en materia urbanística, asume el compromiso de impulsar la participación ciudadana desde el inicio del proceso de redacción del Plan de Ordenación Urbana (POU), no limitándose únicamente a los trámites preceptivos de consulta e información pública, sino abriendo espacios adicionales para la implicación de la ciudadanía en el diseño del modelo de ciudad.

2.2. ACCIONES DESARROLLADAS

Aunque la participación ciudadana se activa formalmente con la fase de Avance del POU, conforme al artículo 100 del RGLISTA, el Ayuntamiento junto con el equipo redactor, ha coordinado este proceso para que se pueda realizar desde el inicio de los trabajos.

El objetivo fundamental es aunar, desde el primer momento, el conocimiento ciudadano y local con la capacidad técnica y normativa del equipo redactor,

construyendo un documento que no solo dé respuesta a los requisitos legales, sino que incorpore propuestas concretas, necesidades reales y aspiraciones colectivas de la población de Gerena. El POU debe reflejar así un modelo urbano pactado, viable y compartido, orientado a consolidar una ciudad más equilibrada, sostenible y habitable.

En definitiva, el Plan de Ordenación Urbana de Gerena no será únicamente un instrumento técnico y normativo, sino una visión compartida del futuro urbano del municipio, construida a partir del diálogo abierto con su ciudadanía y con impacto directo en la calidad de vida de todos y todas.

Para la consecución de este objetivo fundamental, se ha elaborado un programa de participación ciudadana que contempla distintas fases y formatos de implicación, adaptados a cada etapa del proceso. Este programa incluye herramientas tanto presenciales como digitales, desde reuniones y jornadas hasta la difusión de documentación en el portal del Ayuntamiento, de forma que se garantice una participación plural, representativa y continua durante todo el procedimiento.

Este programa se expuso en una primera jornada informativa-participativa dirigida a la ciudadanía realizada el pasado 02/04/2025 (punto 1 en el diagrama adjunto), en la que se explicó de manera clara y accesible qué es un POU, cuáles son sus objetivos, fases y contenidos, y cómo y cuándo podrá participar la población en el proceso de su elaboración. En esta sesión, celebrada al inicio de los trabajos, se fomentó un primer contacto directo con vecinos, agentes sociales y colectivos, abriendo un espacio de diálogo y escucha.

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO



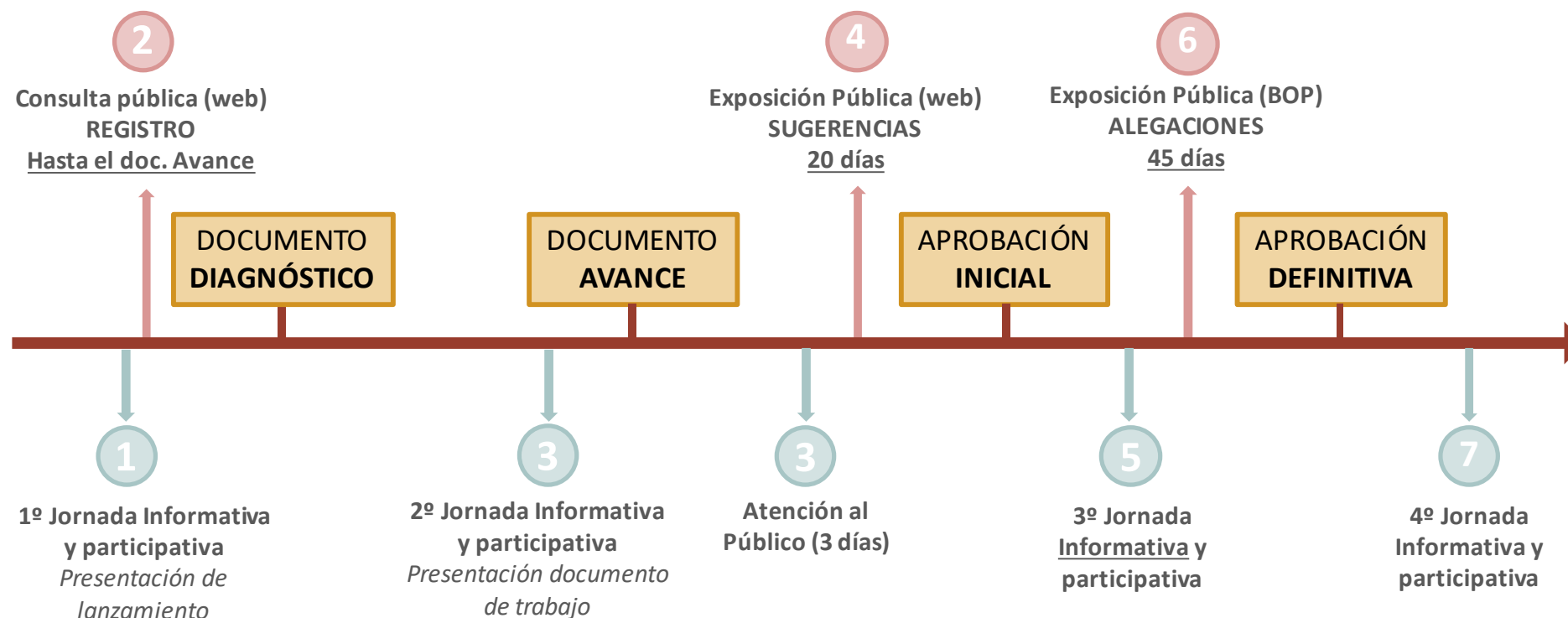
Imágenes de la primera jornada informativa participativa del POU de 02/04/2025



Con esta jornada se da inicio al proceso de participación, habilitándose la web para la recogida de sugerencias iniciales (punto 2 en el diagrama adjunto).

Se muestra a continuación un diagrama donde se estructuran de forma integrada con las distintas fases, los momentos y actividades a realizar en cuanto a la participación ciudadana durante todo el proceso de redacción y tramitación del POU.

- Documentos / Fases
- Actividades para la participación
- Sugerencias y alegaciones



Fases y participación ciudadana del POU _ Fuente: Elaboración propia



3.ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

3.1. MARCO LEGISLATIVO: ESTATAL Y AUTONÓMICO

3.1.1. La Constitución española de 1978

La legislación en materia de urbanismo y ordenación del territorio tiene su fundamento en la Constitución española, principalmente en su artículo 47, que establece que:

"Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada.

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación".

En cuanto al reparto competencial, el artículo 148.1, apartado 3 de la Constitución, establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Competencias que han sido asumidas en el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículo 56).

3.1.2. La legislación básica estatal

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 3 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, no es propiamente una ley urbanística por ser competencia de las distintas Comunidades Autónomas, sino más bien, una norma referida al régimen del suelo y a la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales y cumplimiento de los deberes a él inherentes cuyo reconocimiento y protección encomienda la Constitución.

En este marco constitucional, la ley estatal del suelo regula para todo el territorio del Estado las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados

con el suelo y con un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano. Del mismo modo, también regula las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas en la materia.

Es propósito, por tanto, de esta ley, que toda la actividad en materia de suelo se rija por los principios de sostenibilidad y que todos los instrumentos de ordenación incorporen estos principios entre sus determinaciones. Es por ello que el artículo 3 de la "*Ley del Suelo*" establece:

"Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las leyes".

Para ello, las políticas públicas deberán procurar: la eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje, la protección adecuada a su carácter del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, así como la prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3.1.3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)

Las sentencias del Tribunal Constitucional (STC 61/ 1997 y 164/ 2001) que declararon nula la mayor parte de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (y, consecuentemente, el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado

por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) han venido a reconocer que *“en el reparto competencia efectuado por la Constitución es a las Comunidades Autónomas a las que se les ha atribuido la competencia exclusiva sobre el urbanismo, y por ende, es a tales Entes Públicos a los que compete emanar normas que afecten a la ordenación urbanística”* (STC 61/1997) sin desconocer las competencias exclusivas reservadas al Estado por el artículo 149.1 CE, que pueden justificar su intervención en materia urbanística.

Sobre la base del anterior deslinde competencial, las Comunidades Autónomas dictaron sus respectivas normativas. En el caso de Andalucía, al amparo de la competencia exclusiva que, sobre vivienda, urbanismo, ordenación del territorio y obras públicas le reconoce su Estatuto (artículo 56), aprobó la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La nueva legislación básica de suelo y rehabilitación urbana estatal y el reformado marco sobre procedimiento administrativo, transparencia, evaluación ambiental, cambio climático y vivienda ha hecho necesaria, tras casi 25 años de aplicación de ambos textos, una nueva normativa autonómica territorial y urbanística capaz de garantizar la adecuada incorporación de esas regulaciones y la obligada coordinación con las políticas sectoriales resultando imprescindible la reproducción de determinados preceptos de la legislación del Estado a efectos de aportar mayor seguridad jurídica.

Por su parte, el desarrollo sostenible es el concepto nuclear del derecho ambiental de nuestro tiempo; y los objetivos de desarrollo sostenible (recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, y en concreto los objetivos 11 y 13), que inciden con más intensidad en el urbanismo y en la ordenación del territorio, exigen ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana.

En este contexto, el Gobierno andaluz acometió (de acuerdo al título competencial del art. 149 CE y el art. 56.3, 56.5 y 56.6 del Estatuto de Autonomía) la redacción de un nuevo texto legislativo que desarrolla y unifica las competencias que, en materia territorial y urbanística tiene atribuida la Comunidad Autónoma.

Este nuevo texto legal, llamado **Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, fue aprobada por el Pleno del Parlamento de Andalucía el 25 de noviembre de 2021, entrando en vigor, transcurridos veinte días desde su publicación en el BOJA, (BOJA núm. 233 de 3 de diciembre de 2021).

La **LISTA** supone un claro avance en la distribución de las competencias urbanísticas, apostando y defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. El artículo 92.2.a) del Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye a los municipios competencias propias en materia de *«ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística»*. Estas competencias se desarrollan en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio.

No teniendo las entidades locales un ámbito predeterminado de atribuciones, corresponde a la legislación estatal y autonómica atribuirles competencias concretas.

Cabe destacar que la ordenación de la ciudad consolidada y de su transformación deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos.

La **LISTA** viene así a derogar entre otras regulaciones anteriores, la Ley 1/1994 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio (LOTA), y la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística (LOUA).

Esta **nueva ley desarrolla el régimen del suelo**, estableciendo una nueva regulación **mucho más sencilla** y ajustada a la realidad sobre las distintas **clases, categorías y situaciones** en las que pueden encontrarse los terrenos.

El nuevo esquema de la **LISTA** configura así, un sistema de instrumentos de ordenación basado en dos figuras: el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) como instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo, y, por otro, el Plan de Ordenación Urbana (POU) como instrumento propio de ordenación detallada de la ciudad existente y de promoción de su mejora, regeneración y rehabilitación.

3.1.4. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA

En virtud de la habilitación hecha por la disposición final primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el Consejo de Gobierno de dicha Comunidad aprobó el Reglamento General de la ley mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

El texto introduce importantes novedades tendentes a impulsar la colaboración público privada (Entidades Urbanísticas Certificadoras) y la simplificación de los planes urbanísticos, distinguiendo entre los de ordenación general, detallada y planes complementarios. Pretende también la agilización de su tramitación, incluyendo los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística, ya apuntados en la Ley.

El Reglamento detalla los principios, objetivos y directrices generales de la Ordenación Territorial, **definiendo los nuevos planes y el procedimiento para su elaboración y tramitación**. En cuanto a la ejecución urbanística contempla la creación y gestión de diversos tipos de entes y la formalización de convenios interadministrativos de colaboración. La regulación de las actividades de edificación; la disciplina territorial y urbanística; las medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares; y la regulación del hábitat troglodítico cierran el largo texto reglamentario.

El Reglamento, en virtud de la habilitación hecha por la Disposición final segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modifica parte de su articulado, con especial relevancia la que afecta a su artículo 40. Deroga el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, la Orden de 29 de septiembre de 2008, quedando sin aplicación el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

3.2.1. Plan de Ordenación del Territorio (POTA)

El vigente **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)** es el **marco de referencia autonómico** mediante el cual se establecen los **elementos básicos de la organización y estructura del territorio de Andalucía**. El mismo, defiende una concepción integral del territorio que engloba tanto las diferentes particularidades del suelo y su paisaje, como de la cultura, economía y contexto actual de nuestra tierra.

Su **objetivo principal** es el de definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía y diseñar una estrategia territorial andaluza global que permitan garantizar los desequilibrios internos y asegurar una adecuada conexión del territorio andaluz con su entorno. Los **principios del modelo territorial** bajo los cuales se asienta son los siguientes:

- Diversidad natural y cultural del territorio andaluz.
- Uso sostenible de los recursos.
- Cohesión social y equilibrio territorial.

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

- Integración y cooperación territorial.

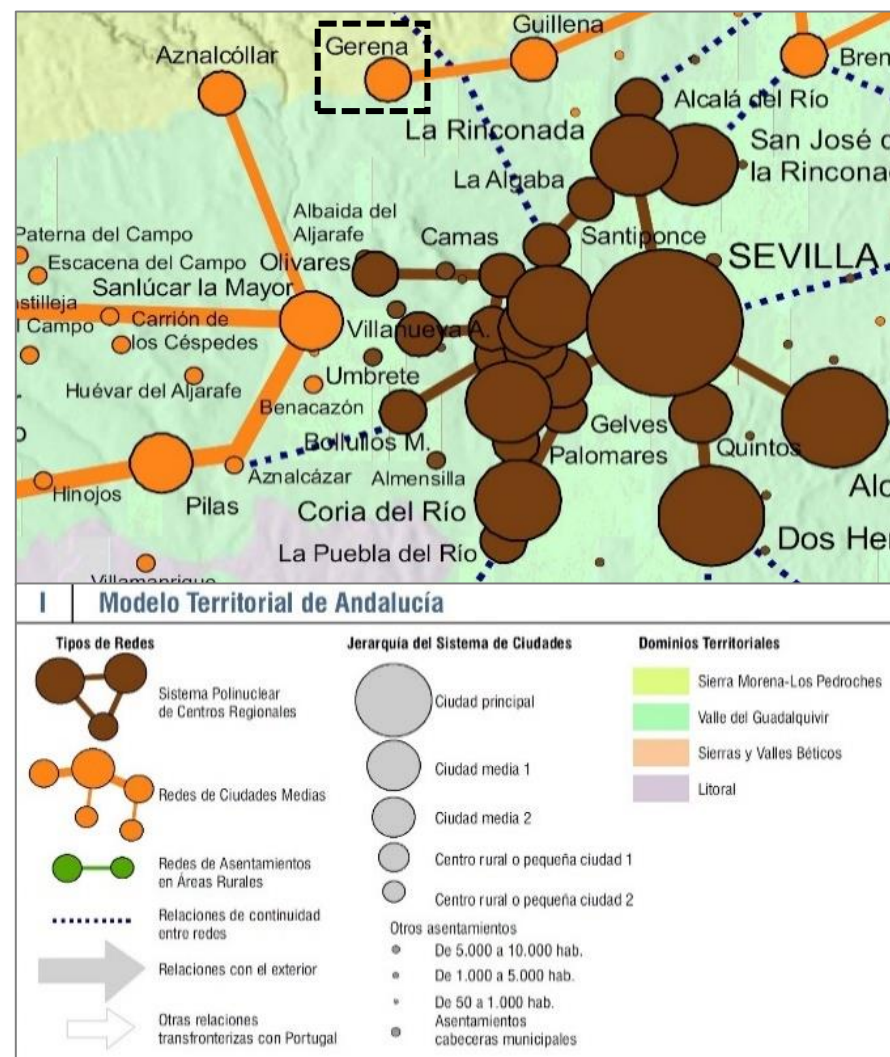
Para ello, el POTA establece cuatro sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio:

- El sistema de ciudades.
- Esquema básico de articulación territorial de Andalucía.
- Dominios territoriales.
- Unidades territoriales.

La propuesta de organización del sistema de ciudades de Andalucía, entendido como estructuras urbanas con capacidad para conformar redes o sistemas territoriales según se recoge en el POTA, constituye el referente fundamental para la ordenación del territorio. Esta propuesta marco está compuesta por **tres niveles de redes urbanas**:

- El Sistema Polinuclear de Centros Regionales.
- Redes de Ciudades Medias.
- Redes Urbanas en Áreas Rurales.

Con una extensión superficial de 129,9 km² y un perímetro de 59 km, el término municipal de Gerena, es considerado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, un “Centro Rural o Pequeña Ciudad 2” como unidad organizada por Ciudades Medias Interiores de la unidad territorial de La Vega del Guadalquivir. Y a su vez, queda incluida en los dominios territoriales tanto de Sierra Morena-Los Pedroches como del Valle del Guadalquivir.



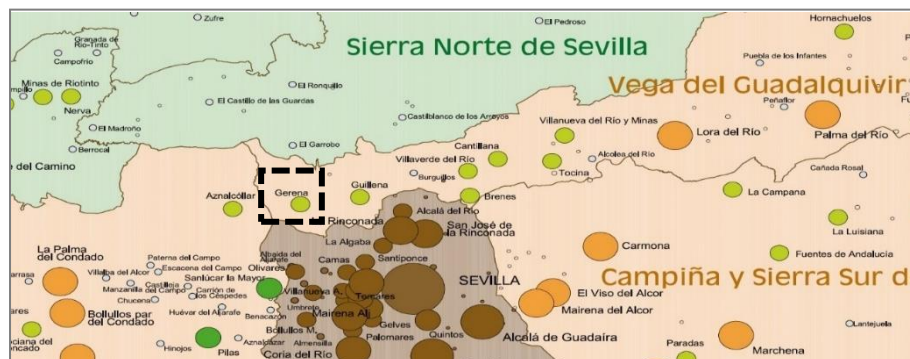
PI Modelo Territorial de Andalucía: Sistema Polinuclear de Centros Regionales _ Fuente POTA

Este modelo territorial de asentamientos, aporta a Gerena el mismo nivel de jerarquía que a Guillena y a Aznalcóllar debido tanto a la categorización de “Centro rural o pequeña ciudad” como a la **Red de Ciudades Medias** vinculadas entre ellas que le confiere la integración de ellas en la misma corona metropolitana.

Las redes organizadas por **Ciudades Medias Interiores**, son un modelo que desempeña una función esencial para la articulación del territorio de Andalucía entre el nivel intermedio de los centros regionales y las áreas netamente rurales. También, conforman la expresión de un rico patrimonio urbano desde el punto de vista del modelo de ciudad como desde el punto de vista de su herencia patrimonial y cultural.

Su distribución territorial pone de manifiesto la riqueza de significados que tienen en diferentes ámbitos de la región. Como parte de una unidad de Ciudades Medias Interiores, Gerena conforma un centro para la descentralización de numerosas actividades productivas (explotaciones mineras, agricultura y ganadería, etc.) y funciones urbanas.

Herederas del concepto tradicional de agrocuidad, Gerena ofrece en consonancia con términos como Guillena o Aznalcóllar, la posibilidad de consolidar economías urbanas con un cierto grado de madurez y diversificación.



Vega del Guadalquivir de Sevilla _ Fuente: POTA

En la imagen anterior se puede destacar la situación de Gerena en relación a la Vega del Guadalquivir y a la expuesta unidad organizada por Redes de Ciudades Medias Interiores.

Por otro lado, el POTA reconoce los dominios territoriales como componentes de la estructura regional. Los importantes valores ecológicos del Valle del Guadalquivir son indisolubles de la riqueza y diversidad de sus culturas territoriales expresadas en sus redes de asentamientos urbanos, las infraestructuras e instalaciones asociadas al uso de los recursos naturales y en valiosos paisajes agrarios presentes y tan característicos tanto en la parte más septentrional de Gerena como en su parte más sureña.

Continuando bajo las directrices del POTA, es importante también destacar que Gerena forma parte de una de las mayores áreas de conexión con redes de transporte exteriores de Andalucía y a su vez, de una de las principales áreas generadoras de tráfico mineros en la provincia.

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO



PIV. Estructuras Intermodales en los Nodos de Transporte _ Fuente: POTA

Como parte de tan importante área de conexión viaria, adquiere una importancia fundamental en primer lugar su vinculación directa con la *Vía de la Plata* como eje regional de 1º Nivel por ser uno de los principales accesos a la capital hispalense y, en segundo lugar, por su vinculación con la SE-40, cuya ejecución, le aportará al término municipal de una notable accesibilidad metropolitana.

En lo que al área generadora de tráfico minero se refiere, es de vital importancia destacar los tan reconocibles trabajos en las **canteras de granito** que confirieron al término municipal de Gerena la principal fuente de riqueza hasta mitad del siglo XX.

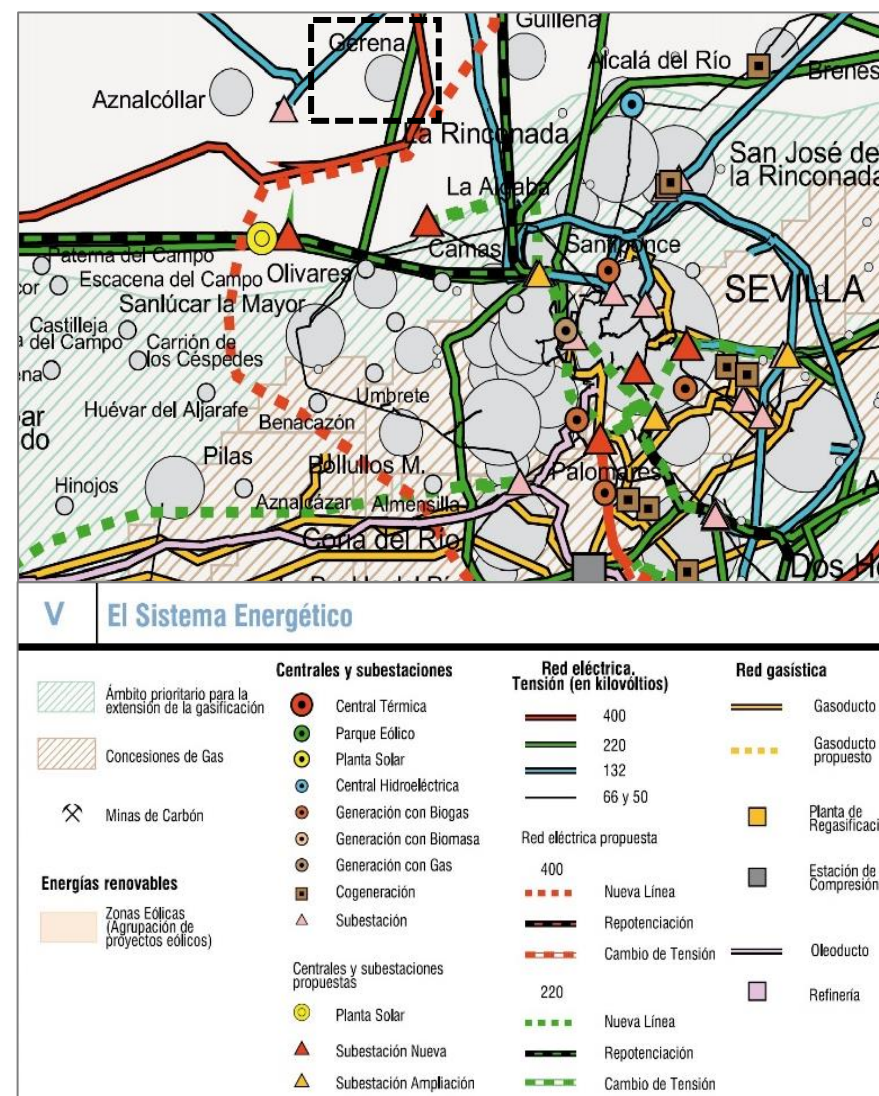
A día de hoy, los altos costes de extracción a causa de la dureza del propio terreno, le han restado algo de importancia a Gerena a favor de la extracción del cobre en Las Cruces, manteniendo con ello una importancia singular para el término.

Se destacan también en Gerena las siguientes particularidades:

- Elevado predominio de la carretera y medios privados de transporte frente al transporte público, que a su vez encuentra oxigenación con la Vía de la Plata, pero no con la SE-40 aún pendiente de terminar.
- Baja participación del transporte ferroviario prácticamente inexistente en la Sierra Norte y difícil integración entre otros modos de transporte.
- Influencia del modelo energético general basado en el consumo masivo de combustibles fósiles derivados del petróleo producida por el empleo del transporte privado, así como una baja eficiencia energética del mismo produciendo un alto impacto ambiental en la comarca.
- Trazado de infraestructuras cuyo impacto sobre el medio natural y el paisaje son negativos.

Por todo ello, las líneas estratégicas que el POTA busca continuar, y así se deben reflejar en el presente POU son las siguientes:

1. Disociar el crecimiento económico del crecimiento de las necesidades de transporte para favorecer modelos de ocupación del territorio y de crecimiento urbano que contribuyan a gestionar la movilidad y a regular la demanda.
2. Modificar el reparto entre modos favoreciendo la utilización de infraestructuras existentes y los modos más sostenibles ambientalmente.
3. Fomento del transporte público y/o empleo de transporte no motorizado, mejorando el acceso a los transportes públicos y la adaptación de las infraestructuras nodales a las necesidades de las redes de Ciudades Medias Interiores.
4. Establecimiento de modelos de transporte territorialmente diferenciados adaptados a las necesidades del territorio regional.
5. Reducción del impacto energético y ambiental.



PV. El Sistema Energético _ Fuente: POTA

De acuerdo con lo anterior, las administraciones públicas deberán promover un sistema de transporte multimodal e integral basado en los servicios públicos y el fomento de los desplazamientos en medios no motorizados frente a la preeminencia del automóvil.

El sistema de transporte debe contribuir a la reducción de la movilidad innecesaria, al equilibrio entre el mundo rural y el mundo urbano y a alcanzar la máxima accesibilidad. Y en la medida de lo posible, así se verá defendido en el presente plan.

3.2.2. Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)

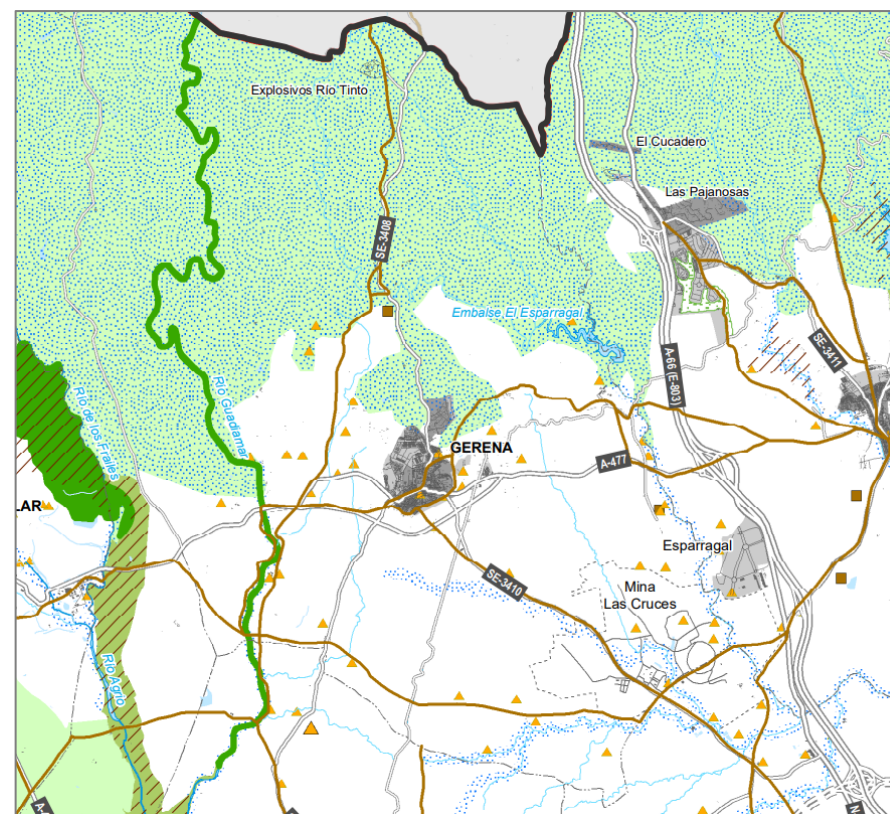
El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por el Decreto 267/2009, de 9 de junio, incluye el término municipal de Gerena, y define las siguientes determinaciones que le afectan:

PROTECCIONES

El POTAUS establece las siguientes protecciones en el término municipal:

- Áreas forestales, estableciendo para esos suelos los siguientes objetivos:
 - Configurar el sistema de protección territorial como matriz natural del área a preservar.
 - Incremento de la cubierta forestal.
 - Garantizar la conservación, mejora y puesta en valor de las zonas protegidas medioambientalmente.
- Sistema hidrológico, estableciendo para los suelos los objetivos:
 - Protección de los recursos hídricos.
 - Preservación de las condiciones ambientales.

- Conservación de la calidad paisajística.
- Prevención de riesgos de inundación.
- Yacimientos arqueológicos
 - Contribuir a la protección y puesta en valor del patrimonio cultural.

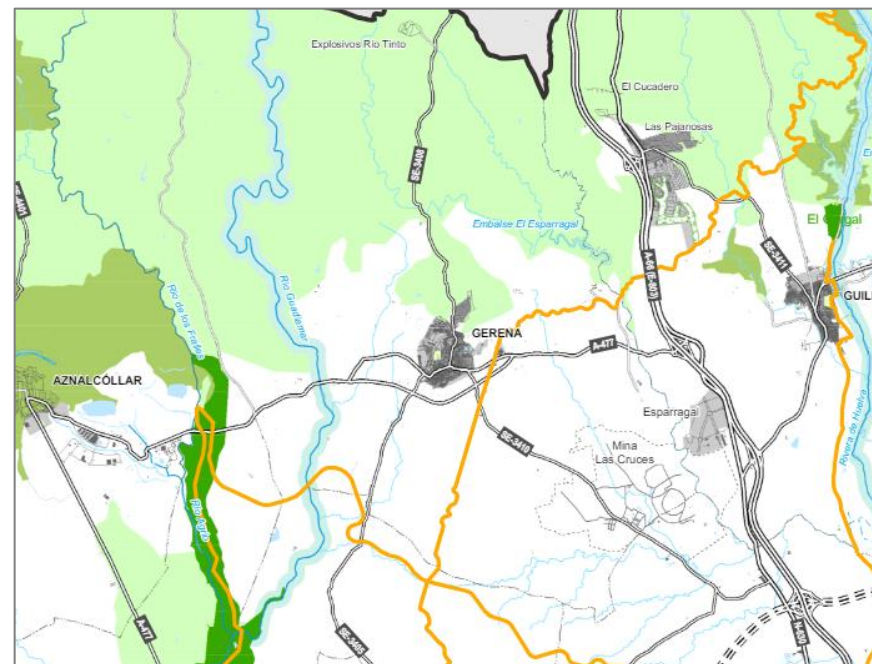


Municipio de Gerena en el Sistema de Protección del POTAUS _ Fuente: POTAUS.

RED DE CORREDORES VERDES

Uno de los objetivos del POTAUS es el establecimiento de una red interconectada de espacios de uso público para el ocio y esparcimiento de la población siendo uno de los objetivos específicos la creación de una red de corredores verdes que asegure la conexión no motorizada entre los espacios de la Red de Espacios Libres. En el plano de ordenación de la Red de Espacios Libres se identifican en el término municipal de Gerena dos viales:

- Vía Verde de Itálica
- La Ruta del Agua al pie de la cornisa norte del Aljarafe



Plano 3. Red de Espacios Libres _ Fuente: POTAUS

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

El POTAUS identifica en Gerena un Área de Oportunidad Metropolitana de carácter residencial entendiendo como tales *aquellas destinadas a satisfacer la demanda supramunicipal de viviendas determinado como destino preferente y mayoritario la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública* ¹. En concreto, la de Gerena se denomina R11 Residencial Gerena y se identifica en el plano de Ordenación de usos y sistemas de transportes del POTAUS.

¹ Artículo 55 Normativa POTAUS.



- o El planeamiento urbanístico debe definirlas garantizando la integración en el sistema urbano y en las redes de infraestructuras conforme a los criterios establecidos en la Ficha Correspondiente.
- o El desarrollo de las mismas estará condicionado a la ejecución de las actuaciones necesarias para garantizar el acceso a las mismas mediante transporte público y transporte no motorizado

ampliación de las existentes salvo las que se destinen a explotar los recursos naturales de los terrenos.

3.3.1. Normas Subsidiarias vigentes y su Adaptación Parcial

La Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, conforme al procedimiento que se estableció en el Decreto 11/2008, con aprobación por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de abril de 2010.

Con la aparición del Decreto 11/2008 y el procedimiento establecido en el mismo, se procedió a adaptar parcialmente al texto legislativo de la LOUA, el documento de las NNSS, aprobándose por el Pleno en fecha 29/04/2010.

- PP.01 Olivar de Maravilla
- PP 10 Cañada del Hornillo.
- PP 03 Los Abades y la modificación del mismo.
- PP 11 La Fontanilla.
- PP 02 Entrada de Sevilla.

- SUO.1 Jardines de Gerena.

Y los estudios de Detalle ED.01 Molino de Viento, ED 3 y el de Alomejé de abril de 1999.

Asimismo, en febrero de 2005 se había aprobado el **Plan Especial Minas las Cruces** que se ubica entre los términos de Salteras, Guillena y Gerena, y el **Plan Especial del Nuevo Recinto Ferial y Campo de Fútbol** en octubre de 2008.

Las Normas Subsidiarias

Las Normas Subsidiarias se aprobaron inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 30/01/1992 y definitivamente por la Comisión Provincial de Obras Públicas y Transportes el **21/07/1993**, quedando publicadas en el BOP en fecha 27/11/93.

En su texto las NNSS fijaban además el desarrollo de distintos ámbitos, mediante un estudio de detalle, **cuatro** planes especiales de entre los que diferenciaban dos de protección, de los yacimientos arqueológicos y de las antiguas canteras, y **diez planes parciales** para el desarrollo de los suelos aptos para urbanizar.

En cuanto a las Modificaciones de las Normas Subsidiarias, se han redactado hasta la fecha **seis**, siendo dos de ellas posteriores a la Adaptación Parcial.

Instrumentos de planeamiento general y	Nombre ámbito	Fecha aprobación	Fecha publicación
TR de las NN SS	Normas	21/07/1993	27/11/1993
Modificación NNSS	Fontanilla	26/03/1998	26/09/1998
Modificación NNSS	SUO-1	23/07/2004	09/11/2004
Modificación NNSS	Ampliación de	23/12/2008	23/07/2010
Modificación NNSS	Mercado	08/03/2010	03/09/2010

Modificación NNSS 5	Edificaciones de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable	09/02/2011	23/02/2011
Modificación NNSS	Subsuelo	21/03/2013	11/10/2013

MODIFICACIONES

Modificación N° 1 Fontanilla, aprobada en marzo de 1998, se incorpora un **nuevo ámbito industrial** para desarrollar mediante un plan parcial, ante las dificultades de gestión que estaban presentando los planes parciales industriales fijados inicialmente en las normas subsidiarias, así **se delimita el PP.11 La Fontanilla** (que se aprobó definitivamente en mayo de 2001).

Modificación N° 2 del SUO-1, aprobada en julio de 2004, introducía una serie de **ajustes** en los ámbitos de los **sectores PP-8 y PP-9**, al unir los ámbitos, y **parte de los PP-4 y 6** para considerarlos como urbanizables ordenados. La modificación alcanza a más de 28 Has y una capacidad residencial de 985 viviendas.

Asimismo, en el mismo documento se adecua el borde occidental del suelo apto para urbanizar junto al arroyo Garnacho clasificando una franja del borde como Sistema General de espacios Libres para proteger a dicho cauce. También se incluye el reajuste del ámbito del sector 6 y otros puntuales más en la clasificación del suelo urbano y urbanizable.

Se amplía la reserva de suelo con destino a Sistema General Equipamiento Deportivo, y se amplía el parque del cementerio en algo más de 7000 m².

Plano n°1 Ámbito _ Fuente: Modificación N°2

Se califica como sistema general viario la ampliación de la calle Ferrocarril en su margen derecha, se califica como zona de extensión del centro histórico las parcelas colindantes al vial de conexión de las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada de la Higuera con la calle central del suelo urbanizable ordenado.

Además de otros condicionantes de la gestión del mismo que garanticen la obtención de viales o la propia ejecución de los componentes estructurales de la ordenación mediante la definición de diversos niveles de ejecución.

Modificación N° 3 de ampliación de Fontanilla, aprobada definitivamente en diciembre de 2008, para disponer mediante un nuevo planeamiento parcial, el PP-12 Ampliación Fontanilla, de más suelo industrial.

Modificación N° 4 Mercado, aprobada definitivamente en marzo de 2010, para otorgar **nueva regulación del subsuelo** a los de titularidad municipal, así como la posibilidad de elevar la **altura de las edificaciones de los SIPS** y en concreto determinaciones particulares para intervenir en la Plaza de Nuestra Sra. de la Encarnación y Antiguo Mercado.

Modificación N° 5 Edificaciones de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable, aprobada en febrero de 2011, se adapta la normativa que regula las construcciones en suelo no urbanizable a las necesidades planteadas con la incorporación en la LOUA. En concreto, se trata de regular en las edificaciones de utilidad pública e interés social la distancia mínima entre edificaciones, así como el establecer unos parámetros específicos para dichas actividades (que se aprobó definitivamente en mayo de 2001).

Modificación N° 6 Subsuelo, aprobada en marzo de 2013, se indica las condiciones de uso del subsuelo de terrenos de titularidad pública (que se aprobó definitivamente en octubre de 2013).



También fue redactada una Modificación Puntual del Catálogo del Patrimonio de Gerena. Elementos Singulares y Conjuntos de Protección Especial, aprobada definitivamente por acuerdo plenario del día 8 de marzo de 2010 y publicada en el BOP número 205 de 4 de septiembre de 2010.

3.3.2. Plan General de Ordenación Urbanística 2010

Tras redactarse un Avance conforme a las prescripciones de la LOUA en septiembre de 2004, el **Ayuntamiento lo aprobó en fecha 06/11/2004**, se expuso al público y se recibieron 39 escritos de sugerencias.

Se emitió el correspondiente informe de las sugerencias y se continuó trabajando en un documento que además de dar respuesta a las mismas, completara los trabajos de elaboración del Plan. En **sesión plenaria celebrado el 1 de julio de 2010 el Ayuntamiento de Gerena aprobó inicialmente el documento de Plan General de Ordenación Urbanística**, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia nº 174, de 29 de julio de 2.010.

Finalmente, el mencionado Plan General de Ordenación Urbanística no continuó en adelante debido a un informe desfavorable de incidencia territorial el 10 de diciembre de 2012, por no cumplir la regla 30/40, al superar ampliamente los límites al crecimiento establecido por el artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

3.3.3. Planeamiento posterior

Tras la aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta la documentación analizada a día de hoy, facilitada por el Ayuntamiento, localizada en el Registro de Instrumentos Urbanísticos y la serie de ortofotografías existentes, consta una serie de instrumentos de planeamiento urbanístico, algunos de ellos en tramitación.

El estado de los mismos y su grado de ejecución se resume a continuación:

- El sector residencial correspondiente al ámbito del PP.01 “Olivar de Maravilla” está aprobado y en gran medida la edificación ejecutada.
- El sector residencial correspondiente al ámbito del PP.02 “Entrada de Sevilla” aunque se aprobó definitivamente, carece de la urbanización, con la excepción en su extremo este dónde se construyó el parque de bomberos.
- El sector residencial correspondiente al ámbito del PP.03 “Abades” que dispone de tres unidades de ejecución, cuyo Plan Parcial fue modificado y aprobado el 22 de noviembre de 2013 para regularización de cambios en

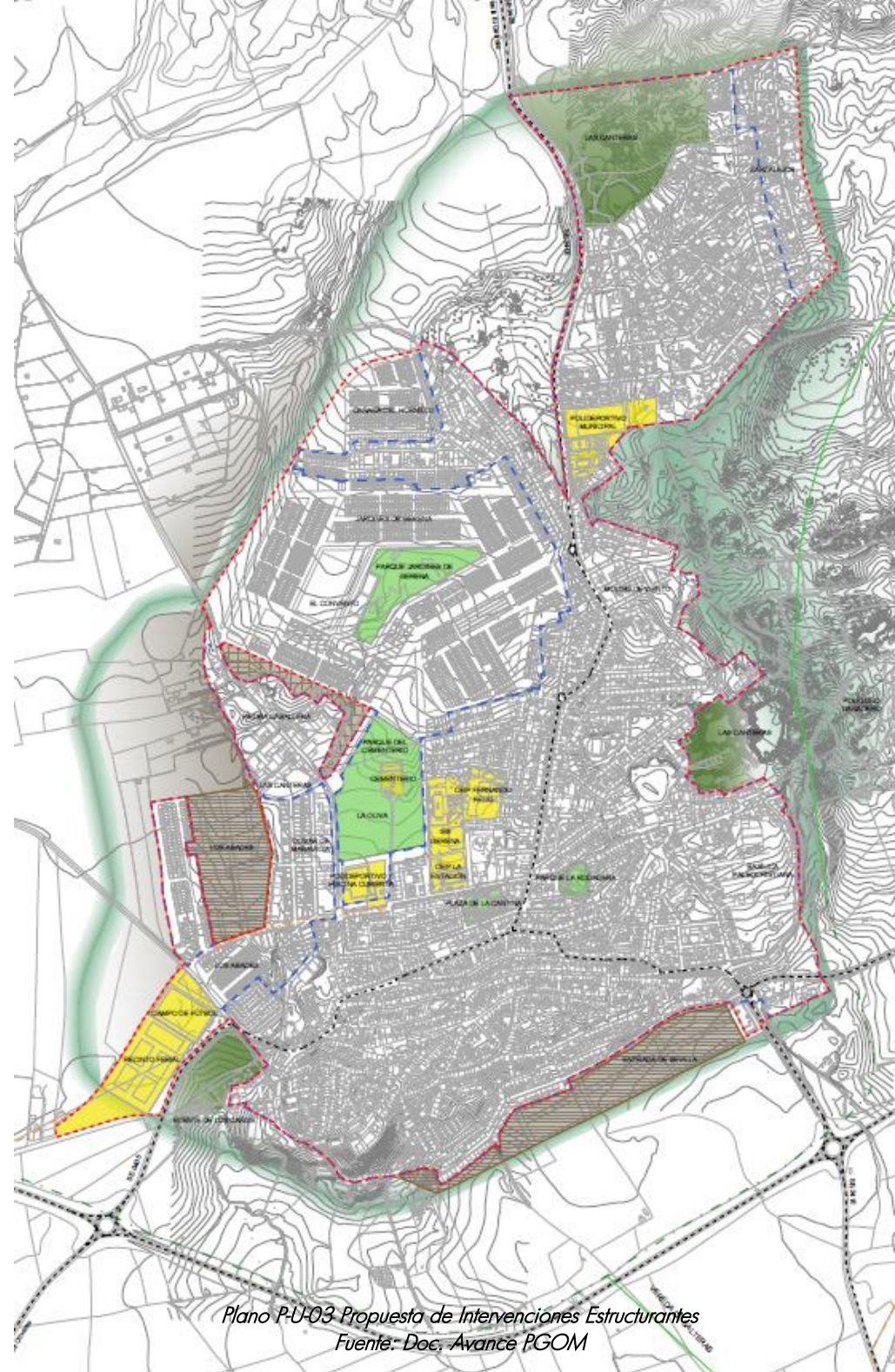
las unidades de ejecución y del Proyecto de Compensación. Actualmente se ha desarrollado la UE 1 y UE 3, con prácticamente la totalidad de construcción de las viviendas, adoleciendo la unidad de ejecución 2 del correspondiente desarrollo. Las unidades de ejecución 2 adolecen del correspondiente desarrollo.

- El sector correspondiente al ámbito del PP.10 “Cañada del Homillo” se ha **desarrollado en su totalidad** con las viviendas ejecutadas. El **equipamiento docente no se ha ejecutado y el viario perimetral del borde oeste tampoco**.
- El sector industrial correspondiente al ámbito del PP.11 “La Fontanilla” se ha **desarrollado casi en su totalidad**. Dispone de línea aérea que imposibilita la ejecución de todas las edificaciones
- El ED 01 “Molino del Viento” de uso característico residencial, y aprobado en septiembre de 1993, **no se ha desarrollado en su totalidad, falta por ejecutar un viario y una manzana residencial**.
- El ED SUO 1 de uso característico residencial, fue aprobado por el Pleno municipal el 7 de julio de 2014 refundiendo los Estudios de Detalle las UE-1, UE-2, UE-3, UE-4 y UE-5 del SUO-1. **Se ha desarrollado en su totalidad**.
- El Plan Especial del Nuevo Recinto ferial y el Campo de Fútbol se aprobó en el Pleno de 2/10/2008, pero **falta culminar la gestión urbanística del sector**. Hay pendiente unas permutas con los propietarios integrantes del ámbito.

El PP 05 de la 2ª Fase de Zarzalejo no se ha redactado, el PP 06 de Piedra Caballera y el PP-07 del Polígono Ganadero tampoco.

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN

Como resultado de esta última consulta, con fecha 07 de junio de 2024, se recibe contestación de la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Salud y Consumo, en la que se comunica que el PGOM no debe someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud, al no concurrir los supuestos exigidos por la normativa sectorial vigente. Esta resolución concluye formalmente el proceso de cribado en materia de salud pública.



Posteriormente, con fecha 26 de junio de 2024, se recibe la resolución de admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria formulada por el Ayuntamiento de Gerena para el PGOM. Dicha resolución confirma que, en base al artículo 40.2 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, el Plan General de Ordenación Municipal de Gerena queda sometido al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica. Actualmente, el expediente se encuentra a la espera de la emisión del Documento de Alcance por parte del órgano ambiental competente, paso previo para la redacción del documento para Aprobación Inicial.

MODELO DE CIUDAD Y MARCO NORMATIVO PROPUESTO POR EL PGOM

El Documento de Avance plantea un modelo de ciudad que parte de un análisis inductivo y deductivo del contexto urbanístico, ambiental y social de Gerena. Se apuesta por un modelo compacto, diverso y sostenible, coherente con la normativa vigente, especialmente con la LISTA, su Reglamento, el POTAUS y la Agenda Urbana Española. Además, el diseño del modelo se fundamenta en procesos de participación ciudadana que han aportado demandas y sugerencias reales de los vecinos y vecinas del municipio.

PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DESTACADAS

Entre las propuestas estructurantes incluidas en el documento, destaca la creación de un cinturón verde perimetral como instrumento para regular el crecimiento urbano y consolidar una transición armoniosa entre el medio urbano y el rural. Este cinturón se apoya en elementos naturales como el arroyo San Juan, las canteras y zonas de ribera, e integra áreas de protección paisajística,

arqueológica y ecológica. Se concibe como un espacio libre de tráfico rodado y se regulará mediante un Plan Especial.

También se incluye la recuperación del antiguo trazado ferroviario como vía verde, conectando la antigua estación con el municipio. Esta actuación se incorpora a la red de movilidad activa y sostenible, en línea con las estrategias del POTAUS, y pretende valorizar el patrimonio y fomentar modos de transporte no motorizados.

Además, se proyectan tres parques periurbanos de uso recreativo y valor ecológico en localizaciones clave: el norte del municipio, el entorno de Las Canteras – Fuente Santa y la Fuente de los Caños, todos integrados en la estructura verde del municipio y en el sistema general de espacios libres.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS

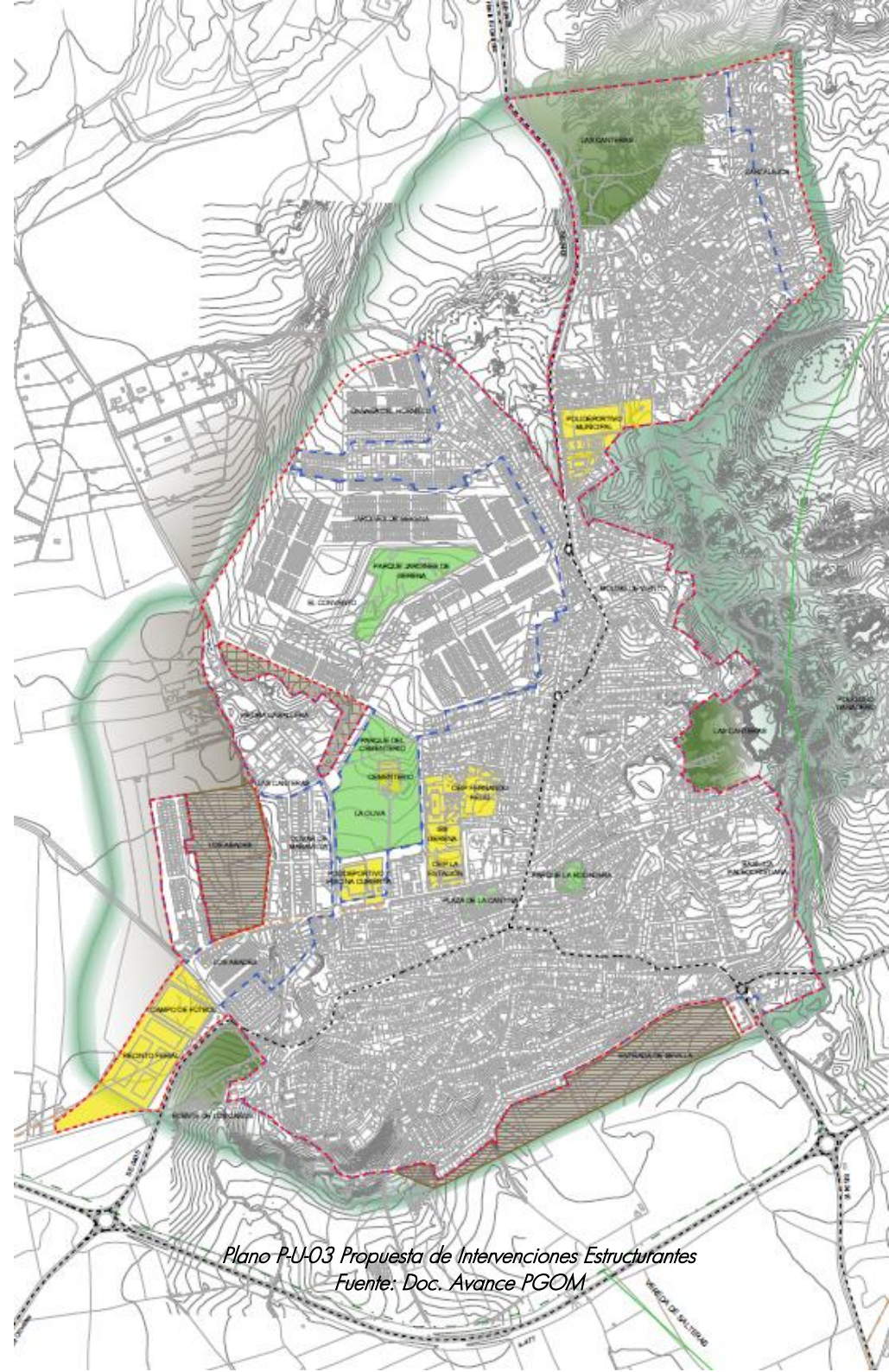
El plan actualiza la clasificación del suelo conforme a la nueva normativa, consolidando como urbano aquellos sectores que ya presentan características edificadas o infraestructuradas y cumplen con el artículo 13 de la LISTA y el 19 del RGLISTA. En el suelo rústico, se introducen nuevas categorías específicas como “suelo con protección paisajística del entorno urbano”, “suelo con actividad productiva y de extracción minera” y “suelo vinculado a dicha actividad”, en función de sus características, usos existentes o valores ambientales.

Se incluyen tres actuaciones de transformación urbanística destacadas: dos residenciales (“Los Abades” y “Entrada de Sevilla”) y una industrial (ampliación del polígono “La Fontanilla”), todas derivadas de planeamiento anterior. Se establecen también directrices para posibles nuevos desarrollos, condicionados a justificaciones futuras y dentro del perímetro del cinturón verde.

El PGOM refuerza la protección del medio ambiente mediante la categorización del suelo rústico en función de su sensibilidad ecológica, hidrográfica, forestal y patrimonial. Se protegen corredores verdes, vías pecuarias, dominios públicos hidráulicos y espacios incluidos en la Red Natura 2000. En el plano patrimonial, se delimitan y referencian bienes como el Castillo de Gerena y el recinto amurallado, ambos BIC, previendo su protección integral conforme a la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

El Plan incorpora la perspectiva de género, la accesibilidad universal y la diversidad como elementos estructurales de la ordenación urbana. Se proponen espacios públicos seguros, multifuncionales, con buena visibilidad, iluminación adecuada y diseñados para todos los perfiles de edad y movilidad. Estas directrices se integran tanto en nuevas actuaciones como en la regeneración del espacio urbano existente, fomentando una ciudad más equitativa e inclusiva.

La propuesta de ordenación se alinea con el POT AUS y con la planificación territorial y ambiental de municipios colindantes, especialmente en lo referente al ámbito de influencia de la mina Cobre Las Cruces, compartido con Salteras y Guillena. Desde el punto de vista económico, se prevé una ejecución realista, centrada en actuaciones paisajísticas, creación de sumideros de CO₂, arborización del espacio urbano y dotación de infraestructuras verdes, todo ello compatible con los recursos municipales disponibles en una legislatura.



4.AFECCIONES



4.1. NORMAS RELATIVAS A AFECCIONES

4.1.1. Recursos naturales

Pesca

a) Del Estado.

- Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre por la que se declaran las especies objeto de caza y pesca, y cuyos anexos I, II y III tienen carácter básico.
- Real Decreto 1118/1989, de 15 de septiembre, por el que se declaran especies objeto de caza y pesca comercializables.

Caza

a) Del Estado.

- Ley 1/1970, de 4 de abril de Caza

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 126/2017, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza en Andalucía.

Flora y fauna silvestre

a) Del Estado.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen

medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora u fauna silvestres.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Catálogo Andaluz de Flora Silvestre Amenazada.

Espacios Naturales Protegidos

a) Del Estado

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 2/1995, de 1 de junio, sobre modificación de la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 6/1996, de 18 de julio, relativa a la modificación del art. 20 de la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se prueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía.

- Orden de 2 de diciembre de 1998, por la que se establecen normas y prescripciones para la señalización en los espacios naturales protegidos de Andalucía, en general y del uso público en ellos, en particular.
- Orden de 13 de julio de 1999, por la que se regulan las acampadas para la realización de actividades de educación ambiental en espacios naturales protegidos.

Minas

a) Del Estado

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

4.1.2. Protección ambiental

Vertidos y tratamiento de aguas residuales

a) Del Estado

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de los Títulos I y II de la Ley de Aguas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

b) De la Comunidad Autónoma

- Resolución de 13 de marzo de 2023, de la Dirección General de Recursos Hídricos, por la que se aprueban el Plan Anual de Inspección de Vertidos y el Programa Anual de Inspecciones de Vertidos al Dominio Público Hidráulico Intracomunitario y al Dominio Público Marítimo-Terrestre Andaluz para el año 2023.

Residuos sólidos

a) Del Estado.

- Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Real Decreto 1378/1999, de 27 de agosto, por el que se establecen medidas para la eliminación y gestión de los policlorobifenilos, policloroterfenilos y aparatos que los contengan.
- Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Decreto 218/1999, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos.
- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.

c) Del municipio.

- Ordenanza cuidado limpieza y vallado de solares y parcelas en los terrenos urbanos.

Residuos tóxicos y peligrosos

a) Del Estado

- Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio de 1997, por el que se modifica el Decreto 833/1988, de 20 de julio de 1988.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Orden de 13 de junio de 1990 por la que se modifica el apartado decimosexto-2 y el Anexo II de la Orden de 28 de febrero de 1989.

b) De la Comunidad Autónoma

- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan Director de Gestión de Residuos Peligrosos.
- Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.

Actividades agrícolas

a) Del Estado

- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Real Decreto 4/2001, de 12 de enero, por el que se establece un régimen de ayudas a la utilización de métodos de producción agraria compatibles con el medio ambiente
- Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 8/1984, de 3 de Julio, Reforma Agraria en Andalucía.
- Decreto 226/1995, de 26 de septiembre, por el que se aprueban medidas de ejecución del Plan de Desarrollo Rural de Andalucía.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Calidad del aire

a) Del Estado.

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera
- Decreto 2414/ 1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección de medio ambiente atmosférico

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía

Ruido y contaminación acústica

a) Del Estado.

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

4.1.3. Dominio público e Infraestructuras

Vías pecuarias

a) Del Estado.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Aguas superficiales y subterráneas

a) Del Estado.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Plan Hidrológico del Guadalquivir. Tercer ciclo de planificación 2022-2027.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Montes y zonas forestales

a) Del Estado

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Orden de 17 de junio de 1982, por la que se aprueba el Plan Básico de lucha contra incendios forestales y normas complementarias.
- Orden de 18 de febrero de 1992, para el establecimiento del II Plan de Acciones Prioritarias contra incendios forestales.

- Orden de 3 de abril de 1996 para el establecimiento del III Plan de Acciones Prioritarias contra Incendios Forestales.
- b) De la Comunidad Autónoma.
 - Ley 2/92, Forestal de Andalucía, de 15 de junio.
 - Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales en Andalucía.
 - Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
 - Acuerdo de Consejo de Gobierno de 27 de marzo de 2001, por el que se aprueba la formulación del documento de adecuación del Plan Forestal Andaluz a las nuevas orientaciones y directrices en materia de desarrollo forestal y de política ambiental para el período 2002-2006.

Carreteras

- a) Del Estado.
 - Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.
 - Real Decreto 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.
- b) De la Comunidad Autónoma.
 - Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Red ferroviaria

- a) Del Estado.
 - Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
 - 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.
- b) De la Comunidad Autónoma.
 - Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Líneas eléctricas

- a) Del Estado.
 - Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
 - Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- b) De la Comunidad Autónoma.
 - Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
 - Resolución de 26 de julio de 2021, de la Dirección General de Medio Natural, Biodiversidad y Espacios Protegidos, por la que se habilita plazo a los titulares de líneas eléctricas aéreas de alta tensión que no se ajustan a las prescripciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas

eléctricas de alta tensión, que no hayan sido incluidos en los anexos de anteriores resoluciones de esta Dirección General, para que notifiquen dicha circunstancia.

Afección aeroportuaria

a) Del Estado.

- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

4.1.4. Policía sanitaria mortuoria. Salud

a) Del Estado.

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria modificado por:
 - Decreto 238/2007 de 4 de septiembre por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.
 - Decreto 62/2012 de 13 de marzo por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.
 - Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de competencias de la administración en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
 - Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía

- Texto consolidado del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.1.5. Bienes protegidos

Patrimonio histórico

a) Del Estado.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía
- Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero).

4.1.6. Ordenación del territorio y planificación

a) Del Estado

- 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.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

- Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

4.1.7. Prevención y corrección de impactos

a) Del Estado

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Resolución de 1 de marzo de 2022, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático, por la que se aprueba el Programa Integral de Inspección en materia de calidad ambiental en Andalucía para el año 2022
- Resolución de 25 de enero de 2013, de la Dirección General de Prevención, Calidad Ambiental y Cambio Climático, por la que se aprueban los Planes Sectoriales de Inspecciones Medioambientales para 2013.

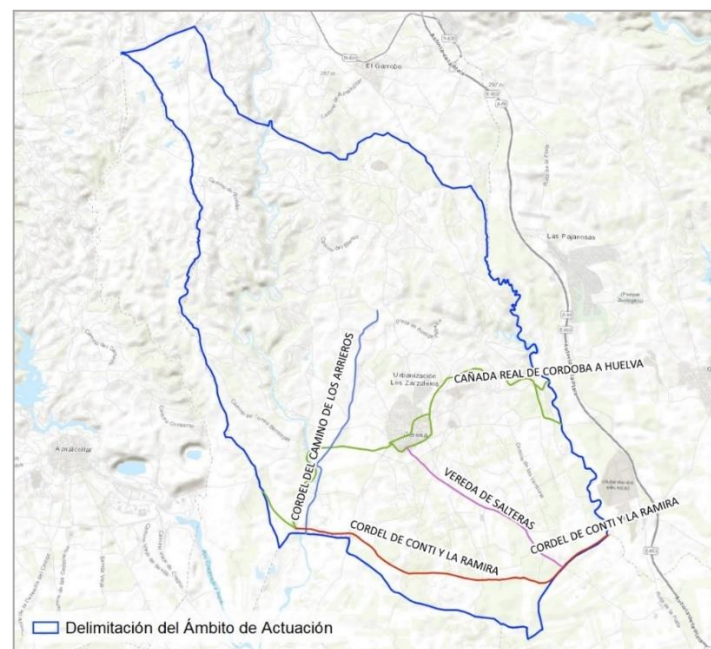
4.2. AFECCIONES DEL TERRITORIO

4.2.1. Vías pecuarias y lugares asociados

Una vez consultado el servicio WMS del Inventario de Vías Pecuarias facilitado por la REDIAM, y adquirida la capa de vías pecuarias del DERA (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía), se observa que dentro del municipio de Gerena transcurren las siguientes vías pecuarias:

- **Cañada Real de Córdoba a Huelva:** cruza el término municipal a la altura del núcleo poblacional de Gerena, dibujando surcos de este a oeste y cruzando por el núcleo de población por la Avenida Primero de Mayo y a la altura de la calle Piedra Gorda.
- **Cordel del Camino de los Arrieros:** con disposición noreste-suroeste, se ubica en la parte centro oeste del municipio. En su franja centro-sur dentro del municipio, cruza con la Cañada Real de Córdoba Huelva.
- **Vereda de Salteras:** la vereda de Salteras parte de la zona sur del núcleo de población en dirección sur hacia la zona sureste del municipio, donde se encuentra con el Cordel de Conti y la Ramira.
- **Cordel de Conti y la Ramira:** se ubica en el extremo sur del término municipal siguiendo ligeramente el dibujo del perímetro municipal.

VÍA PECUARIA	DESLINDADA
Cañada Real de Córdoba a Huelva	Sí (Tramo de cruce con Cordel del Camino de los Arrieros hasta llegar al núcleo de población de Gerena)
Cordel del Camino de los Arrieros	Sí (Tramo de cruce con Cañada Real de Córdoba a Huelva)
Vereda de Salteras	Sí (Tramo próximo al núcleo de población y tramo de cruce con el límite municipal)
Cordel de Conti y la Ramira	Sí (tramo cercano a la Vereda de Salteras)



Vías pecuarias. Fuente: DERA. Elaboración propia.

Además de las vías pecuarias enumeradas, se localizan dos lugares asociados a ellas:

- Descansadero y abrevadero de los Caños. El código de la vía en la que se encuentra es 41045502 y el código que identifica el abrevadero es 41045502
- Abrevadero de Fuente Santa. El código de la vía en la que se encuentra es 41045501 y el código que identifica el código del lugar asociado es 41045501

4.2.2. Espacios naturales protegidos

Se ha consultado el servicio WMS correspondiente a la delimitación de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA). Este servicio incluye información actualizada sobre los Espacios Naturales Protegidos autonómicos (Parques Nacionales y Naturales, Parques y Monumentos Naturales, Paisajes Protegidos, Parques Periurbanos, Reservas Naturales y sus zonas de protección, Reservas Naturales Concertadas) y figuras de protección europeas (Red Natura 2000, Geoparques, Reservas de la Biosfera, ZEPIM, Diploma Europeo, Patrimonio de la Humanidad y Humedales incluidos en la Lista RAMSAR).

Una vez consultado el WMS de la RENPA, se ha encontrado un espacio catalogado como Zona de Especial Conservación en el interior del municipio que corresponde con **el río Guadamar** de la red hidrográfica existente siendo suelos pertenecientes a la Zona Especial de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 Corredor Ecológico del Río Guadamar (ES6180005) declarada en Decreto 1/2015 de 13 de enero, por ser un espacio que *“desempeña un papel estratégico como eje de conexión entre el litoral de Doñana y Sierra Morena Occidental, creando un pasillo para la dispersión y proliferación de*

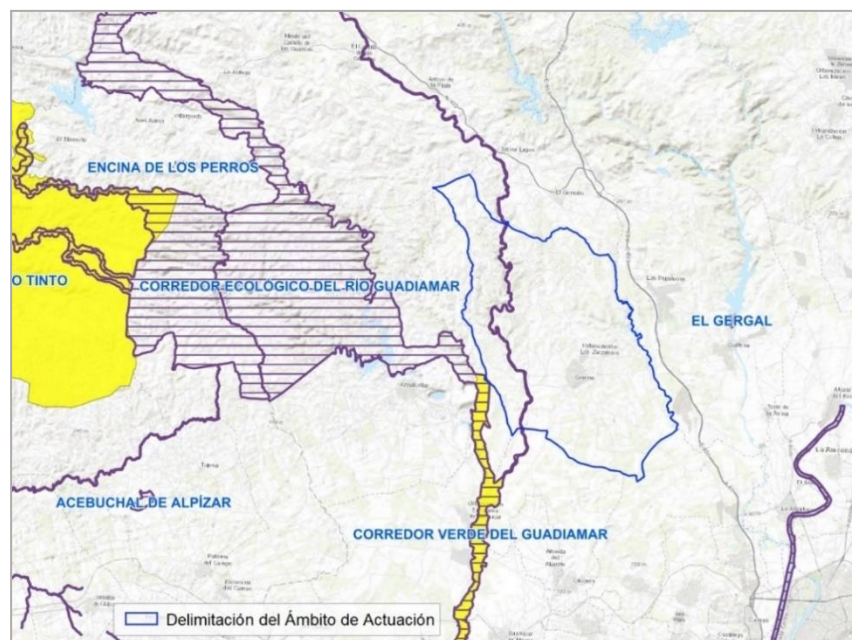
especies de flora y fauna de gran importancia, destacando el papel que juega para el intercambio genético de una de las especies más amenazada de la Península Ibérica, como es el lince ibérico, cuya conservación, a escala mundial, depende en gran medida de áreas que se conectan entre sí a través del Corredor Ecológico”.² El Decreto justifica su declaración como ZEC por la presencia de hábitats naturales y hábitats de las especies de interés comunitario incluidos en el Anejo I y Anexo II de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Se observa como el Corredor Verde del Guadamar discurre por el perímetro oeste del término municipal.

² Decreto 1/2015 de 13 de enero publicado en BOJA nº51 de 16 de marzo de 2015

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

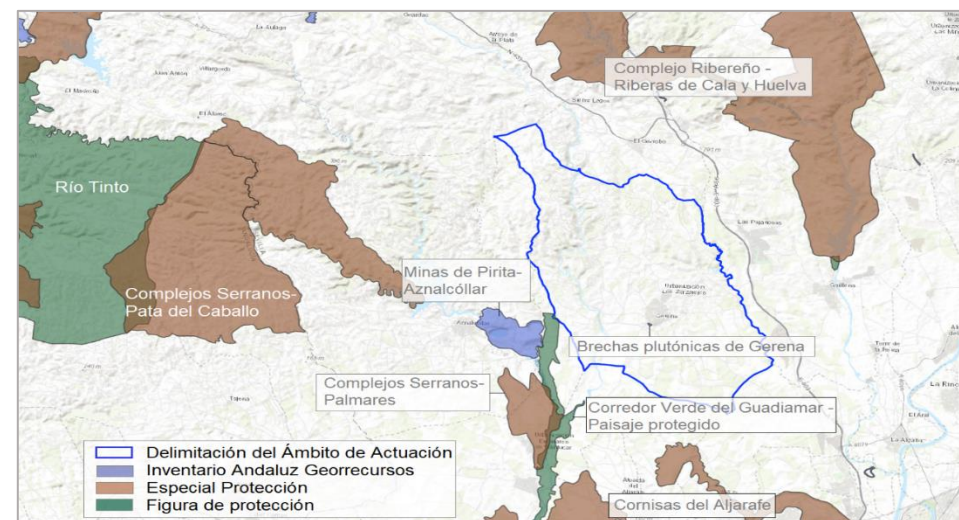


Leyenda RENPA de los elementos colindantes con Gerena			
	ZEC		Paisaje protegido

Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Fuente: RENPA. Elaboración propia.

No se observan otros elementos clasificados en otras categorías como LIC, ZEPA, Reserva de la Biosfera o Humedales de la Lista Ramsar, entre otros.

Asimismo, los datos espaciales obtenidos de la sección del patrimonio del DERA complementan la información anteriormente presentada:



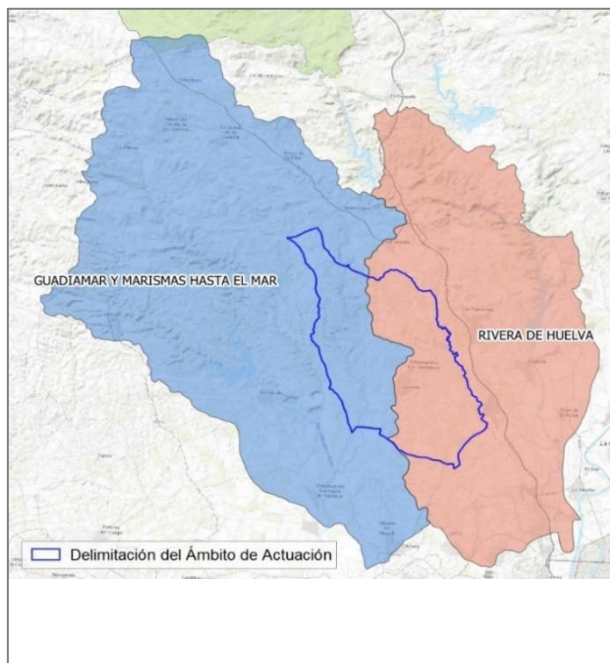
Patrimonio natural. Fuente: DERA. Elaboración propia.

4.2.3. Sistema hidrológico

El ámbito de actuación, el municipio de Gerena, se encuentra en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.

La cuenca Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) tiene una extensión de 57.527 km y se extiende a lo largo de 12 provincias de 4 comunidades autónomas, siendo Andalucía la más representativa con el 90 % de la superficie de la demarcación. Es, por tanto, lo que se denomina una cuenca intercomunitaria.

En la red hidrográfica de Gerena se distinguen dos subcuencas, la del Guadamar y marismas de mar en el sector occidental del término municipal, y la subcuenca Rivera de Huelva en su sector más oriental.



Subcuenca Guadamar y marismas y subcuenca Rivera de Huelva. Fuente: E.P. a partir del DERA.

De la subcuenca del Guadamar destaca por su extensión y carga hidráulica el Río Guadamar que cruza el término municipal de norte a sur. La subcuenca de Rivera de Huelva tiene más importancia para el presente instrumento de ordenación urbanística por ser la que tiene relación con el núcleo urbano localizándose entre otros, el Arroyo Garnacho (al oeste) y su afluente, el Arroyo La Fuente (al este del núcleo urbano).

La protección del régimen de las aguas se realiza, básicamente, mediante la protección del dominio público hidráulico, que incluye, entre otros bienes (artículo 2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RDPH), las aguas continentales (tanto

las superficiales como las subterráneas), los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, lechos de embalses y lagos y los acuíferos subterráneos.

El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA), tiene por objeto la regulación del dominio público hidráulico, del uso del agua y del ejercicio de las competencias atribuidas al Estado relacionadas con dicho dominio, así como el establecimiento de las normas básicas de protección de las aguas continentales, costeras y de transición, sin perjuicio de su calificación jurídica y de la legislación específica que les sea de aplicación.

En relación al planeamiento urbanístico, además de las afecciones derivadas del dominio público hidráulico, ya descritas anteriormente, la ley define una serie de zonas cuya regulación, incluida en la legislación y normativa en materia de aguas, *tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.*

En los márgenes del cauce se definen:

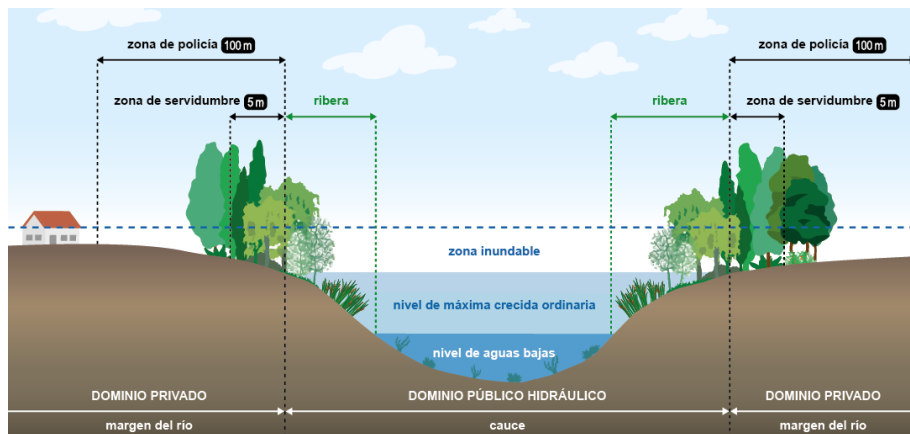
- Zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público (art. 6 TRLA y art. 6 RDPH).
- Zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen (art. 6 TRLA y art. 6 RDPH).
- Zona de flujo preferente: Es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes,

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

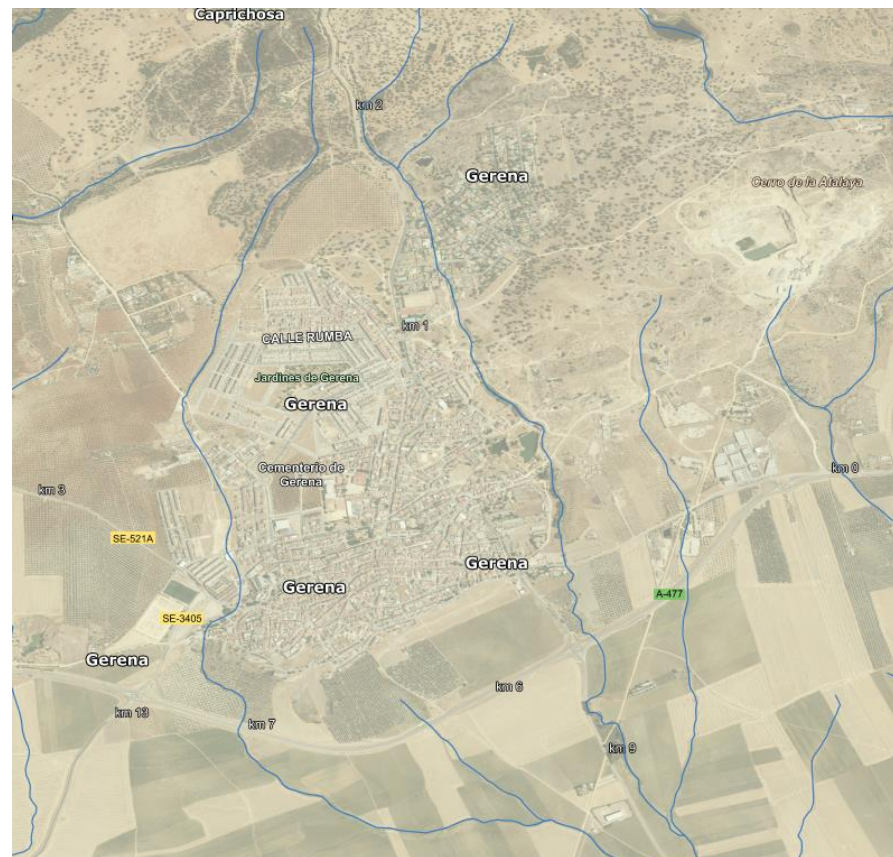
DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (art. 9 RDPH y art. 3 RD 903/2010).

- Zona inundable: los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, así como las inundaciones en las zonas costeras y las producidas por la acción conjunta de ríos y mar en las zonas de transición.



Existen numerosos cauces existentes en Gerena, según información gráfica del visor de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.



Red hidrográfica junto al núcleo urbano de Gerena. Fuente: IDE CHG

Todos los cauces, tanto los representados como otros cursos de aguas superficiales de menor entidad que no se encuentren representados, están sujetos a la legislación vigente en materia de aguas, debiendo tenerse en cuenta las afecciones anteriores en la ordenación propuesta en el presente instrumento de planeamiento.

4.2.4. Carreteras

Entre otras infraestructuras lineales del municipio se encuentran la red viaria del núcleo de población y del término municipal, y parte de la red de carreteras que da acceso al interior municipal.

En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres y separación de edificaciones e instalaciones se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras) y su desarrollo reglamentario, así como a la Ley de Carreteras de Andalucía.

la red de carreteras está formada por

- La **A-477** de Gerena a Sanlúcar la Mayor con dirección E/O que incluye la variante sur de Gerena constituyendo un elemento de primer orden en la red viaria metropolitana como eje de conexión transversal.
- La **SE- 3405** de Olivares a Gerena desde el sur.
- la **SE-3410** de la N-630 a Salteras desde el sureste.
- La **SE-3408** de Gerena a El Garrobo con dirección N/S.

Para las vías que tienen incidencia en el POU, le es de aplicación la legislación autonómica en cuanto a las zonas de protección por pertenecer a la red autonómica. Según se regula en el artículo 56 de la citada legislación, la zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Será necesaria la previa autorización del órgano competente en carreteras para cualquier actividad que pueda afectar tanto a esta zona de no edificación como al resto de zonas de protección reguladas en la ley.

4.2.5. Afecciones por la Planificación territorial

Tal y como se describe en el apartado 3.2.1. del presente documento, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) aprobado por el Consejo de Gobierno el 9 de junio de 2009, delimita como Zonas de Protección Territorial que entran en el municipio de Gerena:

- Áreas forestales
- Sistema hidrológico

También identifica una línea incluida en la Red eléctrica de incidencia territorial, de 220 kV, que coincide con el trazado de la red eléctrica aérea que atraviesa el municipio.

4.2.6. Salud y policía sanitaria mortuoria

El cementerio se encuentra en la parte central del núcleo de población, accesible mediante la red viaria local.

Según lo recogido en el apartado uno de la disposición final sexta, de modificación del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración

de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el emplazamiento de cementerios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Los terrenos serán permeables.
- Alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

La zona de protección podrá reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de salud.

Cualquier modificación en la zona de protección, tanto si afecta a la clasificación, a la categoría o al uso del suelo, estará sometida igualmente a informe de evaluación de impacto en salud.

La delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento.

La ampliación de cementerios que supongan incremento de superficie, así como aquellas que, aunque no supongan incremento de superficie, sí conlleven aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial requerirán igualmente informe de evaluación de impacto en salud.

En relación a la Evaluación de Impacto en la Salud, se solicitará la consulta pública previa y cribado efectuada, en la fase del documento de Avance del POU, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, a fin de

conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento “Plan de Ordenación Municipal (POU) de Gerena ”

4.2.7. Otras Protecciones: Bienes a proteger y yacimientos arqueológicos

En base a la información facilitada por el DERA – Datos espaciales de Referencia de Andalucía, destacamos que en el término municipal se han encontrado bienes patrimoniales considerados Bien de Interés Cultural (BIC) e incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

Como Bienes de Interés Cultural en el municipio, se encuentran dos inmuebles en la actualidad:

- Castillo de Gerena. BIC, categoría Monumento. BOE del 29 de junio de 1985.
- Recinto amurallado de Gerena. BIC, categoría Monumento. BOE del 29 de junio de 1985.

Los elementos afectados por la legislación autonómica andaluza, es decir la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, aparecen en el CGPHA. Entre estos, se encuentran los dos BIC anteriormente mencionados, así como la solicitud de su inscripción en el CGPHA de:

- Basílica y Necrópolis paleocristiana. Solicitada inscripción en el CGPHA en la categoría de Monumento.

Será objeto del POU, en caso de que dicha propuesta se haya aprobado por el organismo competente en materia de patrimonio histórico, incluirlo como una afección de los suelos colindantes.

Además de los anteriores, existen otros bienes recogidos en el Sistema de Información para la Gestión de los Bienes Culturales de Andalucía-MOSAICO, que se tendrán en cuenta en la propuesta de ordenación:

- Yacimientos arqueológicos de Fuente Santa, Gerena, Gerena Este y Gerena Sur.
- Capilla de Ntra. Señora de la Soledad.
- Iglesia de San Benito Abad



5. ANÁLISIS DEL MUNICIPIO

5.1. SITUACIÓN Y CONTEXTO HISTÓRICO

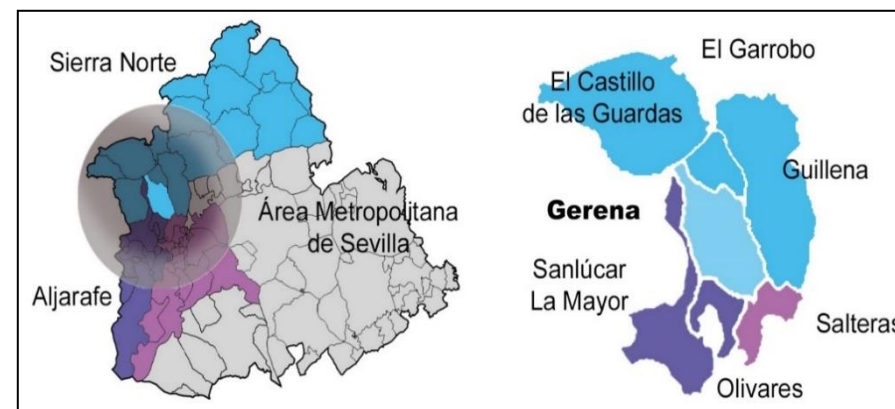
Situada a unos 25 km de la ciudad de Sevilla, Gerena conforma uno de los términos municipales de la comarca Sierra Norte de la provincia.

Dentro de ella, limita hacia el norte con los términos municipales de El Garrobo y el Castillo de las Guardas, y hacia el este, con Guillena. Hacia el sur y el oeste, limita con el Aljarafe, lindando con el término municipal de Olivares hacia el sur y con una pequeña franja del término municipal de Sanlúcar la Mayor hacia el oeste. En último lugar, y hacia el sureste, Gerena limita con un único término municipal del Área Metropolitana de Sevilla, Salteras.

La Historia del municipio se remonta a época Tartésica. Durante la época romana se realizaron varias infraestructuras como el acueducto que conducía el agua desde el Guadiamar hasta Itálica. También se construyeron termas y otras estructuras que datan de entonces. En época musulmana la agricultura y la alfarería tuvieron un gran auge. Posteriormente la ciudad pasaría a depender de la ciudad de Sevilla, pasando por distintas propiedades y marquesados.

“Ierenna, famosus prope Hispalim locus” ajusticia como lema heráldico uno de los municipios con mayor importancia histórica de la provincia de Sevilla. El mismo, recogido del famoso “Civitates Orbis Terraum” procedente s. XVI, resume en latín en una única frase lo que conforma la mayor esencia del término municipal sobre el cual versa el presente documento, “Gerena, famoso lugar cerca de Sevilla”.

En el municipio hay que destacar la importancia histórica de las canteras de granito (principal fuente de riqueza hasta mitad del s. XX), ya utilizadas antiguamente para las columnas del tiempo romano, actualmente ubicadas en la Alameda de Hércules o las columnas de la catedral de la capital hispalense.



Comarcas y términos municipales que lindan con Gerena _ Fuente: Documento de Avance del PGOM Gerena

5.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Las distintas formas de producción del espacio urbano en el núcleo poblacional de Gerena pueden ser resumidos e identificados bajo los modelos de urbanización (M.U.) descritos en el *Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de febrero de 2010*. Estos son los siguientes (los modelos se encuentran referidos mediante colores a la imagen expuesta a continuación).

(A) M.U. Promontorio inicial: Núcleo central del municipio. Este modelo de urbanización conforma la referencia del emplazamiento de la fundación de Gerena y corresponde al sector suroriental del promontorio granítico en donde los tejidos urbanos exteriores se apoyan en el viario perimetral de una manera en

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

donde la morfología se caracteriza por la presencia de manzanas en parcelario muy irregular.

(B) M.U. Extensión oriental del núcleo inicial: Se sitúa al este del núcleo central y se constituye a partir del **vial territorial histórico este/oeste**. La Morfología se caracteriza por la **linealidad, regularidad y homogeneidad** de su tejido con manzanas de gran desarrollo en sus linderos

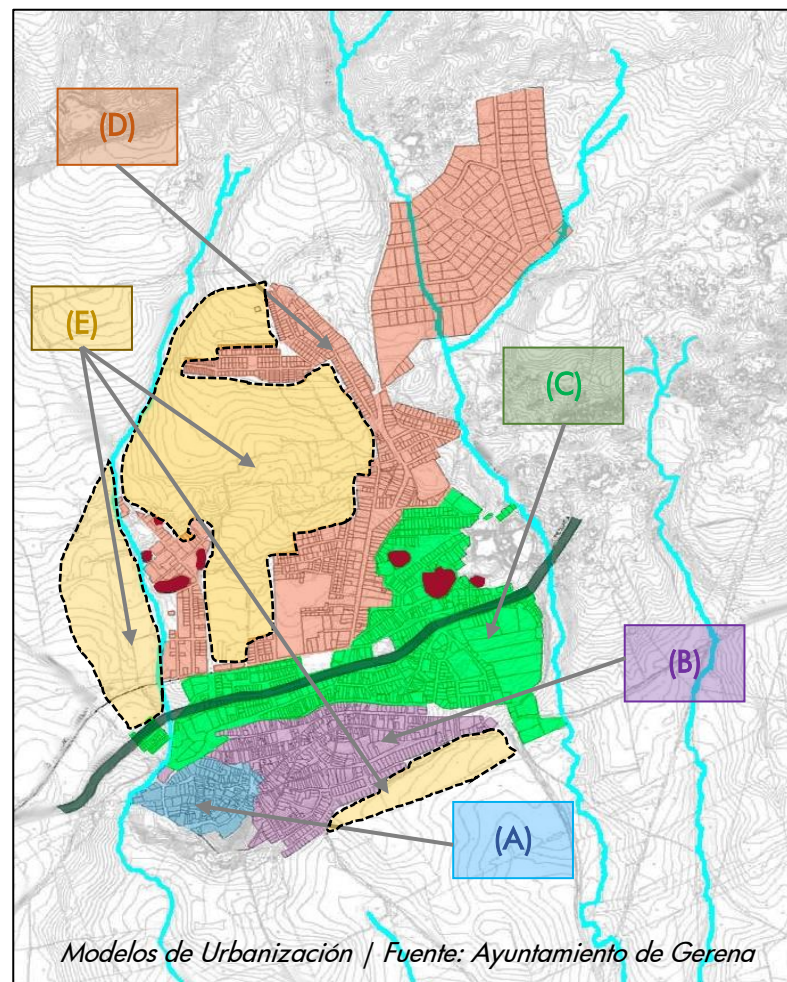
(C) M.U. Cañada Real Huelva / Córdoba: Situado al norte de los anteriores, este modelo de urbanización se constituye a partir de una red viaria preexistente cuyo trazado se ha ido desplazando hacia el norte a medida que avanza el proceso urbanizador en el municipio. Este modelo tiene su **origen** en los **comienzos de la explotación granítica**. La morfología es variada y se caracteriza por la presencia de **manzanas lineales con frente al viario preexistente** en donde se presentan parcelarios irregulares y homogéneos dependiendo de las diferentes zonas.

(D) M.U. carretera de El Garrobo, camino del Convento: Se sitúa al norte del antiguo ferrocarril flanqueado por los arroyos Garnacho y Fuente Santa y mantiene las características del plano inclinado hacia el sur. Se constituye a **partir del viario territorial, carretera de El Garrobo y camino del Convento**. La morfología responde a la edificación directa sobre el vial territorial y la edificación correspondiente a la urbanización del parcelario agrícola con medianeras construidas y ausencia de viarios.

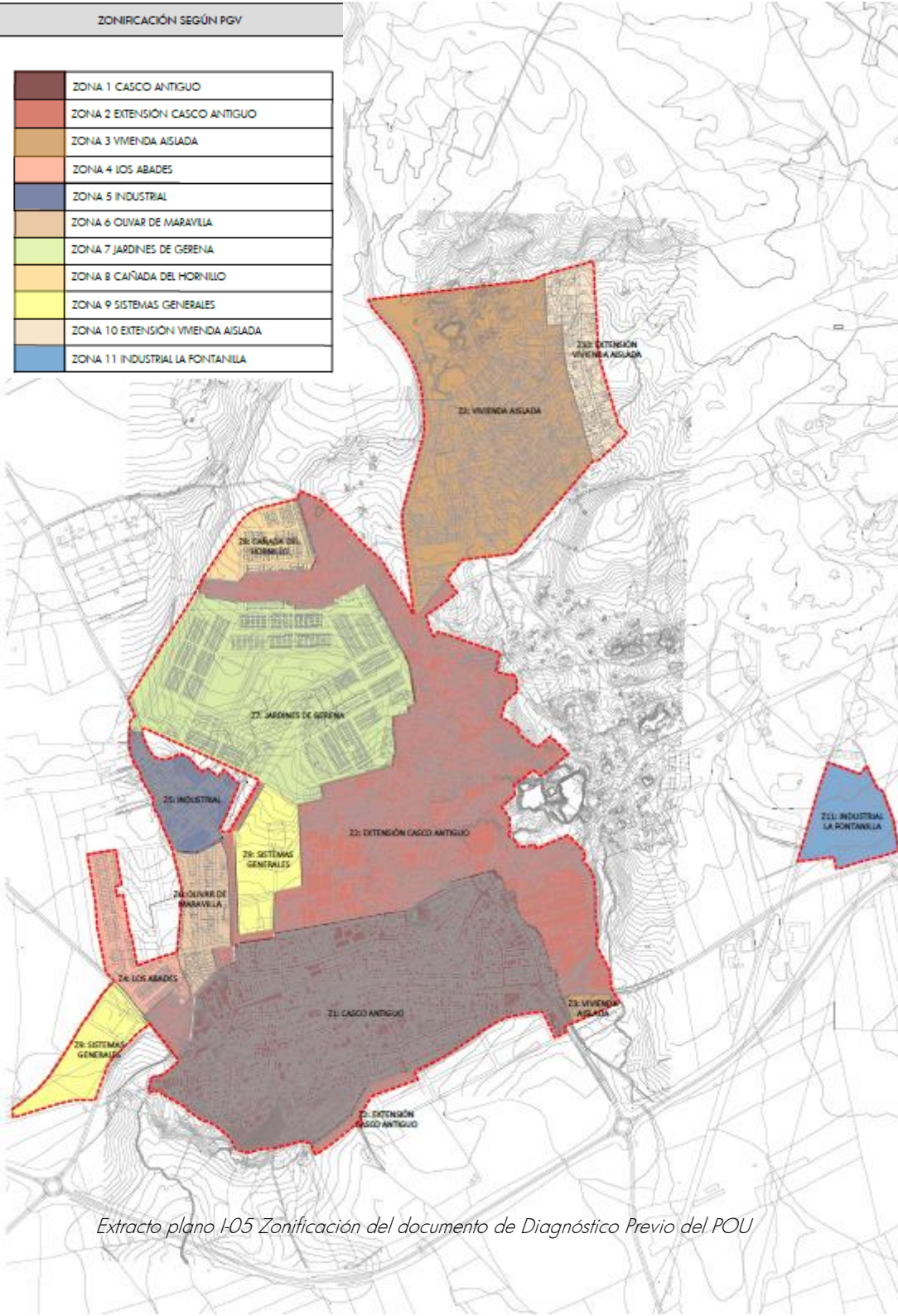
E) M.U. de desarrollo del planeamiento urbanístico municipal: Responde a los resultados del proceso urbanizador restante y corresponde con la articulación entre los sucesivos tejidos urbanos resultantes por la adición de los nuevos tejidos a los precedentes.

Este último **modelo de urbanización** se ha visto reflejado a partir del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (PSDU), las NNSS del Planeamiento Municipal aprobadas el 26/1/84, el 27/11/93, la modificación de las NNSS sector La

Fontanilla, la Modificación segunda de las NNSS y a la Adaptación con Modificaciones de las NNSS, teniendo como resultado el desarrollo de los instrumentos de planeamiento que se han descrito en el apartado 3. Antecedentes del planeamiento territorial y urbanístico.



	ZONA 1 CASCO ANTIGUO
	ZONA 2 EXTENSIÓN CASCO ANTIGUO
	ZONA 3 VIVIENDA AISLADA
	ZONA 4 LOS ABADES
	ZONA 5 INDUSTRIAL
	ZONA 6 OLIVAR DE MARAVILLA
	ZONA 7 JARDINES DE GERENA
	ZONA 8 CAÑADA DEL HORNILLO
	ZONA 9 SISTEMAS GENERALES
	ZONA 10 EXTENSIÓN VIVIENDA AISLADA
	ZONA 11 INDUSTRIAL LA FONTANILLA



Extracto plano I-05 Zonificación del documento de Diagnóstico Previo del POU

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

5.3. ESTRUCTURA URBANA: ANÁLISIS DEL ESPACIO EDIFICADO

5.3.1. Zonificación

El establecimiento de zonas de suelo urbano es una determinación propia de la misma debe hacerse siguiendo las directrices que el PGOM establezca para ello, se identifican en este apartado las zonas de suelo urbano procedentes de planeamiento vigente (en este caso del documento de Adaptación Parcial) junto a aquellas procedentes de los desarrollos recientes que reúnen características homogéneas.

El planeamiento general vigente de Gerena distingue las siguientes zonas de suelo urbano, indicando que esta distinción la realiza *“según las tipologías residenciales y su diferente ordenanza de regulación, la cual obedece a diferentes densidades y tipologías”*

Zona 1. Casco Antiguo

Coincidente con la parte antigua de Gerena, situada en el sector sur del promontorio granítico del emplazamiento. Se caracteriza por un parcelario muy irregular y una edificabilidad global algo superior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ con densidades de vivienda media-baja. (28,44 viv/ha).

Zona 2. Extensión del Casco Antiguo

Esta zona es la extensión de la zona anterior fundamentalmente al norte y en menor medida al este del mismo, apoyándose en las vías de comunicación: la Cañada Real de Huelva- Córdoba y la carretera a El Garrobo. Al estar apoyada

en estos viarios se caracteriza por la presencia de manzanas lineales con fachada a los mismos.

Al igual que la anterior tiene, según la Adaptación Parcial, una edificabilidad global algo superior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y una densidad baja de algo más de 20 viv/ha, de lo que se deduce que predominan parcelas de tamaño medio.

Zona 3. Vivienda aislada

Se corresponde fundamentalmente, salvo un pequeño ámbito al sureste del núcleo urbano, con la zona de Zarzalejos. Tiene una edificabilidad global de $0,21 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y una densidad de viviendas muy baja (7 viv/ha).

Zona 4. Los Abades

Esta zona, de reducida extensión, se sitúa en el extremo oeste del núcleo urbano y procede de un desarrollo urbanístico longitudinal materializado en un conjunto homogéneo de viviendas unifamiliares pareadas en torno a las calles Poetisa Luz Ortiz y María Zambrano.

Dicha Al ser parcelas de menor superficie, y existir poca superficie viaria, su edificabilidad global asciende, según el PGV, a $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, con una densidad media de 37 viv/ha.

Zona 5. Industrial

Se corresponde con la zona industrial de Piedra Caballera, al oeste del núcleo urbano. Tiene una edificabilidad global de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Zona 6. Olivar de Maravilla

Esta zona situada al sur de la zona industrial de Piedra Caballera y al oeste del Cementerio municipal, procede del desarrollo del Sector PP-1 del PGV, con unos parámetros iguales a la cercana Zona de Los Abades, por guardar cierta similitud en cuanto al tipo de viviendas y la configuración del ámbito: edificabilidad global de $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y una densidad media de 37 viv/ha.

Zona 7. Jardines de Gerena

Esta Zona se corresponde con el ámbito del Sector SUO-1 Jardines de Gerena procedente del PGV, desarrollado y urbanizado. Se localiza al norte del núcleo urbano y es muy extensa en superficie. Se diferencia de los anteriores desarrollos en la amplitud de las dotaciones, lo que tiene como resultado una edificabilidad global menor, $0,525 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. La densidad máxima de viviendas es similar a las anteriores: 35 viv/ha.

Zona 8. Cañada del Hornillo

Zona residencial para localización de viviendas protegidas situada en el extremo norte del núcleo urbano, procedente del desarrollo y ejecución urbanística del Sector PP-10. Son viviendas unifamiliares pareadas con una configuración similar a las anteriores y los mismos parámetros: edificabilidad global de $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, con una densidad media de 37 viv/ha.

Zona 9. Sistemas Generales

Zona que no procede de desarrollos urbanísticos concretos, sino que se corresponde con dotaciones de carácter general, de extensa superficie, localizadas en el extremo suroeste del núcleo urbano: Campo de Fútbol, Recinto

Extracto plano I-05 Zonificación del documento de Diagnóstico Previo del POU

Ferial y Cementerio Municipal. Los dos primeros fueron construidos a partir del año 2010, tras la época de mayor desarrollo urbanístico de Gerena.

Zona 11. Industrial La Fontanilla

Se corresponde con el suelo urbanizable ordenado PP-11 La Fontanilla ya desarrollado al este del núcleo urbano. Tiene una edificabilidad global de 0,50 m²t/m²s.

5.3.2. Usos y tipologías de la edificación

En el ámbito del POU se localizan mayoritariamente parcelas con usos residenciales presentes en todo el núcleo urbano a excepción de la zona de la Basílica Paleocristiana y del Polígono de La Fontanilla y de Piedra Caballera, en menor medida, los cuales corresponden a usos productivos, fundamentalmente para actividades industriales.

Los usos edificatorios se corresponden, en su mayoría, con los usos del suelo, con predominio del residencial, muy compacto en la zona histórica (zonas denominadas A y B en la evolución histórica) y a lo largo de los principales ejes viarios de conexión con la carretera SE-3405 a Olivares y SE-3408 a El Garrobo.

Las zonas residenciales menos densas se corresponden con las zonas con predominio de vivienda unifamiliar aislada, fundamentalmente, el ámbito de Zarzalejos, al noreste del núcleo urbano.

Mención aparte merecen las zonas de crecimientos más recientes, al norte del núcleo urbano, en los que la edificación en la parcela presenta un alto grado de compacidad, por un porcentaje elevado de ocupación, frente a la menor densidad de la trama urbana (respecto a la trama de la zona histórica), por la

presencia de espacios libres y zonas verdes de mayor superficie, exigidos por la legislación urbanística vigente, y las amplias secciones viarias necesarias para cumplir los requerimientos de movilidad actuales. En estas zonas, la

Los equipamientos se concentran en la zona central del núcleo urbano, si bien existen algunos más dispersos en la zona norte del núcleo urbano, que se corresponden con las zonas deportivas y Piscina municipal y la Escuela Infantil.

De la misma forma, los usos terciarios se sitúan en esta parte central, en concreto, junto a la Avda. 1 de May y Avda. de la Estación y la calle las Palomas.

Los usos de garaje y almacén proliferan por todo el núcleo urbano como usos compatibles con edificaciones de otros usos, ubicados en planta baja, no existiendo apenas ejemplos de su existencia como usos exclusivos de la edificación.

Los usos productivos se concentran en las zonas del Polígono La Fontanilla y Piedra Caballera si bien se localizan y en el ámbito del Plan Especial de la Basílica Paleocristiana, al suroeste del núcleo urbano y de manera más dispersa a lo largo de la Avenida 1 de May y las calles Bernabé García Ceballos y Cañada Ancha al suroeste, situados respectivamente junto a la salida hacia El Garrobo y Olivares.

Estos usos edificatorios aparecen representados en el plano el plano I-08. Usos de la edificación que permite diferenciar los espacios libres de edificación y las **tipologías edificatorias** existentes en Gerena, distinguiendo aquellas con mayor ocupación, predominantemente en el Casco Antiguo y Zona de Extensión frente a otras tipologías de edificación aislada en la zona de Zarzalejos, al noreste del núcleo urbano.

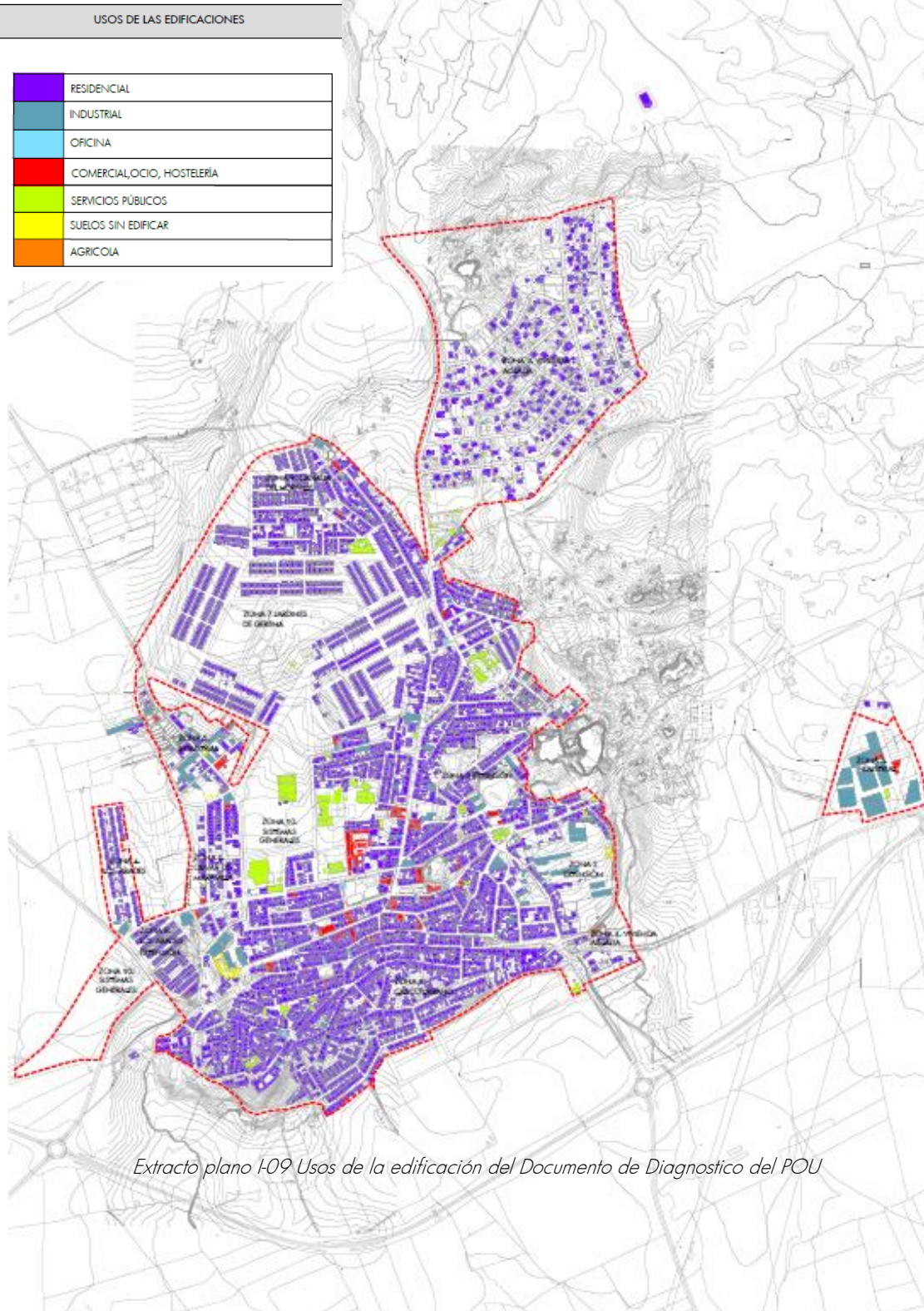
Tipologías residenciales:

En Gerena se distinguen las siguientes tipologías de vivienda:

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

- Viviendas en casco antiguo: Ubicadas principalmente en el Promontorio Inicial, son viviendas desarrolladas en profundidad con dos o más crujías y sometidas a un proceso de transformación histórica intensa, si bien son las más reconocibles por su carácter de vivienda tradicional. Casi todas tienen una o dos plantas de altura y en sus fachadas predomina el macizo sobre el hueco y el acabado en blanco con zócalo inferior. Son mayoritarias en las zonas históricas A, B y C.
- Viviendas entremedianeras: Ubicadas fuera del casco antiguo y que se corresponden con las tipologías descritas en el Modelo de Urbanización de Cañada Real Huelva/Córdoba, y en la carretera El Garrobo, camino del convento.



Se distinguen de las anteriores en la morfología de la parcela, más regular y en sus elementos compositivos, más variados y que le dotan de una imagen más propia de tipologías de ensanche.

- Vivienda aislada: Localizada en el sector de los Zarzalejos y en algunos enclaves de la carretera El Garrobo, Avda. Puente sin Baranda y el inicio de la SE -3405.
- Conjunto de viviendas adosadas: Conforman el conjunto de edificios y espacios públicos integrados principalmente por viviendas adosadas en las zonas de crecimiento planificadas, principalmente Jardines de Gerena y Cañada del Hornillo.

Respecto a las edificaciones para usos productivos en Gerena, como uso exclusivo o mayoritario de la parcela, podemos diferenciar entre aquellas situadas en el Polígono industrial d La Fontanilla, que se corresponden con tipología de naves industriales adosadas, de una planta de altura y cubierta a dos aguas, en parcelas alargadas ocupando la totalidad de la parcela, de aquellas edificaciones localizadas de manera aislada en parcelas de la zona antigua, también de una planta de altura y cubierta a dos aguas pero con una morfología más alargada y más propias de edificaciones agropecuarias.

Cabe reseñar por su singularidad en la trama urbana, las edificaciones de la Sociedad Cooperativa Agrícola Campo de Gerena, entre las que se encuentra el silo, que destaca por su altura respecto al resto de edificaciones del entorno.

Los edificios dotacionales existentes no tienen una tipología uniforme ni reseñable pues dependen del uso al que se destinan, como es el caso de los docentes CEIP Fernando Feliú y Colegio La Estación y el IES de Gerena y otros como el Consultorio Médico. Si cabe destacar algunos edificios dotacionales que por su carácter singular o histórico difieren en cuanto a tipología del resto, como es el caso del Ayuntamiento y los edificios religiosos.

5.3.3. Estado de la edificación

Para realizar el análisis del estado en el que se encuentra el parque edificatorio de Gerena se ha tomado como base los datos Inspire de la Dirección General del Catastro, según los cuales se diferencian los siguientes tipos:

Bueno (funcional)

Hace referencia a aquellos edificios que se encuentran en uso y sin patologías significativas aparentes, ya sean estructurales o superficiales, observándose un adecuado estado de conservación general.

Requiere obras (con deficiencias)

Abarca las edificaciones en las que se detectan patologías visibles tales como fisuras, humedades, o deterioros en revestimientos, pero sin que tales deficiencias comprometan de manera grave su estabilidad estructural o su funcionalidad básica.

Ruinoso

Se refiere a aquellos inmuebles que presentan graves patologías estructurales, tales como desprendimientos de elementos constructivos, hundimientos de cubiertas o forjados, y en general situaciones que implican un riesgo evidente para la seguridad de las personas y bienes.

Estos estados de conservación han sido representados gráficamente en el plano I-07 Estado de Conservación de la Edificación, elaborado como parte del análisis técnico. A partir del estudio de este plano, se concluye que, de manera general, el parque edificatorio de Gerena presenta un estado de conservación mayoritariamente bueno.

No obstante, el análisis por áreas revela diferencias significativas dentro del municipio. En particular, se observa que en el Casco Histórico se concentra un mayor número de edificaciones en estado de degradación, algunas de ellas

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

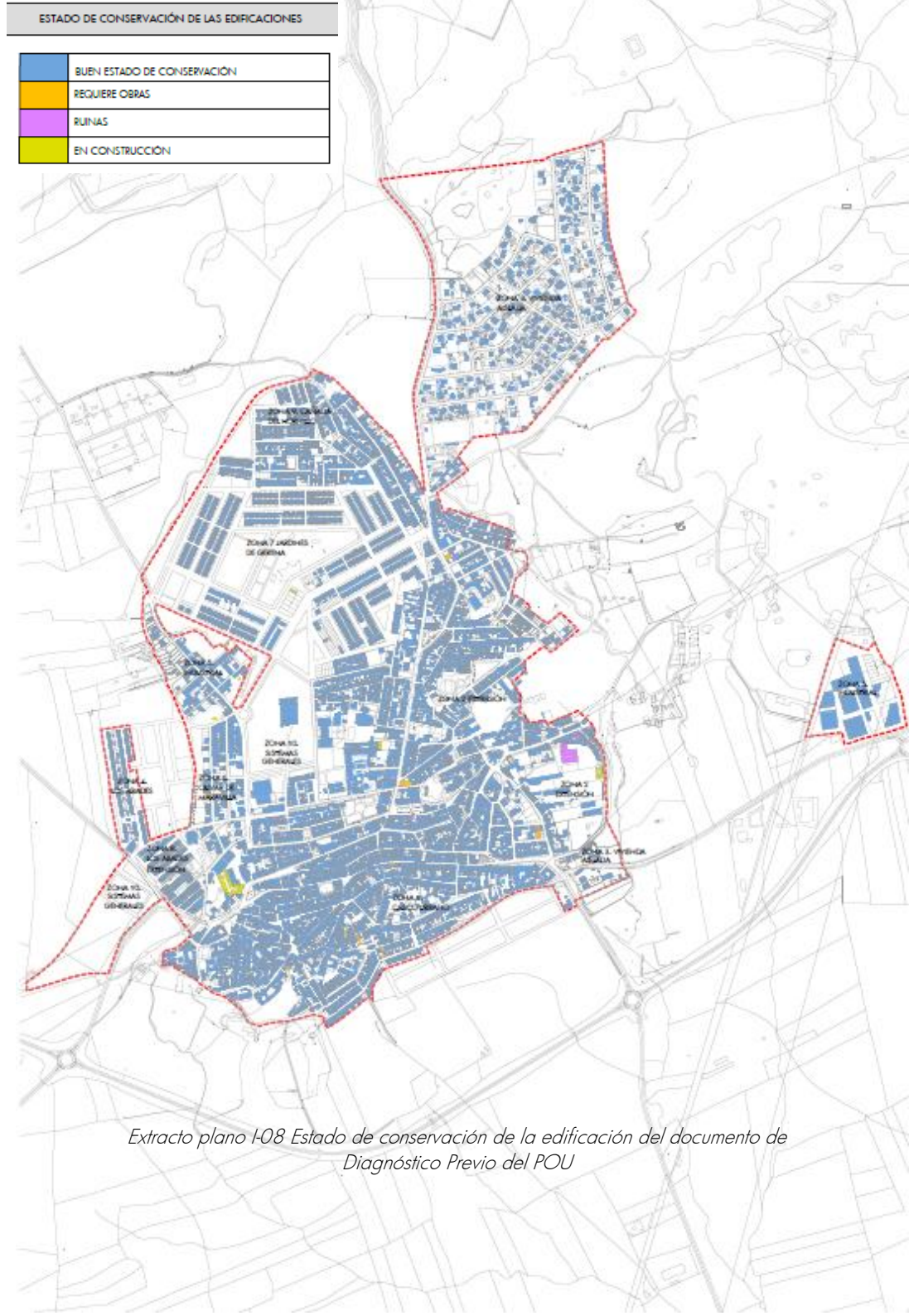
DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

incluso en estado ruinoso, como consecuencia del envejecimiento natural de la edificación y de la falta de intervenciones de rehabilitación en los últimos años.

En contraposición, las zonas correspondientes a los nuevos desarrollos urbanísticos, tales como Jardines de Gerena, Cañada del Hornillo, Abades, entre otros, presentan un elevado grado de conservación. Ello se debe a que las edificaciones de estos sectores fueron construidas en el marco de la vigencia del actual instrumento de planeamiento general, lo cual ha permitido aplicar criterios de construcción más modernos, normativas técnicas actualizadas y un mejor control de calidad en la ejecución de las obras.

En conclusión, el análisis evidencia una realidad dual en el municipio de Gerena, que refleja tanto la necesidad de planes de actuación específicos en áreas históricas degradadas como la importancia de mantener el nivel de conservación alcanzado en los nuevos desarrollos.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	
	BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN
	REQUIERE OBRAS
	RUINAS
	EN CONSTRUCCIÓN



Extracto plano I-08 Estado de conservación de la edificación del documento de Diagnóstico Previo del POU

5.3.4. Edad de la edificación

En relación a la edad de las edificaciones incluidas en el ámbito del POU, representada en el plano I-10 del documento de Diagnóstico previo del POU, tomando como base los datos Inspire de la Dirección General del Catastro, se observa como la mayoría de las edificaciones están construidas entre 1975 y 2012 (en color azul claro y mostaza en el plano adjunto).

Entre 1900 y 1940 se construyeron las edificaciones que se sitúan mayoritariamente en la zona histórica, identificándose 299 edificios de un total de 3217 existentes en el término municipal. Son las edificaciones representadas con el color morado.

Entre 1941 y 1955 apenas existieron construcciones pues coincide con los primeros años de la Posguerra española. Se representan con color azul oscuro y se localizan en su mayoría también en la zona histórica. Se contabiliza un total de 121 edificaciones.

En la siguiente década, entre 1956 y 1964, empiezan a proliferar un mayor número de edificaciones, apoyadas en las principales vías de acceso y salida del municipio. Se representan en color azul intermedio y se contabilizan un total de 182. En esos años se construye en Gerena el edificio del Silo, que data de 1962.

Ese crecimiento se consolidará en la siguiente década, entre 1965 y 1975, representada en color azul claro, en que el municipio se extiende en dirección noreste apoyado en la carretera con dirección a El Garrobo. De las edificaciones existentes, un total de 472 pertenecen a ese periodo, de manera que se duplicó el número de edificaciones.

Posteriormente, entre 1976 y 1998 se da el segundo periodo con mayor número de edificios construidos del municipio (958) correspondiente con el primer boom

inmobiliario. Se representan con color azul claro y como puede observarse en el plano adjunto, estas edificaciones se localizan en diferentes zonas urbanas, consolidando las ya existentes como la zona de Extensión, en la parte central del núcleo, y junto a los ejes de comunicación viaria y la zona de Casco urbano. En esos años se produce el nuevo desarrollo del sector conocido como Zarzalejos, en la parte noreste del núcleo urbano, para albergar una nueva tipología residencial en Gerena, la de la vivienda unifamiliar aislada.

El periodo de 1999 a 2012 se corresponde con el de mayor número de construcciones en Gerena. Estos edificios se localizan en la mitad norte del núcleo urbano y en el borde oeste, alcanzando los 1075 inmuebles. Se representan en color mostaza y, salvo las nuevas viviendas construidas en Zarzalejos, tienen una tipología de vivienda unifamiliar adosada, en muchos casos formando conjuntos edificatorios por proceder de promociones inmobiliarias.

El gran aumento en estos dos periodos fue causado por el auge inmobiliario, que estalló en el año 2008, si bien durante algunos años después se construyeron algunas de ellos para finalizar los desarrollos iniciados (unos 215 inmuebles del total de 1075).

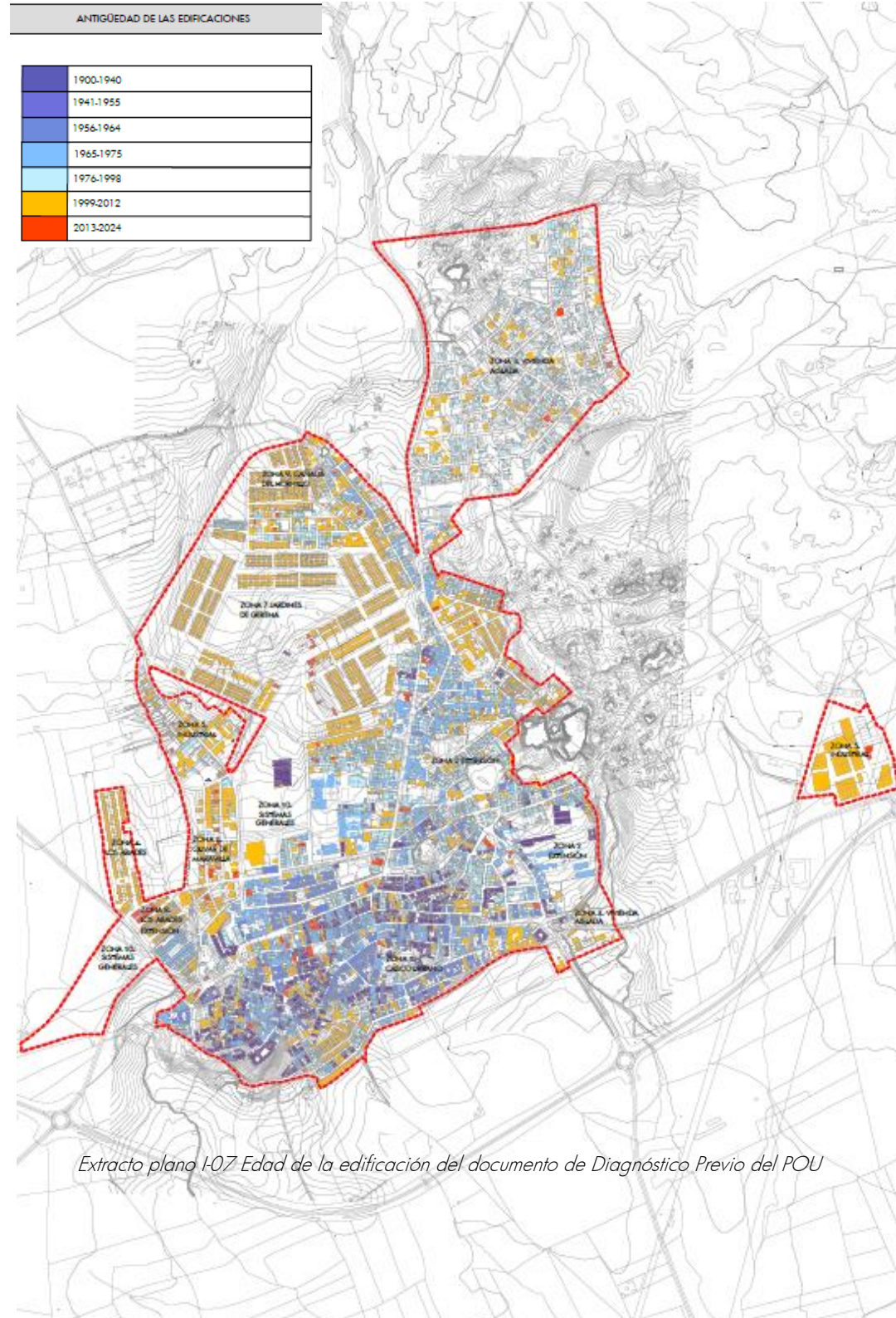
En la última década, desde 2013 hasta 2024 sólo se han construido 110 nuevas edificaciones, por lo que el descenso es muy notable respecto a los periodos anteriores.

Gerena dispone de una gran mayoría de edificaciones construidas con menos de 50 años de antigüedad (2143 construcciones de un total de 3217 contabilizadas) localizados en las zonas de Extensión y los crecimientos urbanísticos en el norte, siendo zonas mejor dotadas y con mejores infraestructuras que las de la mitad sur.

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

De esta forma, el parque edificatorio de Gerena podría decirse que es relativamente joven, con carácter general diferenciado claramente por zonas, siendo que alberga las edificaciones más antiguas y susceptibles de actuaciones de rehabilitación la situadas en el Casco urbano.



5.3.5. Altura de la edificación

Al igual que los anteriores, se ha elaborado un plano de las alturas que presentan actualmente las edificaciones existentes (Plano I.9) tomando como base los datos Inspire de la Dirección General del Catastro donde se gradúan por su altura en metros, de tres en tres para poder estimar el número de plantas.

Como puede observarse en la imagen adjunta prácticamente todo el plano es de color azul claro, con el que se representan los edificios con altura comprendida entre 3 m hasta 9 m. Se corresponden con edificaciones de dos plantas de altura, que son mayoritarias en Gerena.

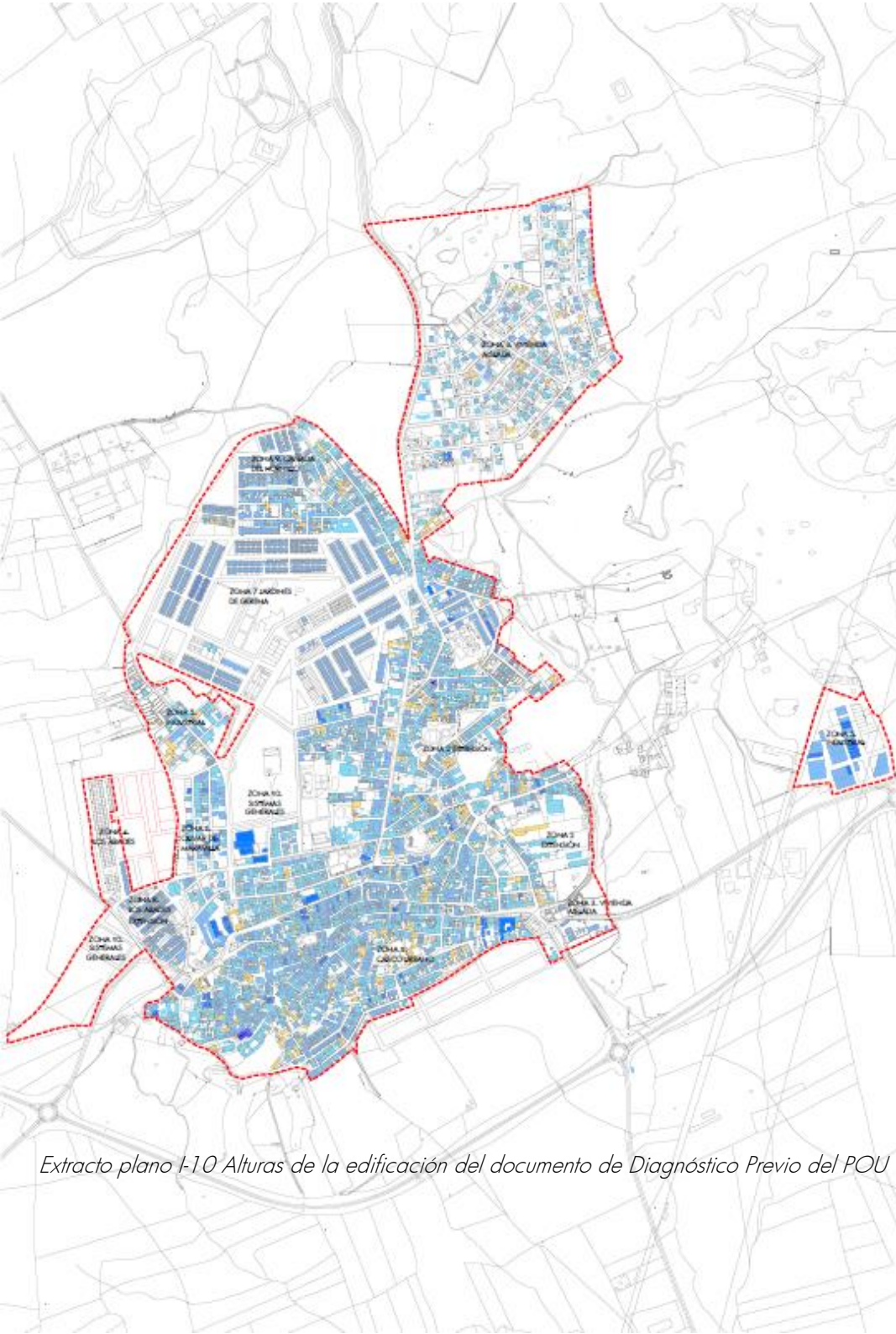
Sólo en contadas excepciones se observa la existencia de edificios de tres o más plantas, coincidentes en algunos casos con edificios plurifamiliares t/o dotacionales. Se representan en color azul oscuro.

Merece mención aparte el edificio del Silo, por formar parte del patrimonio industrial de Gerena y ser un hito del paisaje rural.

También destaca la existencia de un buen número de edificaciones con una altura menor o igual a 3 metros, de lo que puede extraerse que, en algunas zonas de la malla urbana, esta se puede densificar, si las edificaciones aumentan una planta sobre la existente, conforme a lo que permite la normativa urbanística actual.

En las zonas industriales existe una predominancia de las dos plantas de altura (o altura equivalente si tienen una única planta) así como numerosas parcelas sin edificar.

Se concluye que Gerena es una población con una mayoritaria distribución de edificios de baja altura, característica de la arquitectura tradicional de los municipios andaluces.



Extracto plano I-10 Alturas de la edificación del documento de Diagnóstico Previo del POU

EL SISTEMA DE DOTACIONES

Según queda recogido en el anexo de definiciones del RGLISTA, se definen las dotaciones como *“los suelos y edificaciones que dan soporte a instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía, calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso dotacional de espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, movilidad e infraestructuras y servicios técnicos”*.

Estas dotaciones podrán ser **públicas** o privadas, teniendo las primeras, según el anexo de definiciones del citado Reglamento, *carácter de dominio público, sin perjuicio de que su gestión pueda llevarse a cabo por los particulares a través de la correspondiente autorización o concesión, debiendo garantizar en todo caso su afección a un servicio público*. Se distinguen de las **privadas** únicamente en la titularidad de dichos suelos y edificaciones.

Son los instrumentos de ordenación urbanística los que deben identificar las dotaciones del ámbito correspondiente, y calificarlos en sistemas generales o sistemas locales en base a lo establecido por el desarrollo reglamentario de la legislación urbanística vigente anteriormente citado:

*“23. **Sistemas generales:** dotaciones públicas así calificadas por los instrumentos de ordenación urbanística, por formar parte de la estructura urbana básica definida en el esquema de elementos estructurantes del modelo general de ordenación y prestar servicio a la totalidad de la población.*

*24. **Sistemas locales:** Sistemas locales: dotaciones públicas que prestan servicio sólo a una parte del municipio.”*

Esta distinción y calificación entre sistemas generales y sistemas locales corresponde, implícitamente, al instrumento de ordenación urbanística general municipal (el PGOM) por ser los sistemas generales y las redes generales de

infraestructuras y servicios técnicos determinaciones que forman parte del modelo general de ordenación, dentro del esquema de los elementos estructurantes del municipio conforme a lo establecido en el artículo 63 de la LISTA y el artículo 75 del RGLISTA.

De esta forma, si el PGOM determina los sistemas generales del municipio, será el POU el encargado de las determinaciones referentes a los sistemas locales y las dotaciones privadas.

Para realizar este cometido, se identifica en este apartado el sistema actual de dotaciones y de todas ellas, aquellas calificadas por el PGOM de Gerena, en tramitación, como sistemas generales, para poder distinguir aquellas de carácter local, que permitirán en la propuesta del Plan determinar, entre otros, el nivel dotacional de cada una de las zonas de suelo urbano.

Se ha elaborado un plano, el I-04. Estructura urbana actual, en el que se localiza e identifican todos los espacios y edificios de uso público de Gerena, sean sistemas generales o locales o dotaciones privadas.

5.4.1. Sistema de equipamientos

Los equipamientos comunitarios están incluidos, en el Anexo de Definiciones del RGLISTA, como uno de los usos pormenorizados del uso global dotacional, y definidos como:

*“1º **Equipamientos comunitarios**, constituidos por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).*

Se define como alojamiento protegido el destinado a colectivos específicos, incluidos los temporeros, bajo régimen de alquiler o cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.”³

En base a esta división, se pueden organizar los diferentes equipamientos y a fin de establecer una estructura clara en el POU, se procede a continuación a exponer en primer lugar la relación de los diferentes equipamientos de Gerena, tomando como base los identificados y clasificados como tales en el planeamiento vigente a los que se suman todos aquellos existentes en la actualidad. Se clasifican según usos y se identifican con la misma numeración que la recogida en el plano I-04. Estructura urbana actual.

- **Docentes:** Instituto de Enseñanza Secundaria de Gerena (11), CEIP Fernando Feliú (16), Colegio La Estación (17) y Escuela Municipal de Música (24).

Además de estos, existen parcelas de equipamiento docente sin construir como las existente en Cañada del Hornillo (35) y Jardines de Gerena (36).



- **Deportivos:** Polideportivo municipal (12), Pabellón polideportivo y piscina cubierta (15) y Campo de fútbol (22).



Así calificadas también se encuentran las parcelas de equipamiento del ámbito de Olvidar de Maravilla (38) y La Fontanilla (41).

³ ANEXO. Definiciones del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre LISTA.

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

- **Sanitario y asistencial:** Consultorio médico (18), Centro Residencial de Mayores Municipal de Gerena (14), Centro educativo Infantil (privado) (28), Escuela Infantil Municipal (29) y Residencia Molino de Viento (privada) (33).



Además de estos, existe una parcela de equipamiento sanitario sin construir en Jardines de Gerena (37).

- **Social y cultural:** Biblioteca (3), Centro cívico municipal (6), Centro de Formación Municipal (7), Hogar del pensionista (10), Museo del cantero (23), Auditorio en el Parque de la Rodadera (25) y Campo municipal de feria (27).



Existen algunas parcelas vacantes para edificar otros equipamientos sociales como las situadas en Jardines de Gerena y el Polígono La Fontanilla.

- **Mercado de abastos** (8).



- **Religioso:** Iglesia de la Inmaculada Concepción (30), Capilla de la Soledad (31) e Iglesia de San Benito Abad (32).



- **Funerario:** Cementerio (13) y Tanatorio privado (34).



- **Administrativo:** Ayuntamiento y dependencias anexas (1 y 2), Dependencias municipales (4), Oficina municipal de urbanismo (5), Asuntos sociales (9), Grupo de desarrollo rural corredor de la Plata (18), Correos (26) y la parcela donde se está construyendo el nuevo Ayuntamiento (40).



- **Otros edificios para servicios públicos:** Almacén municipal (7), Juzgado de paz (18), Parque de bomberos (20), Cuartel de la Guardia Civil (19) y Policía local (21).

Como se observa en el plano y como también se podía observar en el plano de usos de la edificación, las zonas del Casco Urbano y Extensión son las mejor dotadas en relación a los equipamientos comunitarios. En la primera zona, en el

núcleo inicial se localizan edificios históricos o de mayor antigüedad rehabilitados para su uso público como el Ayuntamiento y Biblioteca, de titularidad pública como los religiosos, de titularidad privada.

En la zona de Extensión se concentran la mayor parte de los grandes equipamientos municipales: el IES Gerena, el Polideportivo y Piscina cubierta, los dos colegios y el Cementerio municipal. Se complementan en esta zona con otros de menor escala, como la Escuela Municipal de Música, el Centro Cívico y la parcela del Centro de Salud, Juzgado y sede del GDR Corredor de la Plata.

En la zona norte destaca el equipamiento del Polideportivo municipal por su escala y la Escuela Infantil Municipal, si bien resulta la zona peor dotada por carecer de otros servicios públicos y por la distancia al resto de los existentes.

En la zona suroeste cabe subrayar la existencia del Campo de Fútbol y el Recinto Ferial, pero son servicios dirigidos a un segmento muy concreto de la población en el caso del primero, y de carácter temporal y muy limitado el segundo. Así, en cierta manera se podría decir que la zona se encuentra infradotada de equipamientos, si bien su cercanía a la zona del Casco Urbano y, sobre todo, a la zona de Extensión, permiten suplir esta carencia por tener el resto de equipamientos una buena accesibilidad a pie con tiempos que no superan los 10-15 min.

El único equipamiento existente en las zonas de los polígonos industriales es el Tanatorio situado en el Polígono de la Fontanilla, inaugurado en el año 2016.

5.4.2. Sistema de espacios libres y zonas verdes

Dentro del uso global dotacional, la pormenorización del mismo también incluye los espacios libres y zonas verdes y los clasifica al amparo del RGLISTA:

*"2.º **Espacios libres y zonas verdes**, constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística."*

En base a esta definición se analizan los **espacios libres y zonas verdes existentes** más significativos en Gerena, a fin de establecer un diagnóstico completo al amparo de las directrices de la LISTA.

Plaza de la Cantina

Espacio que hace las veces de espacio libre (tiene zonas de estancia y zonas destinadas a juegos y esparcimiento) y zona verde pues está dotado de vegetación y tiene superficie permeable. Alberga una pista deportiva. Es el espacio libre y zona verde de referencia en Gerena por sus dimensiones y localización, en la zona de Extensión cerca del Casco urbano.

Extracto plano I-04 Estructura urbana actual del documento de Diagnóstico Previo del POU

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO



Parque Jardines de Gerena

El parque de Jardines de Gerena es la zona verde más extensa con la que cuenta el núcleo urbano y se finalizó en el año 2008, dentro de la urbanización con el mismo nombre.



Parque Jardines de Gerena. Extracto ortofotografía aérea digital del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) del año 2022.

Fuente: Fototeca Digital del IGN. <https://fototeca.cnig.es/fototeca/>

Es un parque, con varias entradas, dividido por caminos peatonales interiores en el que existen muchas zonas ajardinadas y arbolado de distintas especies y zonas de juegos infantiles. También cuenta en la parte suroeste con un quiosco y una pérgola es un espacio sin ajardinar diseñado como zona de estancia o de celebraciones al aire libre.



Parque de la Rodadera

Zona verde que alberga un auditorio al aire libre, de ejecución contemporánea. Se usa puntualmente como zona de aparcamiento.



Parque del Cementerio

Zona verde que tras los desarrollos urbanísticos de las últimas décadas ha quedado incluida en la trama urbana de Gerena. Es una parcela de olivar atravesada por el viario de acceso al Cementerio municipal. Desarrolla, por tanto, funciones ambientales en el núcleo urbano y paisajísticas en cuanto a la imagen del propio cementerio, al que rodea.

Plaza Cuz del Soldado

Espacio ajardinado, vallado perimetralmente, situado en el Casco Histórico, junto el acceso sureste al núcleo, en la confluencia de las calles Pintor Pablo Picasso y Federico García Lorca, en la que debe su nombre la cruz colocada sobre poste en el centro del espacio. La mayoría del espacio tiene pavimento terrizo y/o con vegetación tapizante salvo la zona central donde se disponen algunos bancos para permitir la estancia. En los últimos años ha sido objeto de obras de mantenimiento y conservación.



Fuente: Google Maps

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

Plaza Ntra. Sra. de la Encarnación

Espacio libre situado en el Casco Histórico, entre las calles Blas Infante y Antonio Álvarez y al que da fachada el Centro Residencial de Mayores Municipal.



Fuente: Google Maps

Es un espacio libre con vegetación ornamental y arbolado perimetral junto a la que se sitúan algunos bancos para permitir la estancia. Reúne unas adecuadas condiciones de accesibilidad, tanto para el acceso desde la Calle Antonio Álvarez, situada a una cota más baja, como para resolver el desnivel con el espacio delantero de la Residencia, mediante escaleras y rampas.

Plaza Juan Antonio Ramírez

Plaza recientemente remodelada y reurbanizada, situada al suroeste del núcleo urbano, junto al acceso viario al municipio desde Olivares. Es también conocida como el "Parque de la Hormiguita" por el parque infantil que alberga en su extremo sur, que se encuentra vallado y con pavimento de césped y juegos de niños. El resto del espacio pavimentado cuenta con diferentes elementos de mobiliario urbano: aparatos de gimnasia para adultos y personas mayores,

bancos, farolas, así como elementos de arbolado de porte medio-bajo y algunos parterres.



Fuente: Google Maps

Parque de Calistenia

Espacio libre situado en el lugar que ocupaba la antigua plaza de toros, proyectado para la práctica deportiva que le da nombre, contando con un parque de barras para tal fin. Cuenta también con una pista deportiva, de reciente urbanización, para la práctica del baloncesto y el fútbol-sala.



Fuente: Google Maps

Plaza Donantes de Órganos

Situada junto al Parque de Calistenia, en la zona oeste del núcleo urbano, es un espacio libre con pavimento permeable configurada en torno a unos caminos que delimitan zonas terrazas con vegetación arbustiva y arbolado. Cuenta con unos bancos en la zona central y una zona infantil con suelo blando y cerramiento remodelada recientemente.



Esquina calle Manuel Martel con la plaza Donantes de Órganos. Fuente: Google Maps

Parque Fernández Velasco

Plaza situada en una posición central respecto al núcleo urbano, junto a dos de los viarios principales, la avenida 1 de Mayo y calle Miguel de Cervantes con fachada al Mercado de abastos, configurada en torno a una zona central de paseo y dotada de bancos, con una fuente ornamental en el centro y zonas ajardinadas en ambos extremos.

Plaza Santa Ana

Este espacio libre se localiza en la transición entre la zona de Extensión y los crecimientos conocidos como Jardines de Gerena. Se encuentra delimitado por un vallado y tiene acceso por la calle Goya y la calle Velázquez, situándose a una cota más baja que ésta, resolviéndose el desnivel mediante una rampa de acceso y unas escaleras. Alberga una zona con equipamiento para juegos en la zona central, además de bancos, y otros elementos de mobiliario urbano y arbolado ornamental en todo el perímetro.



Plaza Manuel Alonso Vicedo

Espacio libre situado en la mitad norte del núcleo urbano en la confluencia de la carretera SE-3408 a El Garrobo y la calle Doctor Marañón.

Es un espacio con morfología triangular, vallado y pavimentado con terrizo que cuenta con bancos y elementos de mobiliario urbano y una zona de juegos infantiles en el extremo noroeste con suelo blando y cerramiento. Las zonas

ajardinadas bordean el espacio existiendo especies arbustivas y algunos árboles de porte medio.

Plaza del Aceite

Espacio libre situado junto a la calle del Aceite en una de las zonas de crecimiento situadas al norte del núcleo. Está dotado de dos bancos y otros elementos de mobiliario urbano, arbolado perimetral y una pequeña zona de juegos infantiles. Se encuentra en un buen estado de conservación y tiene un marcado carácter local.

Plaza en Barriada de los Olivillos

Espacio libre situado en la primera barriada urbanizada a finales de los años 80 al norte del núcleo urbano de manera discontinua con la trama histórica de Gerena. Tiene forma rectangular y se encuentra pavimentado, siendo su acceso desde las calles Manzanilla y Verdial. Destaca en tres de sus esquinas la presencia de sendos ejemplares de olivos de porte mediano. Cuenta con pocos elementos de mobiliario urbano y su estado de conservación es bueno.

Todos estos espacios libres y zonas verdes quedan representados, junto al resto de los identificados en Gerena y los recogidos por el planeamiento vigente, con el resto de dotaciones en el plano I-04 Estructura urbana actual. En dicho plano se puede observar cómo es la zona central del núcleo urbano la mejor dotada del municipio que se corresponde con el extremo norte del Casco urbano y toda la zona de Extensión.

En el Casco urbano se encuentran los espacios de mayor antigüedad del municipio como es la Plaza de la Cantina, el Parque de la Rodadera y el parque

Fernández Velasco, si bien al estar al norte, queda la zona histórica infradotada de espacios libres y sobre todo de zonas verdes.

Destacan los numerosos espacios libres y zonas verdes situados en la zona Extensión, la mayor parte de ellos junto al eje viario, vertebrador de la trama urbana, del tramo de la carretera SE-3408. Es de subrayar la existencia en la trama urbana de Gerena del espacio del Parque del Cementerio, por su extensión y su carácter agrícola.

En la zona conocida como Jardines de Gerena se localiza la mayor zona verde del núcleo urbano de Gerena, el Parque Jardines de Gerena, que se configura en el PGOM en tramitación como sistema general.

En contraposición, hay que subrayar la escasez de espacios libres y zonas verdes en la zona de los Abades y en todos los crecimientos de vivienda unifamiliar aislada, con especial incidencia, por su extensión, en la zona de los Zarzalejos. Tampoco existen espacios libres y zonas verdes ejecutados en las zonas industriales.

Con todo esto, se puede concluir que, a pesar de que existe una adecuada superficie destinada a espacios libres y zonas verdes, existen zonas infraequipadas, especialmente la zona sur de Casco urbano y la de Vivienda aislada. Por el contrario, es necesario subrayar, con carácter general, el buen estado de conservación y mantenimiento y la presencia de equipamiento adecuado y con diferentes usos de los espacios libres y zonas verdes existentes, que permiten a la ciudadanía tener lugares de esparcimiento para el ocio, la interacción vecinal y la actividad física, y al municipio, para desarrollar funciones ambientales.

5.4.3. Las infraestructuras

Continuando con la pormenorización del uso global dotacional, el mismo incluye las infraestructuras y servicios técnicos.

“4.º Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos.”

Tradicionalmente conocido el término al que se refiere este apartado como Infraestructuras urbanas, la LISTA delega en este punto el uso pormenorizado “Movilidad” a las redes y estaciones de transporte (viarios urbanos, aparcamientos, transporte por carretera, etc.) así como logísticas (depósitos, etc.). Por lo que, el presente apartado, se limita a analizar las Infraestructuras y los servicios técnicos únicamente.

Infraestructuras

a) Abastecimiento de agua: En el término municipal de Gerena se disponen tres depósitos municipales. Los depósitos de Aguas de la Higuera y de la Iglesia. Y un tercer depósito estimado de reciente construcción que suple la actividad de los anteriores con 3.000 m³ para una población estimada de 9.000 habitantes.

Del mismo modo, también se han ejecutado recientemente las conexiones mediante tubería que suministra desde dicho depósito el abastecimiento del municipio. Esta red cuenta con dos tramos. El primero con un diámetro de 315 mm y 8.612 m de longitud, y el segundo, de 1.250,75 m de longitud y 300mm de diámetro.

b) Red de saneamiento y depuración: Tal y como se especifica en la Memoria de Avance del PGOU de Gerena, la red de saneamiento en Gerena resulta deficitaria por varios motivos: escasa pendiente y diversidad de vertientes.

En Gerena se disponen dos puntos de vertido a cauce público. Uno situado al oeste del municipio formado por un colector de 800mm y otro de 600mm situado al sureste donde convergen tres tuberías principales que recogen dos tercios de las aguas residuales del municipio.

Por otro lado, es importante mencionar que, a principios de enero de 2022, se presentaron los proyectos de construcción de la EDAR en Gerena cuya misión contempla la construcción de un colector que recoja los vertidos que actualmente se realizan al arroyo de Garnacha y los canalice para unirlos con el colector de la zona este de Gerena.

Una vez agrupados, los dos caudales de vertido se dirigirán a la EDAR, que se ubicará a poca distancia de la confluencia. Las aguas tratadas se evacuarán desde la estación depuradora hasta el arroyo de Garnacha con un emisario de unos 150 m.

Con estos trabajos se dotará al municipio de un sistema de depuración que garantice la calidad del agua residual tratada previamente a su vertido, dando así respuesta al mandato de la Directiva 91/271/CEE, que impone que todas las poblaciones dispongan de un tratamiento adecuado de las aguas residuales.

c) Energía eléctrica: Gerena cuenta con dos líneas eléctricas de alta tensión situadas en la zona este del núcleo urbano con 400 kilovoltios y 220 kilovoltios. De manera adicional cuenta con estructura de distribución en baja tensión para el propio núcleo urbano.

Servicios técnicos

Gerena cuenta con un almacén municipal situado en la calle Triana. Por otro lado, también se dispone del nuevo parque de bomberos en los terrenos para dotaciones del Plan Parcial 2.

5.4.4. El sistema viario y la movilidad

Las **comunicaciones** del término municipal de Gerena están compuestas por carreteras, vías pecuarias y caminos rurales además de otros viales auxiliares como la *Vía Verde de Itálica*.

La red de carreteras cuenta con:

- La **A-477** de Gerena a Sanlúcar la Mayor con dirección E/O que incluye la variante sur de Gerena constituyendo un elemento de primer orden en la red viaria metropolitana como eje de conexión transversal. Se ubica en la zona de transición entre la sierra y la campiña
- La **SE-3405** de Olivares a Gerena desde el sur.
- La **SE-3410** de la N-630 a Salteras desde el sureste.
- La **SE-3408** de Gerena a El Garrobo que cuenta con un vial con dirección N/S constituyendo el viario transversal de acceso a la sierra (junto a la N-630 o la Cañada Real de Isla Mayor a Medellín de manera externa).



Red de carreteras en el término municipal de Gerena Fuente: Documento de Avance del PGOM de Gerena

A **escala municipal**, la red de carreteras tiene una configuración radial sobre el núcleo urbano con un vial E/O, la A-477 que bordea el núcleo urbano, y a **escala territorial** una configuración en forma de Y invertida compuesta por las SE-3405 y SE-3410 que discurren desde el núcleo hacia el sur del Término repartiéndose equilibradamente el territorio y la SE-3408 que circula hacia el

norte, quedando inaccesible, a través de la red viaria, a gran parte del término municipal por este territorio.

A **escala urbana**, y dentro del suelo urbano, en la zona histórica las trazas de estos viarios se reconocen en las calles Jesús del Gran Poder y Barrihondillo, y en la prolongación hacia el suroeste de Hermanos Machado, que enlazarían el antiguo camino de Olivares (SE-3405) con la carretera de El Garrobo, y en la traza de la calle Corazón de Jesús que enlazaría la carretera de Salteras (SE-3410) con la carretera de El Garrobo.

En cuanto a la morfología de la red viaria local, la estructura viaria se compone de calles de trazado irregular en la zona centro, presentando patrones de ordenación con trama ortogonal en implantaciones urbanas más recientes.

En el Casco urbano, la **morfología de viario urbano** corresponde a calles estrechas normalmente de un sentido de circulación, compuesto de calzada asfaltada y acerado de dimensiones reducidas o de plataforma única en calles que han sido objeto de actuaciones de urbanización recientes para mejora de accesibilidad, consiguiéndose zonas de aparcamiento a cuenta de la reducción de sección de la calzada o la ocupación de la plataforma.

En la zona de Extensión, salvo algunos viarios, muchos coincidentes con los tramos urbanos de las carreteras anteriormente mencionadas, en los que la sección viaria es amplia con dos sentidos de circulación y aparcamiento incorporado, se observa la existencia de calles con mayor sección que en el Casco urbano con zonas de aparcamiento, al igual que en este, que se consiguen a costa de la reducción de la calzada.

Sin embargo, en los crecimientos urbanos recientes la morfología se corresponde con secciones viarias de mayor amplitud que el caso anterior, presentando uno o

dos sentidos de circulación, compuesto de calzada asfaltada, acerados y zona de aparcamiento incorporada.

Se observa la carencia generalizada de arbolado en los viarios, salvo en las zonas de crecimientos urbanos recientes.

Salvo pequeñas concentraciones, en localizaciones que por espacio lo permiten, no se localizan bolsas de aparcamiento significativas.

En relación a la accesibilidad, existen problemas de accesibilidad por escalonamiento y secciones estrechas de acerados en determinados puntos, sobre todo en las zonas de Casco urbano y zona de Extensión.

Caba destacar en el núcleo urbano, dentro de las dotaciones de movilidad, la existencia de un helipuerto, usado actualmente para emergencias sanitarias. Se localiza en la calle San Pedro, en un gran vacío urbano considerado por el planeamiento general vigente como espacio libre.

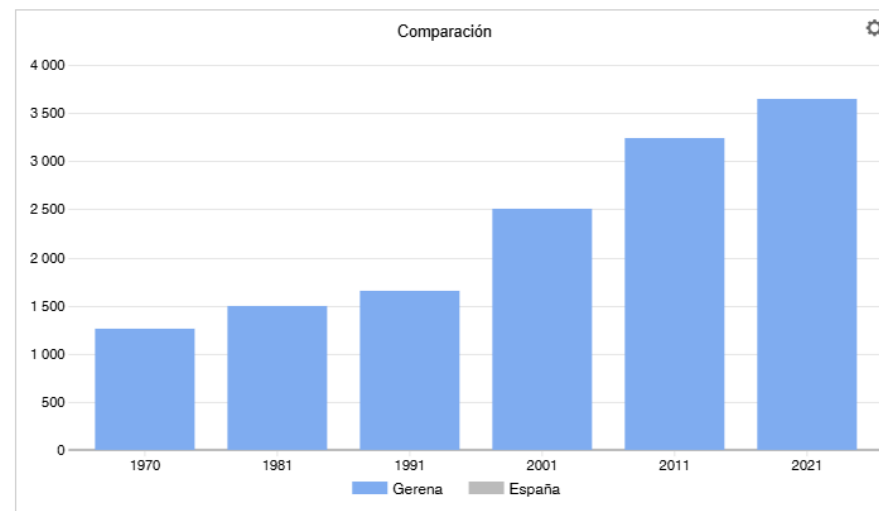
También es importante subrayar la existencia de diversas paradas señalizadas, algunas de ellas dotadas con marquesina y asientos, de la línea de transporte público en autobús que une Aznalcóllar y Sevilla y que pasa por Gerena.

5.5. LA VIVIENDA EN GERENA

Es determinante la caracterización del parque residencial para percibir los problemas y potencialidades de la situación actual y plantear estrategias. El estado de conservación general de la edificación del núcleo es adecuado, con zonas en las que se aprecian edificaciones más antiguas abandonadas, sobre todo en el núcleo tradicional, necesitadas de renovación, así como de conservación del patrimonio edificado.

En el municipio de Gerena según el Censo de Población y Vivienda de 2021, hay un total de 3.651 viviendas, lo que supone un incremento del 12,72% respecto de los datos del censo anterior de 2011. En el censo de 2021 se diferencia las viviendas principales, con un total de 2.805, viviendas que suponen el 76, 80% de las viviendas totales, porcentaje que se mantiene respecto al 2011, y las viviendas no principales, las cuales suponen un 23,2% del total. Para conocer el dato de viviendas vacías en 2021, hay que hacer referencia a los datos de viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico, que muestran que en ese año en Gerena había un total de 359 viviendas vacías, un dato por debajo del de 2011, cuando las viviendas vacías ascendían a 432.

A continuación, se realiza un análisis de la evolución del número de viviendas en el municipio según los datos de los Censos de Población y Vivienda disponibles (1.981, 1.991, 2.001, 2.011 y 2021).



Fuente: Atlas Digital de las Áreas urbanas.

Datos del INE del Censo de población y vivienda

Se observa una tendencia de crecimiento muy importante en el número de viviendas totales, pasando de las 1.264 viviendas existentes en el año 1.981, a las 3.651 viviendas registradas en el año 2.021, suponiendo un incremento de viviendas del 188%. El mayor crecimiento se da en la primera década del siglo XXI (2.001 - 2.011), coincidiendo con el periodo de mayor crecimiento de la población de Gerena, y de un periodo generalizado de expansión urbanística e inmobiliaria en todo el país.

En relación al tamaño de los hogares cabe reseñar que una parte importante de este aumento del parque de viviendas ha sido absorbida por el factor de esponjamiento de la población, como consecuencia de la disminución del tamaño del núcleo familiar pasando de un porcentaje de 17,5 % de viviendas con una

persona en 2011 a un 20,9% en el año 2021 y un porcentaje de 28,4 de viviendas con 4 habitantes en el año 2011 a un 23,5% en el año 2021.

El restante aumento del parque residencial es absorbido, por el aumento de la población, analizado en el apartado correspondiente de la presente Memoria.

Los indicadores señalan que Gerena crece en torno a un 8,4% en los últimos diez años y mantiene un crecimiento constante paulatino con anterioridad, lo que nos lleva a analizar las necesidades reales de viviendas. Este crecimiento nos indica que a medio plazo no es necesario la delimitación de nuevas actuaciones de transformación urbanística sino más bien, en dar cabida a la colmatación de los vacíos de la ciudad existente, así como proceder al desarrollo de las zonas en transformación o en tramitación. Ello no quita que se pueda evaluar las necesidades reales y dar cabida a mayores crecimientos.

En cualquier caso, el objeto del presente documento es el de señalar, analizar y evaluar las necesidades reales del municipio, mientras que el objeto del POU será el de delimitar el suelo urbano y analizar las capacidades del suelo clasificado como tal para conocer si da respuesta a las necesidades de vivienda a corto y medio plazo.

5.6. EL PATRIMONIO HISTÓRICO

Según se establece en la LISTA y su desarrollo reglamentario, forma parte de la ordenación detallada:

“La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (N)

1º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.

2º Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.”⁴

Teniendo en cuenta que la recogida en el artículo 75.5 del RGLISTA incluye los Bienes de Interés Cultural Castillo de Gerena (categoría Monumento. BOE del 29 de junio de 1985) y Recinto amurallado de Gerena (categoría Monumento. BOE del 29 de junio de 1985), cuyas determinaciones son objeto del PGOM, se analizan el resto de bienes existentes en Gerena en suelo urbano, por formar parte de las determinaciones propias del POU.

Cabe destacar que en la actualidad existe una solicitud de inscripción en el CGPHA de la Basílica y Necrópolis paleocristiana, en la categoría de Monumento. Si la misma no se produce antes de la aprobación del POU, dicha basílica formará parte del contenido de este instrumento de planeamiento.

⁴ Artículo 78.2.e) del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En lo referente al patrimonio no protegido como BIC, serán susceptibles de ser complementados en términos de protección a través de estudios dentro del proceso de redacción del presente Plan en cumplimiento del apartado 1 del artículo 29 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía en consonancia con el POTAU, por lo que se detalla la relación de los bienes patrimoniales totales del municipio que se encuentran en suelo urbano.

Los bienes incluidos en la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía elaborada por el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, serán susceptibles de protección desde el planeamiento, así como los referenciados por el Catálogo del PGOU de Gerena aprobado inicialmente en julio de 2010, el cual incluye los bienes patrimoniales del anterior Catálogo de las Normas Subsidiarias de 1993, excluyendo aquellos elementos ya que han sido objeto de demolición o de transformación integral, perdiendo sus valores patrimoniales o incluso dejando de existir.

Con todo ello, se actualizan las nomenclaturas y numeración de las direcciones de los elementos catalogados, y se deja constancia que, por acuerdo plenario el día 8 de marzo de 2010 y en cumplimiento de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 6 de Sevilla en el procedimiento de protección de Derechos Fundamentales núm. 405/2009, en virtud de la cual fueron declarados nulos todos los acuerdos adoptados en sesión plenaria del 25 de junio de 2009, se volvieron a aprobar, de manera definitiva el documento denominado modificación puntual del Catálogo del Patrimonio de Gerena. Elementos singulares y conjuntos de protección especial.

El aprobado por segunda vez, en nada ha afectado al contenido de dicho documento por lo que el aprobado por segunda vez es idéntico al aprobado por primera vez según se deja constancia en el B.O.P. de la Provincia de Sevilla nº205 del 4 de septiembre de 2010.

Con todo ello, el Catálogo que formaba parte del PGOU de Gerena aprobado inicialmente, conforma la siguiente relación de bienes catalogados:

Relación de inmuebles correspondientes al patrimonio arquitectónico y etnológico:

Edificios religiosos (R)

1. Iglesia de la Inmaculada Concepción
2. Iglesia Hermandad de la Veracruz
3. Capilla de la Soledad
4. Ermita de la Encarnación

Edificios de dotaciones públicas (DP)

1. Ayuntamiento, Plaza de la Constitución.
2. Escuela Infantil, C/ Cristo de la Veracruz, nº 18

Edificios residenciales, viviendas (grado de protección - tipo A) (VivA)

1. C/ Cristo de la Veracruz, nº 45
2. C/ Hermanos Machado, nº 40
3. C/ Hermanos Machado, nº 41
4. C/ Hermanos Machado, nº 43
5. C/ Hermanos Machado, nº 41
6. C/ La Plaza, nº 28
7. C/ Manolito Gil, nº 21

Edificios residenciales, viviendas (grado de protección - tipo B) (VivB)

1. C/ Antonio Álvarez, nº 54
2. Avda. De los Canteros, nº 3

3. C/ Cristo de la Veracruz, nº 37
4. C/ Doctor Ramón de las Moras, nº 27
5. C/ Federico García Lorca, nº 8
6. C/ Federico García Lorca, nº 21
7. C/ Federico García Lorca, nº 25
8. C/ Federico García Lorca, nº 66
9. C/ Hermanos Machado, nº 20
10. C/ Hermanos Machado, nº 22
11. C/ La Plaza, nº 15
12. C/ La Plaza, nº 19
13. C/ Manolito Gil, nº 19
14. C/ Pablo Picasso, nº 11

Edificios residenciales, viviendas (grado de protección - tipo C) (VivC)

1. C/ Blas Infante, nº 29
2. C/ Cristo de la Veracruz, nº 17
3. C/ Cristo de la Veracruz, nº 34
4. C/ Federico García Lorca, nº 3
5. C/ Hermanos Machado, nº 39
6. C/ Jesús del Gran Poder, nº 8
7. C/ Las Palomas, nº 9

8. C/ Las Palomas, nº 13
9. C/ Manolito Gil, nº 20
10. C/ Manolito Gil, nº 31
11. C/ Manolito Gil, nº 33
12. C/ Ramon y Cajal, nº 13

Relación de espacios y elementos correspondientes al patrimonio urbanístico y etnológico:

Espacios urbanos (EU)

1. Calle La Iglesia
2. Calle La Plaza
3. Plaza de La Constitución
4. Calle Cristo de la Veracruz
5. Cantera Fuensanta
6. Cantera Rodadera

Elementos urbanos (M)

1. Umbrales de piedra
2. Muros de cerramiento
3. Muros de contención
4. Azulejo fachada C/ Doctor Ramón de las Moras 14
5. Accidente pétreo
6. Señalética

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

Zonas y bienes inmuebles y yacimientos correspondientes al patrimonio arqueológico:

Zonas arqueológicas (ZA)

Zona Arqueológica de Gerena Centro Histórico: Recinto amurallado (BIC) y entorno de protección (ZAG A)

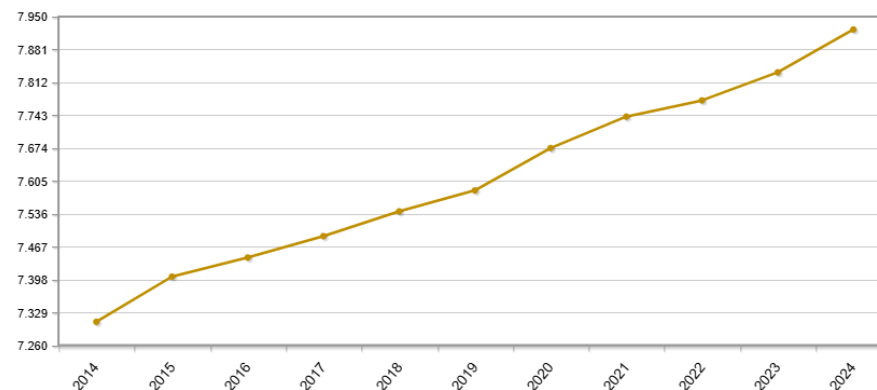
Zona Arqueológica de Gerena Basílica y Necrópolis Paleocristianas (ZAG C)

Cabe destacar en último lugar, y con un aspecto relativamente reciente, el “adoquín de Gerena” como parte de la esencia patrimonial histórica del municipio ya que tras la adhesión el 15 de octubre de 2020 del Pleno del Ayuntamiento al manifiesto en defensa de la pavimentación histórica de Sevilla, la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, como responsable de la conservación de los pavimentos de la ciudad, se marcó como objetivo reutilizar el adoquín de Gerena de manera en zonas peatonales no fuera un inconveniente para personas con movilidad reducida, dada su geometría irregular. Por lo que este es un aspecto susceptible de catalogar, tipificar y/o proteger como parte de la esencia patrimonial del municipio. (La ciudad de Sevilla, además, se está viendo beneficiada de la recuperación del adoquín de Gerena como es el caso de la Calle Becas.). La tradición cantera de Gerena, más allá de la historia, podría verse reconocida como carácter cultural de la esencia del término.

5.7. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

5.7.1. Evolución y estructura demográfica

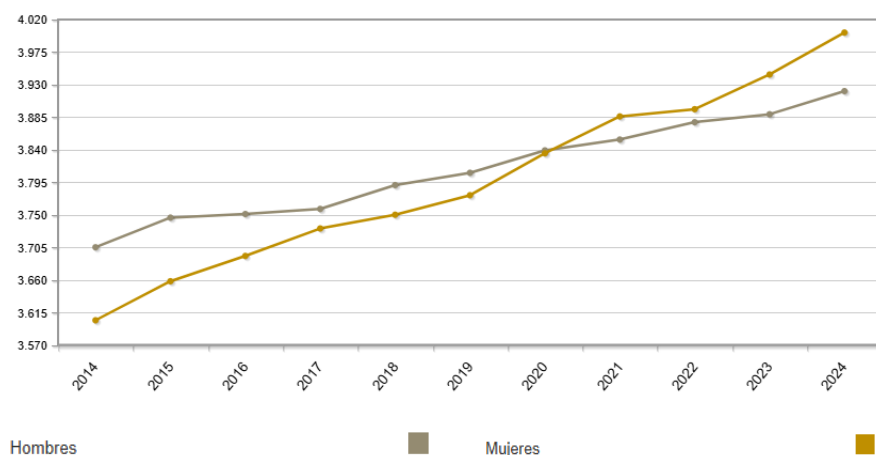
Como se puede apreciar en la siguiente tabla, la población del municipio de Gerena sigue una tendencia, por lo general, desde 2012 hasta el 2020 que va en aumento paulatino, desde los 7.187 habitantes hasta los 7.774. De 2013 a 2015 es donde se observa el crecimiento más marcado dentro del decenio.



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7.309	7.404	7.444	7.489	7.541	7.585	7.674	7.740	7.774	7.883	7.923

Evolución de la población en Gerena (2014-2024). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Fuente: Elaboración propia.

Atendiendo al siguiente gráfico, que muestra la evolución de la población por sexos, se puede observar que, de la totalidad de la población residente en 2022 en el municipio, el 49,88 % corresponde a hombres, y el 50,12% a mujeres, por lo que se puede destacar que la sex ratio, por lo general, es equilibrada. A pesar de ello se observa cómo la población masculina ha destacado por encima de la femenina desde 2012 hasta 2021, casi igualándose en 2020 y subiendo la población femenina a partir de 2021.



Evolución de la población por sexos en el municipio de Gerena (2014-2024). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Fuente: Elaboración propia.

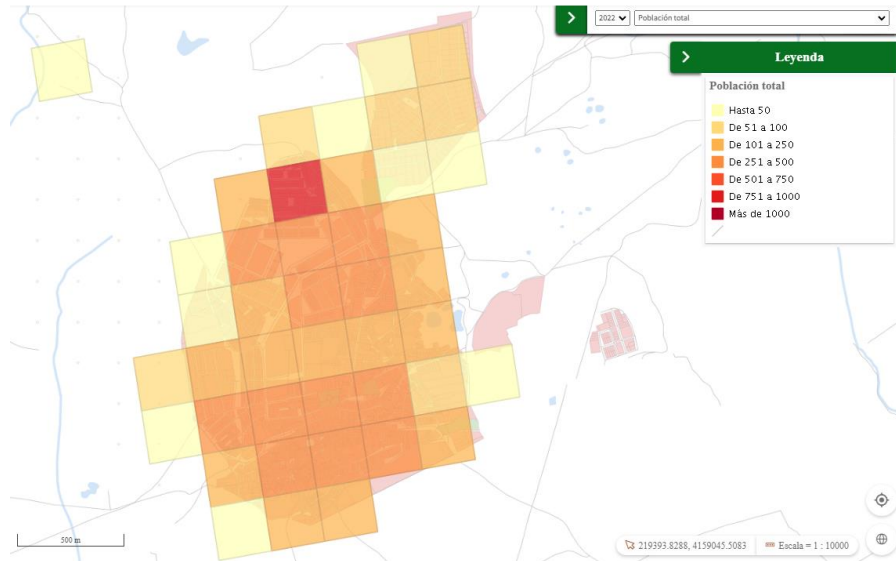
A la hora de hablar de la **estructura poblacional**, se presenta una gráfica de la distribución de la población por sexos y grandes grupos de edad elaborada a partir de los datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística (INE) a 1 de enero de 2022.

Si se tienen en cuenta los grandes grupos de edad, se puede apreciar una predominancia de la población adulta comprendida entre los 40-49 años con 1499 habitantes, seguida de la población adulta comprendida entre los 50-59 años con 1082 habitantes. En la población joven entre los 20-29 años, con 747 habitantes, se alcanza el mayor equilibrio entre sexos, con una diferencia de 17 mujeres menos. El menor peso lo tiene el grupo de 80 años o más con 332 habitantes, seguido del grupo entre 70-79 años con un total de 585 habitantes.

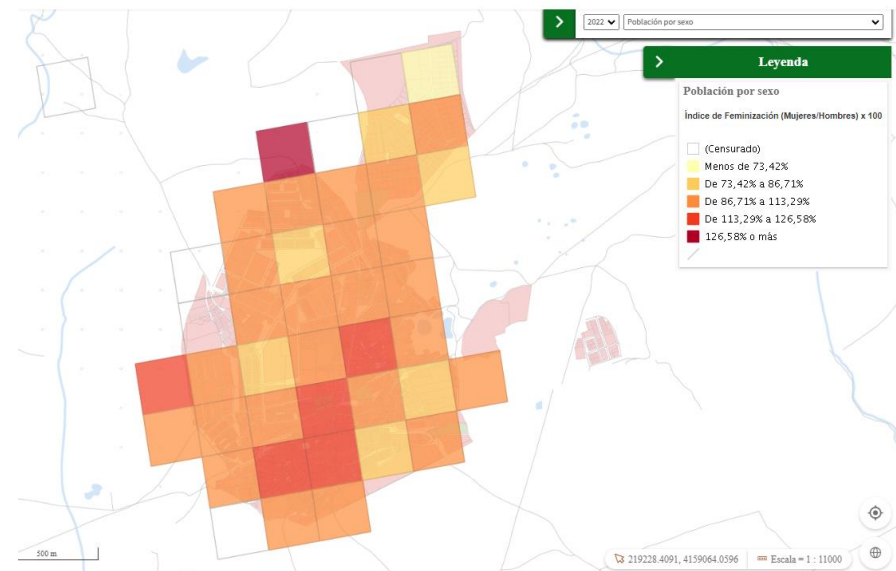


Población por sexos y grandes grupos de edad en el año 2024. Fuente: Instituto Nacional de Estadística – INE. Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la **distribución de dicha población**, se observa en el Portal de Datos Estadísticos y Geoespaciales de Andalucía el GRID de población 250 x 250m, que la zona más poblada se localiza en la parte norte del núcleo, especialmente en la zona de Cañada del Hornillo y la zona norte del sector Jardines de Gerena desarrollado, en el entorno de las calles Verdial, Manzanilla, Clara Campoamor y Avenida de la Paz. Aparte de esa zona, no existen diferencias significativas en la distribución en el centro urbano, desatacando una menor población en la zona media, por la existencia de equipamientos y espacios libres de gran tamaño.



GRID Población. Población total _ Fuente: IECA

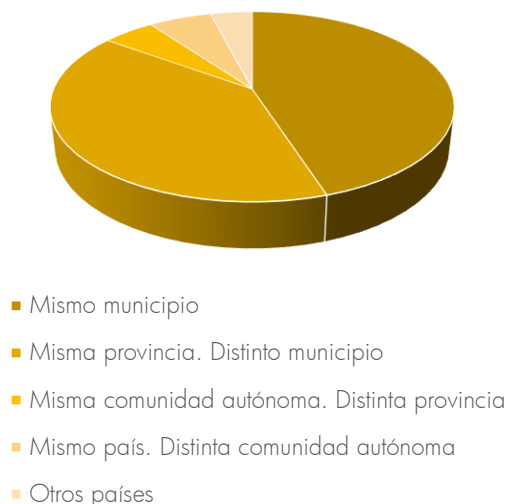


GRID Población. Población por sexos _ Fuente: IECA

Destaca el mayor porcentaje de mujeres que residen en la zona histórica, en las inmediaciones de la avenida Primero de Mayo, de la calle Hermanos Machado, en la plaza La Lonja y la plaza de la Constitución.

Según los datos obtenidos en el IECA en cuanto a la **relación entre el lugar de residencia y el lugar de nacimiento**, es decir, la cantidad de población del municipio en función de su lugar de nacimiento, para el año 2022, el 45% de los habitantes (3.497) que residen en Gerena son nacidos en el mismo municipio. El 41% (3.161) han emigrado al municipio desde la misma provincia de Sevilla. El 5% (375) proviene de otras zonas del territorio de Andalucía. El otro 5% (429) de la población residente proviene del resto de España, mientras que el otro 4% (312) proviene de otros países.

Relación entre lugar de residencia y lugar de nacimiento



Relación entre el lugar de residencia y lugar de nacimiento. Fuente: IECA / E.P.

5.7.2. Mercado de trabajo y actividades económicas

Actividades económicas

La superficie de cultivos en el municipio de Gerena, según datos disponibles en el IECA (2022), presenta una superficie de cultivos herbáceos de 3.030 hectáreas, donde destaca como principal cultivo herbáceo de secano el trigo, con una ocupación aproximada de 1.231 hectáreas, y como cultivo herbáceo de regadío el trigo con unas 142 hectáreas.

En cuanto a los cultivos leñosos estos ocupan una superficie de unas 1.337 hectáreas dentro del municipio. Dentro de los cultivos leñosos, el principal cultivo

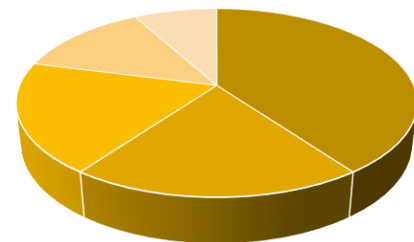
leñoso de regadío es el olivar de aceituna de mesa con una superficie de 126 hectáreas. Por su parte, el principal cultivo leñoso de secano es también el olivar de aceituna de mesa con unas 590 hectáreas.

Dentro de las actividades empresariales o actividades económicas, como se observa en la tabla y el gráfico que se muestran a continuación, es el sector dedicado al comercio al por mayor y por menor el que presenta una mayor cantidad de actividades, 99, seguido de la construcción con 51. Otros sectores que también destacan en el municipio son la hostelería, la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca y las actividades profesionales, científicas y técnicas.

Actividad económica. Año 2023	Sección	Número
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	sección G	99
Construcción	sección F	51
Hostelería	sección I	48
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	sección A	34
Actividades profesionales, científicas y técnicas	sección M	32

Actividades económicas, 2023. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Elaboración propia.

Actividad económica. Año 2023



- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas
- Construcción
- Hostelería
- Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca
- Actividades profesionales, científicas y técnicas

Porcentaje de desarrollo de las actividades económicas.

Fuente: elaboración propia.

Si se pone el foco sobre el tamaño empresarial, del total de establecimientos registrados en el año 2023, que fue de 450 según los datos del IECA, el número de asalariados por establecimiento fue el siguiente:

NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS			
Sin asalariados	Hasta 5 asalariados	Entre 6 y 19 asalariados	20 o más asalariados
258	142	41	9
TOTAL ESTABLECIMIENTOS		450	

Establecimientos registrados y número de asalariados en el año 2023. Fuente: IECA.
Elaboración propia.

Ocupación y desempleo

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de febrero de 2025, el número de parados ascendió en 3 personas, de las cuales salieron 4 hombres y se incorporaron 7 mujeres.

El número total de parados es de 690, de los cuales 237 son hombres y 453 mujeres.

Las personas mayores de 45 años, con 418 parados, supone el grupo de edad más afectado por el paro, seguido del grupo de población entre los 25-44 años con un total de parados de 221. El grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 51 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 515 personas, seguido de las personas si empleo anterior con 52 parados, la construcción con 49 parados, la industria con 46 y por último la agricultura con 28.

Febrero 2025	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	690	+3	0.44 %	-89	-11.42 %
HOMBRES	237	-4	-1.66 %	-33	-12.22 %
MUJERES	453	+7	1.57 %	-56	-11.00 %
MENORES DE 25 AÑOS:	51	+1	2.00 %	-4	-7.27 %
HOMBRES	26	0	0 %	+5	23.81 %
MUJERES	25	+1	4.17 %	-9	-26.47 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	221	-6	-2.64 %	-66	-23.00 %
HOMBRES	71	+1000	1,298.70 %	-34	-32.38 %
MUJERES	150	0	0 %	-32	-17.58 %
MAYORES DE 45 AÑOS	418	+8	1.95 %	-19	-4.35 %
HOMBRES	140	+2	1.45 %	-4	-2.78 %
MUJERES	278	+6	2.21 %	-15	-5.12 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	28	+1	3.70 %	-13	-31.71 %
INDUSTRIA	46	-5	-9.80 %	-15	-24.59 %
CONSTRUCCIÓN	49	+1	2.08 %	-5	-9.26 %
SERVICIOS	515	+5	0.98 %	-58	-10.12 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	52	+1	1.96 %	+2	4.00 %

Paro registrado en febrero de 2025 en Gerena. Fuente: Foro-ciudad.

5.8. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO

El recientemente aprobado Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, señala en el Capítulo I. *Zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica* del **TÍTULO I. GESTIÓN PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD ACÚSTICA** que la zonificación acústica del territorio en áreas de sensibilidad acústica será determinada por cada Ayuntamiento en su término municipal, en atención a los usos predominantes del suelo, actuales o previstos.

En el caso de Gerena, donde no está determinada la zonificación acústica, se estará a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera. Zonificación acústica del nuevo Decreto:

1. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por los criterios establecidos en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica.

Las áreas de sensibilidad acústica vienen definidas en el artículo 7 del citado Decreto 50/2025 como “aquellos ámbitos territoriales donde se pretenda que exista una calidad acústica homogénea, y que presentan los mismos objetivos de calidad acústica”. Vendrán determinadas, según se deduce de la aplicación del artículo, por el uso global o pormenorizado del suelo que el instrumento de ordenación urbanística le asigne, debiendo, como mínimo establecerse “la zonificación acústica del suelo urbano o rústico susceptible de transformación urbanística”.

Siguiendo los criterios establecidos en el referido anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se asignarán las distintas zonas o sectores del territorio a uno de los tipos de las áreas acústicas previstos en el artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en función del uso considerado predominante, según los criterios especificados en el apartado 2 en caso de coexistir varios compatibles.

El mencionado artículo 7 de la Ley clasifica las áreas de sensibilidad acústica en las siguientes:

- a) Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
- e) Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En la zonificación acústica que se realice, cada zona deberá cumplir objetivos de calidad acústica, en función su consideración, conforme al artículo 24 del Decreto 50/2025, como área urbanizadas existente o nueva área urbanizada, siendo el objetivo de calidad acústica la no superación del valor de la tabla II o tabla III respectivamente:

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes, en decibelios acústicos con ponderación A (dBA)			
Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(2)	(2)	(2)
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el artículo 18.2.a) de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Tabla II del artículo 24 del Decreto 50/2025 de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

Donde:

Ld: índice de ruido diurno.

Le: índice de ruido vespertino.

Ln: índice de ruido nocturno.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	55	55	45
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(2)	(2)	(2)
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el artículo 18.2.a) de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Tabla III del artículo 24 del Decreto 50/2025 de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica debe seguir estos criterios y por tanto es independiente de la delimitación de las zonas de suelo urbano a efectos de usos y edificabilidades globales.

A priori, se pueden definir las siguientes áreas de sensibilidad acústicas:

- Zona tipo a: Prácticamente todo el suelo urbano de Gerena tiene como uso predominante el uso residencial.
- Zona tipo b: Todo el ámbito del polígono industrial La Fontanilla y gran parte del Polígono de Piedra Caballera.
- Zona tipo c: Zona deportiva.
- Zona tipo e: Zona del cementerio y equipamientos docentes

En cualquier caso, las futuras innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del municipio y que supongan una modificación de los usos del suelo, implicarán realizar una revisión de los límites de las diferentes áreas de sensibilidad acústica.

6. DIAGNÓSTICO. ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS



La finalidad última es proporcionar una base objetiva y contrastada sobre la cual se puedan definir, con rigor técnico y viabilidad urbanística, las líneas de actuación del POU y las propuestas de ordenación derivadas del mismo.

Página 93 de 108

6.1. EL MODELO GENERAL DE CIUDAD

El modelo general de ciudad de Gerena se ha configurado históricamente como un núcleo de tamaño medio dentro del área de influencia metropolitana de Sevilla, con una estructura compacta en su centro histórico, pero con un crecimiento periférico que ha generado cierta dispersión y fragmentación urbana en las últimas décadas. Esta evolución, condicionada por un planeamiento general basado en Normas Subsidiarias desactualizadas, ha dado lugar a una ciudad con una estructura desequilibrada, donde conviven áreas bien consolidadas con otras de crecimiento reciente que presentan problemas de integración morfológica, funcional y dotacional.

El trazado original del casco urbano responde a una estructura tradicional de núcleo andaluz, denso y bien definido, con usos mixtos, espacios de centralidad reconocibles y relaciones claras entre tejido residencial, comercial y dotacional. Sin embargo, el modelo de expansión posterior ha tendido a reproducir desarrollos residenciales de baja densidad, con urbanizaciones que se implantan de forma desconectada del entramado urbano central, lo que ha debilitado la continuidad de la ciudad y ha multiplicado la necesidad de infraestructuras y servicios sin una lógica eficiente de proximidad.

Esta dualidad morfológica ha generado una falta de unidad en el modelo de ciudad, evidenciando la ausencia de un enfoque coherente en la planificación de los bordes urbanos. Las zonas nuevas, en algunos casos, no se han dotado adecuadamente de espacios públicos, equipamientos o servicios de movilidad sostenible, ni se han articulado correctamente con la red viaria y los tejidos urbanos preexistentes. Además, el modelo vigente no ha incorporado de forma sistemática estrategias de regeneración urbana ni de aprovechamiento de los vacíos urbanos interiores, perpetuando un crecimiento extensivo en lugar de apostar por la recualificación del tejido ya consolidado.

En términos funcionales, Gerena carece aún de un sistema urbano suficientemente jerarquizado, con centralidades secundarias definidas, lo que concentra excesivamente los usos urbanos junto al núcleo histórico y limita la diversificación de la estructura urbana. Esta falta de jerarquización y especialización espacial impide que se consolide un modelo policéntrico equilibrado, más adaptado a las nuevas dinámicas urbanas y sociales. En definitiva, es necesario un nuevo planeamiento de distribución de usos o actividades más coherente y equilibrado.

En este contexto, el modelo de ciudad actual de Gerena requiere una redefinición estratégica que supere las limitaciones del planeamiento vigente. Es necesario transitar hacia un modelo más compacto, continuo y equilibrado, que aproveche las oportunidades del territorio consolidado, garantice la cohesión urbana, y favorezca una gestión eficiente del suelo, en consonancia con los principios de la USTA y con los objetivos de sostenibilidad, habitabilidad y equidad que deben orientar el urbanismo contemporáneo.

6.2. MEDIOAMBIENTE

Desde la perspectiva medioambiental, el suelo urbano de Gerena presenta retos significativos que deben ser abordados de forma estructurada y anticipada mediante la ordenación urbanística detallada. La configuración actual de la ciudad, caracterizada por un núcleo consolidado y sectores periféricos de expansión poco cohesionados, ha generado tensiones sobre el territorio y sobre los recursos naturales, tanto en lo que respecta al consumo de suelo como a la calidad ambiental del entorno urbano.

Uno de los principales problemas detectados es la ocupación ineficiente del suelo, con procesos de crecimiento extensivo que han aumentado la huella urbana sin una optimización del espacio ya consolidado. Esto ha conllevado la pérdida de conectividad ecológica entre zonas naturales y agrícolas del entorno, así como

un incremento de las superficies artificializadas que contribuyen a procesos de fragmentación del territorio, pérdida de biodiversidad local y disminución de la capacidad de resiliencia ambiental del municipio.

En determinados sectores del borde urbano, especialmente aquellos vinculados a desarrollos residenciales recientes o en estado incompleto, se observa una débil integración con el medio natural, tanto desde el punto de vista paisajístico como funcional. La falta de transición ordenada entre el suelo urbano y el suelo rústico ha provocado impactos visuales y ambientales negativos, además de generar fricciones entre usos incompatibles (vivienda e infraestructuras agrarias, por ejemplo), sin barreras verdes ni estrategias claras de amortiguación o restauración ecológica.

Asimismo, la ciudad carece de un sistema verde urbano estructurado y jerarquizado, lo que limita la capacidad del tejido urbano para prestar servicios ecosistémicos básicos como la mejora de la calidad del aire, la regulación térmica o la gestión natural del agua. Las zonas verdes existentes, en algunas zonas, son escasas y dispersas o infradotadas, y no responden a una lógica de red ecológica urbana. Este déficit de infraestructura verde reduce también las oportunidades para la movilidad sostenible, la salud urbana y el confort climático.

En cuanto a la eficiencia energética y la adaptación al cambio climático, el planeamiento vigente no contempla mecanismos de mitigación como la renaturalización urbana, el fomento de cubiertas verdes, la reducción del albedo o el uso responsable de recursos hídricos y materiales. Tampoco existen estrategias específicas para abordar zonas de riesgo ambiental, como áreas potencialmente inundables, suelos contaminados o suelos degradados por uso intensivo, aspectos que deben ser incorporados en la ordenación detallada desde una perspectiva preventiva.

Por todo ello, el nuevo POU debe asumir un papel activo en la reconstrucción de la relación entre ciudad y medio ambiente, apostando por un modelo de desarrollo urbano que minimice la presión sobre los sistemas naturales, priorice la regeneración frente a la expansión, integre soluciones basadas en la naturaleza y oriente la ordenación del suelo urbano hacia la sostenibilidad, la resiliencia climática y la mejora integral de la calidad ambiental del municipio.

6.3. ORDENANZAS URBANÍSTICAS VIGENTES

El marco normativo urbanístico actualmente vigente en el municipio de Gerena, sustentado en unas Normas Subsidiarias de carácter general y desactualizado, presenta múltiples carencias que afectan tanto a la claridad normativa como a la eficacia de su aplicación. Estas limitaciones dificultan la interpretación, gestión y control del desarrollo urbano, y comprometen la calidad de las intervenciones en el suelo urbano consolidado, al tiempo que generan inseguridad jurídica tanto para la administración como para los agentes privados.

Una de las principales deficiencias detectadas radica en la falta de precisión en la regulación de los usos del suelo, con una zonificación genérica y una definición ambigua de los usos compatibles y autorizables. Esta imprecisión conlleva dificultades a la hora de interpretar si determinados usos (como los terciarios en planta baja, actividades productivas compatibles con el entorno residencial o usos comunitarios flexibles) son admisibles o no en cada zona, lo que frena iniciativas de renovación urbana, impide adaptaciones funcionales del parque edificado y genera discrepancias en la tramitación de licencias.

Asimismo, las ordenanzas actuales no ofrecen criterios claros para la interpretación de parámetros urbanísticos fundamentales, como el cómputo de la edificabilidad, la delimitación de espacios construidos o no construidos, o el

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

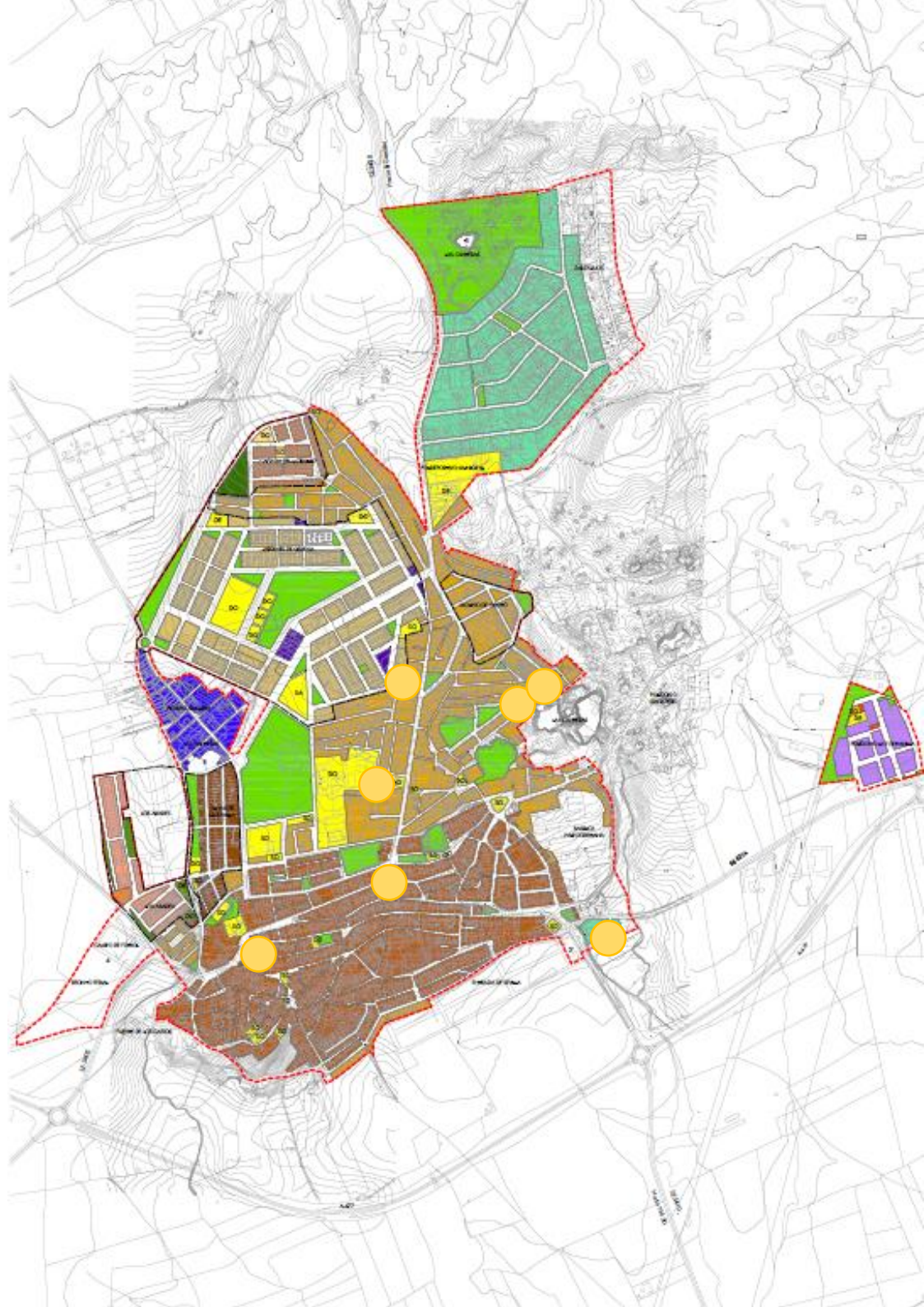
DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

tratamiento de elementos singulares como castilletes, terrazas técnicas o instalaciones auxiliares. Esta falta de precisión ha dado lugar a criterios interpretativos dispares y a soluciones arquitectónicas que, en algunos casos, distorsionan la imagen urbana o comprometen la coherencia del tejido edificado.

Otro problema importante se refiere a la limitación innecesaria en el uso de materiales contemporáneos en fachadas, derivada de una normativa rígida que tiende a reproducir modelos estéticos tradicionales sin tener en cuenta las posibilidades tecnológicas actuales. Aunque la conservación del carácter arquitectónico de determinadas zonas del municipio es un objetivo deseable, el planeamiento debe permitir una mayor flexibilidad en el uso de materiales, técnicas y sistemas constructivos modernos, siempre que se garantice la coherencia compositiva, la integración urbana y el respeto a los valores paisajísticos o patrimoniales del entorno.

Del mismo modo, las ordenanzas no recogen aún criterios actualizados en materia de sostenibilidad, como la incorporación de soluciones fotovoltaicas o sistemas pasivos en cubiertas. En la práctica, esto ha generado conflictos técnicos y estéticos, como la instalación de placas solares sobre castilletes o elementos que sobresalen del volumen de cubierta, cuando sería más coherente establecer la obligación de que estos sistemas se integren en la propia cubierta de manera alineada con el plano principal o dentro de estructuras secundarias compatibles con la volumetría permitida.

Además, a lo largo de los sucesivos instrumentos de planeamiento que se han ido desarrollando en el municipio, se han producido discrepancias y errores que es necesario aclarar, tales como parcelas afectadas por ordenanzas que han sido modificadas o eliminadas. Para la correcta identificación y análisis de estas incongruencias, se incluye un plano de calificación del planeamiento vigente, donde se han marcado aquellas zonas en las que se detectan desajustes entre los distintos documentos urbanísticos existentes



En definitiva, el actual marco normativo urbanístico de Gerena no responde a las necesidades funcionales, técnicas ni sociales del urbanismo contemporáneo, y resulta insuficiente para afrontar retos como la regeneración del parque edificado, la transición ecológica o la modernización del tejido residencial. El nuevo POU debe, por tanto, ofrecer unas ordenanzas claras, actualizadas y adaptadas a los principios de calidad, sostenibilidad y adaptabilidad, que aporten seguridad jurídica y favorezcan un urbanismo más flexible, responsable y orientado a la mejora del entorno construido.

6.4. DISCORDANCIAS ENTRE LA REALIDAD CONSTRUIDA Y LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE

Uno de los aspectos más relevantes que justifica la necesidad de redactar un nuevo Plan de Ordenación Urbana en Gerena es la desconexión entre el planeamiento general vigente y la realidad física y funcional del municipio. El planeamiento general vigente responde a una lógica normativa y morfológica propia de décadas anteriores, y no refleja ni la evolución urbana reciente ni las dinámicas actuales de ocupación del suelo, edificación y uso.

Esta desactualización ha dado lugar a una presencia significativa de edificaciones fuera de ordenación, muchas de ellas plenamente consolidadas y habitadas, que no cumplen con las alineaciones previstas, los retranqueos obligatorios, o las condiciones de ocupación del suelo establecidas en la normativa. Se trata, en muchos casos, de viviendas ejecutadas en suelos urbanos con una consolidación fáctica, pero sin un encaje adecuado en los parámetros formales del planeamiento, lo que genera una situación de inseguridad jurídica tanto para las personas propietarias como para la propia administración.

En esta situación se encuentran zonas concretas marcadas en el plano D-01 Plano de diagnóstico adjunto en la documentación gráfica del presente documento. Se muestra a continuación algunas de estas realidades identificadas:

Avenida de la estación



Ortofoto

Calle Cristo de la Vera Cruz



Ortofoto

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

Calle Tartesos



Ortofoto

Avenida 1 de Mayo



Ortofoto

Carretera El Garrobo



Ortofoto

También se observan discordancias en materia de usos, con edificaciones que albergan actividades de distinta índole, no previstas por la zonificación vigente. Lo que más destaca en este sentido, es la invasión de algunas zonas verdes por edificaciones.

Esta realidad funcional, que responde en gran medida a la evolución socioeconómica del municipio y a las necesidades reales de su población, no encuentra actualmente respaldo normativo, lo que limita su reconocimiento y dificulta su regulación mediante licencias o instrumentos de gestión urbana.

Al igual que la problemática anterior, se localizan en el plano de diagnóstico, y se detalla a continuación:

Calle Cañada Ancha



Planeamiento vigente



Ortofoto

Calle Vicente Aleixandre



Planeamiento vigente



Ortofoto

Desde el punto de vista estético y constructivo, la ordenación actual tampoco contempla ni admite materiales y soluciones arquitectónicas contemporáneas que ya están presentes en buena parte del tejido urbano consolidado. Se han registrado numerosas edificaciones o intervenciones que utilizan revestimientos, acabados o elementos arquitectónicos no previstos en la normativa, especialmente en fachadas, carpinterías o cubiertas, dando lugar a situaciones de disconformidad técnica que, sin embargo, reflejan tendencias arquitectónicas plenamente aceptadas desde el punto de vista técnico, energético o económico.

Esta fractura entre lo planificado y lo construido no solo dificulta la gestión urbanística cotidiana (licencias, regularizaciones, inspecciones), sino que pone en cuestión la validez de los criterios de ordenación aún vigentes. Las herramientas actuales no permiten abordar con flexibilidad los procesos de adaptación y mejora del tejido urbano, ni ofrecen soluciones realistas para armonizar lo preexistente con lo nuevo, generando una tensión constante entre la norma y la realidad.

El POU de Gerena, en su condición de instrumento de ordenación detallada, debe afrontar este desfase mediante una revisión crítica y una actualización integral del modelo pormenorizado, incorporando criterios de compatibilidad progresiva, regularización condicionada, flexibilidad normativa y adecuación al contexto. Solo así se podrá alcanzar una ordenación ajustada, coherente y viable, que facilite la gestión urbanística y responda con realismo a las condiciones del municipio.

6.5. VACÍOS URBANOS Y SOLARES VACANTES

Tal y como se puede observar en el plano de diagnóstico incluido en la documentación gráfica del presente documento, el tejido urbano de Gerena

presenta una presencia significativa de vacíos urbanos, es decir, parcelas o solares vacantes situados en suelos clasificados como urbanos, calificados como consolidados en el planeamiento general vigente, pero que no han sido desarrollados ni edificados conforme a las previsiones de dicho planeamiento. Estos vacíos, repartidos de forma desigual por el municipio, aparecen tanto en el centro urbano tradicional como en sectores de expansión periférica, y generan discontinuidades físicas, visuales y funcionales dentro del entramado urbano.

En el caso del centro histórico y de los barrios consolidados, muchos de estos solares vacíos corresponden a parcelas resultantes de demoliciones o de operaciones de segregación nunca edificadas, lo que produce rupturas en la continuidad de las alineaciones y en la trama urbana, afectando negativamente a la imagen del municipio y a la calidad del espacio público. A menudo, estos suelos permanecen vallados precariamente o sin cerramiento alguno, lo que contribuye al deterioro del entorno urbano, la acumulación de residuos, la proliferación de vegetación espontánea y, en algunos casos, la generación de situaciones de insalubridad o inseguridad.

En los sectores de crecimiento reciente o inacabado, los solares vacíos están vinculados a procesos de promoción interrumpida o especulativa, lo que dificulta la consolidación de los tejidos residenciales y la dotación de servicios y equipamientos. Esta fragmentación del tejido urbano compromete la eficiencia de la urbanización y supone un reto para la planificación de la movilidad, la red viaria y la localización de dotaciones públicas.

A pesar de su carácter problemático, estos vacíos urbanos representan también una oportunidad de intervención estratégica. El nuevo POU puede y debe incorporar instrumentos de regulación específica para su tratamiento, orientados tanto a su adecuada integración en el entorno como a su ocupación y/o aprovechamiento temporal hasta que se desarrollen. En este sentido, se propone que el planeamiento permita usos provisionales autorizables, como aparcamientos

en superficie de carácter temporal, especialmente en zonas con déficit de estacionamiento que afectan al funcionamiento general del municipio.

Esta posibilidad debe ir acompañada de condiciones urbanísticas mínimas que garanticen la salubridad, el cerramiento adecuado, el control de accesos y el mantenimiento de los solares, incluso cuando no tengan aún uso edificado. Además, se plantea establecer mecanismos de disciplina urbanística y regulación de la conservación, como la obligación de parcelar, cerrar, limpiar y mantener en condiciones higiénico-sanitarias adecuadas los solares urbanos no edificados, de conformidad con los principios establecidos en la legislación vigente.

En definitiva, el tratamiento de los vacíos urbanos en el POU, no debe limitarse a una constatación del problema, sino que debe integrarse como una línea de actuación activa del modelo urbano, orientada a recomponer la continuidad del tejido, mejorar la calidad del paisaje urbano, generar oportunidades funcionales de uso provisional y avanzar hacia un urbanismo más completo, compacto y cohesionado.

6.6. ÁMBITOS INCLUIDOS EN EL NUEVO LÍMITE DEL SUELO URBANO SIN ORDENACIÓN DETALLADA

En el marco del proceso de elaboración del PGOM de Gerena, se ha procedido a la delimitación del nuevo límite del suelo urbano, conforme a los criterios establecidos en el artículo 13 de la LISTA y el artículo 19 de su Reglamento. En virtud de estos criterios, se han incorporado a dicho límite una serie de ámbitos que, si bien cumplen las condiciones materiales para su consideración como suelo urbano, presentan deficiencias o carencias importantes para completar su ordenación detallada y/o ejecución urbanística completa, lo que impide su plena funcionalidad e integración.

Estos suelos, incluidos legalmente como urbanos por la presencia de infraestructuras básicas o por la existencia parcial de edificación consolidada, no disponen de un instrumento de planeamiento de desarrollo vigente o plenamente ejecutado, por lo que carecen de una regulación pormenorizada adecuada.

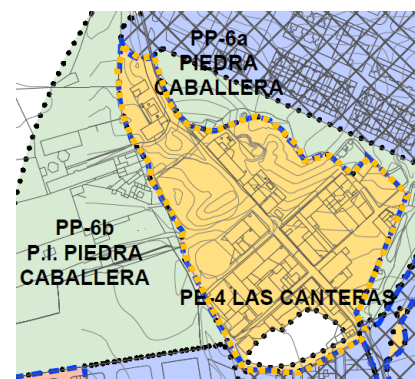
Hay que plantear estrategias, no solo para regularizar jurídicamente estos ámbitos, sino que también para contribuir a garantizar su integración funcional, ambiental y social en el modelo de ciudad de Gerena, conforme a los principios de sostenibilidad, compacidad y cohesión territorial definidos en la LISTA.

A continuación, se analizan los principales ámbitos afectados:

6.6.1. Piedra Caballera

Este ámbito aparece en el planeamiento vigente como suelo urbano no consolidado, bajo la denominación de Polígono industrial Piedra Caballera. Se trata de un sector destinado a uso productivo, que cuenta con una trama viaria parcialmente definida pero no urbanizada. La falta de ejecución de algunas de las infraestructuras básicas (viales, redes de servicios, iluminación, saneamiento), impide su funcionalidad real como espacio industrial operativo, y genera una situación de indefinición urbanística y degradación progresiva.

Es preciso que el POU proponga una solución a este ámbito, la cual debe resolver mediante el establecimiento del instrumento correcto, la delimitación de parcelas, viarios definitivos, usos admitidos, intensidades y las condiciones de edificación e implantación de uso productivo. Asimismo, este ámbito, requiere de programación en cuanto a su urbanización y la previsión de los mecanismos de ejecución (actuación sistemática o asistemática).



Planeamiento vigente



Ortofoto

6.6.2. Basílica Paleocristiana

Los terrenos de este ámbito se ubican al sureste del núcleo urbano de Gerena, y en virtud de la Adaptación Parcial a la LOUA vigente, tienen la consideración urbanística de suelo urbano no consolidado de uso global residencial.

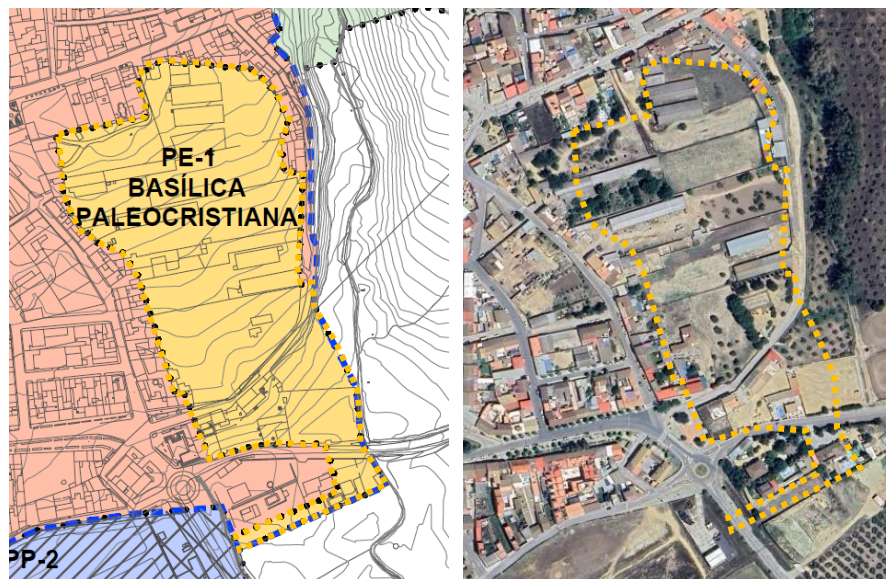
Existe una Modificación con ordenación pormenorizada de la AP LOUA de Gerena en el ámbito PE-1 Basílica Paleocristiana que nunca llegó a aprobarse. Esta situación ha dejado al sector en una posición de limbo urbanístico, sin ordenación detallada en vigor, y con un borde urbano desdibujado e inconexo. La localización del ámbito, próxima a un enclave de alto valor patrimonial, refuerza la necesidad de una intervención planificada y compatible con la protección arqueológica.

El nuevo POU debe retomar el proceso de ordenación pormenorizada, revisando tanto la delimitación del ámbito como las condiciones de implantación edificatoria, usos y protección del entorno de la Basílica. La reactivación del

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

planeamiento de detalle permitirá integrar este suelo en la malla urbana de forma coherente, con respeto al patrimonio y con aportación de dotaciones adecuadas.



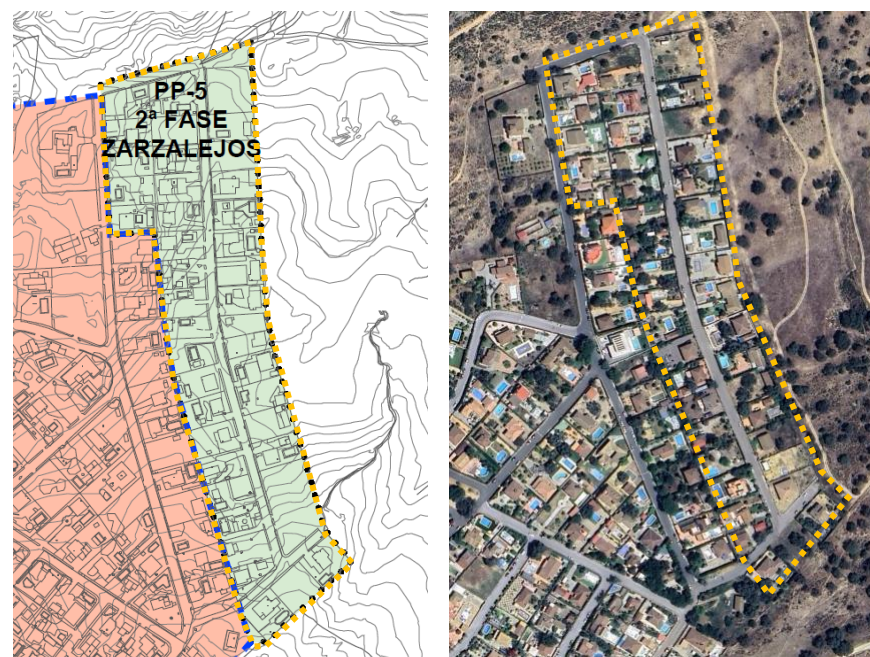
Planeamiento vigente

Ortofoto

6.6.3. Los Zarzalejos (segunda fase)

Este ámbito tiene su origen en un sector de suelo urbanizable sectorizado del planeamiento vigente, que ha sido ocupado y parcialmente edificado sin haber seguido el procedimiento urbanístico reglado. La ausencia de instrumento de planeamiento de desarrollo y la falta de ejecución urbanística ha derivado en una urbanización incompleta, sin conexión adecuada a las redes generales, sin previsión clara de cesiones de suelo, y con problemas funcionales en cuanto a movilidad, accesibilidad y continuidad urbana.

El POU debe abordar esta situación mediante una actuación de integración correctiva, que contemple una ordenación detallada para el ámbito, incluyendo el diseño de los viales de conexión, el cierre de la trama urbana, la definición de sistemas locales (zonas verdes, equipamientos) y las obligaciones de cesión y urbanización necesarias para su normalización. Este proceso debe ir acompañado de una estrategia clara de gestión y ejecución, que facilite la regularización jurídica y técnica de lo ya construido.



Planeamiento vigente

Ortofoto

6.7. ÁMBITOS CON ORDENACIÓN DETALLADA EN EL PGV NO EJECUTADAS

El planeamiento general vigente en Gerena incluye diversas zonas de suelo urbano que cuentan con ordenación pormenorizada incorporada directamente en el propio instrumento general, sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior. Un análisis detallado del estado del suelo urbano evidencia que, en varias zonas, no se han ejecutado materialmente las ordenaciones previstas, ni en términos de urbanización ni en cuanto a edificación, a pesar de contar con una regulación detallada aprobada.

Estas situaciones afectan a ámbitos que, aunque formalmente clasificados como suelo urbano “ordenado”, presentan carencias estructurales que han impedido su desarrollo efectivo, como una morfología parcelaria inadecuada, accesos deficitarios, pendientes topográficas pronunciadas, falta de conectividad con la trama urbana o localización periférica sin interés para el mercado inmobiliario. En otros casos, la ordenación prevista resulta obsoleta respecto a las actuales exigencias técnicas, sociales o ambientales, o no responde a una demanda real de uso, lo que ha desincentivado la iniciativa privada y ha paralizado cualquier intento de ejecución.

Estas zonas mantienen una situación de inmovilidad urbanística, dificultando su gestión y generando efectos negativos sobre el entorno urbano inmediato. Además, su mantenimiento en el planeamiento como suelo urbano, sin estar sometido a ninguna actuación urbanística o de transformación, genera expectativas ficticias sobre su posible desarrollo, condiciona la programación de inversiones públicas y priva al municipio de capacidad para reorientar el uso del suelo de forma más eficiente o estratégica.

En este contexto, el POU de Gerena debe abordar la revisión de estas ordenaciones pormenorizadas no ejecutadas, evaluando su viabilidad actual desde una perspectiva técnica, ambiental, económica y funcional. En los casos en los que se justifique su inviabilidad, el planeamiento detallado podrá proponer su reordenación, redefinición de parámetros o incluso desclasificación parcial, conforme a lo establecido en la LISTA y su reglamento, con el fin de garantizar un modelo urbano más realista, operativo y sostenible.

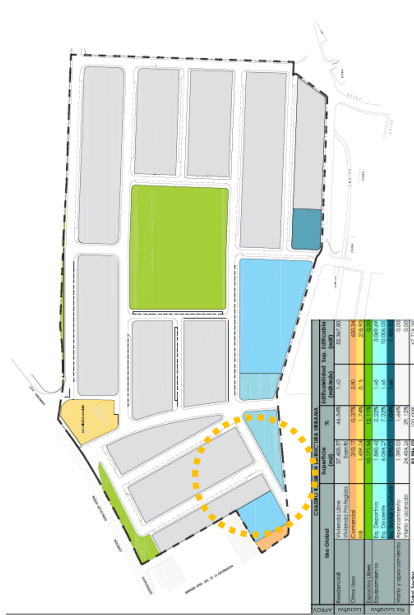
Estas zonas identificadas en el plano de diagnóstico, se detallan a continuación.

6.7.1. Entorno caseta municipal

Este ámbito, anexo a la Barriada de Nuestra Señora de la Encarnación (al suroeste) y a la unidad de ejecución 3 del PP-3 Los Abades (al oeste), constituye actualmente un vacío urbano y se sitúa en la parte trasera de la Caseta municipal hasta la calle Cañada Ancha y con fachada también a la c/Caganchas, cuya urbanización está incompleta.

Presenta un importante desnivel respecto a la cota de las edificaciones situadas al norte y por él discurre la salida de un cauce que previamente, en la zona de la Caseta, discurre embovedado.

Se plantea la posibilidad de su obtención como zona verde o espacio libre.



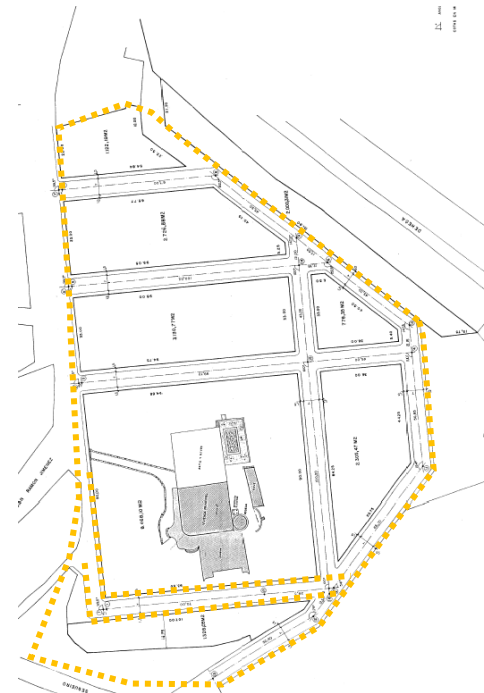
Planeamiento vigente
(Modif_PP-3 Los Abades)



Ortofoto

6.7.2. Molino de viento

Este ámbito, objeto de un Estudio de Detalle con varias unidades de ejecución tiene actualmente dos fases ejecutadas y una fase sin desarrollar. Según información de los servicios técnicos municipales todas las unidades han efectuado la equidistribución, por lo que el POU analizará, desde el punto de vista de la gestión urbanística, las actuaciones urbanísticas necesarias para culminar su transformación.



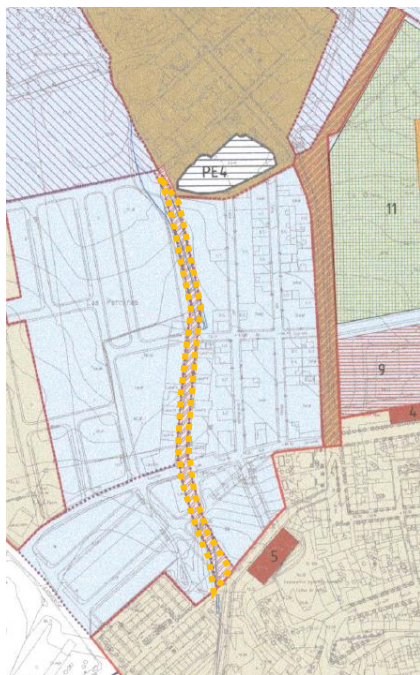
Planeamiento vigente



Ortofoto

6.7.3. Sistema General Viario Los Abades-Olivar de Maravilla

Como se puede observar en la imagen adjunta a continuación, en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, se establece un Sistema General Viario no ejecutado al completo a día de hoy.



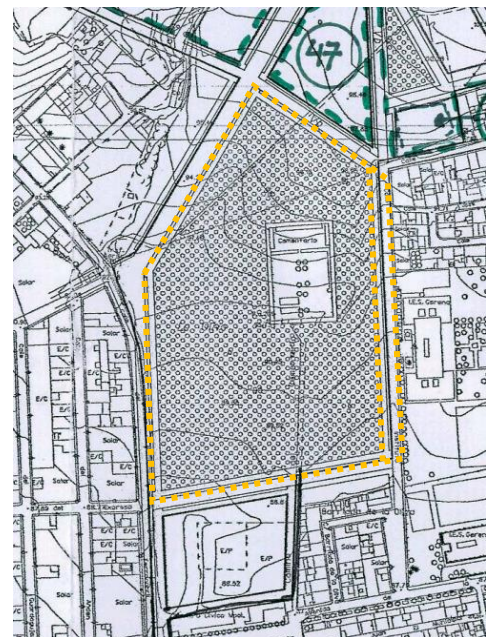
Planeamiento vigente



Ortofoto

6.7.4. Zona verde entorno al cementerio

En este ámbito es necesaria la obtención de los suelos necesarios para poder completar la urbanización de la calle Maestro Valdera Gil, que bordea por su extremo este al Parque del Cementerio y que carece de acerado.



Planeamiento vigente



Ortofoto

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA GERENA

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

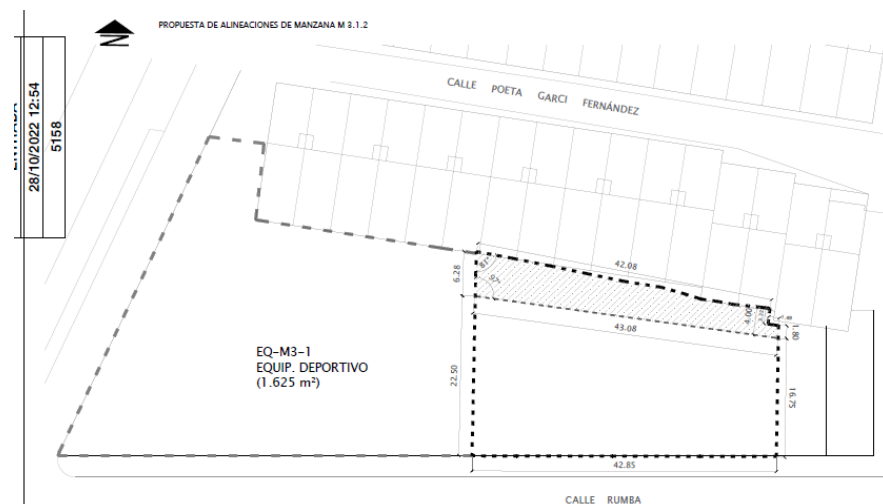
6.7.5. C/Rumba y traseras de VPO

La parcela EQ-M3-1, parcela de equipamiento público social, tiene una servidumbre de paso para con las parcelas residenciales con las que linda al norte. Según el Estudio de Detalle “Para concretar el uso de las parcelas de dotaciones públicas en la zona del suelo urbano consolidado SUO 1 del PGOU del Municipio de Gerena”, la edificación debe retranquearse a la línea discontinua y con las dimensiones definidas marcadas en la imagen adjunta.



Figura 6. Captura del Plano 01 este Estudio de Detalle de la zona SUO1. Indicándose el retranqueo obligatorio del EQ-M3-1

Además, existe un Estudio de Detalle “Para reordenación de viviendas de protección oficial (VPO) en Manzanas M1-10-1, M1-10-2, M3-1-2 Y M3-8” con el planteamiento de una reordenación de la zona perteneciente a uso residencial.



6.8. DOTACIONES

Uno de los componentes clave para garantizar la calidad urbana y la cohesión social en el municipio de Gerena es el adecuado dimensionamiento, localización y funcionalidad del sistema de dotaciones. El diagnóstico actual revela la existencia de desequilibrios en la red de equipamientos y espacios libres, tanto por razones de obsolescencia normativa como por la evolución urbana que ha experimentado el municipio en los últimos años, al margen de las previsiones del planeamiento vigente.

Tal y como ya recoge el PGOM en tramitación, resulta imprescindible realizar una evaluación sistemática de las dotaciones existentes, comparándolas con ratios realistas y actualizados en función de la población actual y de las

tendencias de crecimiento previstas. Este análisis no puede apoyarse exclusivamente en documentos de planeamiento anteriores, ya superados tanto en lo temporal como en su enfoque técnico, sino que debe enmarcarse en el nuevo paradigma de sostenibilidad, habitabilidad y calidad urbana promovido por la LISTA.

Especial atención merece el subsistema de espacios libres, no solo desde la perspectiva cuantitativa, sino por su capacidad estructurante en la forma urbana. La simple exigencia del cumplimiento de los mínimos legales en materia de superficie de zonas verdes ya no resulta suficiente: es preciso considerar su localización estratégica, su conexión peatonal y su pertenencia a una red interrelacionada que mejore la habitabilidad, la salud urbana y la resiliencia climática. En este sentido, destaca el papel de las antiguas Canteras y los vacíos urbanos generados por su cese de actividad, que configuran oportunidades para ser integrados como espacios libres de valor ambiental y social, transformándolos en elementos de identidad y articulación del espacio urbano, respetando o completando las determinaciones del modelo de ciudad planteado por el PGOM en tramitación.

Por otro lado, se ha detectado la existencia de suelos calificados como dotaciones educativas por el planeamiento vigente que, en la práctica, no resultan viables por su ubicación, tamaño o forma. Estas reservas improductivas, resultado de una planificación genérica y descontextualizada, deben ser objeto de revisión dentro del nuevo POU. Se propone analizar su idoneidad real, y en su caso, establecer mecanismos que permitan su transformación hacia usos alternativos compatibles, ya sea de carácter dotacional diferente (social, cultural, deportivo) o incluso de desarrollo privado condicionado, siempre que se mantenga el estándar global de equipamientos públicos en el municipio.

Del mismo modo, debe abordarse el déficit de equipamientos públicos en determinadas áreas de crecimiento, así como la falta de regulación específica para las dotaciones privadas. Estas últimas, centros educativos concertados, instalaciones deportivas, servicios asistenciales, etc, forman parte activa del sistema urbano y deben contar con un marco normativo que asegure su correcta localización, integración urbanística y compatibilidad con el entorno, al tiempo que se promueve la obtención o reserva de suelos para nuevos equipamientos sociales y deportivos mediante fórmulas de colaboración público-privada, así como la ampliación de los existentes como la Casa de la Música.

En definitiva, el POU debe replantear de forma estratégica el sistema general y local de dotaciones del municipio, corrigiendo los desajustes heredados y alineándolo con los objetivos de sostenibilidad, inclusión y equilibrio funcional que deben regir el modelo urbano de Gerena. Ello requiere no solo actualizar las reservas de suelo, sino también repensar su distribución, jerarquía, accesibilidad y capacidad para articular un sistema urbano completo y eficiente, que dé respuesta a las necesidades actuales y futuras de la población.

En cuanto a infraestructuras, hay que reseñar la situación del ámbito de Los Zarzalejos (Fase I), el cual forma parte del suelo urbano del municipio como consecuencia de la ejecución de un Plan Parcial aprobado en su día, que estableció la ordenación pormenorizada del sector. Sin embargo, a pesar de contar con un planeamiento aprobado, el desarrollo urbanístico de la zona no se ha completado adecuadamente, dando lugar a carencias en infraestructuras básicas, gestión de servicios y cesiones obligatorias, lo que impide su plena integración funcional y jurídica en la estructura urbana consolidada de Gerena.

6.9. EL PARQUE DE VIVIENDA

La mayor parte de los edificios de Gerena están destinados principalmente a viviendas. Este dato, junto con el alto crecimiento demográfico, adquiere en Gerena particularidades que cada vez más, dejan de ser propias de la Sierra Norte y se asemejan más al Aljarafe, bien por su proximidad a Sevilla y precios más económicos en la vivienda, o bien por la entidad y/o actividad económica que emana del propio emplazamiento.

Sea cual fuera, lo que es indiscutible es que Gerena crece en población y mantiene cierta actividad económica muy diferente de los términos municipales más septentrionales, lo que le dota de cierta entidad como municipio.

El municipio cuenta con suficiente capacidad edificatoria en ámbitos ya clasificados y urbanizados, por lo que, desde el punto de vista cuantitativo, el reto actual no es el crecimiento, sino la gestión eficiente del parque de viviendas existente.

En este contexto, el POU tiene una función clave como instrumento que permite actuar sobre el tejido residencial consolidado, especialmente en zonas envejecidas, infrutilizadas o en estado de deterioro. El POU puede y debe incorporar determinaciones normativas que posibiliten, incentiven o incluso prioricen la implantación de viviendas, especialmente las protegidas (VPO) en sustitución de edificaciones ruinosas o en vacíos urbanos, especialmente en el centro urbano o en zonas con déficit de acceso a vivienda asequible. Este enfoque permitiría movilizar suelo ya urbanizado, infraestructuras existentes y espacios bien integrados en la ciudad, sin necesidad de recurrir a procesos de expansión ni consumo adicional de territorio. Además, puede favorecer una revalorización del patrimonio edificado, la activación de operaciones de rehabilitación y la promoción de un modelo urbano más compacto, inclusivo y sostenible.

A ello se suma la necesidad de favorecer la diversidad tipológica y funcional del parque de viviendas, promoviendo soluciones que den respuesta a nuevas demandas residenciales como el envejecimiento de la población, los hogares unipersonales o las viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida. Estas estrategias deben acompañarse de una regulación normativa clara en cuanto a alineaciones, densidades, accesibilidad y parámetros edificatorios que permitan intervenciones flexibles y eficaces en el tejido ya existente, especialmente en los ámbitos con mayor vulnerabilidad o falta de renovación.

En definitiva, aunque el crecimiento residencial no sea prioritario en términos cuantitativos, el diagnóstico evidencia que la política de vivienda debe centrarse en la mejora del parque existente, en facilitar el acceso a vivienda asequible y en combatir procesos de deterioro urbano. El POU, como instrumento de ordenación detallada, ofrece herramientas normativas y técnicas para canalizar estas acciones, vinculándolas a los principios de sostenibilidad social y eficiencia en el uso del suelo, en coherencia con la planificación general del municipio y los objetivos establecidos en la LISTA.