

Artículo 5.4.3. Condiciones de Uso:

- El uso exclusivo de la parcela es el definido como Uso de Servicios Terciarios de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Pilas.

- El carácter del uso será privado.

- Se contará con una dotación de aparcamiento en la proporción de 0,5-1 plaza cada 100 m² de edificación, en el interior de la parcela.

- En planta sótano, además de la dotación de aparcamientos, podrán localizarse actividades complementarias de la principal a desarrollar en planta baja. A efectos del cómputo de esta superficie a efectos de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 4.4 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

CAPITULO 4.º

Condiciones Particulares de la Red Viana

Comprende el suelo destinado a garantizar la circulación rodada y peatonal dentro del Sector. El uso predominante será, por consiguiente, el propio para dicha circulación.

Su diseño tendrá en cuenta las regencias dimensionales que se establecen en la memoria de Ordenación de este documento, así como las determinaciones que se disponen en el artículo 4.4. de las presentes Ordenanzas Reguladoras. Se permite la instalación, como usos compatibles de elementos de las Infraestructuras urbanas básicas.

Sevilla, 15 de marzo de 2005.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de diciembre de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias en la UE-12 C/ Marqués de Torrenueva del municipio de Gines (Sevilla) (Expte.: SE-626/04), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 9 de diciembre de 2004, aprobó definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias en la UE-12 C/ Marqués de Torrenueva del municipio de Gines (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 18.1.05, y con el número de registro 331, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de diciembre de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias en la UE-12 C/ Marqués de Torrenueva del municipio de Gines (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Gines (Sevilla), en la UE-12 C/ Marqués de Torrenueva, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación aplicable.

HECHOS

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto reajustar los límites y la superficie de la U.E-12 del suelo urbano, excluyendo unas parcelas que son soporte de edificaciones residenciales consolidadas, Por lo que su incorporación a la Unidad de Ejecución cuestiona su viabilidad

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Gines para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede, bajo este aspecto, su aprobación.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Gines (Sevilla), en la UE-12 C/ Marqués de Torrenueva, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 28 de octubre de 2004, de conformidad con lo especificado por el art 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrati-

va de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se puede ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

II.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En la actualidad, la unidad objeto de la presente modificación puntual está clasificada como suelo urbano y calificada como Unidades de Ejecución por Estudios de Detalle, núm. 12: «C/ Marqués de Torrenueva», con las determinaciones urbanísticas referidas en el apartado 1.3. «Características urbanísticas actuales».

Reajuste de los límites de la U.E-12 «Marqués de Torrenueva».

La delimitación actual de la Unidad de Ejecución incluye una parcela completa de gran extensión, con frente a las calles Marqués de Torrenueva y José Luis Caro, así como unos sectores traseros de las parcelas colindantes por la derecha, según se mira la Unidad de Ejecución desde la calle Marqués de Torrenueva.

La primera de las parcelas citadas -la 27 de la manzana 89200- es soporte de una serie de edificaciones de carácter industrial que han sido objeto de actividades caracterizadas por un uso extensivo del suelo, las cuales en la actualidad están abandonadas como consecuencia inmediata de su obsolescencia.

El resto de las parcelas afectadas (aunque parcialmente), son de menor dimensión, siendo soporte de edificaciones residenciales muy consolidadas, por lo que su incorporación efectiva al desarrollo de la Unidad de Ejecución cuestiona su viabilidad, sin que aporte su inclusión nada significativo que pueda incidir en el mejor funcionamiento de la ordenación del vacío interior de la manzana que nos ocupa.

Por todo ello, desde el presente documento, se propone ajustar los límites de la Unidad de Ejecución a los de la parcela principal que, conectando las calles Marqués de Torrenueva y José Luis Caro, encierra al vacío interior de la manzana. La superficie total de la UE pasaría, pues, de las 2.700 m² previstos por el planeamiento, a los 2.295 m² que realmente encierra la parcela señalada, si bien se mantendría el Área Libre prevista en el planeamiento y la conexión peatonal entre las calles señaladas, manteniéndose, pese al reajuste de los límites, los objetivos básicos de la ordenación del planeamiento en vigor.

La superficie excluida de la unidad de ejecución, pasará a calificarse como área de casco antiguo, al ser ésta la calificación del entorno.

Nueva ordenación de la Unidad de Ejecución.

Dentro de la presente Unidad de Ejecución (UE) se incluye un viario peatonal de conexión entre las calles Marqués de Torrenueva y José Luis Caro, quedando asociado al sector central del nuevo viario, coincidente con la zona de mayor latitud de la parcela (interior de la manzana) la cesión de espacios libres prevista por el planeamiento.

La apertura del viario, tal como es concebido por el planeamiento en la actualidad, supone el rompimiento de la manzana delimitada por las calles Marqués de Torrenueva, Pío XII y José Luis Caro, y, por tanto, la fragmentación en dos submanzanas sin entidad propia de una de las macromanzanas que vienen a caracterizar el Casco Histórico de Gines.

La nueva propuesta de ordenación pasa por compatibilizar el registro interior de la manzana y el acceso al espacio libre previsto en el mismo, con el mantenimiento de la epidermis de la susodicha manzana, entendiéndose que en el interior de la manzana sólo existe Área Libre, la cual acumula una doble función, resolver el encuentro del espacio libre interior

de la manzana con el viario histórico de Gines mediante pasajes cubiertos por edificación a nivel de planta alta, y dotar de un espacio peatonal apto para la estancia y esparcimiento en el corazón de la manzana.

La actuación urbanística sobre la zona donde se encuentra enclavada la presente UE hace necesario modificar el concepto de diseño de trama urbana para concluir en el concepto de trama única morfológica generada por el proceso histórico, lo que hace necesario la eliminación del viario peatonal a cielo abierto en todo su recorrido, sustituyéndolo por un Área Libre interior que permita la conexión entre las calles José Luis Caro y Marqués de Torrenueva a la vez que disponga de las dimensiones y geometría necesarias para constituir una zona de estancia peatonal digna, de manera que acerquen el desarrollo de la Unidad de Actuación al concepto que tradicionalmente se ha tenido de Casco Antiguo, manteniendo su tipología característica de manzana cerrada, sin necesidad de abrir nuevos viales que alteren esa morfología.

Parámetros Urbanísticos.

En las vigentes Normas Subsidiarias, a la Unidad de Ejecución U.E. 12 «Marqués de Torrenueva» se le aplica una densidad de 12 viviendas, así como un techo edificable residencial de 3.500 m² con unas cesiones de Áreas Libres de 200 m², que supone un 7,4% del total de la superficie de la Unidad.

La Modificación propone al aumento del número de viviendas hasta 16, lo que equivale a una densidad de vivienda de 69,7 viv/Hc, siempre dentro de los límites fijados por la LOUA en su artículo 17, con objeto de establecer una relación lógica entre el número de viviendas y la máxima edificabilidad permitida, en la medida que es el uso residencial el que se pretende primar para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

En relación con la reserva para Áreas Libres, éstas se aumentan hasta los 504 m² (frente a los 200 m² previstos en el planeamiento), manteniéndose su posición. El aumento relativo de esta dotación pasa del 7,40% al 21,96%.

En cualquier caso, es preciso insistir que uno de los fundamentos de la ordenación prevista en el planeamiento era que tanto la conexión entre las calles Marqués de Torrenueva y José Luis Caro por el interior de la manzana, como el área libre interior de la Unidad de Ejecución estuvieran trasdosadas por edificación, con idea de configurar espacios interiores cualificados mediante fachadas, impidiendo la percepción de medianeras vistas. En este sentido, la escasa latitud de la Unidad hace inviable el aumento de espacios libres sin que aparezcan las medianerías que delimitan parcialmente la Unidad.

Con objeto de evitar el excesivo encajonamiento que podría suponer la existencia de algunos tramos peatonales con 3,5 m. de latitud y dos plantas de altura, desde la Modificación Puntual se plantea la alteración del parámetro de ocupación máxima en planta baja, de manera que sin que se modifique la edificabilidad prevista para la Unidad de Ejecución, sea posible liberar de edificación a un sector de la planta alta, concentrando, por el contrario, más metros edificables a nivel de planta baja. De esta manera se garantiza que no existirán planos enfrentados de edificación con dos plantas de altura con una distancia menor a 7 metros.

Atendiendo a los anteriores criterios y objetivos, la cuantificación de la propuesta quedaría como sigue:

- Superficie de la UE, densidad de vivienda, concesiones Áreas Libres.

La superficie de la Unidad de Actuación por Estudio de Detalle E.D.12 C/ Marqués de Torrenueva, se establece en 2.295 m² (superficie real de la parcela objeto de la nueva delimitación, una vez excluida de la misma los sectores de las parcelas colindantes) siendo sus límites los señalados en los planos correspondientes. Al aplicar sobre esa superficie una densidad de vivienda de 69,7 Vvda/Ha, se obtiene un número

máximo de viviendas de 16 unidades. Se mantiene la edificabilidad de 1,60 m² techo/m² suelo de parcela neta (superficie total de la UE menos al Área Libre), esto es.

$1,60 \times (2.295 \text{ m}^2 - 504 \text{ m}) = 2.865,60 \text{ mat.}$ Se determina una cesión de 504 m² de áreas libres

- Tipología de edificación.

La tipología de edificación que reestablece en la Unidad es la adosada entre medianeras, alineada a vial exterior, con entrada única desde viario o espacio libre (públicos o privados).

- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable en caso de segregación se establece en 100 m² y 6 m.l. fachada.

- Alineaciones a fachada y linderos.

La alineación será la marcada sobre vial, permitiéndose un retranqueo mínimo de tres metros para intervenciones conjuntas en el mismo borde de vial interior. Se mantienen las alineaciones existentes a las calles Marqués de Torrenueva y José Luis Caro.

- Ocupación Sobre Rasante.

La ocupación sobre la rasante de la edificación se establece en el 100 % de la superficie de parcela neta.

- Ocupación Bajo rasante.

La ocupación bajo rasante de la edificación se establece en el 100 % de la superficie de parcela.

- Altura de la Edificación.

La altura máxima de edificación permitida será de dos plantas o 7 metros entre suelo y forjado de segunda planta. Se establecen sectores de la ordenación donde la altura máxima queda reducida a una planta, con 4 metros de altura entre el suelo y el forjado. Se permite torreón sobre segunda planta de superficie construida máxima obtenida conforme al art. 65 de las Normas Subsidiarias.

- Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela será de 1,60 m²/m², suelo parcela neta.

- Uso principal.

El uso principal es el residencial con las siguientes categorías:

Vivienda unifamiliar entremedianeras.

- Usos permitidos.

a) Equipamientos con las siguientes categorías:

Áreas libres y zonas verdes.

Administrativo-oficinas en categoría b).

Comercial en categoría b).

Deportivos.

Socio-Cultural.

Centros Docentes en todas sus categorías.

Religioso.

b) Aparcamiento-garajes en categorías a), b), d).

Se establece la plaza de garaje para automóviles pequeños en 2,25 m. de latitud por 4,50 m. de longitud y la plaza de garaje para automóviles grandes en 2,50 m de latitud por 5,00 m. de longitud. Se destinará al menos el 10% de las plazas para automóviles grandes.

Con el objeto de propiciar la mejora de la red de tráfico y aparcamientos en el casco antiguo, el uso urbanístico del subsuelo, aplicado a los usos permitidos por la Revisión de las Normas Subsidiarias, tendrá un aprovechamiento lucrativo.

II.3. DETERMINACIONES URBANISTICAS

La Modificación afecta tanto a la normativa urbanística como a la documentación gráfica de planos de ordenación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

III.2. ARTICULOS DESPUES DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Artículo 146. Las Unidades de Ejecución por los Estudios de Detalles definidos en los Planos de Ordenación son las siguientes:

- E.D.-1: Los Linares.
- E.D.-2: Ochoa.
- E. D.-3: La Arboledilla.
- E.D.-4: C/ Guadalquivir.
- E. D.-5: El Granadillo.
- E.D.-6: El Cercado.
- E. D.-7: Huerta del Valle.
- E. D.-8: C/ Manuel de Falla y C/ Virgen del Valle.
- E. D.-9: El Corralón.
- E.D.-10: Avenidada de San José.
- E.D.-11: C/ Fray Ramón de Gines.
- E.D.-12: C/ Marqués de Torrenueva.
- E.D.-13: Biedma.
- E.D.-14: Cañaverl.
- E.D.-15: Los Limones.
- E.D.-16: La Heredad.
- E.D.-17: C/ Macarena.
- E.D.-18: La Alcoyana Baja.

La unidad de ejecución núm. 11 «C/ Fray Ramón de Gines», no precisará obligatoriamente la tramitación de Estudio de Detalle, estableciéndose en la misma la siguiente ordenación específica:

- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable en caso de segregación se establece en 100 m² y 6 m.l. fachada.

- Alineaciones a fachada y linderos.

La alineación será la marcada sobre vial, permitiéndose un retranqueo mínimo de tres metros para intervenciones conjuntas en el mismo borde de vial interior. Se mantienen las alineaciones existentes a las calles Fray Ramón de Gines y José Luis Caro, ensanchándose la acera a 1,5 m en esta última calle a costa de la UE.

- Ocupación Sobre Rasante. La ocupación sobre rasante de la edificación se establece en el 80% de la superficie de parcela neta.

- Ocupación Bajo Rasante. La ocupación bajo rasante de la edificación se establece en el 100% de la superficie de parcela.

- Altura de la Edificación. La altura máxima de edificación permitida será de dos plantas o 7 metros entre suelo y forjado de segunda planta. Se permite torreón sobre segunda planta de superficie construida máxima obtenida conforme al art. 65 de estas Normas.

- Edificabilidad. La edificabilidad sobre parcela será la que resulte de los parámetros de ocupación de parcela y altura de la edificación. Para el uso residencial, la edificabilidad máxima se establece en 0,55 m² techo residencial/m² suelo bruto.

- Uso principal.

El uso principal es el residencial con las siguientes categorías:

Vivienda unifamiliar entremedianeras.

Apartamentos con entrada única desde viario o espacio libre (públicos o privados) máxima para dos apartamentos. Se considera apartamento aquella vivienda con un número máximo de dos dormitorios, un baño y un aseo de dos piezas, con superficie útil no superior a 65 m². Dos apartamentos equivalen a una vivienda.

- Usos permitidos.

Equipamientos con las siguientes categorías:

Áreas libres y zonas verdes.

Administrativo-oficinas en todas sus categorías.

Socio-cultural en todas sus categorías.

Comercial en todas sus categorías.

Sanitario-asistencial en todas sus categorías.
Centros docentes en todas sus categorías.
Deportivos en todas sus categorías
Servicios terciarios en categoría a) (Hospedaje).

Aparcamiento-garajes en categorías a), b), d).

Se establece la plaza de garaje para automóviles pequeños en 2,25 m. de latitud por 4,50 m. de longitud y la plaza de garaje para automóviles grandes en 2,50 m. de latitud por 5,00 m. de longitud. Se destinará al menos el 10% de las plazas para automóviles grandes.

Se prohíbe expresamente la categoría c) (Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo o en parcela independiente).

Con el objeto de propiciar la mejora de la red de tráfico y aparcamientos en el casco antiguo, el uso urbanístico de todo el subsuelo con este fin, tendrá un aprovechamiento lucrativo.

La unidad de ejecución núm. 12 «C/ Marqués de Torrenueva», no precisará obligatoriamente la tramitación de Estudio de Detalle, estableciéndose en la misma la siguiente ordenación específica:

- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable en caso de segregación se establece en 100 m² y 6 m.l. fachada.

- Alineaciones a fachada y linderos.

La alineación será la marcada sobre vial, permitiéndose un retranqueo mínimo de tres metros para intervenciones conjuntas en el mismo borde de vial interior. Se mantienen las alineaciones existentes a las calles Marqués de Torrenueva y José Luis Caro.

- Ocupación Sobre Rasante.

La ocupación sobre rasante de la edificación en la UE- 12 Marqués de Torrenueva se establece en el 100% de la superficie de parcela neta.

- Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante de la edificación se establece en el 100% de la superficie de parcela.

- Altura de la Edificación.

La altura máxima de edificación permitida será de dos plantas o 7 metros entre suelo y forjado de segunda planta, salvo en los sectores recogidos en plano donde se marca como altura máxima una planta, con una altura máxima de 4 metros entre la rasante y el forjado.

Se permite torreón sobre segunda planta de superficie construida máxima obtenida conforme al art. 65 de estas Normas.

- Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,60 m²t/m²s.

- Uso principal.

El uso principal es el residencial con las siguientes categorías:

Vivienda unifamiliar entremedianeras.

- Usos permitidos.

Equipamientos con las siguientes categorías:

Areas libres y zonas verdes.

Administrativo-oficinas en categoría b).

Comercial en categoría b).

Deportivos.

Socio-Cultural.

Centros docentes en todas sus categorías.

Religioso.

Aparcamiento-garajes en categorías a), b) y d).

Se establece la plaza de garaje para automóviles pequeños en 2,25 m. de latitud por 4,50 m. de longitud y la plaza de garaje para automóviles grandes en 2,50 m. de latitud por 5,00 m. de longitud. Se destinará al menos el 10% de las plazas para automóviles grandes.

Con el objeto de propiciar la mejora de la red de tráfico y aparcamientos en el casco antiguo, el uso urbanístico de todo el subsuelo con este fin, tendrá un aprovechamiento lucrativo.

Las demás unidades de ejecución atenderán a las siguientes especificaciones:

Artículo 151. Cuadro de Actuaciones de Unidades de Ejecución por Estudio de Detalles.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO A TRAVES DE ESTUDIO DE DETALLES

Udad. Ejecución	Superficie m ²	Núm. de vdas.	Cesión A. Libres	Equipamientos	
				SIPS	Centros docentes
1. Los Linares	11.600	4	1.485	-	-
2. Ochoa	15.750	34	1.575	-	-
3. La Arboledilla	5.570	28	-	-	-
4. C/ Guadalquivir	9.300	28	1.215	-	-
5. El Granadillo	19.200	60	3.000	-	-
6. El Cercado	7.250	29	420	-	1.034
7. Huerta del Valle	6.950	28	1.000	-	-
8. C/Manuel de Falla y C/ Virgen del Valle	7.414	34	860	-	-
9. El Corralón	1.511	9	411	-	-
10. Avda. San José	2.200	8	220	-	-
11. C/ Fray Ramón de Gines	3.700	20	395	-	-
12. C/Marqués de Torrenueva	2.295	16	504	-	-
13. Biedma	34.800	70	3.850	-	-
14. Cañaveral	24.100	36	2.410	-	-
15. Los Limones	24.220	65	2.350	-	-
16. La Heredad	1.450	7	200	-	-
17. C/Macarena	1.240	6	200	-	-
18. La Alcoyana Baja	26.154	104	2.460	539	(Deportivo privado)

SS.GG. Areas libres y zonas verdes: 1.024

Las presentes actuaciones tendrán que acometer las obras de infraestructuras necesarias de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y telefonía de apoyo a las interiores de la Unidad de Ejecución. La ejecución de los viales y áreas libres establecidos en las Unidades de Ejecución, a través de Estudios de Detalles, serán a cargo del Promotor. En el caso de la Unidad de Actuación núm. 13 Biedma, se debe ejecutar asimismo la urbanización del Camino del Cristiano, desde la Carretera de Valencina hasta la delimitación de la Actuación. Las Áreas Libres, los viales, Espacios de Equipamientos en los Estudios de Detalles serán de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Artículo 152. Condiciones de edificación.

1. Tipologías de edificación.

En las Unidades de Ejecución núm. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 16, 17 y 18, se define la vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, si bien se permite el retranqueo en la línea de fachada.

En las Unidades de Ejecución núm. 2, 13, 14 y 15 se define la vivienda unifamiliar pareada.

2. Ocupación de la edificación.

En las Unidades de Ejecución núm. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 17 y 18 será máxima del 80% de la superficie neta residencial.

En las Unidades de Ejecución núm. 2, 13, 14 y 15 será máxima del 50% de la superficie neta residencial.

En la Unidad de Ejecución núm. 12 será del 100% de la parcela neta residencial.

3. Edificabilidad.

En las Unidades de Ejecución núm. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 16, 17 y 18, será máxima de 1,60 m² constr./m² suelo neto residencial.

En las Unidades de Ejecución núm. 2, 13, 14 y 15 será máxima de 1 m² construido/m² de superficie de suelo residencial neto.

Sevilla, 21 de marzo de 2005.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de diciembre de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias en la UE-4 C/Guadalquivir del municipio de Gines (Sevilla) (Expte.: SE-627/04), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 9 de diciembre de 2004, aprobó definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias en la UE-4 C/Guadalquivir del municipio de Gines (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 18.1.05, y con el número de registro 330, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependientes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de diciembre de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias en la UE-4 C/Guadalquivir del municipio de Gines (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Gines (Sevilla), en la UE-4 C/Guadalquivir, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto reajustar los límites y la superficie de la UE núm. 4 del suelo urbano, excluyendo unas traseras de las parcelas colindantes ubicadas en calle Guadalquivir, núm. 4 y 5, que son soporte de edificaciones residenciales consolidadas, por lo que su incorporación a la Unidad de Ejecución cuestiona su viabilidad.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Gines para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede, bajo este aspecto, su aprobación.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Gines (Sevilla), en la UE-4 C/Guadalquivir, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 28 de octubre de 2004, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.