

Se justifica la conveniencia y necesidad de la Modificación presente, en base a los siguientes aspectos:

1. Es conveniente y lógico adecuar a la realidad, las determinaciones de las vigentes NN.SS. y de esta manera regularizar una situación, en la que edificaciones existentes, estarían fuera de ordenación.

2. Es conveniente al tener que dotar de una edificabilidad mayor la zona objeto de esta modificación, calificarla de Colectiva, en el grado con el que la edificabilidad se incrementa lo estrictamente necesario para el cumplimiento del objeto de esta modificación, por esto y según el artículo 157, apartado 3, el grado con el que tenemos que calificar dicha zona es el Grado 4.

3. Está justificado, con el fin de no alterar la imagen visual de la zona objeto de esta modificación, restringir la altura máxima permitida por la calificación Colectiva en su Grado 4, a cuatro plantas de altura y no permitir cinco plantas, tal como se indica en el artículo 157, apartado 4, de las vigentes NN.SS., siendo por tanto más restrictivo en esta modificación con respecto a la altura máxima permitida.

4. Por último y aunque sea más un medio que un fin, al calificar la zona objeto de esta modificación de Colectiva en su Grado 4, no nos cabe la menor duda de que se incentiva la construcción del suelo existente en la zona objeto de esta modificación, que se encuentra libre de edificación, por tanto se eliminará así los indeseables vacíos urbanos, en especial en esta zona que para nada se lo merece, ya que el Paseo de la Alameda es la principal puerta de acceso a nuestra localidad.

4. Justificación del cumplimiento del artículo 36.2.a).2.^a de la LOUA.

El artículo 36 de la LOUA en su punto 2, apartado a, disposición 2.^a nos indica que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Decir al respecto que la modificación que se plantea no va a suponer ningún detrimento de las dotaciones respecto al aprovechamiento, ya que se trata de legalizar una situación de hecho.

En el ámbito de la presente modificación existen trece parcelas catastrales de las que:

- Diez de ellas tienen una superficie de solar de 153 m² y están ocupadas al 100% estando ya agotada la edificabilidad que se otorga con la presente modificación.

- Dos de ellas tienen una superficie de solar de 676 m² y tienen construidas unas edificaciones con una superficie de 904 m², pero la disposición de la edificación y la otra edificación, aunque de forma muy complicada se podría aumentar la edificabilidad hasta 1.352 m², siendo el incremento de aprovechamiento con respecto a la situación actual de 448 m².

- Por último una parcela que cuenta con una superficie de 1.300 m², con lo cual su aprovechamiento actual es de 1.326 m² y el que obtiene tras la modificación es de 2.600 m² con lo cual el incremento de aprovechamiento es de 1.274 m².

- El resto de la superficie del ámbito de la presente modificación se destina a viario y en su mayor parte a zona libre de edificación con carácter público.

Por lo tanto y en función de la justificación anterior el incremento de aprovechamiento que se produce es de un total de 1.722 m², cantidad despreciable si tenemos en cuenta que según un estudio realizado por el Excmo. Ayuntamiento

en junio de 2002, el Sistema de Areas Libres cuenta con las siguientes superficies:

Sistemas Generales (Parque Urbano)	269.175 m ²
Sistema Local (Jardines y Plazas Peatonales)	98.724 m ²
Total áreas libres	367.899 m ²

Por otra parte, del padrón de habitantes de Morón de la Frontera, se obtiene que la población actual asciende a 27.858 habitantes.

Por tanto, queda acreditado que se cumple sobradamente el valor mínimo de 5 m²/habitante, llegándose a una proporción de 13,20 m²/habitante.

Por todo lo anteriormente enunciado, pensamos que queda sobradamente justificada la innecesidad de aumentar las zonas verdes por el incremento despreciable de aprovechamiento ocasionado por esta modificación, y más aún en la zona concreta en la que se produce este incremento de aprovechamiento dada la cantidad de zonas verdes con las que está dotada la totalidad de los espacios circundantes al ámbito objeto de nuestra modificación tal como podemos ver en el plano número 3 de información, de las zonas verdes más próximas al ámbito de la presente modificación.

5. Normativa urbanística.

A las parcelas objeto de la presente modificación, seguirán siéndole de aplicación las actuales Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales y en especial las contenidas en el Capítulo Quinto, artículos del 154 al 158 de las NN.SS. ordenanzas particulares de la zona colectiva.

Sevilla, 8 julio de 2004.- El Delegado, José Jurado Marcelo.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 4 de junio de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) (Expte. SE-8/04), relativa a cambio de uso de parcela en C/ Ciudad Real, núm. 9, 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 4 de junio de 2004, aprobó definitivamente la Modificación del PGOU del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), relativa a cambio de uso de parcela en C/ Ciudad Real, núm. 9.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 6 de julio de 2004, y con el número de registro 89, 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 4 de junio de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) relativa a cambio de uso de parcela en C/ Ciudad Real, núm. 9 (Anexo I).

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

ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), en parcela sita en C/ Ciudad Real, núm. 9, 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.

HECHOS

Primero. El presente documento fue ya sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla que, en su sesión de fecha 5.3.04, acordó suspender su aprobación definitiva, para que por el Ayuntamiento de esa localidad se procediera a subsanar la deficiencia urbanística que se especificaba en la Resolución.

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, en sesión plenaria de fecha 15.4.04, ha aprobado un texto refundido del proyecto que subsana la deficiencia manifestada por la aludida Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 Alcalá de Guadaíra para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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. El presente proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y 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 las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), en parcela sita en C/ Ciudad Real, núm. 9, aprobado provisionalmente por el Pleno de dicha Corporación Municipal con fecha 20 de noviembre de 2003, y Texto Refundido aprobado el 15 de abril de 2004, tal como establece el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo 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

2. Objeto y justificación.

Vistos los antecedentes expuestos, procede el cambio de uso industrial actual de la Parcela «Norte» al uso residencial característico del entorno en el que se incluye.

En este sentido, el art. 420 bis de las Normas Urbanísticas del PGOU prevé que «mediante la redacción de un Plan Especial podrá sustituirse el uso industrial por el residencial en la tipología y uso característico del Area de Reparto en que se encuentra la parcela de que se trate».

En este caso, la solución del citado artículo es inaplicable, ya que la tipología y uso característico del Area de Reparto (AR-49) en que se encuentra la parcela «Norte» es precisamente el uso industrial (5-3.º).

Por ello procede la Modificación Puntual del PGOU con el objeto de extraer la parcela en cuestión del AR-49, y cambiar su calificación de Industrial a Residencial.

Para conseguir tal fin, lo lógico sería incluirla en el AR-23 circundante. No obstante, la citada Area de Reparto de beneficios y cargas, se delimita en el contexto del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, incluyendo tanto suelo urbano sistemático como asistemático.

Como consecuencia de los últimos cambios legislativos en la materia, en general, y la aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en particular: Por una parte, el suelo asistemático queda fuera del mecanismo del reparto de beneficios y cargas, y, por otra, aparece la categorización del suelo urbano, distinguiendo entre consolidado y no consolidado.

Dado que la implantación del nuevo uso en la manzana va a requerir, obras de urbanización y cesión de dotaciones, deberá delimitarse una nueva Unidad de Ejecución para su desarrollo.

En base a lo anteriormente expuesto, procedería:

- Extraer la manzana «Norte» del AR-49.
- Delimitar una nueva Unidad de Ejecución, UE-75.
- Delimitar una nueva Area de Reparto, AR-53, coincidente con el ámbito de la citada Unidad de Ejecución.

3. Memoria descriptiva.

La Modificación conlleva una nueva ordenación global de la manzana que posteriormente será detallada mediante la redacción del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo siguiente:

- Se define un viario estructurante que conecta las calles Ciudad Real y Soria, que tendrá carácter vinculante.
- Las dotaciones deberán cumplir el estándar señalado en el art. 17 de la LOUA (30 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable de uso residencial).
- El aprovechamiento correspondiente al 10% de cesión obligatoria, se localizará de una parcela de uso residencial en «edificación abierta» en régimen protegido (Ordenanza 2-b).

Teniendo en cuenta lo anterior, los parámetros de la ordenación global de la UE-75 se resumen en:

Uso	Superficie	Edificabilidad	Coef. Pond.*	Aprovechamiento
Residencial entre medianeras	S/PERI	23.880	1,00	23.880 ua
Residencial en edificación abierta (2b)	S/PERI	2.793 m ² t	0,95	2.653 ua
Viario	3.767 m ² s	—	—	—
Dotaciones	8.002 m ² s	—	—	—
TOTAL	38.430 m ² s	26.673 m ² t	—	26.533 ua

* Se toman los correspondientes al AR-23 circundante.

Con esto, la ficha de la UE-75 queda:

PLANO Nº 7.19/22	ZONA: CIUDAD REAL	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 75
OBJETIVOS: - Eliminar industria existente y completar la estructura urbana.		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada PROGRAMA: 2º C
	INSTRUMENTOS: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 53
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 38.430 ORDENANZA DE APLICACIÓN: Edificación entre medianeras. Edificación abierta, nivel b)	EDIFICABILIDAD (en m ²): 26.673 APROVECHAMIENTO (en ua): 26.533
	CESIONES: Viario: 3.767 m ² Dotaciones: 8.002 m ²	

Sevilla, 8 de julio de 2004.- El Delegado, José Jurado Marcelo.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 4 de junio de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Almensilla (Sevilla) (Expte. SE-46/04), relativa al sector SR-1 La Pierna 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 4 de junio de 2004, aprobó definitivamente la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias del municipio de Almensilla (Sevilla), relativa al Sector SR-1 «La Pierna».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica con fecha 6 de julio de 2004, y con el número de registro 88, 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 4 de junio de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Almensilla (Sevilla), relativa al Sector SR-1 «La Pierna» (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 Almensilla (Sevilla), Sector SR-1 «La Pierna», 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.

HECHOS

Primero. El presente proyecto tiene por objeto establecer un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado para uso residencial, mediante la clasificación de unos terrenos que en el planeamiento vigente, Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en fecha 27.1.93, tienen la clasificación de suelo no urbanizables. La zona objeto de la modificación se halla ubicada en el extremo este del núcleo urbano, entre la Ctra. C-648, Almensilla-Mairena del Aljarafe, y el Camino de Bormujos, con una superficie de 122.787 m².

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- a) El Servicio de Infraestructuras y Equipamientos de la Diputación de Sevilla informa en sentido favorable.
- b) El Ministerio de Fomento, en relación al Estudio Informativo del trazado de la SE-40, en sentido favorable, siempre que se tenga en cuenta lo siguiente:

- Si fuera necesario modificar el trazado previsto en el Estudio Informativo de la SE-40, con motivo de ajustes en la fase de proyecto de construcción del tramo en cuestión, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán acomodarse a la citada modificación.

- La línea límite de edificación en todo el ámbito colindante con la SE-40, estará situada a 50 metros del borde exterior de la calzada más próxima, definida en el punto anterior.

- Los correspondientes Planes Parciales de Desarrollo deberán remitirse a esta Demarcación, para su informe con arreglo al citado artículo de la Ley de Carreteras, con anterioridad a su aprobación inicial. Asimismo se deberá remitir el proyecto de urbanización, conteniendo las determinaciones que se impongan al respectivo Plan Parcial.

- c) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que la actuación urbanística de la Modificación Puntual Normas Subsidiarias «Sector SR-1», respeta la áreas inundables a que se refiere el art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (R.D. 1664/98, de 24 de julio, y art. 39 de la O. M. Medio Ambiente,