

decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el arto 31.2B.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 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lebrija (Sevilla), en el ámbito del sector UR-12 «Loma de Overo II, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha treinta de septiembre de dos mil cuatro, 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-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

III. OBJETO DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEBRIJA RESPECTO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO UR 12 «LOMA DE OVERO II»

Como queda indicado en las determinaciones urbanísticas señaladas en el punto anterior la ejecución de dicho Sector está prevista dentro del Segundo Cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Lebrija.

Se pretende en esta modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Lebrija respecto del Sector de Suelo Urbanizable Programado UR 12 «Loma de Overo II» la innovación de tal determinación (ejecución del Sector referenciado dentro del Segundo Cuatrienio), de tal forma que se permita la ejecución y desarrollo de dicho Sector con anterioridad al comienzo del plazo del Segundo Cuatrienio, es decir, con anterioridad al día 12 de junio de 2005.

En definitiva, es objeto de la presente modificación el plazo de ejecución del Sector contemplado en la ficha de Plan General, de modo que se permita la ejecución inmediata del citado Sector.

c. Ficha urbanística del Sector UR-12 «Loma de Overo».

La ficha urbanística que se propone tan sólo sufre la modificación de la asignación del cuatrienio, quedando los restantes parámetros urbanísticos inalterables. Así la ficha resulta con la siguiente redacción:

T.M. Lebrija	Denominación: Loma de Overo II					
EJECUCIÓN	UR-12					
	Tipo de actuación	Sector de planeamiento				
	Objeto de actuación	Cesión y urbanización				
	Sistema de actuación	Compensación				
	Iniciativa de planeamiento	Particular				
	Planeamiento o proyecto	Plan Parcial				
	Densidad máxima	45 viv./ha				
	Nº máx. viviendas	220				
	Índice Edif. bruto	0,87				
	Tipos de edificación	Unifamiliar adosada y plurifamiliar				
	Ordenanza de uso y edificación	N2				
	Aprov. lucrativo	42.578 m2				
	RESERVAS (m2)					
SUPERFICIE(m2)	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO		TOTAL		
48.940	4.894	2.640		7.534		
		P.P.	E.D	P.R. o P.C.	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE PARTICULARES O ADMÓN.	1 año	1 año		2 años	4 años
Cuatrenio						
1º	DE LA ADMINISTRACIÓN. SUBSIDIARIAMENTE					

Observaciones: Se deberán prever las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo.

Las cesiones de suelo destinado a equipamiento se ajustará a los establecido en el Reglamento de Planeamiento.

Condiciones de ordenación y uso: Se respetará la ubicación de áreas libres y equipamientos representada en los planos de ordenación. Se representará, como mínima la red grafiada. Será obligatorio un estudio de ruido para adoptar medidas correctoras que garanticen el cumplimiento del Reglamento de calidad del aire.

Condiciones de ejecución: Se podrá cambiar el sistema de actuación si así lo solicita el 60% del sector, o si el Ayuntamiento lo estima procedente. El plazo de ejecución será de doce meses.

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 núm. 12 de las Normas Subsidiarias del Sector PPR-12 «La Soledad» del municipio de Pilas (Sevilla) (Expte.: SE-409/04), 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 núm. 12 de las Normas Subsidiarias del Sector PPR-12 «La Soledad» del municipio de Pilas (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 328, 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 núm. 12 de las Normas Subsidiarias del Sector PPR-12 «La Soledad» del municipio de Pilas (Sevilla) (Anexo I).

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

ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación núm. 12 de las Normas Subsidiarias de Pilas (Sevilla), en el ámbito del Sector PPR-12 «La Soledad» 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 normativa aplicable.

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto modificar el ámbito de sector PPR-12 del suelo urbanizable para poder hacer viable su gestión, extrayéndose de su ámbito unos terrenos que han sido parcialmente consolidados por la edificación y fraccionada la propiedad, proponiendo para ellos su clasificación como suelo urbano consolidado. El cambio en el límite del suelo urbanizable y el urbano conlleva, a si mismo, un cambio en el trazado de un viario de carácter general.

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 Pilas 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 núm. 12 de las Normas Subsidiarias del municipio de Pilas (Sevilla), en el ámbito del Sector PPR-12 «La Soledad», aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha ocho de julio de dos mil cuatro, 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-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

ORDENANZAS REGULADORAS

P R E A M B U L O

Las Ordenanzas Reguladoras del Sector con ordenación pormenorizada, sobre el sector de suelo urbanizable de uso global residencial La Soledad de las NN.SS. de Pilas, tiene por objeto reglamentar el uso de los terrenos y la edificación en que se materializarán las determinaciones de los diferentes documentos, de manera que se permitan la ordenación pormenorizada y la ejecución de la misma.

Serán también de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 7/2002 de la Comunidad Autónoma Andaluza y el vigente Reglamento de Planeamiento.

El objeto básico de este documento es establecer las condiciones de ordenación con el suficiente grado de pormenorización para poder desarrollar un sector que representa una firme apuesta de consolidación de este ámbito oeste del núcleo como zona de extensión residencial.

Las presentes Ordenanzas, como instrumento de formalización urbana, pretenden establecer las condiciones en que deben desarrollarse los usos y las edificaciones de este sector de planeamiento, introduciendo el máximo de flexibilidad posible, a fin de que los diferentes instrumentos de desarrollo de las mismas (Proyecto de Urbanización, Proyectos de Parcelación, Proyectos de Edificación y Estudio de Detalle) cuenten con la suficiente libertad de expresión, para poder aportar lo que es propio a su ámbito de actuación de cara a materializar la imagen de ciudad incluida en la ordenación de este documento.

Este criterio de flexibilidad no solamente se instrumenta en relación a la posibilidad de implantación de diversas ofertas tipológicas, sino que deberá tener en cuenta muy especialmente, la forma de implantar dichas posiciones tipológicas en función de la estrategia promocional de materialización edificatoria que pudiera establecerse.

En el caso que nos ocupa la tipología permitida se reduce a:

- Vivienda Unifamiliar Adosada, Pareada, Aislada.
- Vivienda Plurifamiliar.

Dentro de las diferentes estrategias promocionales podemos distinguir:

- Parcelación de manzana residencial ajustada a la tipología de vivienda unifamiliar.
- Proyecto Edificatorio Unitario sobre la manzana residencial.
- Redacción previa de Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de una manzana residencial.

La forma de materialización de la edificación de cada una de las manzanas resultantes en la ordenación va a influir notablemente en la configuración de la imagen urbana. De ahí que teniendo en cuenta las diversas posibilidades será necesario regular de forma flexible algunos parámetros a definir por las presentes ordenanzas.

Así, junto a los parámetros que necesariamente hay que concebir de forma rígida, como los referentes al número máximo de viviendas en cada manzana, la ocupación máxima permitida o la edificabilidad neta máxima, existen otros sectores sobre los que será conveniente introducir una cierta flexibilidad en función de la implantación tipológica y la oferta promocional.

TITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.1. Ambito Territorial.

El ámbito territorial de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el Sector de Planeamiento de Suelo Urbanizable de uso global Residencial definido en las NN.SS. de Pilas como Sector Residencial 12 La Soledad.

Artículo 1.2. Vigencia y Modificaciones.

La vigencia de las determinaciones de la Modificación Puntual es indefinida, ajustándose a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/2002 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.3. Documentación de la Modificación Puntual con ordenación pormenorizada.

La Modificación Puntual con ordenación Pormenorizada del Sector Residencial 12 «La Soledad» consta de la siguiente documentación:

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico y Financiero.
- Documentación Complementaria.

En caso de contradicción entre los documentos de la Modificación Puntual, el criterio de interpretación será el de la prevalencia de lo establecido en la Memoria de Ordenación del mismo sobre el resto de los documentos.

Artículo 1.4. Terminología de Conceptos.

Los conceptos utilizados en el desarrollo de las presentes Ordenanzas Reguladoras, son los que a continuación se relacionan:

- Parcela: es la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

- Linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- Superficie de Parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

- Alineación: Es la determinación gráfica contenida en el Plano de Alineaciones y rasantes del documento que separa los suelos destinados a viales y espacios libres del destinado a parcelas.

- Línea de Edificación: Es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.

- Retranqueo: Es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación y la línea de edificación.

- Área de Movimiento de la Edificación: Es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

- Rasante: Es la línea que señala el Planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomada en el eje de las mismas.

- Ocupación: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

- Cociente de Ocupación: Es la relación entre la superficie ocupable por la edificación en una parcela y la superficie de la parcela. Se expresa en porcentaje.

- Cociente de Edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta. Se indicará mediante una fracción que exprese la relación de metros de superficie edificada total por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela.

- Altura máxima: Es la dimensión vertical del sólido capaz, medida desde la rasante en el punto medio hasta la cara superior del último forjado.

- Altura Libre de planta: Es la distancia vertical entre la cota de pavimentación y la cara inferior del forjado de techo de dicha planta.

- Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta:

Sótano: es la planta situada por debajo del suelo de la planta baja

Planta Baja: su suelo podrá situarse por encima de la rasante del terreno, medida en el punto medio de la fachada, hasta un máximo de 1 metro si la edificación dispone de sótano, y de 50 cm en caso contrario. La altura mínima de la planta baja estará comprendida entre 290 cm como mínimo y 370 cm como máximo, medidos desde la cota de referencia antes definida.

Planta Piso: es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

- Patio: es todo espacio no edificado limitado por fachadas interiores del edificio.

- Cuerpo Saliente: Cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre de la manzana.

- Elemento Saliente: Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de manzana.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Calificación del Suelo.

El suelo de este sector de planeamiento se califica en los siguientes usos y tipologías pormenorizadas:

1. Suelo destinado a uso Residencial:

- Manzanas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 y R8.

- Tipología admisible:

Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.
Vivienda Plurifamiliar.

2. Suelo destinado a Equipamiento Docente.

3. Suelo destinado a Equipamiento Dotaciones privadas: C1, C2 y C3.

4. Suelo destinado a Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, de usos pormenorizados jardín, áreas de recreo y juego de niños: ZV.

5. Suelo destinado a viales públicos.

Artículo 2.2. Estudio de Detalle.

Sobre las manzanas residenciales definidas en este documento podrán redactarse Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes de las mismas, definan las tipologías a implantar y reajusten las alineaciones y rasantes definidos con el fin de que aparezcan espacios libres interiores, se realizarán según lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de planeamiento, y serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas para las Actuaciones Edificatorias Unitarias sobre manzanas residenciales.

Artículo 2.3. Parcelaciones.

Las manzanas y parcelas definidas en este documento son divisibles cumpliendo las condiciones de parcela mínima que se establece en las presentes Ordenanzas Reguladoras para cada una de las zonas de calificación pormenorizada.

Los proyectos de parcelación que necesariamente se redacten con carácter previo a los proyectos de edificación tendrán en cuenta lo dispuesto en el Título V, Capítulo I, artículo 5.5. de las Normas Urbanísticas de Pilas.

Serán de aplicación la vigente legislación urbanística.

Artículo 2.4. Proyectos de Urbanización.

El proyecto de urbanización se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando las determinaciones establecidas en este Plan Parcial en lo que a obras de urbanización se refiere.

Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del sector.

Contemplará, además del desarrollo de las infraestructuras básicas del sector, las conexiones a las redes de servicio generales del Municipio de Pilas.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactarán en el proyecto de urbanización son las siguientes:

1. Red Viana.

Las calzadas se ejecutarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, o bien se pavimentarán con baldosa hidráulica.

Todos los encuentros de calle serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Vialidad Urbana del MOPT, y las condiciones de urbanización de las NN.SS.

2. Alcantarillado.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Cámaras de descarga: se dispondrán en cabecera de colectores.

- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 300 y 100 cm; serán preferentemente de PVC.

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 cm, excepto en Emisario.

- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.

- Las condiciones irán bajo zona de servicios o bajo las aceras. Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, Aljarafesa S.A.

3. Red de Abastecimiento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Presión mínima de trabajo en las tuberías 15 m.c.a.

- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/s.

- Las tuberías irán bajo acera o zonas verdes.

- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

- La dotación de agua base para el cálculo es de 300 litros/habitante/día.

- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendio.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, Aljarafesa S.A.

4. Red de suministro de Energía Eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será el resultado de aplicar al número máximo de viviendas de la ordenación, el grado de electrificación máximo. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes de simultaneidad usuales de la Compañía Suministradora.

- La red de alta tensión será aérea con conductores de aluminio-acero.

- La red de baja tensión será subterránea.

- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admitan otros tipos normalizados por la Compañía Distribuidora.

- La tensión en AT será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 v.

5. Alumbrado Público.

Los proyectos de Alumbrado Público se ajustarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 v y bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 4-6 m según la anchura de las calles.

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí y otra no mediante circuitos deferentes.

- La instalación de alumbrado cumplirá el REBT y concretamente la Norma MI-BI-009.

- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo no superior a 1 m.

- El trazado del alumbrado público será al tresbolillo.

- Para las vías de acceso e interiores al Sector, el alumbrado público cumplirá las siguientes condiciones:

Luminación media 1 cd/m².

Uniformidades 0,4 a 0,5.

Deslumbramiento molesto = 4.

Deslumbramiento perturbador = 20.

Artículo 2.5. Ejecución de las obras de Urbanización.

La Ejecución Material de las obras de Urbanización correrá a cargo de la propiedad de los terrenos cada una de las Unidades de Ejecución en que se divide el Sector de Planeamiento.

TITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

A fin de dar cumplimiento a los objetivos de la Modificación Puntual se considera necesario introducir las siguientes determinaciones relativas a los usos a implantarse en el sector.

CAPITULO 1.º

Uso Residencial

Serán de aplicación las determinaciones reguladas en el Título IV, Capítulo III, artículo 4.9 «Uso Residencial» de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Pilas.

Artículo 3.1.1. Usos Residenciales pormenorizados.

Los usos y tipologías admisibles son los que a continuación se relacionan:

- Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.
- Vivienda Plurifamiliar.

Artículo 3.1.2. Dotación de Aparcamientos.

Se establece una dotación de aparcamientos de 0,5-1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos, anexos a la red viana.

Además se inclinará una plaza interior a cada parcela residencial.

Artículo 3.1.3. Usos Prohibidos.

Queda excluido la actividad industrial en cualquiera de sus categorías. Únicamente se permitirá actividades de carácter artesanal desarrolladas en las plantas bajas de las edificaciones y ligadas al uso residencial que se localice en la planta primera.

CAPITULO 2.º

Usos Compatibles

Los usos compatibles con el dominante del sector son los que a continuación se relacionan.

Artículo 3.2.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso de servicios de terciario es todo aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, actividades de intermediación financiera u otras.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reuniones.
- Comercio.
- Oficinas.

2. Se permite asimismo actividades de carácter artesanal ligadas a la unidad residencial, localizadas en las plantas bajas de las edificaciones.

3. Cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones de uso correspondientes, que establezca las NNSS de Pilas.

Artículo 3.2.2. Aparcamientos.

Se establece una dotación de aparcamientos para los usos compatibles de 0,5-1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos.

CAPITULO 3.º

Licencia de Uso

La licencia de uso tiene por objeto autorizar la instalación y puesta en uso de los edificios o instalaciones previa compro-

bación de que han sido ejecutados conforme a las condiciones de las licencias concedidas (licencias de obras, tratadas en el título IV de las presentes ordenanzas) y de que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino según las condiciones urbanísticas y sectores de aplicación.

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Se incluyen en este apartado todas aquellas determinaciones edificaciones comunes a los diferentes usos pormenorizados recogidos en la Modificación Puntual a la NN.SS., así como aquellas condiciones que deben cumplimentar las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 4.1. Condiciones de las Obras:

- Andamios: para la colación de andamios será preceptiva la correspondiente licencia municipal.

- Instalaciones en la Vía Pública: para instalar en la vía pública anuncios, bancos, papeleras, bebederos, kioscos, etc, que no estén contemplados en el proyecto de urbanización del sector, se requerirá Licencia del Ayuntamiento, para lo cual habrá de presentarse al oportuno proyecto firmado por técnico competente.

- Vallas: la licencia para instalar vallas será preceptiva y estará vigente mientras dure las obras.

- Materiales en la Vía Pública: no se permite depositar ningún material en la vía pública si no se ha solicitado y obtenido la licencia municipal al efecto. Los materiales y escombros procedentes de obras o derribos se transportarán a vertederos designados por la Cooperación. El transporte se realizará en vehículo idóneo para tal tarea.

- Licencias Provisionales: podrán autorizarse instalaciones y obras de carácter provisional previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.

- Licencias de Obras: conforme a lo establecido en el artículo 242 de la vigente legislación urbanística, quedan sujetos a licencia previa todos los actos de la edificación y uso del suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación de este documento. La competencia para otorgar licencias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Pilas, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente. Será en todo caso imprescindible para la concesión de las licencias la prestación del correspondiente proyecto suscrito por el técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

Artículo 4.2. Altura de la Edificación.

La altura y el número máximo de plantas vendrán fijados en las condiciones particulares de los diferentes usos pormenorizados. En cualquier caso, esta altura máxima se obtendrá por adición de las alturas parciales de las diferentes plantas con que cuente la edificación, que serán las que a continuación se relacionan:

- Planta Baja. Su suelo podrá situarse por encima de la rasante del terreno, medida en el punto medio de la fachada, hasta un máximo de 1 m si la edificación dispone de sótano, y de 50 cm en caso contrario. La altura mínima de la planta baja estará comprendida entre 290 cm como mínimo y 370 cm como máximo.

- Planta Piso: Situada por encima del forjado de techo de la planta baja, tendrá una altura libre mínima de 270 cm.

- Planta Sótano: Situada por debajo del forjado de la planta baja, tendrá una altura libre mínima de 225 cm.

Artículo 4.3. Patios. Condiciones higiénicas.

Todas las viviendas deberán tener al menos dos estancias de entre los dormitorios, estar o comedor, con luces directas a la calle. En lo relativo a los patios se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Pilas.

Artículo 4.4. Cómputo de la Superficie Edificada.

Para el cómputo de la superficie edificada serán de cumplimiento las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Pilas.

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPITULO 1

Condiciones particulares del Uso Residencial

Dentro de las manzanas de uso residencial se permite la implantación de la siguiente tipología:

- Vivienda Unifamiliar Adosada, Pareada y Aislada (1 vivienda/parcela).
- Vivienda Plurifamiliar.

Las manzanas residenciales incluidas en el presente Documento, y el número máximo de viviendas de cada una de ellas, son las que se relacionan a continuación:

- Manzana 1: 30 Viviendas.
- Manzana 2: 38 Viviendas.
- Manzana 3: 26 Viviendas.
- Manzana 4: 30 Viviendas.
- Manzana 5: 38 Viviendas.
- Manzana 6: 19 Viviendas.
- Manzana 7: 12 Viviendas.
- Manzana 8: 22 Viviendas.

Sección 1.ª. Condiciones Particulares de la Tipología de Vivienda Unifamiliar

La implantación de la tipología unifamiliar se permite en cualquiera de las manzanas residenciales que aparecen grafiadas en el plano de «Calificación. Usos Pormenorizados»

Artículo 5.1.1. Condiciones de Parcelación.

1. Superficie mínima de parcela: 90,00 m².
2. Frente mínimo de parcela: 5,00 m.

Artículo 5.1.2. Condiciones de Edificación.

1. Condiciones de Posición.

Unifamiliar Adosada:

- La edificación podrá alinearse a fachada. Se alineará obligatoriamente a los linderos laterales y se separará de la trasera una distancia igual o superior a 3 m.

- No obstante, podrá retranquearse del lindero de fachada hasta un máximo de 6 m.

Unifamiliar Pareada:

- La edificación podrá alinearse a fachada. Se alineará obligatoriamente al lindero lateral común y se separará de la trasera y del otro lindero lateral, una distancia igual o superior a 3 m.

- No obstante, podrá retranquearse del lindero de fachada hasta un máximo de 6 m.

Unifamiliar Aislada:

- La edificación podrá alinearse a fachada. Se separará obligatoriamente tanto de los linderos laterales como de la trasera, una distancia igual o superior a 3 m.

- No obstante, podrá retranquearse del lindero de fachada hasta un máximo de 6 m.

2. Condiciones de Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante será del 70% de la superficie de la parcela.

3. Condiciones de Forma y Volumen:

- La altura máxima será de dos plantas, 7 m, medidos hasta la cota superior del último forjado.

- Por encima de esta altura se admite la cubierta inclinada. En el caso de cubierta plana, se autorizan torreones de 3 m de altura con una ocupación máxima del 40 % de la planta inmediatamente inferior.

- Se permiten patios de luces y ventilación en las condiciones establecidas en el artículo 4.3 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

- Se permite cuerpos y elementos salientes con las siguientes condiciones:

Los zócalos podrán sobresalir un máximo de 10 cm del parámetro de fachada.

Las rejas y elementos ornamentales podrán sobresalir del parámetro de fachada un máximo de 20 cm.

Los balcones podrán sobresalir del parámetro de fachada un máximo de 35 cm, con las siguientes prescripciones:

- No se autorizarán a una altura inferior a 3 m.

4. Condiciones de Edificabilidad:

- Se determina una edificabilidad máxima recogida en planos por cada manzana de uso global.

- A efecto de cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en los artículos 4.4. y 5.1.2. de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

5. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán traerse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se prohíbe el empleo de materiales de revestimiento de fachada tipo vitrificado o de piedra artificial de cualquier calidad o forma, excepto en los zócalos donde se autoriza el revestimiento con piedra.

Artículo 5.1.3. Condiciones de Uso.

1. El uso establecido será el residencial y con las únicas limitaciones que las establecidas en el Título III de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

2. Serán usos compatibles:

- Oficinas.
- Garaje ligado a la vivienda.
- Comercial.
- SIPS.
- Docente.

Sección 2.ª. Condiciones Particulares de la Tipología Plurifamiliar en Bloque

La tipología de Bloque es aquella tipología proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose asimismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales de dimensiones mínimas 3 metros y superficie mínima 9 m².

La implantación de esta tipología se permite en cualquiera de las manzanas residenciales grafiadas en el plano de «Calificación. Usos Pormenorizados».

Artículo 5.2.1. Condiciones de Parcelación.

1. Superficie mínima de parcela 180 m².
2. El frente mínimo de parcela se fija en 10 metros.
3. El número máximo de viviendas de la actuación se calculará en aplicación de la densidad edificatoria relacionada con la superficie de actuación (recogida en plano Ordenación-Usos).

Artículo 5.2.2. Condiciones de Edificación.

1. Condiciones de Posición.

La situación del bloque en la parcela será libre retranqueándose de las medianeras 3,00 metros, a excepción del lindero frontal al que podrán alinearse.

2. Condiciones de Ocupación:

- Serán de aplicación las condiciones establecidas para la tipología de vivienda unifamiliar.
- En este caso el sótano o semisótano para garaje-aparcamiento podrá resolverse indistintamente individualizado para cada unidad residencial o común para todas ellas.
- El Espacio Libre privado resultante de la aplicación del cociente de ocupación podrá resolverse bien individualizado para cada unidad residencial, bien total o parcialmente comunitario. En cualquier caso el Espacio Libre comunitario deberá cumplir las siguientes condiciones:

En el espacio libre comunitario podrán desarrollarse actividades al aire libre complementarias a la residencial (áreas de juego, deportivas, piscina), así como la dotación de aparcamiento y/o el acceso a los aparcamientos localizados en el interior de cada unidad residencial.

3. Condiciones de Forma y Volumen:

- La altura máxima será de PB+1 y 7,5 metros.
- Cuando se plantee la ocupación bajo cubierta inclinada, por encima de los 7,5 m de altura, computará como edificabilidad la superficie que presente una altura interior igual o superior a 1,60 m.
- También se permitirán por encima de las dos plantas y 7,5 m de altura, castilletes de tres metros de altura máxima con una ocupación menor o igual de 25% de la planta inmediatamente inferior y una superficie edificada máxima de 15 m², retranqueado de la línea de fachada la misma altura del cuerpo.

4. Condiciones de Edificabilidad.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable serán de aplicación los artículos 4.4. y 5.1.2. de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

5. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de la fachada. Se prohíbe el empleo de materiales de revestimiento de fachada tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma, excepto en los zócalos donde se autoriza el revestimiento con piedra.

Artículo 5.2.3. Condiciones de uso.

1. El uso establecido será el residencial y con la únicas limitaciones que las establecidas en el Título III de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

2. Serán usos compatibles:

- Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de la actividad principal.
- Comercial.
- Garaje, ligados a la vivienda.
- SIPS.
- Docente.
- Infraestructuras urbanas básicas.

CAPITULO 2.º

Condiciones Particulares del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso público

Se incluyen en este ámbito zonal la parcela ZV, tal como la designa el Plano de «Calificación. Usos Pormenorizados».

Artículo 5.3.1. Condiciones Compositivas

En la composición de estos espacios tendrán un peso específico importante el arbolado y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.

Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuado, en cualquier caso la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.

El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, actos colectivos al aire libre, etc; y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

Artículo 5.3.2. Condiciones de edificabilidad.

Para la materialización de las actividades complementarias a las que se hace referencia en el artículo siguiente se permite una edificabilidad de 2 m² techo/m² suelo.

Artículo 5.3.3. Condiciones de Uso.

El uso predominante será el del jardín y el de área de juego de niños.

CAPITULO 3.º

Condiciones Particulares de los Equipamientos Privados

Sección 1.ª. Condiciones particulares de las Dotaciones Privadas

Artículo 5.4.1. Condiciones de Parcelación.

Las parcelas designadas para Dotaciones privadas en el plano «Calificación. Usos Pormenorizados», como C1, C2 y C3, podrán ser divisibles, siempre que su superficie no sea menor que la parcela mínima, 100 m².

Artículo 5.4.2. Condiciones de la Edificación.

1. Condiciones de Posición.

Se alineará a fachada y a medianera con las viviendas colindantes.

2. Condiciones de Ocupación.

Se establece una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 100% de la superficie de la parcela.

3. Condiciones de Forma y Volumen:

- La altura máxima será de dos plantas y 10 m, medidos hasta la cota superior del último forjado.

- Por encima de esta altura se admite la cubierta inclinada. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio. Este cuerpo de edificación no podrá superar los 3 m de altura y deberá estar retranqueado de la alineación o alineaciones de fachada al menos 3 m y no deberá superar el 40% de la superficie construida en planta primera.

- Se permiten patios de luces y ventilación en las condiciones establecidas en el artículo 4.3. de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

- Se permiten cuerpos salientes con las siguientes condiciones:

Los zócalos podrán sobresalir un máximo de 10 cm del parámetro de fachada.

Las rejas y elementos ornamentales podrán sobresalir del parámetro de fachada un máximo de 20 cm.

Los balcones podrán sobresalir del parámetro de fachada un máximo de 45 cm, con las siguientes prescripciones:

- No se autorizarán a una altura inferior a 3 m.
- Deberán separarse, al menos, 70 cm de la medianera.
- Cada balcón se ceñirá a un hueco.

4. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 2 m² techo/m² suelo.

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 caca 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-