

del polígono con las redes generales de la localidad, a costa de los promotores, según los criterios de los distintos organismos responsables.

- El Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización.

- Plazos: Los plazos para el desarrollo de la actuación, a contar desde la aprobación definitiva del Planeamiento General, serán los siguientes:

3 meses: Presentación del Proyecto de Reparcelación.

9 meses: Presentación del Proyecto de Urbanización.

24 meses: Finalización de las obras de urbanización y edificación.

Sevilla, 28 de septiembre de 2005.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

*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 fecha 8 de julio de 2005, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial para instalación de centro logístico y centro comercial «Merkamueble» del municipio de Bollullos de la Mitación (Sevilla) (Expte.: SE-347/04), 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 8 de julio de 2005, aprobó definitivamente el Plan Especial para instalación de centro logístico y centro comercial «Merkamueble» del municipio de Bollullos de la Mitación (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 31 de agosto de 2005, y con el número de registro 721, 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 8 de julio de 2005, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial para instalación de centro logístico y centro comercial «Merkamueble» del municipio de Bollullos de la Mitación (Sevilla) (Anexo I).

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

#### ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan Especial para la implantación de un centro logístico y comercial (Plan Especial “Merkamueble”), sito en el municipio de Bollullos de la Mitación (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de dicha localidad.

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

#### HECHOS

Primero. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla acordó, con fecha 11 de febrero de 2005, suspender la aprobación definitiva del Plan Especial de referencia para que se procediera a corregir las deficiencias urbanísticas que presentaba el proyecto y que se especificaban en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución y para

que, previamente a la autorización de una actividad como la que propone el Plan Especial, se garantice su compatibilidad con el crecimiento urbano de Umbrete, definiendo, aunque sea a nivel básico, los elementos estructurales de la ordenación urbanística en esa zona (Fundamento de Derecho Quinto).

Segundo. Con fecha 30 de junio de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación ha aprobado un Texto Refundido del Plan Especial que, en cumplimiento de la aludida Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, tiene por objeto introducir en este instrumento urbanístico las correcciones de las deficiencias urbanísticas señaladas en su Fundamento de Derecho Cuarto.

Tercero. Tal como exigía la Resolución en su Fundamento de Derecho Quinto, se ha procedido al estudio de la compatibilidad de la implantación de las instalaciones definidas por el Plan Especial con el crecimiento urbano de Umbrete. Para ello se ha redactado un Estudio Previo con las características que se especifican en el artículo 28 de Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En el Estudio Previo se definen, a nivel esquemático, los elementos estructurales de la ordenación urbanística de la zona estudiada, que abarca los terrenos en los que se ha considerado que existe una problemática urbanística común entre los municipios de Bollullos de la Mitación y de Umbrete. El ámbito territorial del Estudio Previo se ha subdividido en dos áreas: el Area 1, situada al norte de la autopista A-49, y el Area 2, que se sitúa al Sur de esta infraestructura viaria.

En el Area 1, en donde se emplazan el núcleo urbano de Umbrete y las instalaciones que pretende construir Merkamueble, el Estudio Previo define la ordenación urbanística básica estableciendo los límites del crecimiento de esta población por el Este, señalando, como elemento de borde de este crecimiento, una vía de circunvalación que une las carreteras SE-626 y SE-629, y que, a su vez, elimina del casco urbano los tráfico externos al mismo que tanto perturban en la actualidad la actividad de esta población. Delimitada la zona del crecimiento urbano, se plantea junto al nudo de la autopista con la carretera de acceso a Umbrete la localización de usos productivos, en la cuantía y con las edificabilidades adecuadas, de tal forma que se garantice el buen funcionamiento de la infraestructura viaria y del acceso al casco urbano de Umbrete. En esta zona es donde se situarían las instalaciones de Merkamueble definidas por el Plan Especial. Para evitar la influencia negativa de los usos productivos sobre el núcleo urbano de Umbrete, el Estudio Previo prevé la implantación de una zona de protección entre éste y los referidos usos.

Cuarto. La redacción del Estudio Previo se ha llevado a cabo por iniciativa de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a la vista de la inactividad de ambos Ayuntamientos, y la ordenación urbanística básica que recoge las propuestas formuladas por los representantes de ambos municipios en las numerosas sesiones de coordinación que se han mantenido entre éstos y los representantes de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes durante la redacción del Estudio Previo. De hecho, la delimitación del crecimiento urbano de Umbrete mediante la construcción de la vía de circunvalación en terrenos en parte pertenecientes al término municipal de Bollullos de la Mitación, es consecuencia de la propuesta formulada por los representantes del Ayuntamiento de Umbrete.

Una vez finalizada su redacción, el Estudio Previo ha sido aprobado por el Delegado en Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con fecha 27 de junio de 2005, en virtud de la competencia que le otorga el artículo 14.1.i) del Decreto 193/2003, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como acto preparatorio de la posible

formulación del Plan de Ordenación Intermunicipal de la zona de influencia de los municipios de Bollullos de la Mitación y de Umbrete.

El Pleno del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación, en su sesión de 30 de junio de 2005, ha acordado aprobar el Estudio Previo así como la inclusión de su contenido en el Plan General de Ordenación Urbanística que se está redactando por esa Corporación.

Por su parte, el Pleno del Ayuntamiento de Umbrete, en su sesión de 5 de julio de 2005, acordó rechazar el Estudio Previo en base a las siguientes consideraciones:

- El Estudio Previo es un documento bastante primario que describe a grandes rasgos la ordenación del ámbito territorial establecido por la propia Delegación de Obras Públicas y de sus infraestructuras y que deja pendiente de negociaciones futuras la concreción de muchos elementos de extraordinaria importancia para ambas localidades, tanto desde el punto de vista de la propia ordenación urbanística, como de las nuevas infraestructuras y de su financiación.

En este sentido, la figura adecuada no es un Estudio Previo, que para ser viable debería de contar con el acuerdo de los dos Ayuntamientos, sino un Plan de Ordenación Intermunicipal.

- El Estudio Previo es un documento "a la carta" que parte de la base de una actuación en suelo no urbanizable propuesta por el Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación.

- Debe resolverse con carácter previo el expediente de alteración de los términos municipales entre Umbrete y Bollullos de la Mitación que próximamente planteará ante la Consejería de Gobernación. En este sentido, el Ayuntamiento de Umbrete exige que no se inicie la redacción de ningún instrumento de ordenación urbanística y, por tanto, que no se apruebe ningún plan especial en la zona mientras no se resuelva con carácter previo el problema territorial existente (la alteración de los términos municipales) acogiéndose a lo indicado por el artículo 3 y concordantes de la Ley de Demarcación Municipal 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.b) 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 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, 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.b) de la citada Ley.

Cuarto. El Texto Refundido del Plan Especial, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación el 30 de junio de 2005, subsana las deficiencias urbanísticas puestas de manifiesto por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 11 de febrero de 2005.

En concreto, el nuevo documento reduce la edificabilidad total permitida de los 154.000 m<sup>2</sup> propuestos en un principio

a 79.930 m<sup>2</sup> (51.330 m<sup>2</sup> para el almacén y 28.600 m<sup>2</sup> para el edificio de exposición), más acorde con el tratamiento que debe darse al suelo no urbanizable. De esta forma, se libera gran parte de la parcela, de 257.000 m<sup>2</sup> de superficie, de su ocupación por la edificación, que se fija en 63.700 m<sup>2</sup> de ésta, resultando una superficie ajardinada de 22.000 m<sup>2</sup> y 98.000 m<sup>2</sup> que se dejan en su estado natural, el resto de la superficie de la parcela está ocupada por el viario de acceso y los aparcamientos en superficie. La ocupación bajo rasante se permite sólo bajo la superficie ocupada por el edificio de exposición, en una sola planta y para uso exclusivo de aparcamientos.

Los usos permitidos se reducen a los propios de las instalaciones de Merkamueble, eliminándose el de hospedaje.

Se fijan las alturas de las edificaciones de forma precisa. Se desarrollan los esquemas de las instalaciones de suministro de agua, saneamiento y energía eléctrica conforme las especificaciones señaladas por las compañías suministradoras. Se eliminan de las determinaciones del Plan Especial los instrumentos de gestión urbanística que son impropios de una actuación que se sitúa en el suelo no urbanizable.

Por último, el Estudio Económico del Plan Especial recoge adecuadamente el coste de los distintos elementos que configuran las instalaciones de Merkamueble.

En conclusión, el presente Plan Especial contiene la documentación que se especifica por el artículo 19 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y desarrolla las determinaciones especificadas por el artículo 42.5 de la referida Ley.

Quinto. Tal como estableció la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su Resolución de 11 de febrero de 2005, se ha procedido al estudio de la compatibilidad de las instalaciones propuestas por el Plan Especial con el crecimiento urbano de Umbrete, definiendo a nivel básico los elementos estructurales de la ordenación urbanística en esa zona, mediante la redacción de un Estudio Previo.

Como se señala en la parte expositiva de la presente Resolución, el Estudio Previo establece la ordenación urbanística básica de la zona, compatibilizando el crecimiento urbano de Umbrete con la implantación de las instalaciones de Merkamueble.

Hay que remarcar que la ordenación urbanística adoptada en lo que se refiere al crecimiento urbano de esta población, limitando el mismo mediante una vía de circunvalación por el Este, es consecuencia de la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Umbrete en el proceso de coordinación mantenido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los representantes de los dos Ayuntamientos durante la redacción del Estudio Previo. De hecho, en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Umbrete de fecha 5 de julio de 2005, no se cuestionan las determinaciones concretas de la ordenación definida en el Estudio Previo. Su crítica a este documento se centra en otras cuestiones: La simplicidad de su contenido y ser consecuencia de un "urbanismo a la carta".

Sexto. En relación con la primera de estas críticas, la simplicidad de su contenido, hay que señalar que el Estudio Previo se limita a definir una ordenación urbanística básica que encauce las determinaciones específicas que se establezcan por el planeamiento general en una zona en la que confluyen los intereses urbanísticos de Bollullos de la Mitación y Umbrete. Para ello se parte de las previsiones lógicas de utilización del suelo en esta zona, teniendo en consideración la buena accesibilidad que le ofrece la autopista A-49 y su cercanía a Sevilla capital.

En este orden de cosas, no debe confundirse el Estudio Previo con un instrumento de planeamiento y menos con un Plan General de Ordenación Urbanística o un Plan de Orde-

nación Intermunicipal. El Estudio Previo está considerado como un documento preparatorio de la redacción del Planeamiento y, por ello, no puede tener el contenido y precisión de éste, pero sí puede servir de guía a la ordenación urbanística que se defina por el planeamiento general.

Por ello, tal como señala el acuerdo del Ayuntamiento de Umbrete de 5 de julio de 2005, el Estudio Previo es un documento "bastante primario" que describe a grandes rasgos la ordenación del ámbito territorial y de sus infraestructuras. El Ayuntamiento de Umbrete está definiendo correctamente lo que es un Estudio Previo: un documento que sirve de guía a la ordenación urbanística que establecerán los Planes Generales municipales en virtud de las competencias y la política urbanísticas que tengan los Ayuntamientos.

En contra de lo que afirma el Ayuntamiento de Umbrete, hay que señalar que el Estudio Previo no atribuye derechos ni impone cargas que hagan fracasar el principio de equidistribución. El Estudio Previo no tiene carácter normativo, sino orientador de la ordenación urbanística que establezcan los planes municipales. Será en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento general cuando se atribuyan derechos y se impongan cargas y se consagre el principio de equidistribución.

Séptimo. Sobre la afirmación que hace el Ayuntamiento de Umbrete de considerar el Estudio Previo como la consecuencia de un "urbanismo a la carta", hay que señalar que, efectivamente, la ordenación urbanística que esboza el Estudio Previo nace de la propuesta concreta, formulada por el Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación, de implantación de un centro logístico y comercial en las proximidades del núcleo urbano de Umbrete. En este contexto, el Estudio Previo analiza la compatibilidad de la implantación de esta actividad con las necesidades de crecimiento de la población vecina y llega a unas conclusiones: se delimita la zona de crecimiento del núcleo urbano y se proyecta la construcción de la variante Este, siguiendo la propuesta que formula el propio Ayuntamiento de Umbrete, que se convierte en el límite de ese crecimiento. Entre los usos productivos y el núcleo urbano se establece una zona de protección de dimensiones suficientes (que deberán ser concretadas por el planeamiento general) para que se garantice la eliminación de las influencias negativas de los usos productivos sobre el núcleo de población.

En definitiva, el Estudio Previo realiza un esfuerzo considerable de armonización en esta zona de los intereses de los dos Ayuntamientos, de forma que el resultado sea una ordenación coherente. Practicar un urbanismo a la carta hubiera sido autorizar la instalación de Merkamueble sin más, sin preocuparse de conciliar en una ordenación coherente los intereses de los dos Ayuntamientos: el de Bollullos de la Mitación de implantar la instalación de Merkamueble y el de Umbrete de establecer un adecuado crecimiento de su población.

Octavo. El Ayuntamiento de Umbrete, en su acuerdo plenario de 5 julio de 2005, en ningún momento muestra su disconformidad con la ordenación urbanística básica definida por el Estudio Previo, entre otras razones porque éste recoge las propuestas de ordenación formuladas por ese municipio.

En su crítica subyace como razón última, de forma clara, el litigio de los dos Ayuntamientos sobre la modificación de los términos municipales. Pero hay que señalar que esta cuestión, aunque sea muy importante para los municipios, no es una cuestión urbanística. La cuestión urbanística se centra en establecer una ordenación de la zona objeto del Estudio Previo que trate de forma unitaria los problemas urbanísticos comunes a los dos municipios.

El Ayuntamiento de Umbrete exige que no se autorice las instalaciones de Merkamueble si antes no se resuelve la "cuestión territorial", es decir: la modificación de los términos municipales. E incluso exige que no se establezca ninguna ordenación urbanística mientras no se resuelva este asunto.

Alega cuestiones de legalidad, e invoca el artículo 3 de la Ley de Demarcación Municipal de Andalucía, que señala que la planificación territorial, previo informe del Consejo Andaluz de Municipios, establecerá las directrices que deban presidir las modificaciones de los términos municipales, para reforzar la idea de que no es posible establecer ordenación urbanística alguna mientras no se lleve a cabo la planificación territorial. Con independencia de precisar el alcance del término "planificación territorial", cierto es que es conveniente que los planes de ordenación del territorio precedan a los planes generales de ordenación urbanística, en aras de un adecuado encaje de estos últimos en la ordenación supramunicipal. Pero la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no impide que puedan redactarse y aprobarse planes generales en ausencia de planes de ordenación del territorio. E incluso que la coordinación urbanística entre municipios pueda surgir de documentos modestos como es el caso de los estudios previos.

En resumen, esta Comisión Provincial constata que la verdadera razón del rechazo del Ayuntamiento de Umbrete al Estudio Previo radica en el litigio existente entre los dos municipios sobre la delimitación de sus términos municipales, de forma que la Corporación municipal de Umbrete pone por delante de cualquier solución urbanística, sea cual sea, la satisfacción de sus exigencias territoriales.

No es éste el objetivo de esta Comisión Provincial, que debe de centrar su actuación en la resolución de los asuntos puramente urbanísticos. La modificación de los términos municipales debe plantearse ante otro foro, el de la Consejería de Gobernación, que resolverá lo que proceda en virtud de sus competencias. La ordenación urbanística establecida por el Estudio Previo garantiza la compatibilidad de las instalaciones de Merkamueble y el crecimiento urbano de Umbrete, limitando éste con la construcción de una vía de circunvalación que discurre en gran medida por el término municipal de Bollullos de la Mitación.

En consecuencia, esta Comisión Provincial debe asumir la ordenación urbanística básica definida por el Estudio Previo, tomándola como referente de la ordenación que establezcan los Planes Generales de Bollullos de la Mitación y de Umbrete, cuando se sometan a su consideración para su resolución definitiva. La ordenación propuesta por el Estudio Previo debe ser suficiente para garantizar la coherencia de la ordenación que proponga el planeamiento general de ambos municipios en la zona en la que debe darse soluciones urbanísticas comunes. Sólo en caso de que algún Plan General no siga las directrices del Estudio Previo, será necesaria la formulación del Plan de Ordenación Intermunicipal.

Noveno. Una vez subsanadas las deficiencias urbanísticas que se pusieron de manifiesto por la Resolución de 11 de febrero de 2005 de esta Comisión Provincial y resuelta adecuadamente la compatibilidad de las instalaciones de Merkamueble con el crecimiento urbano de Umbrete, mediante la ordenación urbanística básica definida por el Estudio Previo aprobado por el Delegado en Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por Resolución de fecha 27 de junio de 2005, procede la aprobación definitiva del Plan Especial de referencia, tal como establece el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

a) Asumir el contenido del estudio previo aprobado por el Delegado en Sevilla de Consejería de Obras Públicas y Trans-

portes, por Resolución de 27 de junio de 2005, y tomarlo como referente de esta Comisión Provincial para la ordenación urbanística que se establezca en el ámbito del mismo por los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios de Bollullos de la Mitación y de Umbrete.

b) Aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial para la implantación de un centro logístico y comercial (Plan Especial "Merkamueble"), según el Texto Refundido del mismo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación en su sesión de 30 de junio de 2005, tal como establece el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002.

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

### Artículo 1. Ejecución de la actuación.

La ejecución del Plan Especial se llevará a cabo mediante un proyecto de obras que unifique las de Urbanización y las de Edificación de manera conjunta.

### Artículo 2. Usos.

El Plan Especial establece el programa de usos pormenorizados que se detallan a continuación:

- Edificio de almacén: Almacenaje, oficinas y servicios vinculados.
- Edificio comercial: Exposición y venta, oficinas y servicios vinculados.

El desglose de superficies se expone a continuación:

<b>EDIFICIO COMERCIAL</b>	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>
EXPOSICIÓN Y VENTA	25.000
OFICINAS	1.500
SERVICIOS VINCULADOS (almacenes de mercadería en tránsito, aseos, escaleras, vestíbulo y recepciones, zonas de descanso, cafetería y restaurante)	2.100
<b>TOTAL</b>	<b>28.600</b>
<b>EDIFICIO DE ALMACÉN</b>	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>
ALMACÉN	48.670
OFICINAS	1.330
SERVICIOS VINCULADOS (aseos, vestuarios, recepción y talleres)	1.330
<b>TOTAL</b>	<b>51.330</b>

### Artículo 3. Alturas.

El edificio del Centro Logístico se desarrollará en una planta y una entreplanta en la primera crujía y tendrá una altura máxima de 12 m en el arranque de cubierta. El edificio comercial se resolverá en dos plantas y una altura máxima será de 12 m al arranque de la cubierta.

### Artículo 4. Separación a linderos.

Las condiciones de separación a los linderos de las edificaciones se entienden subrogadas a lo recogido en los artículos 5 y 6, respetando lo relativo a las separaciones a las zonas de Dominio Público Hidráulico y a las separaciones a carreteras y autovías.

### Artículo 5. Separaciones a las zonas de Dominio Público Hidráulico.

En este apartado nos remitimos a lo que se establece en la legislación sectorial de aguas y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

### Artículo 6. Separación a carreteras y autovías.

En este apartado nos remitimos a lo que se establece en la legislación sectorial de carreteras, como Organismo competente.

### Artículo 7. Ocupación sobre rasante.

La ocupación sobre rasante será como máximo del 25%.

### Artículo 8. Ocupación bajo rasante.

De ser necesaria se realizaría en el Edificio Comercial. Esta ocupación bajo rasante será de una sola planta y en la misma superficie que se ocupa sobre rasante. El uso será exclusivamente para garaje aparcamiento.

### Artículo 9. Espacios libres.

Se establece una determinación entre distintas categorías de espacios libres.

- No ocupado por edificación: En este caso el suelo seguirá manteniendo su estructura actual.
- Con tratamiento ajardinado: Estas áreas se destinarán en su totalidad a parques y jardines. Asimismo se destinará una superficie adecuada a la plantación de especies autóctonas.

### Artículo 10. Red viaria.

La red viaria que recoge el Plan Especial, y que se desarrollará en el Proyecto pertinente, garantizará el buen funcionamiento del tráfico rodado y peatonal, conectado con las vías existentes.

### Artículo 11. Infraestructuras.

Las redes de infraestructuras, que se establecerán en el proyecto, garantizarán el suministro y buen funcionamiento de los servicios.

### Artículo 12. Dotación de aparcamientos.

El aparcamiento planteado en superficie será de 1.300 plazas aproximadamente, que se estima como suficiente y es además compatible con espacios libres.

### Artículo 13. Elementos singulares.

En los edificios, principalmente en el comercial, se realizará algún tipo de elemento singular que se elevará en altura sobre el resto de la edificación, garantizando en cualquier caso que el impacto visual que genere no altere el orden establecido en el resto del área.

### Artículo 14. Sobre sostenibilidad medioambiental.

El Anexo 3 del presente documento se establece como condición de obligado cumplimiento en lo que respecta a las medidas encaminadas a la sostenibilidad medioambiental.

Artículo 15. Sobre los informe sectoriales.

En cuanto a las disposiciones establecidas por los órganos competentes y las compañías suministradoras en sus respectivos informes sectoriales, se establecen como vinculantes y de obligado cumplimiento.

Sevilla, 28 de septiembre de 2005.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

*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 fecha 10 de junio de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Primera Modificación del II Plan General de Ordenación Urbana, M1/SEN-1 del municipio de Dos Hermanas (Sevilla) (Expte. SE-108/05), 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 10 de junio de 2005, aprobó definitivamente la Primera Modificación del II Plan General de Ordenación Urbana, M1/SEN-1 del municipio de Dos Hermanas (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 18 de agosto de 2005, y con el número de registro 683, 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 8 de julio de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Primera Modificación del II Plan General de Ordenación Urbana, M1/SEN-1 del municipio de Dos Hermanas (Sevilla) (Anexo I).

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

#### ANEXO I

«Visto el proyecto de la 1.ª Modificación del II Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Dos Hermanas (Sevilla), en el ámbito del Sector SEN-1, “Entrenúcleos”, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

#### HECHOS

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto modificar diversas determinaciones establecidas por el Plan General vigente para el sector SEN-1 situado en el área comprendida entre el núcleo de Quintos y el núcleo principal de Dos Hermanas:

a) Aumentar la densidad global de 30 a 46 viviendas/hectárea, lo que supone un incremento de la capacidad residencial total de 8.702 actuales a 13.500 viviendas. Aunque se incrementa el número de viviendas, no se incrementa la edificabilidad total del sector ni el aprovechamiento asignado al mismo.

b) Destinar a viviendas protegidas un mínimo del 40% de la capacidad total del sector.

c) Unificar todos los sectores que conforman el denominado sector “Entrenúcleos” SEN-1 que se desarrollará mediante un Plan Parcial único, modificándose el sistema de actuación de cooperación a compensación.

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.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Delegación de Patrimonio de Andalucía de Renfe ha informado el proyecto estableciendo ciertos condicionantes para el desarrollo del sector.

b) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha informado el proyecto con fecha 7.10.04, considerando que no es necesario someterlo al procedimiento de evaluación ambiental, no siéndole de aplicación el apartado 20 del Anexo I de la Ley 7/94, de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

#### 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 Dos Hermanas 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 1.ª Modificación del II Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Dos Hermanas (Sevilla), en el ámbito del Sector SEN-1, “Entrenúcleos”, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal con fecha 30 de diciembre de 2004, y documento refundido aprobado por el Pleno municipal con fecha 1 de junio de