

*RESOLUCIÓN de 25 de agosto de 2011, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de junio de 2011, por la que se aprueba definitivamente la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Expte.: SE-5/10.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de junio de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija, Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, «Huerta de San Francisco».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 14 de julio de 2011, y con el número de Registro 4850, se ha procedido a la inscripción y 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 Vivienda, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Lebrija.

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 Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de junio de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija, Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, «Huerta de San Francisco» (Anexo I).

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

#### ANEXO I

«Visto el proyecto de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija, Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, «Huerta de San Francisco», así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

#### HECHOS

Primero. Con fecha 12 de enero de 2010 tuvo entrada en esta Delegación Provincial oficio de remisión del Ayuntamiento de Lebrija para la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del presente documento urbanístico de acuerdo con lo establecido por el artículo 31.2.B) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En respuesta al mismo, fue remitido al Ayuntamiento con fecha 25 de enero de 2010 un oficio de subsanación de determinadas deficiencias que impedían la continuación del trámite por parte de esta Delegación Provincial.

Posteriormente por parte del Ayuntamiento de Lebrija se ha ido aportando documentación al expediente hasta completarlo mediante la remisión con fecha 2 de marzo de 2011 de los informes sectoriales que restaban.

El planeamiento general vigente en Lebrija es el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 15 de marzo de 2001, con Texto Refundido aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 22 de marzo de 2002. Por otra parte, el Ayuntamiento ha aprobado con fecha 6 de mayo de 2009 la Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Segundo. El presente proyecto urbanístico tiene por objeto el cambio de la calificación urbanística de un equipamiento religioso privado anexo al Convento de San Francisco de Lebrija, para establecer una nueva ordenación de la zona mediante la creación de un ámbito de suelo urbano no consolidado denominado «UE-21. Huerta de San Francisco» de uso residencial.

Tercero. 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, en relación con lo especificado por el artículo 36.2 del citado texto legal.

Cuarto. En el expediente constan los siguientes informes:

a) El Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura informó con fecha 12 de mayo de 2010 el documento de aprobación inicial, indicando lo siguiente: «que la nueva ordenación que propone la Innovación afecta a parcela inscrita en Tomo 2393, Folio 76, Libro 685, Finca 5597, Inscripción 17.ª, sin constancia en el Registro de la Propiedad competente. Esta parcela se encuentra fuera de la delimitación del vigente Conjunto Histórico, por lo que desde esta Consejería no existe impedimento para que continúe la tramitación (...) en lo que respecta a la nueva Ordenación. Respecto al viario anexo al Convento de San Francisco y adscrito registralmente a la finca del citado convento, no podrá segregarse hasta no haya sido aprobado planeamiento urbanístico de protección del Conjunto Histórico ajustado a lo previsto en artículo 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía».

b) Sevillana Endesa, S.A., informó en marzo de 2010 sobre el proyecto con las siguientes observaciones:

- Que en dicha zona no existe infraestructura eléctrica con capacidad suficiente en media tensión.

- Que no obstante, a consecuencia del Convenio firmado entre Endesa y el Ayuntamiento de Lebrija para la ejecución de infraestructuras eléctricas comunes de los diferentes sectores del PGOU de Lebrija, se han ejecutado nuevas infraestructuras eléctricas de extensión en AT y MT, lo que permite atender la demanda solicitada desde la línea de MT Alonso\_Sabio 15 kV de Subestación Fontanal, previa participación económica en el citado Convenio.

- Que para dotar de energía eléctrica al sector, el promotor deberá prever la infraestructura eléctrica dotacional necesaria, debiendo ejecutar las instalaciones de extensión y modificaciones de las instalaciones existentes, según Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Toda la infraestructura eléctrica futura así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como las establecidas por Sevillana Endesa.

c) La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda informó favorablemente sobre los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, con fecha de 17 de agosto de 2010, conforme a lo dispuesto en el art. 18.3.c. de la LOUA.

d) El Consorcio de Aguas del Huesna informó el proyecto en noviembre de 2010 y posteriormente en marzo de 2011 indicando lo siguiente:

a. Con respecto al suministro de agua potable al sector, que la actual concesión dispone de capacidad suficiente para asumir el incremento de consumo.

b. Que deben diseñarse las redes interiores al ámbito de abastecimiento y de saneamiento a los nuevos vertidos.

c. Respecto al vertido de aguas residuales, que el municipio cuenta con autorización de vertidos y capacidad de depuración para asumir el vertido del nuevo sector.

e) El Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente informó el documento con fecha 11 de febrero de 2011, indicando que no debe someterse a Evaluación Ambiental en los términos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

f) Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 9 de mayo de 2011.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 Sección de Urbanismo de 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 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Lebrija para la resolución definitiva de este instrumento, 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 la Sección de Urbanismo de la 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 instrumento 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 su aprobación. No obstante, se efectúan las siguientes observaciones:

a) Tras el análisis del documento técnico, se detectaron una serie de incongruencias y discordancias en distintas partes del mismo respecto a la dotación de aparcamiento del ámbito. En relación a este asunto, el Ayuntamiento de Lebrija ha remitido un escrito en el que se hace una aclaración al respecto y que se adjunta en el expediente.

b) El presente instrumento de planeamiento se excede en su contenido respecto a lo legalmente establecido por incluir

entre sus determinaciones contenidos propios de la actividad administrativa de ejecución. En base a ello, el presente informe no procede al análisis de los mecanismos de ejecución del Plan.

c) En las Normas Urbanísticas del proyecto, en el apartado 10.1.2. Uso Institucional se establecen como usos compatibles con este uso de equipamiento determinados usos terciarios que deberán entenderse como estrictamente relacionados con el mismo y sin que se pierda, como es inherente a una reserva de equipamiento en cumplimiento del art. 17 de la LOUA, el carácter de dotación pública.

d) En el apartado 7. Justificación del cumplimiento del estándar de sistema local art 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se hace alusión a un valor de 0,6596 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s como coeficiente de edificabilidad, entendiéndose éste como un error numérico, dada la incongruencia en lo que se refiere a este dato respecto del valor asignado en el resto del documento (0,696 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

De acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y de conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, 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

1.º Aprobar definitivamente el documento Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija, Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, "Huerta de San Francisco", aprobado provisionalmente por el pleno municipal de fecha 28 de abril de 2010, de conformidad con lo establecido por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 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 o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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 pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II  
FICHA URBANÍSTICA

T.M. DE LEBRIJA		Denominación: «Huerta San Francisco»				
EJECUCIÓN		UE-21				
		Tipo de Actuación			Unidad de Ejecución	
		Objeto de la actuación			Cesión y urbanización	
		Sistema de actuación			Cooperación	
		Iniciativa de planeamiento			Pública	
		Planeamiento o proyecto			Proyecto de urbanización	
		Densidad máxima			60 viv./ha	
		Núm. máx. de viviendas			40	
Uso Global	Residencial	Viviendas sujetas a protección			13	
Índice de edif. bruto	0,696 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Tipos de edificación			Unifamiliar y plurifamiliar	
Coef. Homogen. Vvda Libre-VPO	0,7	Ordenanza de uso y edificación			N2	
Edificabilidad vvdas. protección	1.389,41 m <sup>2</sup> /t	Aprovechamiento objetivo Aprovechamiento objetivo ponderado			4.383,28 m <sup>2</sup> t 3.966,46 u.a.	
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES	EQUIPAMIENTO		TOTAL	
6.645,00		2.377,80	897,00		3.274,80	
		P.P.	PERI	P.R. o P.C.	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS Cuatrienio	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN				1 año	1 año
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberán prever las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento medio. Las cesiones de suelo destinadas a equipamientos se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y la LOUA.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO						
Se respetará la ubicación de áreas libres y equipamientos si estas estuvieran representadas en los planos de ordenación. Se respetará, como mínima la red grafiada.						
CONDICIONES DE EJECUCIÓN						
Se pondrá cambiar el sistema de actuación si así lo solicita el porcentaje de los propietarios del sector que estipula la LOUA, o si el Ayuntamiento lo estima procedente en caso de incumplimiento de los plazos por los propietarios.						
El plazo de ejecución será de doce meses. Se establece en la presente adaptación un plazo máximo para concluir las obras de urbanización de 3 años.						

10. Normas urbanísticas.

10.1. Normas reguladoras de los usos.

10.1.1. Uso Residencial.

La edificación de uso residencial se ajustará a las ordenanzas generales de edificación y a las ordenanzas particulares de la zona de extensión N2, edificación intensiva, definidas en el apartado 10.2 de esta Memoria.

Este uso se destina al alojamiento de las personas y de forma pormenorizada el uso dominante para las parcelas residenciales será de vivienda, pudiendo ser de dos tipos:

a) Vivienda en régimen de propiedad vertical, si en la parcela se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en régimen de propiedad horizontal, cuando en la parcela se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Se admiten asimismo las viviendas de tipo Alojamientos, siendo una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para pertenecer al uso definido como vivienda, será:

- Sala estar-comedor.
- Dormitorio doble.
- Cocina.
- Baño.

Quedan exceptuados los Alojamientos, los cuales podrán incorporar la cocina a la sala de estar.

Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Reguladoras de la Edificación en las Normas relativas al diseño.

Serán usos compatibles en la planta baja de la edificación los siguientes:

- Terciario, destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero o de gestión. Los usos detallados admitidos son:

• Comercio, con destino a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Comprende los siguientes usos detallados:

I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso se admite en planta baja y primera.

II) Agrupación comercial. Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso se admite en planta baja y primera.

No se admiten grandes centros comerciales, que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

• Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

I) Servicios de la Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

#### 10.1.2. Uso Institucional.

Constituye el uso dominante asignado a esta parcela de equipamiento y titularidad públicos y se define como el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Uso público administrativo, destinado a las actividades terciarias propias de la administración, de régimen local o autonómico, e incluso de carácter semipúblico propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública.

Son usos compatibles admitidos los siguientes:

- Terciario, destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero o de gestión. Se admiten los siguientes usos terciarios:

- Oficinas de la administración pública.
- Hostelería y restauración en categorías de cafetería y restaurante, en régimen de concesión administrativa.

- Equipamiento comunitario, destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas, según las demandas de bienestar actuales. Los usos detallados admitidos son de tipo:

- Educativo. Con destino a enseñanzas no regladas para aulas de formación.

Este uso global se gestionará por la administración pública en régimen de concesión administrativa.

#### 10.1.3. Uso Espacio Libre.

Se destina al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio y uso público, mediante la implantación de arbolado, jardinería o simple pavimentación, como lugar de paseo o de relación

Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse sobre aquellos.

Como usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se contemplan aquellos Espacios Libres, con áreas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso, los cuales pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Jardines.
- II) Áreas de juego.
- III) Áreas peatonales.

#### 10.1.4. Uso Viario.

Constituido por las vías de acceso rodado y peatonal al garaje subterráneo y a la plaza respectivamente, pertenecen al Sistema Local Viario y no incluidos como parte del Sistema General. Comprenden la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

Los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativo, socio-cultural y comercial, previa Licencia Municipal.

La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los proyectos de ejecución de la urbanización que se redacten y en todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización del Plan General.

Se prohíbe la edificación en ellos con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios Técnicos Municipales.

#### 10.1.5. Uso Garaje/Aparcamiento.

Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas siguientes.

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m.

La superficie mínima útil de los garajes será de 22,50 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc.

En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura mínima de estas plazas será de 2,90 metros.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 de anchura por 2,25 de altura.

d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.

e) La pendiente máxima de las rampas será del 12%, para tramos curvas y 16% para tramos rectos, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

C) Condiciones de ventilación.

a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

E) Condiciones de las dotaciones.

a) A distancia inferior a 5 m desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m<sup>2</sup> y una toma de corriente.

c) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>. En locales de menos de 50 m<sup>2</sup> se situará un extintor.

d) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m<sup>2</sup> de superficie o fracción.

Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

10.2. Normas reguladoras de la edificación.

10.2.1. Normas particulares de la edificación residencial: N2 edificación intensiva.

La edificación residencial se ajustará a las ordenanzas particulares de la zona de extensión N2 de edificación intensiva, descritas en este apartado.

La edificación se dispondrá con alineación a vial, pudiendo quedar la fachada de la edificación retranqueada respecto de la alineación una distancia mínima de tres metros, permitiendo un espacio libre de uso privado de la vivienda.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 85% en todas las plantas. En el caso de usos no residenciales en planta baja se permitirá una ocupación del 100% en planta baja. La ocupación máxima de los áticos será el 20% de la superficie edificada en la planta inmediatamente inferior, retranqueándose de las fachadas una distancia no inferior a 4 m.

En caso de que se creen patios, estos deberán cumplir las condiciones que se expresan en el artículo relativo a «Condiciones relativas al diseño de los edificios», de las normas urbanísticas del plan general.

10.2.1.1. Altura de la edificación.

La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifican en los planos de ordenación de alturas, siendo la altura máxima definida en esta ordenanza de edificación de 2 plantas (B+1). La altura máxima permitida, considerada altura de cornisa medida según la cara superior del último forjado, será de 7,50 metros

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal.

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 40° con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Los cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc.).

g) Áticos habitables. Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al

menos cuatro metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

En los casos de cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un 20% la superficie construida en planta de cubierta.

La altura de los elementos referidos anteriormente no superará los 3 metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

Se fijan las siguientes alturas libres máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	4,0	2,8
Planta alta	3,0	2,5

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

10.2.1.2. Vuelos y salientes en fachada.

Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales:

Los cuerpos volados, tanto abiertos como cerrados tendrán una longitud máxima de 1,6 metros y sobresaldrán del plano de fachada 0,6 metros como máximo.

Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrá disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes. Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en casos puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 60 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho del rótulo.

Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

10.2.1.3. Aparcamientos y garajes en los edificios.

Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales.

Las condiciones que regulan este uso quedan definidas en las «Condiciones relativas a los aparcamientos y garajes en los edificios» de las normas urbanísticas del plan general y particulares de esta innovación.

Serán obligatorios los aparcamientos para promociones de tres o más viviendas.

10.2.1.4. Condiciones estéticas particulares.

Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto, tal como se especifica en las Ordenanzas Municipales. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Se tendrán en cuenta también, las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios y las Condiciones Estéticas Generales, incluidas en las normas urbanísticas del plan general.

Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede integrado en el entorno en que se ubica.

Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas y zócalos, sin aumentar el número de plantas permitido.

Cubiertas.

a) Las cubiertas podrán ser de teja, con inclinaciones entre el 30% y el 40%, admitiéndose soluciones de terraza en tipología de cubierta plana a la andaluza.

b) El alero máximo será de 30 cm.

10.2.2. Ordenanzas particulares de edificación de equipamiento Institucional.

10.2.2.1. Altura de la edificación.

Para los edificios destinados a equipamiento o servicios de carácter público la altura vendrá regulada por los parámetros establecidos para los equipamientos locales públicos en suelo urbano.

Las edificaciones existentes o de nueva creación, pertenecientes al sistema local de equipamiento y de servicios públicos en el suelo urbano, se regirán por los siguientes parámetros:

	Ocupación	Altura
Institucional	100%	B+1

10.2.2.2. Urbanización del SLE.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del plan general. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

10.3. Condiciones de parcelación.

No se admiten segregaciones ni agregaciones de parcela, debiendo permanecer la establecidas en este documento.

10.4. Normas técnicas de urbanización.

Las normas técnicas que se abran de cumplir para la ejecución de la urbanización, se ajustarán a las establecidas en el Título Quinto de la vigente Normas Urbanísticas del Plan General de Lebrija.

Sevilla, 25 de agosto de 2011.- La Delegada, Salud Santana Dabrio.

## CONSEJERÍA DE EMPLEO

*ORDEN de 9 de septiembre de 2011, por la que se garantiza el funcionamiento del servicio público que prestan los trabajadores de la empresa Limpiezas Ecológicas del Mediterráneo (ECOMED), que realiza los servicios de limpieza de edificios y locales de la Universidad y de la Diputación de Granada, mediante el establecimiento de servicios mínimos.*

Por la Presidenta del Comité de Empresa de Limpiezas Ecológicas del Mediterráneo (ECOMED), en nombre y representación de los trabajadores de la empresa, que realizan los servicios de limpieza de edificios y locales de los centros de trabajo de la Universidad de Granada, en concreto Facultades de ETS-Informática, de Ciencias de la Educación y de Odontología, y de la Diputación de Granada y residencias anexas a la misma, ha sido convocada huelga que se llevará a efectos, con duración

indefinida, a partir del 20 de septiembre de 2011, la cual afecta a todos los trabajadores de la mencionada empresa.

Si bien la Constitución en su artículo 28.2 reconoce a los trabajadores el derecho de huelga para la defensa de sus intereses, también contempla la regulación legal del establecimiento de garantías precisas para asegurar el mantenimiento de los servicios esenciales de la comunidad, y el artículo 10 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo, de Relaciones de Trabajo, faculta a la Administración para, en los supuestos de huelgas de empresas encargadas de servicios públicos o de reconocida e inaplazable necesidad, acordar las medidas necesarias a fin de asegurar el funcionamiento de los servicios.

El Tribunal Constitucional en sus Sentencias 11, 26 y 33/1981, 51/1986 y 27/1989 ha sentado la doctrina en materia de huelga respecto a la fijación de tales servicios esenciales de la comunidad, la cual ha sido resumida por la Sentencia de dicho Tribunal 43/1990, de 15 de marzo, y ratificada en la de 29 de abril de 1993.

De lo anterior resulta la obligación de la Administración de velar por el funcionamiento de los servicios esenciales de la comunidad, pero ello teniendo en cuenta que «exista una razonable proporción entre los servicios a imponer a los huelguistas y los perjuicios que padezcan los usuarios de aquellos, evitando que los servicios esenciales establecidos supongan un funcionamiento normal del servicio y al mismo tiempo procurando que el interés de la comunidad sea perturbado por la huelga solamente en términos razonables».

La empresa ECOMED presta un servicio esencial para la comunidad, la ejecución de servicios públicos de limpieza de centros universitarios y de la Diputación granadina, cuya paralización total por el ejercicio de la huelga convocada podría afectar a bienes y derechos fundamentales de los ciudadanos, reconocidos y protegidos en el Título primero de nuestra Constitución, fundamentalmente los derechos a la integridad física, a la educación, a la protección de la salud y a la promoción de su bienestar social, consagrados en los artículos 15, 27, 43.1 y 50, respectivamente. Por ello la Administración se ve compelida a garantizar dichos servicios esenciales mediante la fijación de servicios mínimos, determinándose los mismos en el Anexo de esta Orden.

Convocadas las partes afectadas por el presente conflicto a fin de hallar solución al mismo y, en su caso, consensuar los servicios mínimos necesarios, y no habiendo sido esto último posible, de acuerdo con lo que disponen los preceptos legales aplicables, artículos 28.2 de la Constitución; artículo 10.2 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo; artículo 63.1.5.º del Estatuto de Autonomía para Andalucía, Real Decreto 4043/1982, de 29 de diciembre; Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías; Decreto 136/2010, de 13 de abril, por el que se aprueba la estructura orgánica de la Consejería de Empleo y del Servicio Andaluz de Empleo, y la doctrina del Tribunal Constitucional relacionada,

## DISPONEMOS

Artículo 1. Establecer los servicios mínimos, que figuran en el Anexo de esta Orden, para regular la situación de huelga que afecta a los trabajadores de la empresa Limpiezas Ecológicas del Mediterráneo (ECOMED), que realiza los servicios de limpieza de edificios y locales de los centros de trabajo de la Universidad de Granada, en concreto Facultades de ETS-Informática, de Ciencias de la Educación y de Odontología, y de la Diputación de Granada y residencias anexas a la misma, la cual es de carácter indefinido y se llevará a efectos a partir de 20 de septiembre de 2011.

Artículo 2. Los paros y alteraciones en el trabajo por parte del personal necesario para el mantenimiento de los servicios