

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Resolución de fecha 20 de mayo de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Sevilla de fecha 10 de abril de 2025, por el que se aprueba definitivamente la «Modificación núm. 6 del PGOU, en el ámbito del ARI URT-2 (PERI UE-8 “La Huerta”)» del municipio de Lebrija (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que dispone que los procedimientos relativos a los procedimientos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021 mencionada, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. Igualmente atendiendo a la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, prevé que para estos procedimientos, a los efectos de su aprobación, atenderán a las reglas de asignación de funciones de los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el anterior decreto de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concretamente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 de este Decreto 36/2014, de 11 de febrero, esta Delegación Territorial hace público el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 10 de abril de 2025, por la que se aprueba definitivamente la «Modificación núm. 6 del PGOU, en el ámbito del ARI URT-2 (PERI UE-8 “La Huerta”)» del municipio de Lebrija (Sevilla).

Conforme establece el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con fecha 21 de abril de 2025, y con el número de registro 10.439, 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 Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Lebrija.

De conformidad con lo establecido por el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se hace público el contenido de:

El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 10 de abril de 2025, por el que se aprueba definitivamente la «Modificación núm. 6 del PGOU, en el ámbito del ARI URT-2 (PERI UE-8 “La Huerta”)» del municipio de Lebrija (Sevilla) (Anexo I).

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

**ANEXO I**

«Visto el expediente administrativo y el documento técnico en relación a la «Modificación núm. 6 del PGOU, en el ámbito del ARI URT-2 (PERI UE-8 “La Huerta”)» del municipio de Lebrija (Sevilla), aprobada provisionalmente por segunda vez por el Pleno del Ayuntamiento, de fecha 27.6.2024, para el levantamiento de suspensión de la aprobación definitiva acordada por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 28.5.2024, resultan los siguientes

**A N T E C E D E N T E S**

Primero. El documento «Modificación núm. 6 del PGOU, en el ámbito del ARI URT-2 (PERI UE-8 “La Huerta”)» ya fue sometido a la consideración de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 28.5.2024, acordando:

1.º Suspender la aprobación definitiva de «Modificación núm. 6 del PGOU de Lebrija, en el ámbito del ARI URT-2 (PERI UE-8 “La Huerta”)», con aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento, de fecha 9.11.2022, en virtud del artículo 33.2 d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en base al sentido desfavorable del dictamen preceptivo y vinculante emitido, con fecha 30.4.2024, por el Consejo Consultivo de Andalucía; debiendo subsanarse las deficiencias del documento en los términos expresados en el informe técnico-jurídico, emitido con fecha 22.5.2024, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, tal y como se indica en el «Fundamento de Derecho Cuarto» del presente.

2.º Documento de cumplimiento: al objeto de proceder al levantamiento de la suspensión de la modificación del Instrumento de Planeamiento que nos ocupa, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento de cumplimiento, atendido a las deficiencias indicadas en el informe emitido por el Sv. de Urbanismo, con fecha 22.5.2024; y en su caso, solicitar los informes de verificación de las administraciones sectoriales correspondientes y someterlo a información pública. El documento deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento y solicitar su aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, que solicitará el previo informe del Consejo Consultivo.

3.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Lebrija (Sevilla).

4.º Notificar el presente acuerdo al Consejo Consultivo de Andalucía.

5.º Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.»

Igualmente en el Fundamento de Derecho Cuarto de este acuerdo, se indicaba lo siguiente: «El informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, emitido con fecha 22.5.2024, concluye que la propuesta debe ser informada desfavorablemente en aplicación de la regla segunda del artículo 36.2.c) de la LOUA, debido al sentido del dictamen emitido, con fecha 30.4.2024, por el Consejo Consultivo de Andalucía; debiendo, subsanarse las deficiencias recogidas en el apartado «conclusiones» del referido informe.»

A su vez, el informe mencionado en este Fundamento de Derecho, en su apartado «conclusiones», concretaba lo siguiente: «La propuesta debe ser informada desfavorablemente en aplicación de la regla segunda del artículo 36.2.c) de la LOUA, debido al sentido del dictamen emitido, con fecha 30.4.2024, por el Consejo Consultivo de Andalucía, que concluye: se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por el Ayuntamiento de Lebrija (Sevilla) en relación con la modificación núm. 6 del PGOU de

00320942

Lebrija en el ámbito del ARI URT-2 (PERI UE-8 “La Huerta”), promovido por Inmuvisa, no pudiendo realizarse la aprobación definitivamente al tener el dictamen carácter preceptivo y vinculante.

El referido dictamen desfavorable se fundamenta en dos reparos cuya subsanación es necesaria para la viabilidad de la propuesta, a criterio del órgano consultivo:

- Incluir en el documento de la Modificación la valoración precisa de la aportación económica como compensación del incremento de Sistemas Generales de Espacios Libres.

- Incluir en el documento de la Modificación la compensación derivada de la previsión de usos privados lucrativos en el subsuelo bajo el suelo de dotaciones públicas, constituyendo un complejo inmobiliario.

Adicionalmente a la subsanación de las referidas deficiencias sustanciales, la propuesta debe recoger lo consignado en el informe emitido por Aguas del Huesna S.L. de fecha 14.2.2024 respecto a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, para dar respuesta al condicionado del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 20.12.2023.

Se requiere, de forma previa a la aprobación definitiva, dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.2.c).2.ª) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Segundo. Con motivo del citado acuerdo de la CTOTU, el Ayuntamiento de Lebrija, con fecha de entrada de 15.1.2025 presenta, ante esta Delegación Territorial, oficio por el que solicita el levantamiento de la suspensión previamente acordada y remite para ello, la documentación técnica y administrativa relativa a la segunda aprobación provisional para dicho levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva de la Modificación núm. 6 del PGOU, en el ámbito del ARI URT-2 (PERI UE-8 “La Huerta”). Esta aprobación provisional segunda fue acordada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27.6.2024.

Tercero. Con fecha 6.2.2025, esta Delegación Territorial remite el expediente a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se recabe nuevamente el dictamen del Consejo Consultivo; teniendo entrada en el Servicio de Urbanismo, con fecha 23.3.2025, oficio de dicho órgano administrativo, por el que remite el dictamen de este Consejo emitido con fecha 21.3.2025, teniendo carácter favorable, lo que se traslada al Ayuntamiento con fecha 2.4.2025.

Cuarto. La modificación de iniciativa municipal tiene por objeto el incremento del número de viviendas del ARI, de 20 viviendas a 43, pasando del intervalo de densidad media (más de 30 a 50 viv/ha) al de densidad muy alta (75-100 viv/ha) de los establecidos por el artículo 10.1.d) de la LOUA.

Se mantiene la edificabilidad global (3.458,8 m<sup>2</sup>t) y un 50% (1.729,4 m<sup>2</sup>) se reserva para vivienda protegida. Propone, bajo rasante, la ejecución de 184 plazas de aparcamiento de las que al menos 17 tendrán carácter público.

La propuesta presenta las siguientes cifras:

	RESIDENCIAL LOUA (17.1.2ª.a)	INNOVACIÓN
DOTACIONES TOTALES	30-55 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t residencial	34
DOT. ESPACIOS LIBRES	18-21 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t residencial	25,92
	Mínimo 10% sup. del sector	20,64 %
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	0,5-1 plaza/100 m <sup>2</sup> t	0,50
APARCAMIENTOS PRIVADOS (17.3)	Mínimo 1 plaza/100 m <sup>2</sup> t	4,83

Como puede observarse, la propuesta cumple con la totalidad de los requisitos del artículo 17 de la LOUA.

Respecto al incremento de sistemas generales demandados por el incremento poblacional previsto, la memoria (página 45 y ss.) fija en 53 el número de nuevos habitantes que puede acoger la propuesta (22 viv x 2,4 hab/viv); según el estándar vigente (13,81 m<sup>2</sup>/hab, de los que 8,36 serán de SGEL) se concluye la necesidad de 731,93 m<sup>2</sup> de SSGG. Se propone la compensación monetaria en los términos de la regla 5.ª del artículo 36.2.a) de la LOUA.

Respecto a la dotación local de espacios libres, debe ponerse de manifiesto que la propuesta establece una diferente zonificación respecto a la ordenación vigente, resultando de aplicación la regla segunda del artículo 36.2.c) de la LOUA.

La propuesta incluye también la innovación de la normativa del PGOU, afectando a la ordenación estructural en la modificación del artículo 2.1.4.5, referido a la utilización del subsuelo. La modificación se limita a hacer referencia en su apartado «b» al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Asimismo, se introduce normativa pormenorizada con el carácter de ordenanza particular aplicable en el ámbito.

Adicionalmente se da respuesta a los informes de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y Aguas del Huesna, por medio de la introducción en los planos de ordenación o.7 «Abastecimiento de agua» y o.8 «Red de saneamiento» de las infraestructuras requeridas en los citados pronunciamientos.

Quinto. Con fecha 7.4.2025, el Servicio de Urbanismo, tras el estudio del documento, emitió Informe técnico-jurídico previo a la propuesta elevada a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, resulta de aplicación al presente instrumento urbanístico, por lo que, tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones, deben ajustarse a lo que la referida ley establezca.

Segundo. En cuanto al contenido documental de este instrumento de planeamiento y de su tramitación administrativa en fase municipal, se ha seguido el procedimiento regulado en los artículos 19, 32, 36 y 39, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. De conformidad con el artículo 6 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda las competencias que actualmente ostenta, así como las hasta ahora ejercidas por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en materia de puertos. Asimismo, se aprueba el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Junta de Andalucía.

En virtud del artículo 2.4 j) del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo queda adscrita a esta Consejería.

Asimismo, atendiendo a la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, que prevé que aquellos procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, y de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de esta ley, estos instrumentos urbanísticos, a los efectos de su aprobación, atenderán a las reglas de asignación de funciones de los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el anterior decreto de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concretamente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por tanto, según la normativa mencionada, es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla, el órgano competente para adoptar el acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del citado Decreto 36/2014.

Cuarto. El informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, emitido con fecha 7.4.2025, concluye la viabilidad urbanística de la Modificación, en aplicación de la regla segunda del artículo 36.2.c) de la LOUA, así como por cumplir lo requerido en el informe emitido por Aguas del Huesna S.L. de fecha 14.2.2024 respecto a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, para dar respuesta al condicionado del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 20.12.2023; igualmente se emite, en sentido favorable, dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo con fecha 21.3.2025.

De conformidad con la propuesta formulada, con fecha 7.4.2025, por la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 9.4 del citado decreto, de conformidad con el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Ley 9/2007, de 22 octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, denominado «Modificación núm. 6 del PGOU, en el ámbito del ARI URT-2 (PERI UE-8 “La Huerta”)» del municipio de Lebrija (Sevilla), de conformidad con el artículo 33.2 a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía (SITUA).

3.º Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Lebrija, así como al Consejo Consultivo de Andalucía.

4.ª 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.»

Contra el contenido del presente acuerdo, 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 publicación, conforme al artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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; así como los artículos 10.1 b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en esta ley.

**ANEXO II  
NORMAS URBANÍSTICAS**

Índice.

1. Redacción modificada del apartado 5 del artículo 2.1.4. de las NNUU.
2. Variante de ordenanza Intensiva con Alineación IAv, aplicable en el ámbito Urt-2.  
Anexo 1. Ficha de NNUU modificada de la Urt-2.

1. Redacción modificada del apartado 5 del artículo 2.1.4 de las NNUU.

5. Sin perjuicio en todo caso de lo dispuesto en el anterior apartado 4 de este artículo, el subsuelo perteneciente a los bienes de dominio público se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Es compatible la existencia de suelo calificado de uso público, con el subsuelo de carácter patrimonial de la Administración, o privado, destinado preferentemente a aparcamiento o los que establezca el PGOU o sus instrumentos de desarrollo. El Ayuntamiento podrá determinar el carácter de servicio público o patrimonial del subsuelo, en función de las condiciones más aconsejables para su utilización y gestión como uso de interés público.

b) En caso de optar por la definición del subsuelo que ya tenga atribuido carácter demanial, para la ubicación de usos admitidos por el planeamiento, como bien patrimonial, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento previsto en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y se establecerá el de propiedad horizontal, junto al suelo de uso público. Dicha desafectación no será necesaria cuando el instrumento de planeamiento ya establezca expresamente el carácter privado del subsuelo bajo suelos de dominio público o el régimen de complejo inmobiliario de carácter urbanístico con dichos efectos, del artículo 26 del TRLSRU.

c) Las administraciones titulares de los suelos de dominio público, dentro del marco jurídico correspondiente, podrán hacer concesiones temporales de su subsuelo con destino a los usos establecidos por el planeamiento, siempre que ello no reste funcionalidad el espacio público o dotación pública previstos en dicho suelo. En estos casos, el concesionario del subsuelo vendrá obligado a tolerar el trazado y mantenimiento de infraestructuras públicas necesarias y la integración de los restos arqueológicos existentes si así se estableciera en la intervención arqueológica.

2. Variante de Ordenanza Intensiva con Alineación IAv, Aplicable en el Ámbito Urt-2.

Artículo 1. Definición y ámbito.

1. La zona «Intensiva con Alineación con volumetría específica (IAv)» comprende la manzana identificada con dicha calificación en el Plano de Ordenación o.3 de la Modificación núm. 6 del PGOU en el ARI Urt-2. El objetivo de la formulación de esta variante de ordenanza, respecto a la regulada en el Capítulo 4 del Título 13 de las NNUU, es adaptarse a la singularidad de necesidades de ordenación de este ARI, para fomentar la implantación de una actuación relevante de vivienda protegida en tipología plurifamiliar, asociada a un «complejo inmobiliario de carácter urbanístico» para dar respuesta a las necesidades de aparcamiento en el entorno del Conjunto Histórico, de acuerdo con las directrices del PGOU y del PEPCH.

2. La Modificación núm. 6 contiene la ordenación pormenorizada y detallada en términos suficientes para formular Proyecto de Urbanización y posterior Proyecto de Edificación. No obstante, siempre es potestativa la posibilidad de formular Estudio de Detalle con las finalidades previstas en el artículo 15 de la LOUA.

00320942

#### Artículo 2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado (D) para esta zona es el «residencial» en su categoría de vivienda plurifamiliar.

2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10 de las NNUU del PGOU): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente «C», en la tabla siguiente. En los que se especifica «A», aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	IAv
Vivienda unifamiliar	A
Vivienda bifamiliar	A
Agrupación de vivienda unifamiliar	C
Vivienda plurifamiliar	D
Alojamiento colectivo	A
Comercio minorista	C
Oficinas	C
Hospedaje	C
Recreativo tipos d1,d2,d3	C
Recreativo tipos d4, d5	C
Industrias agroalimentarias tradicionales tipo: a1-b)	C
Talleres artesanales	C
Talleres domésticos	C
Deportivo	C
Educativo	C
SIPS	A
Servicios urbanos (excepto funerarios)	C
Aparcamiento exclusivo	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C

3. Se permiten dos plantas de sótano bajo el suelo de esta ordenanza para su destino a aparcamiento subterráneo, en coordinación con el subsuelo de dominio privado bajo los espacios libres y equipamiento SIPS, en los términos delimitados en el Plano de Ordenación o.3 de la presente Modificación núm. 6, mediante la constitución de un «complejo inmobiliario de carácter urbanístico», en los términos regulados en el apartado 5 del artículo 2.1.4 de las NNUU del PGOU.

#### Artículo 3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5 de las NNUU del PGOU.

#### Artículo 4. Condiciones de parcelación. Unidad edificatoria.

1. Unidad edificatoria: La unidad de la parcela residencial R1 (según Plano de ordenación o.4 de la Modificación núm. 6), formará unidad edificatoria sobre rasante con la parcela dotacional S1 y, bajo rasante en dos plantas, con el subsuelo de carácter privado de las parcelas V1 y S1; constituyendo un régimen de complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en los términos previstos en la Modificación núm. 6 del PGOU, en el que se podrán segregar como fincas independientes:

-Residencial sobre rasante, de forma diferenciada la destinada a vivienda protegida y de régimen de venta libre.

-Dotacional SIPS S1, con la superficie edificable mínima asignada por la Modificación núm. 6.

-Garaje en dos plantas de sótano bajo las parcelas R1, S1, y V1, reservando 17 plazas para uso público.

2. Se delega al Proyecto de Reparcelación el establecimiento detallado del régimen de servidumbres del elemento constructivo horizontal (forjado y formación de pendiente), entre las diferentes fincas de carácter público o privado que los comparten, para garantizar el mantenimiento y conservación de las instalaciones que deban de discurrir colgadas, así como el mantenimiento de la impermeabilización y la necesaria accesibilidad y reposiciones constructivas, por los agentes públicos o privados a los que corresponda el deber de conservación.

#### Artículo 5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación en general se alineará a vial, en la posición establecida en los Planos de Ordenación o.2 a o.6 de la Modificación núm. 6 del PGOU; sin perjuicio de los reajustes delegados a Estudio de Detalle por el apartado 2 del artículo 1 de esta Ordenanza.

#### 2. Ocupación máxima de la parcela:

a) La ocupación máxima sobre parcela neta será del 75% en todas las plantas. En el caso de usos no residenciales en planta baja («salones») 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.

b) En todos los supuestos, en función de la distribución de la vivienda, los patios deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 9.3.8. de las NNUU del PGOU y, en función de cada uso, cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 10 de las citadas NNUU.

3. Ocupación bajo rasante: Se permite la ocupación bajo rasante con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16 de las NNUU del PGOU, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 de dichas NNUU, cuando las calles a las que dé frente la parcela cumplan los requisitos establecidos. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones adicionales que pueda establecer el Ayuntamiento por razones de tráfico o de saturación de vados en calles o tramos de ellas.

#### 4. Altura reguladora de edificación.

a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.5 de la Modificación núm. 6 del PGOU.

b) Altura máxima en unidades métricas, en función del número de plantas permitido: Para 2 plantas (B+1): 7,50 metros.

c) La altura mínima permitida se obtendrá restándole un metro a la altura máxima determinada en apartado b) anterior.

d) 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.

5. Construcciones por encima de la altura máxima regulada en el Plano o.4 de la Modificación núm. 6: 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 cumbre superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbre. 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 mínima 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.

h) Los espacios de uso colectivo al servicio de los residentes del inmueble referidos en el apartado 2a) de este artículo, y que no computarán superficie edificada.

6. Alturas máximas y mínimas según plantas.

a) Se establecen las siguientes según plantas:

	Altura máxima (m)	Altura mínima (m)
Planta baja	4,00	2,80
Planta piso	3,00	2,50

b) Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes. Se podrá simular soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas y zócalos, sin aumentar el número de plantas permitido.

c) Para los usos diferentes del residencial regulados en el artículo 13.4.2. las alturas máximas de cada planta se podrán incrementar en 0,50 metros, y deberá justificarse la inserción en el entorno y coordinación con edificios colindantes, en el caso de que la altura total del edificio supere en un metro la establecida con carácter general en el apartado 4.b) de este artículo.

7. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo.

Artículo 6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

c) 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.

2. Materiales de fachadas:

a) El color predominante será el del entorno. En el supuesto de pretender utilizar colores claramente distorsionantes con las pautas del entorno, habrá de justificarse.

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo detalles ornamentales tradicionales.

c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 6 centímetros.

d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 centímetros.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes:

a) Balcones. Los cuerpos volados, tanto abiertos como cerrados, sobresaldrán del plano de fachada 0,8 metros como máximo.

b) 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.

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

6. Cubiertas.

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas. Las inclinadas se ajustarán a las condiciones generales del artículo 9.2.22 de las NNUU del PGOU.

b) Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja, con inclinaciones entre el 30% y el 40%, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía.

c) El alero máximo será de 30 cm.

7. Condiciones estéticas adicionales: 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, son los que deben de justificar las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Como complemento de estas condiciones particulares se tendrán en cuenta también las normas generales de estética (artículos 9.4.1 a 9.4.10).

Artículo 7. Aparcamientos y garajes en los edificios.

1. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, más el subsuelo bajo espacios libres y dotaciones, en el régimen de complejo inmobiliario de carácter urbanístico regulado por la Modificación núm. 6 del PGOU.

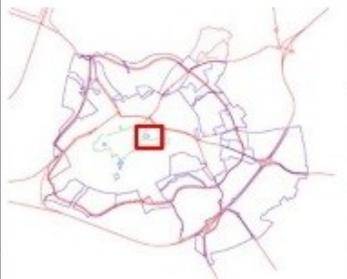
2. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales.

3. Las condiciones que regulan esta dotación se ajustarán a las condiciones generales de los artículos 9.3.24 a 9.3.28 de las NNUU del PGOU.

Ficha de NNUU modificada de la Urt-2

Se incluye en página siguiente.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SU <sub>unc</sub>
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>						
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Ap Subjetiva UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+)- UA Déficit(-) UA	
4.303,39	0,8037	3.458,80	3.112,92	345,68	0,00	
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>						
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Sup. Edif (m <sup>2</sup> )	Viviendas	Ap Obi (UA)
Res	R-AD2	4.303,39	0,8037	1.729,40	21 VL	3.458,80
	R-AD2 VP			1.729,40	22 VP	
Totales zonas		4.303,39		3.458,80	43	3.458,80
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>	
SG adscritos en UE			Res. IAr:		Elibres: 817,41	
					Equip: 364,63	
					Viaria: 752,36	
Total					Total: 1.934,40	
SG adscritos exteriores: Compensación económica equivalente a 731,93 m <sup>2</sup> (viv) + 99,43 m <sup>2</sup> (lucratividad subsuelo dotacional).			Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edific (50% públicos): 17			
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>						
-La ordenación resolverá la conexión con las calles colindantes Eduardo Dato, Hermana Loreto de la Cruz y Canónigo Luis Vidal.		-La actuación incorporará, aparcamiento en subsuelo de carácter privado en dos plantas, bajo suelo residencial, de espacios libres y dotación, con una superficie de 3336,53 m <sup>2</sup> , y capacidad mínima de 184 plazas, de las que como mínimo 17 plazas serán de uso público.				
-Con cargo al ámbito Urt-2 se aportará la compensación económica equivalente a 731,93 m <sup>2</sup> de sistemas generales, demandados por el incremento de población operado en el ámbito por la Modificación nº 6 más 99,43 m <sup>2</sup> por la lucratividad en subsuelo dotacional. La compensación económica al Ayto por dichos conceptos respectivos será de 18.327,53 € y 2.489,73 €.		-La edificación de la zona residencial, dotación de 135,69 m <sup>2</sup> y aparcamiento, se resolverá en régimen de "complejo inmobiliario de carácter urbanístico".				
		-La cuota de participación en ejecución de sistemas generales será la equivalente a la cuantía de 4.853,27 € (*)				
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>						
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ya incorporado en Modif nº 6			INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios			
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación			SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación			
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: 2024-2027			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: (*)			%		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 4.853,27 €	

Área reparto:	Ar-1b	Área reforma interior:	<b>Urt-2</b>
<b>ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN</b>			
			
			

Sevilla, 20 de mayo de 2025.- El Delegado, Francisco de Paula José Juárez Martín.

