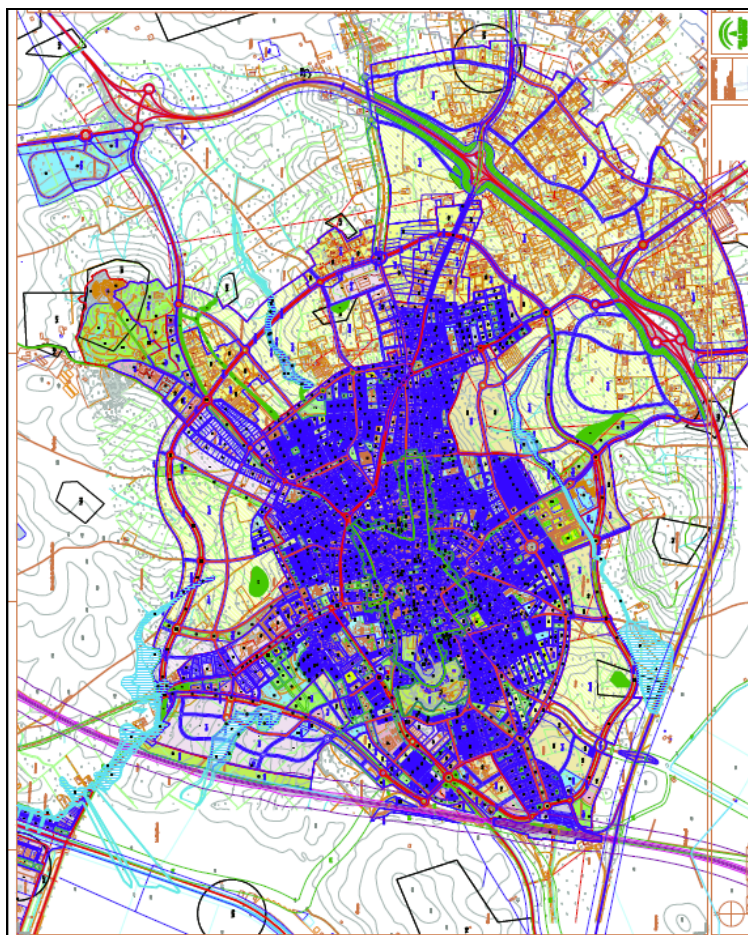




Ayuntamiento de **Lebrija**

MODIFICACIÓN Nº2 DEL PGOU DE LEBRIJA RELATIVA A LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

Aprobación Definitiva



*Servicios Técnicos Municipales
Alberto Góngora Jiménez. Arquitecto Municipal*

1

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	1/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	1/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. Objeto y alcance de la innovación.
- 1.2. Competencias de la formulación y aprobación.
- 1.3. Fines y objetivos.
- 1.4. Conveniencia y oportunidad.
- 1.5. Información urbanística.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Exposición de la innovación.
- 2.2. Justificación de la propuesta.
- 2.3. Régimen de la innovación.
- 2.4. Participación ciudadana.
- 2.5. Valoración de la incidencia de la propuesta en la ordenación del territorio.

3. NORMAS URBANÍSTICAS.

4. DOCUMENTO DE SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO.

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	2/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	2/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.0. Antecedentes.

Por Acuerdo Plenario de fecha 13 de junio de 2018 fue aprobada inicialmente la modificación nº2 del PGOU, relativa a las ordenanzas particulares de la zona industrial y de la zona de equipamientos y servicios, afectando a la Subzona Industrial I-3 y a la Subzona Servicios de Interés Público y Social (SIPS), estableciéndose un periodo de información pública de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, un Diario de divulgación provincial y Tablón Electrónico del Ayuntamiento a efectos de que cualquier interesado pueda formular las alegaciones y sugerencias que estimen oportunas.

Tras la publicación en el BOP nº147 de 27 de junio de 2018, con fecha 26 de julio de 2018 se recibió una única alegación, en la que se expresaba la disconformidad de la ordenación introducida en la modificación, de suprimir el retranqueo obligatorio de 5 metros en la subzona I3 y establecer la obligación de que las edificaciones debían alinearse a vial.

Proponiendo la estimación parcial de dicha alegación, que fue informada convenientemente con fecha 29/10/2018, se introduce en la modificación nº2 para su aprobación provisional.

Por otra parte, razones técnicas relativas a la interpretación de la afección ambiental del segundo objetivo de la innovación, en la Subzona de Servicios de Interés Público y social (SIPS) respecto a la incorporación de un nuevo uso alternativo, aconsejan que en este momento dicha modificación de la norma quede fuera del documento para aprobación provisional.

1.1. Objeto y alcance de la innovación.

El objeto de la presente innovación es modificación de las ordenanzas del vigente plan general de ordenación urbanística de Lebrija, en lo que respecta a las condiciones particulares de la Subzona I3 perteneciente a la Zona Industrial, para adaptarla a las necesidades actuales.

Asimismo es objeto de la modificación introducir modificaciones a las normas particulares establecidas en el documento aprobado inicialmente, adoptando criterios de flexibilidad más acordes con la situación actual de las edificaciones afectadas.

Se modificarán las condiciones de edificación en la Subzona Industrial indicada, para adaptarlas a las edificaciones que existían con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, evitando dejarlas en situación de fuera de ordenación.

El alcance de esta modificación del PGOU se extiende a todas las edificaciones y parcelas ubicadas en el ámbito de la Subzona Industrial I3.

La innovación está limitada al ámbito estricto de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija, según establece el artículo 10 de la LOUA y la propia diferenciación entre parámetros de ordenación estructural y pormenorizada que, en aplicación de dicho artículo, determina el propio PGOU y es entendida como alteración de la ordenación establecida por dicho instrumento de planeamiento general, según se describe en el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	3/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	3/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

Con esta modificación del Plan General no se altera la clasificación del suelo, los sistemas generales ni los usos y edificabilidades globales determinados por el planeamiento, ni las reservas de terrenos para viviendas protegidas. No se modifican asimismo las áreas de reparto establecidas ni los ámbitos de especial protección, así como ninguno de los parámetros de la ordenación estructural.

Asimismo, se estima que esta modificación del PGOU no incurre en ninguno de los supuestos reglados establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en lo sucesivo LGICA), para su sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), ni siquiera en su modalidad de "simplificada".

Como se acredita en su Memoria, sus determinaciones no tienen incidencia en la ordenación del territorio, a los efectos establecidos en la disposición adicional 2ª de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), y en la disposición adicional 8ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Se formula por el propio Ayuntamiento de Lebrija, con domicilio en plaza de España nº1, 41740 Lebrija (Sevilla) y se redacta por los Servicios Técnicos Municipales, siendo el Técnico redactor el Arquitecto Municipal D. Alberto Góngora Jiménez.

1.2. Competencias de la formulación y aprobación de la Innovación.

Dado que por su objeto, naturaleza y entidad la presente innovación de planeamiento se desarrolla en suelo de ámbito municipal, en virtud del artículo 31.1.A) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las competencias para su formulación, a los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento, corresponde al Ayuntamiento de Lebrija.

Respecto a su aprobación definitiva, dado que la innovación del PGOU vigente no afecta a la ordenación estructural de este sino al ámbito de la ordenación pormenorizada establecida por dicho planeamiento, ya que modifica las condiciones particulares de los usos y la edificación, en virtud del artículo 31.1.B) de la LOUA, la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Lebrija.

No obstante, según el artículo 36.2.c) de dicha Ley corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, la evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los planes generales, en los términos del artículo 31.2.C), cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal.

1.3. Fines y objetivos de la innovación.

El objetivo básico de la innovación es poner al servicio del interés general definido por la ordenación urbanística los usos de suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, mediante actuaciones de remodelación o reajuste de dicha ordenación que permitan mejorar las condiciones establecidas.

Constituyen asimismo fines de la innovación la organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, corrigiendo los desajustes de la ordenación urbana establecida por el planeamiento, de forma que proporcionen una mejor funcionalidad y dimensionado de los equipamientos, en beneficio de la población.

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	4/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	4/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

1.4. Conveniencia y oportunidad.

Se justifica la conveniencia de la redacción de la presente innovación en cuanto que desde el documento del Plan General se planifica la ciudad tanto desde la redacción como desde su modificación, buscando las soluciones más adecuadas y convenientes al interés general.

Asimismo, entre las determinaciones propias del planeamiento general se encuentra la de ordenar los usos del suelo, atendiendo a su conservación, cualificación, re-equipamiento y, en su caso, remodelación de los mismos, estableciendo los ajustes necesarios para permitir su adecuado uso.

La oportunidad se justifica dado que el Plan General se encuentra plenamente vigente para regular las edificaciones dentro de su ámbito y cuantificando adecuadamente sus usos, admitiéndose las innovaciones de dicho planeamiento desde el momento de su entrada en vigor, tras ser aprobado definitivamente.

Asimismo la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 38.3 que la modificación de los instrumentos de planeamiento podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

1.5. Información urbanística.

• Normativa.

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija, fue aprobado definitivamente de forma parcial con fecha 29 de abril de 2015 (BOP 30/10/2015), quedando suspendidas las determinaciones relativas al Área de Reparto 10 (Ar-10), que engloba al sector Uz-6 y a la actuación de dotación Ado-2. Asimismo el registro y publicación del documento aprobado definitivamente quedaron supeditados a la subsanación de las deficiencias indicadas en los informes del Servicio de Urbanismo y de la Oficina de Ordenación del Territorio.

En cumplimiento de la resolución de aprobación definitiva parcial, con fecha mayo de 2015 fue tramitado documento de subsanación de deficiencias ante el Pleno Municipal. Asimismo con fecha octubre de 2015 fue tramitado el documento Levantamiento de la Suspensión para Ado-2, el cual fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU).

El PGOU de Lebrija se encuentra actualizado a noviembre de 2017 mediante un texto refundido, el cual integra las siguientes resoluciones de tramitación tras la aprobación definitiva parcial:

- Aprobación definitiva por la CTOTU con fecha 29-04-2015 (BOJA 01-06-2015).
- Toma de conocimiento por Pleno Ayto de 15-07-2015 de subsanaciones dispuestas por resolución de aprobación definitiva de la CTOTU.
- Resolución de 20-10-2015, de la DTMAOT de Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación del PGOU de Lebrija.
- Resolución de la CTOTU de 28-01-2016 de aprobación definitiva de la parte suspendida relativa a la Actuación de Dotación Ado-2.
- Resolución de 05-02-2016, de la DTMAOT de Sevilla de publicación de la Resolución de la

5

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	5/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	5/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

CTOTU de 28-01-2016. (BOJA 19-02-2016).

- Resolución de 15-02-2016, de la DTMAOT de Sevilla de publicación de la Resolución de la CTOTU de 28-01-2016. (BOJA 18-02-2016).
- Resolución de 03-06-2016, de la DTMAOT de Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la parte suspendida del PGOU. (BOJA 10-08-2016).
- Resolución de 12-08-2016, de la DTMAOT de Sevilla, por la que se acuerda la corrección de error material de la Resolución de 03-06-2016. (BOJA 29-09-2016).
- Resolución de la CTOTU de 01-12-2016, sobre documento de subsanación de errores materiales. Expte.: TIP/2011/036739. Aprueba la subsanación excepto las referentes a: Cambio de sistema de actuación en Uzo-2, calificación de parcela de equipamiento en Urt-1 y con matices la SGSI-4.
- Acuerdo de Pleno de Ayto de Lebrija de 20-07-2017 de aprobación definitiva de la Modificación nº 1 del PGOU en el Sector Uzo-2. (BOP de 04-11-2017).

• Ordenación urbanística.

Las normas urbanísticas del PGOU establecen en el Título 13 las condiciones de ordenación pormenorizada del núcleo urbano, integrando las condiciones de edificación y usos en cada una de las zonas.

Dichas Ordenanzas particulares son de aplicación directa y obligada a todo el suelo urbano consolidado, así como al suelo urbano no consolidado, sin perjuicio en este último caso de la modificación de las mismas mediante planes especiales o planes parciales en desarrollo de dicha categoría de suelo, quienes respetando los parámetros básicos cuantitativos establecidos por el PGOU, introduzcan los ajustes más adecuados a los objetivos de la ordenación del área.

En el planeamiento de desarrollo de las unidades y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, en los que no se establece la ordenación pormenorizada directa por el PGOU, dichas Ordenanzas serán de aplicación preferente cuando así se establezca la Ficha de Normativa de Actuaciones de Desarrollo, estableciendo las más acordes con los objetivos de dichos ámbitos, sin perjuicio de los ajustes de detalle inherentes a la fase de ordenación pormenorizada del sector o unidad.

La zona Industrial afectada por la modificación comprende aquellas áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales públicos o privados, situados en la Subzona Industrial I3.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Exposición de la innovación.

La innovación afecta a las condiciones particulares de una Zona de Ordenanza.

En el capítulo 8 del título 13 de la normas urbanísticas se determinan las Condiciones Particulares de la zona Industrial, diferenciándose tres Subzonas I1, I2 e I3, en función de los usos determinados y del tamaño y configuración de las parcelas, afectando tanto a las edificaciones y usos existentes a las que se les asigna esta ordenanza, como de referencia para los nuevos a implantar a través del planeamiento de desarrollo.

Para cada Subzona se determinan las condiciones de uso, de parcelación y de la edificación, así como los

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	6/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	6/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

tipos de obras permitidas y las condiciones de configuración de fachadas y volúmenes de la edificación.

Se ha comprobado que las edificaciones existentes situadas en la Subzona I3 del polígono industrial Las Marismas no corresponden en algunos de sus parámetros con la tipología definida por las ordenanzas.

En particular, en el artículo 13.8.5 Condiciones de la edificación, en su apartado 2 se determina la Alineación que deberá tener la edificación respecto al frente de parcela, estableciéndose en su apartado b) para la Subzona I3 un retranqueo mínimo de cinco metros, el cual no se produce en una gran parte de las edificaciones sujetas a esta ordenanza particular.

Ello se debe a que esta ordenanza del PGOU no ha trasladado literalmente las normas urbanísticas establecidas en los planes parciales de desarrollo Z-8 Polígono Agroindustrial y Z-11 Ampliación del Polígono Las Marismas, ambos redactados durante la vigencia de las Normas Subsidiarias Municipales.

En consecuencia, se desea modificar esta condición para la Subzona I3, incorporando dicha tipología a las condiciones de las Subzonas I1 e I2, las cuales a su vez se modifican para las tres Subzonas, de forma que las fachadas se dispongan alineadas a vial sólo para las nuevas edificaciones, definidas mediante un nuevo proyecto de edificación.

Para las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU en dichas Subzonas, las cuales fueron ejecutadas conforme a las normas urbanísticas del instrumento de ordenación pormenorizada anterior al PGOU, se dispone que la alineación existente sea considerada como Alineación Oficial, quedando fuera del régimen de edificaciones fuera de ordenación definido en el artículo 1.1.8 de las normas urbanísticas del PGOU.

Por otra parte atendiendo a las necesidades de implantación de las industrias de la Subzona I3, localizadas en parcelas de mayor frente y superficie, se admite que en los casos de nuevas edificaciones que requieran situarse en posición retranqueada respecto a la alineación a vial, puedan hacerlo respetando el mínimo establecido, a una distancia mayor o igual a 3 metros respecto a la alineación de la calle, admitiéndose composiciones de volumen a definir en el proyecto, en las que se alterne la alineación a vial y el retranqueo de la edificación, sin que para ello se requiera la redacción de un Estudio de Detalle.

El resto de condiciones particulares de la Zona Industrial no se ven afectadas por la modificación.

Por tanto, la innovación establece el cambio de un parámetro de la ordenación pormenorizada, afectando a las ordenanzas particulares de la Zona Industrial, para todas las parcelas así calificadas.

2.2. Justificación de la propuesta.

La propuesta se justifica como se ha indicado por la necesidad de integrar a la ordenación pormenorizada del PGOU las edificaciones industriales preexistentes que no han sido correctamente incorporadas desde los planes parciales de desarrollo, mediante la supresión del retranqueo mínimo obligatorio de 5 metros establecido, evitando así dejarlas en situación de fuera de ordenación.

El PGOU se estableció dicho parámetro en la Subzona I3 al considerar que esta era la situación generalizada de las edificaciones industriales. Tras modificar inicialmente la normativa, suprimiendo dicho retranqueo y obligando a la alineación a vial de todas las edificaciones de tipología I3, no se tuvo en cuenta la existencia de algunas edificaciones que no podían alinearse, debido a las necesidades

7

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	7/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	7/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

particulares de implantación de la propia industria, que requerían de una mayor flexibilidad.

Ello se puso de manifiesto a través de la única alegación presentada durante el proceso de información pública, tras la aprobación inicial de la modificación nº2 del PGOU. En ella se proponía el establecimiento de un retranqueo alternativo a la alineación a vial, así como un a mayor flexibilidad en la disposición de volúmenes de las nuevas edificaciones.

Como se ha indicado la presente innovación nº2 del Plan General de Lebrija, no altera la clasificación del suelo, los sistemas generales ni los usos y edificabilidades globales determinados por el planeamiento, ni las reservas de terrenos para viviendas protegidas. No se modifican asimismo las áreas de reparto establecidas ni los ámbitos de especial protección, así como ninguno de los parámetros de la ordenación estructural.

2.3. Régimen de la innovación.

La presente innovación de la ordenación establecida por el PGOU se lleva a cabo mediante la modificación del planeamiento general en el ámbito de la ordenación pormenorizada, establecida de forma detallada y con plena vigencia en el Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija para el desarrollo de la actividad de ejecución, desde su aprobación definitiva parcial y su entrada en vigor, mediante la incorporación de los parámetros urbanísticos indicados a sus normas urbanísticas.

Mediante dicha clasificación la citada Ley establece la ordenación y determinaciones del suelo por el Plan General, pudiendo ser modificada esta mediante innovaciones.

Por otra parte, la innovación no modifica la superficie de suelo asignada a los usos afectados, no produciendo alteración de la ordenación espacial de las zonas de ordenanza afectadas.

Respecto a la ordenación estructural del suelo, sus aprovechamientos, sus usos e intensidades globales, adoptados por el Plan General, no se modifica dicha ordenación estructural, ni se alteran otros parámetros ya definidos en el documento vigente.

Al realizarse la innovación sobre un instrumento de ordenación general como es el Plan General de Lebrija, ésta se establece desde la misma clase de instrumento, abordando su modificación mediante la incorporación de determinaciones propias de esta clase de instrumento, esto es mediante la determinación de los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación más adecuados para las necesidades del municipio, según los criterios de definición establecidos por la LOUA para el suelo urbano consolidado (Titulo I, capítulo II).

La innovación incorpora aquellas determinaciones que son objeto de modificación y dispondrá de los mismos procedimientos de aprobación, publicidad y publicación que exige actualmente la ley para el planeamiento general que se modifica.

No se requiere en esta innovación la modificación o alteración de las previsiones del PGOU vigente sobre las unidades de ejecución, los sistemas de actuación, ni los plazos establecidos, dado que el suelo se encuentra ya urbanizado, con urbanización en buen estado.

En la nueva ordenación se justifican las mejoras que suponen para el bienestar de la población con base en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por la Ley.

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	8/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	8/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

La presente innovación no incrementa el aprovechamiento lucrativo de los suelos, ni desafecta el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, no siendo necesario contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

La presente innovación no afecta a ámbitos del hábitat rural diseminado.

No se altera en el presente documento las especificaciones del planeamiento vigente que eviten la formación de nuevos asentamientos.

La modificación no establece ningún cambio de uso de terrenos o inmuebles para su destino a residencial.

El contenido documental incorpora los documentos parciales que sustituyen a los correspondientes del planeamiento vigente y contienen las determinaciones aplicables que resultan de la innovación.

2.4. Participación ciudadana.

En cumplimiento de los artículos 6 y 19 de la LOUA y artículo 5 del TRLSRU, la ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el periodo de información pública.

En consecuencia se dispondrán los medios previstos en la ley respecto a la Información pública y publicidad de la innovación y se estará a lo dispuesto en la *Sección Sexta* de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los planes generales.

Información pública y participación. (Art. 39 LOUA).

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

- El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.
- Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.

2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

3. El Ayuntamiento de Lebrija, responsable del procedimiento para la aprobación de la innovación del instrumento de planeamiento promoverá en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto de la misma a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	9/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	9/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

Publicidad. (Art. 40 LOUA).

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, la innovación aprobada se incorporará a un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento existente en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo.
2. El Ayuntamiento remitirá al registro de la citada Consejería el documento completo de la innovación aprobada en ejercicio de su competencia, cuando con carácter previo sea preceptivo el informe de la referida Consejería.
3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.
4. El Ayuntamiento podrá regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.
5. Las Administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Publicación. (Art. 41 LOUA).

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.
2. La publicación conforme a la regla del apartado anterior, llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.
3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

2.5. Valoración de la incidencia de la propuesta en la ordenación del territorio.

La presente innovación del vigente Plan General de Lebrija no tiene incidencia en la ordenación del territorio, regulada mediante el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado mediante el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y vigente desde su publicación en el BOJA de 29/12/2006.

10

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	10/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	10/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

3. NORMAS URBANÍSTICAS.

El objeto específico de la presente innovación requiere la incorporación a las Normas Urbanísticas del PGOU, de los parámetros que modifican las condiciones particulares de la zona Industrial, Subzona I3, del artículo 13.8.5.2.

A continuación se incluyen las ordenanzas vigentes y las modificadas por este documento:

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO.</p> <p>CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).</p> <p><u>Artículo 13.8.1. Definición y ámbito.</u></p> <p>1. La zona <i>Industrial</i> comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales en cualquiera de sus categorías, con las limitaciones en su caso derivadas de la proximidad de áreas residenciales. Integra las áreas industriales existentes en el núcleo urbano en las que se establece esta calificación.</p> <p>2. El ámbito es el identificado como zona <i>Industrial (I)</i>, en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose las siguientes Subzonas, en función de los usos determinados, así como del tamaño y configuración de la parcela tipo:</p> <p>a) Subzona <i>Industrial 1 (I-1)</i>. -Variante <i>Industrial 1 Extensiva (I-1e)</i></p> <p>b) Subzona <i>Industrial 2 (I-2)</i>.</p> <p>c) Subzona <i>Industrial 3 (I-3)</i>.</p> <p>3. Esta ordenanza es también una referencia orientativa para los Planes Parciales de los Sectores de uso global industrial que, no obstante, en función de la evolución de las demandas de suelo para actividades económicas, podrán establecer condiciones específicas diferentes.</p> <p>4. En los supuestos en los que se establece la calificación Industrial Extensiva "I-1e", el objetivo del PGOU es doble:</p> <p>-Reconocer las implantaciones industriales de carácter extensivo existentes, con muy baja ocupación edificatoria, o bien parcelas que por su configuración y tamaño justifican la asignación de esta Subzona I-1e.</p> <p>-Posibilitar la remodelación interna mediante la formulación de Estudio de Detalle, para ordenar volúmenes y establecer el viario interior privado funcionalmente necesario que permita alcanzar las posibilidades de la Subzona I-1.</p>	<p>TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO.</p> <p>CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).</p> <p><u>Artículo 13.8.1. Definición y ámbito.</u></p> <p>1. La zona <i>Industrial</i> comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales en cualquiera de sus categorías, con las limitaciones en su caso derivadas de la proximidad de áreas residenciales. Integra las áreas industriales existentes en el núcleo urbano en las que se establece esta calificación.</p> <p>2. El ámbito es el identificado como zona <i>Industrial (I)</i>, en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose las siguientes Subzonas, en función de los usos determinados, así como del tamaño y configuración de la parcela tipo:</p> <p>a) Subzona <i>Industrial 1 (I-1)</i>. -Variante <i>Industrial 1 Extensiva (I-1e)</i></p> <p>b) Subzona <i>Industrial 2 (I-2)</i>.</p> <p>c) Subzona <i>Industrial 3 (I-3)</i>.</p> <p>3. Esta ordenanza es también una referencia orientativa para los Planes Parciales de los Sectores de uso global industrial que, no obstante, en función de la evolución de las demandas de suelo para actividades económicas, podrán establecer condiciones específicas diferentes.</p> <p>4. En los supuestos en los que se establece la calificación Industrial Extensiva "I-1e", el objetivo del PGOU es doble:</p> <p>-Reconocer las implantaciones industriales de carácter extensivo existentes, con muy baja ocupación edificatoria, o bien parcelas que por su configuración y tamaño justifican la asignación de esta Subzona I-1e.</p> <p>-Posibilitar la remodelación interna mediante la formulación de Estudio de Detalle, para ordenar volúmenes y establecer el viario interior privado funcionalmente necesario que permita alcanzar las posibilidades de la Subzona I-1.</p>

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	11/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	11/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

Artículo 13.8.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "industrial" en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada Subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): 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)	I-1 I-1e	I-2	I-3
Industrias manufactureras: Categorías a1, a4, a6, a11,a15,a16, del artículo 10.5.1.1.a):	D	D	D
Industrias manufactureras: Categorías a2,a3, a5, a8-10, a12-14, a17-18, del artículo 10.5.1.1.a).		D	D
Logística y almacenamiento:	D	D	D
Servicios empresariales cualificados:	D	D	D
Talleres artesanales y pequeña industria:	D	D	D
Comercio minorista:	C	C	C
Comercio mayorista:	C	C	C
Establecimiento comercial colectivo:	C		
Gran superficie minorista:	C	C	
Oficinas:	C	C	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C
Estación de servicio:	C	C	C
Deportivo:	A	A	A
Educativo:	C	C	C
SIPS (excepto "a3.2 bienestar social"):	A	A	A
Servicios urbanos (excepto cementerio):	C	C	C
Aparcamiento exclusivo	A	A	A
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

Artículo 13.8.3. 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 estas NNUU.

Artículo 13.8.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "industrial" en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada Subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): 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)	I-1 I-1e	I-2	I-3
Industrias manufactureras: Categorías a1, a4, a6, a11,a15,a16, del artículo 10.5.1.1.a):	D	D	D
Industrias manufactureras: Categorías a2,a3, a5, a8-10, a12-14, a17-18, del artículo 10.5.1.1.a).		D	D
Logística y almacenamiento:	D	D	D
Servicios empresariales cualificados:	D	D	D
Talleres artesanales y pequeña industria:	D	D	D
Comercio minorista:	C	C	C
Comercio mayorista:	C	C	C
Establecimiento comercial colectivo:	C		
Gran superficie minorista:	C	C	
Oficinas:	C	C	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C
Estación de servicio:	C	C	C
Deportivo:	A	A	A
Educativo:	C	C	C
SIPS (excepto "a3.2 bienestar social"):	A	A	A
Servicios urbanos (excepto cementerio):	C	C	C
Aparcamiento exclusivo	A	A	A
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

Artículo 13.8.3. 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 estas NNUU.

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05
Observaciones		Página	12/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==		



Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	12/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==		





Ayuntamiento de Lebrija

<p>En el caso de actividades fuera de ordenación, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 1.1.8.</p> <p><u>Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación.</u></p> <p>1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela preexistente.</p> <p>2. Condiciones de segregación de parcelas: Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes, que deberán de cumplirse en todas las parcelas segregadas:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) Frente mínimo: Subzona I-1 e I-1e: 10 metros Subzona I-2: 15 metros Subzona I-3: 20 metros</p> <p style="margin-left: 40px;">b) Superficie mínima: Subzona I-1 e I-1e: 250 m2. Subzona I-2: 500 m2 Subzona I-3: 1.000 m2</p> <p>4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.</p> <p><u>Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación.</u></p> <p>1. Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación del PGOU, reflejadas en la cartografía base del mismo. En caso de remodelación o nuevos Sectores industriales en los que se decida integrar esta Ordenanza, las condiciones de edificación serán las especificadas en apartados siguientes de este artículo.</p> <p>2. Alineación de la edificación:</p> <p>a) Subzonas I-1, I-1e, e I-2: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo que esté consolidado un retranqueo homogéneo en la calle de implantación, o así se establezca en el instrumento de ordenación pormenorizada.</p> <p>b) Subzona: I-3: Se aplicará un retranqueo mínimo de 5 metros.</p> <p>c) No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.</p>	<p>En el caso de actividades fuera de ordenación, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 1.1.8.</p> <p><u>Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación.</u></p> <p>1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela preexistente.</p> <p>2. Condiciones de segregación de parcelas: Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes, que deberán de cumplirse en todas las parcelas segregadas:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) Frente mínimo: Subzona I-1 e I-1e: 10 metros Subzona I-2: 15 metros Subzona I-3: 20 metros</p> <p style="margin-left: 40px;">b) Superficie mínima: Subzona I-1 e I-1e: 250 m2. Subzona I-2: 500 m2 Subzona I-3: 1.000 m2</p> <p>4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.</p> <p><u>Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación.</u></p> <p>1. Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación del PGOU, reflejadas en la cartografía base del mismo. En caso de remodelación o nuevos Sectores industriales en los que se decida integrar esta Ordenanza, las condiciones de edificación serán las especificadas en apartados siguientes de este artículo.</p> <p>2. Alineación de la edificación:</p> <p>a) Subzonas I-1, I-1e, e I-2: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo en el caso de edificaciones existentes, ejecutadas conforme a las normas urbanísticas del instrumento de ordenación pormenorizada, anteriores al PGOU vigente. En estos casos el retranqueo existente será considerado como alineación oficial, sin que se aplique a dichas construcciones el régimen de fuera de ordenación.</p> <p>(b) Sub-zona I-3: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo en el caso de edificaciones existentes, ejecutadas conforme a las normas urbanísticas del instrumento de ordenación pormenorizada, anteriores al PGOU vigente. En estos casos el retranqueo existente será considerado como alineación oficial, sin que se aplique a dichas construcciones el régimen de fuera de ordenación. Los nuevos proyectos de edificación podrán retranquearse una distancia mínima de 3 metros, permitiéndose en la totalidad de la fachada de la edificación objeto del proyecto, composiciones de volumen que alternen la alineación a vial y retranqueo de la edificación con el mínimo establecido. En estos casos no será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.</p> <p>c) No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.</p>
---	---

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	13/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	13/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

<p>3. Separación mínima a linderos:</p> <p>En todas las Subzonas las edificaciones se podrán adosar a las medianeras. En caso de separación, la distancia mínima será de 3 metros.</p> <p>4. Ocupación máxima de la parcela:</p> <p>a) En planta baja: -Subzonas I-1, e I-2: 100%. -Subzona I-1e: 65%, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá ocupar el 100% de las parcelas resultantes. -Subzona I-3: 75%.</p> <p>b) En Planta alta: 40% en todas las Subzonas.</p> <p>4. Altura total de edificación:</p> <p>a) Subzonas I-1 e I-2: 9 metros.</p> <p>b) Subzona I-3: 10 metros. En esta Subzona podrá admitirse excepcionalmente, y por justificadas razones derivadas del proceso técnico de producción, una altura máxima de 15 metros en el 15% de la superficie del edificio, para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, y similares; debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.</p> <p>c) En todas las Subzonas la altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 metros.</p> <p>5. Edificabilidad neta:</p> <p>a) Subzonas I-1 e I-2: 1,40 m²/m²s.</p> <p>b) Subzona I-1e 0,65 m²/m²s, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá alcanzar 1 m²/m²s sobre parcela neta resultante, respetando en todo caso la el índice de 0,65 m²/m²s aplicado al conjunto total sometido a Estudio de Detalle.</p> <p>c) Subzona I-3: 0,75 m²s/m²t.</p> <p>6. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28. En todo caso se justificará que la actividad dispone de la dotación mínima de aparcamientos de los artículos citados, y los exigibles para el uso concreto a implantar, de acuerdo con las condiciones del Capítulo 5 del Título 10.</p> <p><u>Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.</u></p> <p>1. Volúmenes y su integración en el entorno:</p>	<p>3. Separación mínima a linderos:</p> <p>En todas las Subzonas las edificaciones se podrán adosar a las medianeras. En caso de separación, la distancia mínima será de 3 metros.</p> <p>4. Ocupación máxima de la parcela:</p> <p>a) En planta baja: -Subzonas I-1, e I-2: 100%. -Subzona I-1e: 65%, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá ocupar el 100% de las parcelas resultantes. -Subzona I-3: 75%.</p> <p>b) En Planta alta: 40% en todas las Subzonas.</p> <p>4. Altura total de edificación:</p> <p>a) Subzonas I-1 e I-2: 9 metros.</p> <p>b) Subzona I-3: 10 metros. En esta Subzona podrá admitirse excepcionalmente, y por justificadas razones derivadas del proceso técnico de producción, una altura máxima de 15 metros en el 15% de la superficie del edificio, para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, y similares; debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.</p> <p>c) En todas las Subzonas la altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 metros.</p> <p>5. Edificabilidad neta:</p> <p>d) Subzonas I-1 e I-2: 1,40 m²/m²s.</p> <p>e) Subzona I-1e 0,65 m²/m²s, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá alcanzar 1 m²/m²s sobre parcela neta resultante, respetando en todo caso la el índice de 0,65 m²/m²s aplicado al conjunto total sometido a Estudio de Detalle.</p> <p>f) Subzona I-3: 0,75 m²s/m²t.</p> <p>6. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28. En todo caso se justificará que la actividad dispone de la dotación mínima de aparcamientos de los artículos citados, y los exigibles para el uso concreto a implantar, de acuerdo con las condiciones del Capítulo 5 del Título 10.</p> <p><u>Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.</u></p> <p>1. Volúmenes y su integración en el entorno:</p>
---	---

Código Seguro De Verificación:	7z74Zytz77bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	14/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74Zytz77bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	14/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

<p>a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.</p> <p>b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.</p> <p>c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.</p> <p>d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.</p> <p>2. Cubiertas:</p> <p>a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.</p> <p>b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.</p> <p>3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores y volúmenes a utilizar.</p>	<p>a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.</p> <p>b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.</p> <p>c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.</p> <p>d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.</p> <p>2. Cubiertas:</p> <p>a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.</p> <p>b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.</p> <p>3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores y volúmenes a utilizar.</p>
--	--

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	15/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	15/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

4. DOCUMENTO DE SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO.

El objeto de este documento es cumplimentar lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que determina, entre otros, el contenido del “resumen ejecutivo”, como documento de síntesis de los objetivos y finalidades del instrumento urbanístico, a efectos de fomentar la participación pública de la ciudadanía durante la formación y tramitación del mismo.

4.1 Motivación, objetivos y finalidades de la modificación nº2 del PGOU.

La presente innovación tiene como objetivo la modificación de las ordenanzas del vigente plan general de ordenación urbanística de Lebrija, en lo que respecta a las condiciones particulares de la Subzona I3 perteneciente a la Zona Industrial, para adaptarla a las necesidades actuales.

Asimismo es objeto de la modificación introducir modificaciones a las normas particulares establecidas en el documento aprobado inicialmente, adoptando criterios de flexibilidad más acordes con la situación actual de las edificaciones afectadas.

Se modificarán las condiciones de edificación en la Subzona Industrial indicada, para adaptarlas a las edificaciones que existían con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, evitando dejarlas en situación de fuera de ordenación.

El alcance de esta modificación del PGOU se extiende a todas las edificaciones y parcelas ubicadas en el ámbito de la Subzona Industrial I3.

La innovación está limitada al ámbito estricto de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija, según establece el artículo 10 de la LOUA y la propia diferenciación entre parámetros de ordenación estructural y pormenorizada que, en aplicación de dicho artículo, determina el propio PGOU y es entendida como alteración de la ordenación establecida por dicho instrumento de planeamiento general, según se describe en el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, se estima que la Modificación no incurre en ninguno de los supuestos reglados establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en lo sucesivo LGICA), para su sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), ni siquiera en su modalidad de “simplificada”.

La Modificación, tal y como se acredita en su Memoria, sus determinaciones no tienen incidencia en la ordenación del territorio, a los efectos establecidos en la disposición adicional 2ª de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), y en la disposición adicional 8ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El objetivo básico de la innovación es poner al servicio del interés general definido por la ordenación urbanística los usos de suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, mediante actuaciones de remodelación o reajuste de dicha ordenación que permitan mejorar las condiciones establecidas.

Constituyen asimismo fines de la innovación la organización racional y conforme al interés general de la

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	16/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	16/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

ocupación y los usos del suelo, corrigiendo los desajustes de la ordenación urbana establecida por el planeamiento, de forma que proporcionen una mejor funcionalidad y dimensionado de los equipamientos, en beneficio de la población.

La innovación afecta a las condiciones particulares de una Zona de Ordenanza.

En el capítulo 8 del título 13 de las normas urbanísticas se determinan las Condiciones Particulares de la zona Industrial, diferenciándose tres Subzonas I1, I2 e I3, en función de los usos determinados y del tamaño y configuración de las parcelas, afectando tanto a las edificaciones y usos existentes a las que se les asigna esta ordenanza, como de referencia para los nuevos a implantar a través del planeamiento de desarrollo.

Para cada Subzona se determinan las condiciones de uso, de parcelación y de la edificación, así como los tipos de obras permitidas y las condiciones de configuración de fachadas y volúmenes de la edificación.

Se ha comprobado que las edificaciones existentes situadas en la Subzona I3 del polígono industrial Las Marismas no corresponden en algunos de sus parámetros con la tipología definida por las ordenanzas.

En particular, en el artículo 13.8.5 Condiciones de la edificación, en su apartado 2 se determina la Alineación que deberá tener la edificación respecto al frente de parcela, estableciéndose en su apartado b) para la Subzona I3 un retranqueo mínimo de cinco metros, el cual no se produce en una gran parte de las edificaciones sujetas a esta ordenanza particular.

Ello se debe a que esta ordenanza del PGOU no ha trasladado literalmente las normas urbanísticas establecidas en los planes parciales de desarrollo Z-8 Polígono Agroindustrial y Z-11 Ampliación del Polígono Las Marismas, ambos redactados durante la vigencia de las Normas Subsidiarias Municipales.

En consecuencia, se desea modificar esta condición para la Subzona I3, incorporando dicha tipología a las condiciones de las Subzonas I1 e I2, las cuales a su vez se modifican para las tres Subzonas, de forma que las fachadas se dispongan alineadas a vial sólo para las nuevas edificaciones, definidas mediante un nuevo proyecto de edificación.

Para las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU en dichas Subzonas, las cuales fueron ejecutadas conforme a las normas urbanísticas del instrumento de ordenación pormenorizada anterior al PGOU, se dispone que la alineación existente sea considerada como Alineación Oficial, quedando fuera del régimen de edificaciones fuera de ordenación definido en el artículo 1.1.8 de las normas urbanísticas del PGOU.

Por otra parte atendiendo a las necesidades de implantación de las industrias de la Subzona I3, localizadas en parcelas de mayor frente y superficie, se admite que en los casos de nuevas edificaciones que requieran situarse en posición retranqueada respecto a la alineación a vial, puedan hacerlo respetando el mínimo establecido, a una distancia mayor o igual a 3 metros respecto a la alineación de la calle, admitiéndose composiciones de volumen a definir en el proyecto, en las que se alterne la alineación a vial y el retranqueo de la edificación, sin que para ello se requiera la redacción de un Estudio de Detalle.

El resto de condiciones particulares de la Zona Industrial no se ven afectadas por la modificación.

Por tanto, la innovación establece el cambio de un parámetro de la ordenación pormenorizada, afectando a las ordenanzas particulares de la Zona Industrial, para todas las parcelas así calificadas.

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	17/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	17/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

La propuesta se justifica como se ha indicado por la necesidad de integrar a la ordenación pormenorizada del PGOU las edificaciones industriales preexistentes que no han sido correctamente incorporadas desde los planes parciales de desarrollo, mediante la supresión del retranqueo mínimo obligatorio de 5 metros establecido, evitando así dejarlas en situación de fuera de ordenación.

El PGOU se estableció dicho parámetro en la Subzona I3 al considerar que esta era la situación generalizada de las edificaciones industriales. Tras modificar inicialmente la normativa, suprimiendo dicho retranqueo y obligando a la alineación a vial de todas las edificaciones de tipología I3, no se tuvo en cuenta la existencia de algunas edificaciones que no podían alinearse, debido a las necesidades particulares de implantación de la propia industria, que requerían de una mayor flexibilidad.

Ello se puso de manifiesto a través de la única alegación presentada durante el proceso de información pública, tras la aprobación inicial de la modificación nº2 del PGOU. En ella se proponía el establecimiento de un retranqueo alternativo a la alineación a vial, así como un a mayor flexibilidad en la disposición de volúmenes de las nuevas edificaciones.

Como se ha indicado la presente innovación nº2 del Plan General de Lebrija, no altera la clasificación del suelo, los sistemas generales ni los usos y edificabilidades globales determinados por el planeamiento, ni las reservas de terrenos para viviendas protegidas. No se modifican asimismo las áreas de reparto establecidas ni los ámbitos de especial protección, así como ninguno de los parámetros de la ordenación estructural.

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	18/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	18/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

4.2. Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente.

El alcance de la modificación se extiende a todas las edificaciones y parcelas ubicadas en los ámbitos de la Subzona Industrial I3 afectados por el artículo 13.8.5 de las normas urbanísticas.

4.3. Normas urbanísticas.

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO.</p> <p>CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).</p> <p>Artículo 13.8.1. Definición y ámbito.</p> <p>1. La zona <i>Industrial</i> comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales en cualquiera de sus categorías, con las limitaciones en su caso derivadas de la proximidad de áreas residenciales. Integra las áreas industriales existentes en el núcleo urbano en las que se establece esta calificación.</p> <p>2. El ámbito es el identificado como zona <i>Industrial (I)</i>, en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose las siguientes Subzonas, en función de los usos determinados, así como del tamaño y configuración de la parcela tipo:</p> <p>a) Subzona <i>Industrial 1 (I-1)</i>. -Variante <i>Industrial 1 Extensiva (I-1e)</i></p> <p>b) Subzona <i>Industrial 2 (I-2)</i>.</p> <p>c) Subzona <i>Industrial 3 (I-3)</i>.</p> <p>3. Esta ordenanza es también una referencia orientativa para los Planes Parciales de los Sectores de uso global industrial que, no obstante, en función de la evolución de las demandas de suelo para actividades económicas, podrán establecer condiciones específicas diferentes.</p> <p>4. En los supuestos en los que se establece la calificación Industrial Extensiva "I-1e", el objetivo del PGOU es doble:</p> <p>-Reconocer las implantaciones industriales de carácter extensivo existentes, con muy baja ocupación edificatoria, o bien parcelas que por su configuración y tamaño justifican la asignación de esta Subzona I-1e.</p> <p>-Posibilitar la remodelación interna mediante la formulación de Estudio de Detalle, para ordenar volúmenes y establecer el viario interior privado funcionalmente necesario que permita alcanzar las posibilidades de la Subzona I-1.</p>	<p>TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO.</p> <p>CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).</p> <p>Artículo 13.8.1. Definición y ámbito.</p> <p>1. La zona <i>Industrial</i> comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales en cualquiera de sus categorías, con las limitaciones en su caso derivadas de la proximidad de áreas residenciales. Integra las áreas industriales existentes en el núcleo urbano en las que se establece esta calificación.</p> <p>2. El ámbito es el identificado como zona <i>Industrial (I)</i>, en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose las siguientes Subzonas, en función de los usos determinados, así como del tamaño y configuración de la parcela tipo:</p> <p>a) Subzona <i>Industrial 1 (I-1)</i>. -Variante <i>Industrial 1 Extensiva (I-1e)</i></p> <p>b) Subzona <i>Industrial 2 (I-2)</i>.</p> <p>c) Subzona <i>Industrial 3 (I-3)</i>.</p> <p>3. Esta ordenanza es también una referencia orientativa para los Planes Parciales de los Sectores de uso global industrial que, no obstante, en función de la evolución de las demandas de suelo para actividades económicas, podrán establecer condiciones específicas diferentes.</p> <p>4. En los supuestos en los que se establece la calificación Industrial Extensiva "I-1e", el objetivo del PGOU es doble:</p> <p>-Reconocer las implantaciones industriales de carácter extensivo existentes, con muy baja ocupación edificatoria, o bien parcelas que por su configuración y tamaño justifican la asignación de esta Subzona I-1e.</p> <p>-Posibilitar la remodelación interna mediante la formulación de Estudio de Detalle, para ordenar volúmenes y establecer el viario interior privado funcionalmente necesario que permita alcanzar las posibilidades de la Subzona I-1.</p>

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7Q0==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	19/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7Q0==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	19/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

Artículo 13.8.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "industrial" en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada Subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): 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)	I-1 I-1e	I-2	I-3
Industria s manufactureras: Categorías a1, a4, a6, a11,a15,a16, del artículo 10.5.1.1.a):	D	D	D
Industrias manufactureras: Categorías a2,a3, a5, a8-10, a12-14, a17-18, del artículo 10.5.1.1.a).		D	D
Logística y almacenamiento:	D	D	D
Servicios empresariales cualificados:	D	D	D
Talleres artesanales y pequeña industria:	D	D	D
Comercio minorista:	C	C	C
Comercio mayorista:	C	C	C
Establecimiento comercial colectivo:	C		
Gran superficie minorista:	C	C	
Oficinas:	C	C	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C
Estación de servicio:	C	C	C
Deportivo:	A	A	A
Educativo:	C	C	C
SIPS (excepto "a3.2 bienestar social"):	A	A	A
Servicios urbanos (excepto cementerio):	C	C	C
Aparcamiento exclusivo	A	A	A
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

Artículo 13.8.3. 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 estas NNUU. En el caso de actividades fuera de ordenación, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 1.1.8.

Artículo 13.8.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "industrial" en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada Subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): 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)	I-1 I-1e	I-2	I-3
Industria s manufactureras: Categorías a1, a4, a6, a11,a15,a16, del artículo 10.5.1.1.a):	D	D	D
Industrias manufactureras: Categorías a2,a3, a5, a8-10, a12-14, a17-18, del artículo 10.5.1.1.a).		D	D
Logística y almacenamiento:	D	D	D
Servicios empresariales cualificados:	D	D	D
Talleres artesanales y pequeña industria:	D	D	D
Comercio minorista:	C	C	C
Comercio mayorista:	C	C	C
Establecimiento comercial colectivo:	C		
Gran superficie minorista:	C	C	
Oficinas:	C	C	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C
Estación de servicio:	C	C	C
Deportivo:	A	A	A
Educativo:	C	C	C
SIPS (excepto "a3.2 bienestar social"):	A	A	A
Servicios urbanos (excepto cementerio):	C	C	C
Aparcamiento exclusivo	A	A	A
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

Artículo 13.8.3. 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 estas NNUU. En el caso de actividades fuera de ordenación, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 1.1.8.

20

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05
Observaciones		Página	20/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==		



Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	20/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==		





Ayuntamiento de Lebrija

Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela preexistente.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes, que deberán de cumplirse en todas las parcelas segregadas:

- a) Frente mínimo:
 Subzona I-1 e I-1e: 10 metros
 Subzona I-2: 15 metros
 Subzona I-3: 20 metros

- b) Superficie mínima:
 Subzona I-1 e I-1e: 250 m2.
 Subzona I-2: 500 m2
 Subzona I-3: 1.000 m2

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación del PGOU, reflejadas en la cartografía base del mismo. En caso de remodelación o nuevos Sectores industriales en los que se decida integrar esta Ordenanza, las condiciones de edificación serán las especificadas en apartados siguientes de este artículo.

2. Alineación de la edificación:

a) Subzonas I-1, I-1e, e I-2: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo que esté consolidado un retranqueo homogéneo en la calle de implantación, o así se establezca en el instrumento de ordenación pormenorizada.

b) Subzona: I-3: Se aplicará un retranqueo mínimo de 5 metros.

c) No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela preexistente.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes, que deberán de cumplirse en todas las parcelas segregadas:

- a) Frente mínimo:
 Subzona I-1 e I-1e: 10 metros
 Subzona I-2: 15 metros
 Subzona I-3: 20 metros

- b) Superficie mínima:
 Subzona I-1 e I-1e: 250 m2.
 Subzona I-2: 500 m2
 Subzona I-3: 1.000 m2

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación del PGOU, reflejadas en la cartografía base del mismo. En caso de remodelación o nuevos Sectores industriales en los que se decida integrar esta Ordenanza, las condiciones de edificación serán las especificadas en apartados siguientes de este artículo.

2. Alineación de la edificación:

a) Subzonas I-1, I-1e, e I-2: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo en el caso de edificaciones existentes, ejecutadas conforme a las normas urbanísticas del instrumento de ordenación pormenorizada, anteriores al PGOU vigente. En estos casos el retranqueo existente será considerado como alineación oficial, sin que se aplique a dichas construcciones el régimen de fuera de ordenación.

(b) Sub-zona I-3: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo en el caso de edificaciones existentes, ejecutadas conforme a las normas urbanísticas del instrumento de ordenación pormenorizada, anteriores al PGOU vigente. En estos casos el retranqueo existente será considerado como alineación oficial, sin que se aplique a dichas construcciones el régimen de fuera de ordenación.

Los nuevos proyectos de edificación podrán retranquearse una distancia mínima de 3 metros, permitiéndose en la totalidad de la fachada de la edificación objeto del proyecto, composiciones de volumen que alternen la alineación a vial y retranqueo de la edificación con el mínimo establecido. En estos casos no será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

c) No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	21/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCr1yz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	21/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

<p>3. Separación mínima a linderos:</p> <p>En todas las Subzonas las edificaciones se podrán adosar a las medianeras. En caso de separación, la distancia mínima será de 3 metros.</p> <p>4. Ocupación máxima de la parcela:</p> <p>a) En planta baja: -Subzonas I-1, e I-2: 100%. -Subzona I-1e: 65%, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá ocupar el 100% de las parcelas resultantes. -Subzona I-3: 75%.</p> <p>b) En Planta alta: 40% en todas las Subzonas.</p> <p>4. Altura total de edificación:</p> <p>a) Subzonas I-1 e I-2: 9 metros.</p> <p>b) Subzona I-3: 10 metros. En esta Subzona podrá admitirse excepcionalmente, y por justificadas razones derivadas del proceso técnico de producción, una altura máxima de 15 metros en el 15% de la superficie del edificio, para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, y similares; debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.</p> <p>c) En todas las Subzonas la altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 metros.</p> <p>5. Edificabilidad neta:</p> <p>g) Subzonas I-1 e I-2: 1,40 m²/m²s.</p> <p>h) Subzona I-1e 0,65 m²/m²s, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá alcanzar 1 m²/m²s sobre parcela neta resultante, respetando en todo caso la el índice de 0,65 m²/m²s aplicado al conjunto total sometido a Estudio de Detalle.</p> <p>i) Subzona I-3: 0,75 m²s/m²t.</p> <p>6. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28. En todo caso se justificará que la actividad dispone de la dotación mínima de aparcamientos de los artículos citados, y los exigibles para el uso concreto a implantar, de acuerdo con las condiciones del Capítulo 5 del Título 10.</p> <p><u>Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.</u></p> <p>1. Volúmenes y su integración en el entorno:</p>	<p>3. Separación mínima a linderos:</p> <p>En todas las Subzonas las edificaciones se podrán adosar a las medianeras. En caso de separación, la distancia mínima será de 3 metros.</p> <p>4. Ocupación máxima de la parcela:</p> <p>a) En planta baja: -Subzonas I-1, e I-2: 100%. -Subzona I-1e: 65%, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá ocupar el 100% de las parcelas resultantes. -Subzona I-3: 75%.</p> <p>b) En Planta alta: 40% en todas las Subzonas.</p> <p>4. Altura total de edificación:</p> <p>a) Subzonas I-1 e I-2: 9 metros.</p> <p>b) Subzona I-3: 10 metros. En esta Subzona podrá admitirse excepcionalmente, y por justificadas razones derivadas del proceso técnico de producción, una altura máxima de 15 metros en el 15% de la superficie del edificio, para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, y similares; debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.</p> <p>c) En todas las Subzonas la altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 metros.</p> <p>5. Edificabilidad neta:</p> <p>j) Subzonas I-1 e I-2: 1,40 m²/m²s.</p> <p>k) Subzona I-1e 0,65 m²/m²s, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá alcanzar 1 m²/m²s sobre parcela neta resultante, respetando en todo caso la el índice de 0,65 m²/m²s aplicado al conjunto total sometido a Estudio de Detalle.</p> <p>l) Subzona I-3: 0,75 m²s/m²t.</p> <p>6. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28. En todo caso se justificará que la actividad dispone de la dotación mínima de aparcamientos de los artículos citados, y los exigibles para el uso concreto a implantar, de acuerdo con las condiciones del Capítulo 5 del Título 10.</p> <p><u>Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.</u></p> <p>1. Volúmenes y su integración en el entorno:</p>
---	---

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	22/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	22/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			



Ayuntamiento de Lebrija

<p>a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.</p> <p>b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.</p> <p>c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.</p> <p>d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.</p> <p>2. Cubiertas:</p> <p>a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.</p> <p>b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.</p> <p>3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores y volúmenes a utilizar.</p>	<p>a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.</p> <p>b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.</p> <p>c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.</p> <p>d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.</p> <p>2. Cubiertas:</p> <p>a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.</p> <p>b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.</p> <p>3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores y volúmenes a utilizar.</p>
--	--

El Arquitecto Municipal

Código Seguro De Verificación:	7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Gongora Jimenez	Firmado	31/01/2019 11:33:05	
Observaciones		Página	23/23	
Uri De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7z74ZytZ7bkBMuCrlyz7QQ==			

Código Seguro De Verificación:	8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	13/02/2019 12:27:51	
Observaciones	diligencia para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria por unanimidad de fecha 6 de febrero de 2019.	Página	23/23	
Uri De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8Gq30eG+XN61XVM29nK0cA==			