PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	1/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

INDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO 1
1.2. INICIATIVA 1
1.3. EQUIPO REDACTOR 1
1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL 1
1.5. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO E IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO 2
1.6. CARACTERÍSTICAS NATURALES. MEDIO FÍSICO. 4
1.7. ESTADO ACTUAL. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES ANTECEDENTES Y RELACIÓN CON EL ENTORNO. 7
1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 9
1.9. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 10
1.10. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA 12

DOCUMENTO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN
2.1. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 1
2.2. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES 4
2.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. OBJETIVOS Y CRITERIOS 13
2.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN 15
2.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ASPECTOS GENERALES Y ESTRUCTURA URBANA 21
2.6. ORDENACIÓN DETALLADA. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN 23
2.7. GESTIÓN URBANÍSTICA. UNIDADES DE EJECUCIÓN 41
2.8. REDES DE INFRAESTRUCTURAS 49
2.9. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL 56
2.10. CUMPLIMIENTO CON EL TITULO IV DE LA LOUA 58
2.11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 61
2.12. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 62

DOCUMENTO 3. PLAN DE ETAPAS
3.1. CONTENIDO Y OBJETO. 1
3.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN. 1
3.3. CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN 1
3.4. ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN. 1

DOCUMENTO 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA 1
4.2. FINANCIACIÓN 8
4.3. UNIDADES DE EJECUCIÓN. BALANCE Y VALORACIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS 9
4.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 11

DOCUMENTO 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN. INDICE DE PLANOS 1

DOCUMENTO 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
6.1. PLANOS DE ORDENACION. INDICE DE PLANOS 1

DOCUMENTO 7. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO 8. RESUMEN EJECUTIVO
8.1. INTRODUCCIÓN 1
8.2. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN 1
8.3. PROPIEDADES AFECTADAS. 2
8.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 3
8.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN 5

DOCUMENTO 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
9.1. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA 1

DOCUMENTO 10. ANEXOS
10.1. INFORME DE VALORACIÓN 1
10.2. ESCRITURAS 2

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	2/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	3/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Se procede a la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior, con la finalidad de desarrollar las determinaciones del área denominada en el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija como SUrnc-Ur-5, ubicado en el paraje conocido como San Benito, zona Norte, y de esta forma dar cumplimiento al artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

1.2. INICIATIVA

El documento se redacta por encargo de D. [redacted] con NIF: [redacted] y con domicilio a efectos de notificaciones en [redacted] de Lebrija, 41740 Sevilla, como propietario de terrenos incluidos en el área que nos ocupa.

1.3. EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado nº 5.235 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio profesional en calle Puñonrostro, 9B de la localidad de Sevilla, en colaboración con [redacted]

1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente documento comprende los siguientes documentos:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ANEXOS
documento 3.	PLAN DE ETAPAS
documento 4.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8.	RESUMEN EJECUTIVO
documento 9.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	4/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1.5. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO E IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

Como se ha expuesto los suelos contenidos en el ámbito objeto de este Plan Especial se localizan al Norte del término municipal, con acceso desde la prolongación de la Avda. Antonio Calvo Ruiz y desde el Camino del Fontanal con la localización que se muestra en el plano de información, I-01 Situación.

Para la delimitación precisa del ámbito se ha realizado levantamiento topográfico del Área definida por el PGOU de Lebrija. Se utiliza como apoyo la cartografía editada por la Consejería de Obras Publicas Transportes y Urbanismo de la Junta de Andalucía a escala 1/10.000.

La superficie de suelo afectada comprende 47.239,45 metros cuadrados de Suelo Urbano No Consolidado que delimita el SUrnc-Ur-5 "San Benito", objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, con destino a usos residencial y servicios terciarios.

La delimitación del Área, conforme al Plan General, se ajusta a los siguientes límites:

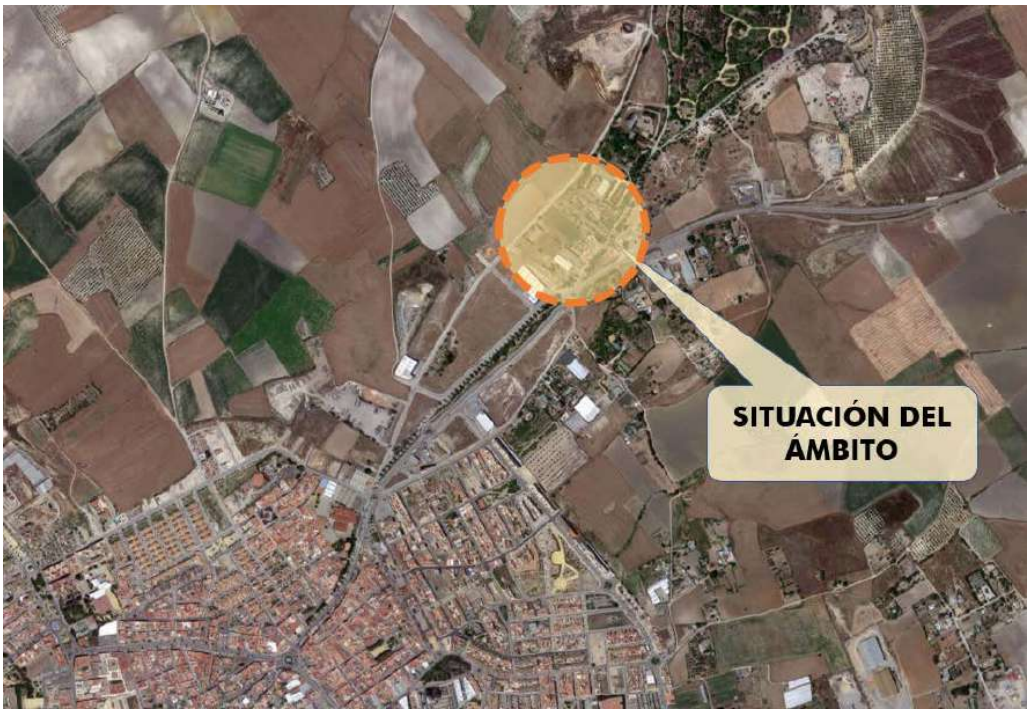
Por el Norte: con los límites definidos por el PGOU para el ámbito del SGEQ-1, siguiendo en general las líneas de propiedad y el borde exterior de los caminos de las parcelas.

Por el Este: con la prolongación de Avda. Antonio Calvo Ruiz.

Por el Sur: con el ámbito del Uzo-2 "Polígono Industrial el Fontanal".

Por el Oeste: con límite definido por la prolongación del Camino del Fontanal.

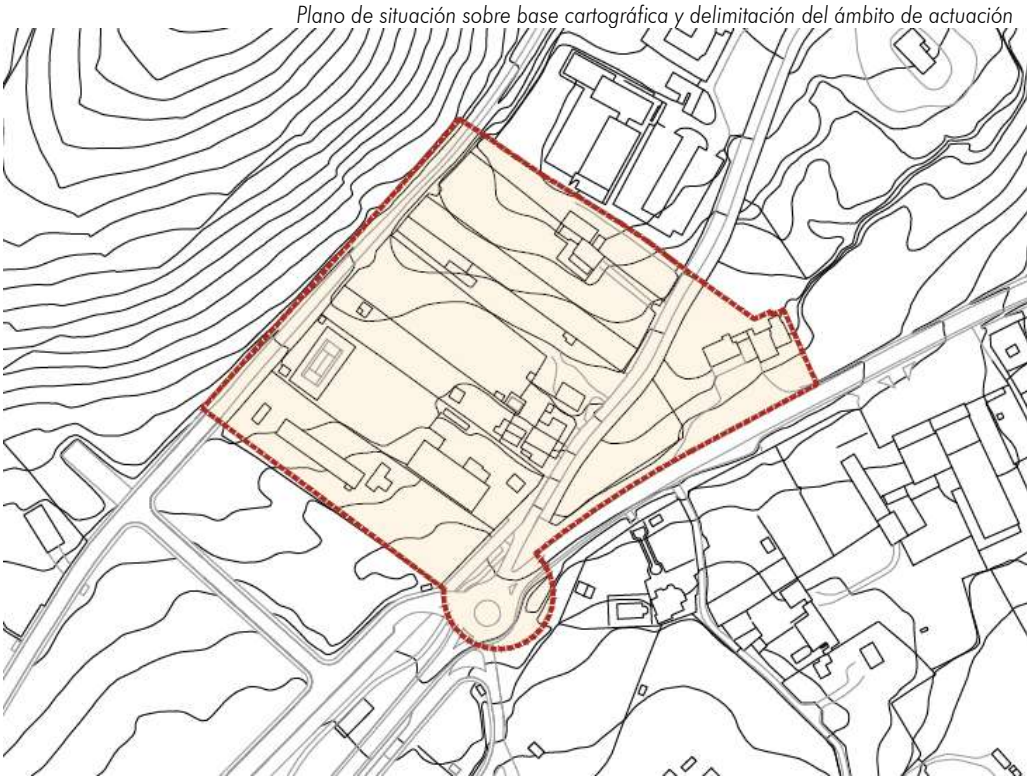
Plano 1.5.1
Situación del ámbito



Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	5/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Plano 1.5.2

Plano de situación sobre base cartográfica y delimitación del ámbito de actuación



Plano 1.5.3

Plano de situación sobre ortofoto y delimitación del ámbito de actuación

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	6/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1.6. CARACTERÍSTICAS NATURALES. MEDIO FÍSICO.

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

El municipio de Lebrija se encuentra situado al oeste de la Comunidad Autónoma Andaluza y concretamente en la comarca de las Marismas del Guadalquivir de la provincia de Sevilla, de cuya capital dista 65 kilómetros.

Su situación geográfica le da una posición estratégica preferente al estar en el centro de las provincias de Sevilla, Cádiz y Huelva, cercana al mar y situada en la transición entre terrenos ondulados y marismeños. Lebrija es sede actual de la Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir, sita en el camino de San Benito.

CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

El terreno presenta una pendiente ascendente uniforme hacia el norte, con sus puntos más elevados ubicados en la zona oeste de la delimitación superior.

La cota más alta del sector, 53,50 m, la tenemos en el lindero Norte, y la cota más baja la tenemos en el lindero Sur 42,50 m, por lo que la diferencia entre la zona más alta y la más baja es de 11 m. Como puede verse en la Figura 2.1 Hipsometría del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del PGOU de Lebrija, se trata de una de las zonas más altas del núcleo urbano de Lebrija.

CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

Los terrenos objeto del presente PERI se encuentran en una zona de Margas y Brechas (Olitostrona), según se detalla en la Figura 2.2 Geología del EIA del PGOU.

CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

En este apartado se analizan las características geotécnicas sobre capacidad de carga y posibles asentamientos, indicando al mismo tiempo los factores que de forma directa o indirecta influyan sobre su óptima utilización como base de sustentación de edificaciones.

Los terrenos del término municipal de Lebrija se caracterizan por su inestabilidad, incluyéndose en este grupo suelos expansivos y suelos blandos compresibles, pudiendo llegar a producirse para estos casos asentamientos de gran magnitud.

Las características sísmicas de la zona, según Norma Sismorresistente NCSE-02, son las siguientes:

Tipo de constricción	Normal importancia
Aceleración Básica Ab/g	0,06

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	7/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Coeficiente de Contribución (K) 1.2

Clasificación del Terreno Tipos III y IV

Coeficiente de Suelo 2,0

Por tanto desde el punto de vista sísmico toda el área local se incluye dentro de la zona de media sismicidad. La citada norma recomienda, en lo referente a la cimentación, entre otras reglas de buena práctica constructiva, las siguientes:

Debe evitarse la coexistencia en una misma unidad estructural, de sistemas de cimentación superficiales y profundos.

Es recomendable disponer la cimentación sobre un terreno de características homogéneas. Si el terreno de apoyo presenta discontinuidades o cambios sustanciales en sus características, se fraccionará el conjunto de la construcción de manera que las partes situadas a uno y otro lado de la discontinuidad constituyan unidades independientes

CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS Y CLIMÁTICAS

Su hidrología está conformada por el río Guadalquivir y sus afluentes, varios arroyos menores, así como por las lagunas, acuíferos y con significación especial las marismas. El clima es cálido de tipo continental mediterráneo, suavizado por las corrientes atlánticas, con marcadas diferencias entre las distintas estaciones pluviométricas, existiendo una evapotranspiración potencial elevada.

Como se observa en la Figura 2.10 Hidrología Subterránea del EIA del PGOU, nos encontramos en la Unidad Hidrogeológica UH-52 Lebrija.

Tanto en el otoño como en la primavera, las temperaturas son suaves; no así en el verano, el cual es largo y riguroso, con máximas que pueden sobrepasar los 40º, siendo el mes de agosto el más caluroso. La distribución de las lluvias es irregular, correspondiendo como meses más lluviosos del año octubre, diciembre y marzo. La máxima insolación mensual media corresponde al mes de julio, con valores del orden de 390 horas, lo que representa unos porcentajes de insolación del orden de un 87 %. En el conjunto del año la insolación media anual es del orden de 3000 horas anuales.

La lluvia anual en Lebrija debe de encuadrarse en la zona provincial que oscila entre 500 a 700 litros por metro cuadrado anuales.

La situación del área en ladera uniforme reduce incidencias provocadas por aguas de lluvia, por otra parte, en el sector no existe cauce alguno de agua superficial detectado por lo que la evacuación de aguas de lluvia se hace principalmente a través de cunetas perimetrales tanto para la prolongación del Camino del Fontanal, como para el caso de la prolongación de la Avda. Antonio Calvo Ruiz.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	8/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

En la siguiente ficha quedan reflejados algunos de los principales datos climáticos del municipio de Lebrija, recogidos durante el año 2018 por la estación agroclimática de Lebrija I:

- Temperatura media anual 18,5 ºC
- Lluvia anual 698 mm.
- Evapotranspiración potencial 1300 mm.
- Media de días de lluvia al año 52
- Temperatura máxima media 23,6 ºC
- Temperatura mínima media 22,5 ºC

PAISAJE Y TERRITORIO

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior no tiene valor paisajístico relevante, pese a encontrarnos en una zona de Campiñas Andaluzas (Fig. 2.12 Tipos de Paisaje del EIA del PGOU).

Dentro de esta unidad paisajística se pueden diferenciar tres subtipos en función de las características de los aprovechamientos: la campiña cerealista, la campiña olivarera y la campiña de viñedo y olivar. En el término municipal este tipo está representado por el paisaje denominado "Campiña de Lebrija", dentro del subtipo de "Campiñas cerealistas".

El característico paisaje de los labradíos cerealistas acortijados se localizan sobre los suelos en general más arcillosos de la depresión Bética, y se extiende por las tierras calmas latifundistas de la campiña baja cordobesa, por el corazón campiñés del suroeste de Sevilla y el norte de Cádiz, y por otros sectores de suelos también muy tenaces de las citadas provincias gaditana y sevillana, y del norte de la comarca histórica de El Condado onubense. Es el paisaje acortijado por antonomasia. El gran tamaño de las parcelas, la alternancia estacional de siembras cerealistas, barbechos blancos de otoño e invierno, y semillados de primavera y verano, en torno al omnipresente cortijo, constituyen los principales elementos de un paisaje de llamativa estabilidad estructural.

De acuerdo a la Fig. 2.14 Calidad del Paisaje del EIA del PGOU, nos encontramos en una zona de BAJA calidad del Paisaje.

INCIDENCIAS ARQUEOLÓGICAS

No se tiene constancia en el área de restos o yacimientos arqueológicos ni de ningún dato que tuviera algún interés arqueológico, como puede observarse en la Fig. 2.20 Territorio Municipal. Catálogo del EIA del PGOU.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	9/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1.7. ESTADO ACTUAL. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES ANTECEDENTES Y RELACIÓN CON EL ENTORNO.

Tal y como se ha especificado antes, los suelos del área se encuentran al Norte del término municipal, en el borde del suelo urbano. En la actualidad los terrenos objeto del plan especial están destinados a actividades industriales con edificaciones de esta tipología, pequeñas plantaciones agrícolas, edificaciones de uso terciario-hotelero recayentes sobre la carretera A-471-R2 y también se encuentran implantadas algunas viviendas unifamiliares de carácter aislado, como en gran parte del entorno en que se ubica. La antigüedad de algunas de estas edificaciones data de principios de los años 80 por lo que en muchos de los casos han prescrito los plazos establecidos por la legislación vigente para el restablecimiento del orden jurídico perturbado. Además estas edificaciones se encuentran parcialmente consolidadas, además de por la carretera A-471-R2, por el viario público existente, conocido como Camino de San Benito, por el que discurren redes de infraestructuras que abastecen a las edificaciones existentes y que presenta pavimentado de calzada y acerado en una parte importante de su desarrollo. Este vial público consta como dominio público a considerar en el desarrollo del Plan Especial según queda recogido en su ficha de planeamiento. Por estas circunstancias, el Plan General ha constituido este ámbito como un Área de Reforma Interior dentro del suelo clasificado como urbano no consolidado, con la intención de acometer la regularización de la situación existente mediante su renovación, mejora y ordenación completa, eliminando así la situación de transitoriedad en la que se encuentra actualmente y evitando afecciones territoriales y ambientales incontroladas.

El lindero sur del sector está formado por terrenos de uso agrícolas y parcelas en las que se implantan edificaciones de tipo naves industriales, limitando con el núcleo urbano, en concreto con el polígono industrial de El Fontanal. La zona interior, está constituida por parcelas donde hay implantadas viviendas unifamiliares retranqueadas respecto del vial y adosadas, y algunas parcelas aún sin edificar, o con edificaciones auxiliares propias de su actual desempeño agrícola. En el lindero norte sigue la misma tónica que la zona interior, encontrándose limítrofe con equipamiento educativo del IES El Fontanal. El lindero oeste del sector, cuenta con una parcela en la que actualmente hay implantada una actividad de hostal, limitando con la prolongación del vial de la Avda. Antonio Calvo Ruiz, actual carretera A-471-R2.

Tal como se comprueba en el plano de información, I-05 Topográfico del Ámbito, en el interior del sector aparecen las edificaciones anteriormente mencionadas, además de algunos caminos de tierra, cercas y vallas de escasa importancia. Entre las edificaciones mencionadas nos encontramos principalmente con una nave destinada a taller de carpintería metálica que deberá ser mantenida con su uso industrial de forma que se regularice su situación.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	10/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Según se puede comprobar en la documentación gráfica adjunta, el área que nos ocupa está situado limítrofe al norte con el núcleo, en una posición intermedia entre la nueva ronda urbana y las dotaciones de la mancomunidad, de ahí la intención de la ordenación de solventar dicha conexión, integrando en la medida de lo posible las edificaciones existentes.

La actividad económica principal del municipio es la agricultura. Este sector ha constituido históricamente la base de la economía de todo el término municipal de Lebrija, no obstante, la zona objeto de este PERI está sufriendo en estos últimos años un proceso de transformación que se inició con el desarrollo, aunque aún no concluido, del Plan Parcial El Fontanal, ubicado al sur de nuestra zona de actuación.

El reto de la ordenación del presente PERI, consiste en la transición de una zona industrial a la zona residencial unifamiliar al norte del mismo, a través de la propuesta de una franja de usos mixtos que realice adecuadamente esa transición de usos mediante la compatibilidad entre ellos.

Infraestructuras existentes

En el interior del Plan Especial existe una servidumbre que consiste en una canalización de la empresa provincial suministradora Aguas del Huesna S.L., de Sureste a Noroeste y continua por el límite del núcleo urbano. Dicha canalización deberá ser reconducida mediante el desarrollo de la urbanización del sector, y dándose en este Plan Especial de Reforma Interior las líneas generales de esta reconducción.

En el entorno del Plan Especial, existen infraestructuras de servicio público municipal o de empresas suministradoras, tal y como queda reflejado en el plano de información I-05. Topográfico. Infraestructuras existentes, como un centro de transformación al suroeste de los terrenos o una línea de distribución de telecomunicaciones que de forma análoga a la canalización de abastecimiento de agua tendrá que ser adaptada o sustituida

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	11/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo con la información disponible en el momento de redactar el presente documento se ha elaborado un cuadro de superficies, atendiendo al levantamiento topográfico de la totalidad del sector objeto del documento. En la documentación gráfica se reflejan las distintas parcelas afectadas y los datos de las mismas que se disponen en este momento.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Nº	TITULAR	Nº FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA TOPOGRÁFICO (m2 suelo)
1	[redacted]	19831	41053A021001560000YM	1.851,01 m²
2	[redacted]	19829	41053A021002090001UH	2.364,33 m²
3	[redacted]	19827	41053A021002100001UZ	925,80 m²
4	[redacted]	No identificada	41053A021002110001UU	1.355,99 m²
5	[redacted]	12885	41053A021001570001UP	6.456,78 m²
6	[redacted]	No identificada	41053A021000860000YQ	619,88 m²
7	[redacted]	No identificada	41053A021090050000YH	2.977,63 m²
8	[redacted]	No identificada	41053A021090020000YS	1.386,33 m²
9	[redacted]	No identificada	41053A002090010000YG	3.070,51 m²
10	[redacted]	No identificada	41053A021001580001UL	2.583,63 m²
11	[redacted]	27070-12927	41053A021001590001UT	2.806,68 m²
12	[redacted]	23923-14022	41053A021001600000YO	1.889,56 m²
13	[redacted]	26502	41053A021002310001UK	304,86 m²
14	[redacted]	No identificada	41053A021001610001UL	3.015,74 m²
15	[redacted]	23925	41053A021001620000YR	2.141,92 m²
16	[redacted]	26677	41053A021001630000YD	2.140,83 m²
17	[redacted]	26765	41053A021001640001UM	2.324,08 m²
18	[redacted]	23337	41053A021001650001UO	2.259,63 m²
19	[redacted]	18780-34284-86	41053A021001550001UG	6.764,26 m²

En aplicación de la Ley de protección de datos no ha sido posible recabar el resto de la información relativa a la titularidad y dirección de los titulares de la fincas, quedando a la consideración de los servicios técnicos municipales la forma de incorporar esta información al expediente.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	12/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1.9. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija, fue aprobado definitivamente de manera parcial de acuerdo al Art. 33.2.c de la LOUA por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CTOTU, de Sevilla el 29 de abril de 2015, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, BOJA, el 1 de junio de 2015, núm. 103.

El documento de subsanaciones de la parte aprobada por el Art. 33.2.b, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de julio de 2015, procediéndose por tanto a la publicación de las Normas Urbanísticas de la parte aprobada en el BOJA nº 212 de 30 de octubre de 2015.

La parte suspendida el 29 de abril de 2015, fue aprobada por la CTOTU, de acuerdo al Art. 33.2.b de la LOUA, el 28 de enero de 2016, aprobándose por el Pleno del Ayuntamiento el documento de subsanaciones a dicha aprobación el 4 de mayo de 2016, completándose de esta manera la aprobación total del PGOU de Lebrija, por lo que la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, ordena el registro y publicación de esta parte suspendida mediante resolución de 12 de agosto de 2016 (BOJA 29 de septiembre de 2016).

Este PGOU de Lebrija, clasifica los terrenos objeto del presente documento como Suelo Urbano No Consolidado, por lo que es necesario para su desarrollo urbanístico la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, denominado Ur-5, y posteriormente sus correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

La gestión de todo este desarrollo se realizará mediante Convenio Urbanístico y el Sistema de Compensación de iniciativa privada, de acuerdo a las determinaciones que el PGOU establece para esta Área, por lo que transcribimos a continuación, la ficha del PGOU de obligado cumplimiento para este PERI que se redacta.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	13/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto: Ar-5 — Área reforma interior: **Ur-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
47.239,45	0,259782	11.498,44	10.348,60	1.149,84	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-BD1	17.216,00	0,12	2.065,92	8 VL	2.933,61
Terciario	T	15.860,80	0,60	9.516,48		8.564,83
Totales zonas		33.076,80		11.582,40	8	11.498,44

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área	SGEL-3	3.506,18	Sistema de espacios libres	3.307,68
	SGRV-15	7.678,84	SIPS	1.040,95
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total	11.185,02	Totales (sin viario)	4.348,63
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 116	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de reforma interior de remodelación del espacio entre la nueva ronda urbana y las dotaciones de la mancomunidad, con destino a usos empresariales y de servicios.

-El ámbito incluye dominio público de 2.977,63 ms de viario existente que no participa en cargos ni beneficios de la reparcelación.

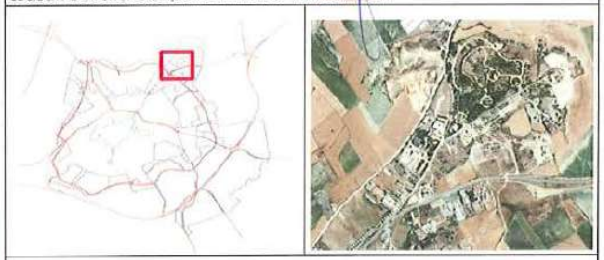
-Se integrarán en la medida de lo posible las construcciones legales existentes, en especial las viviendas, adjudicándose en terrenos edificables a sus propietarios y situación de usos compatibles de actividades económicas en sus proximidades o bien espacios libres.

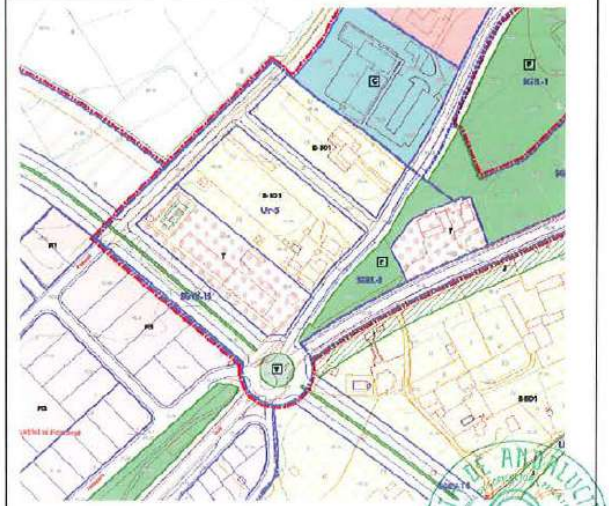
-En cumplimiento del Informe sectorial de la Consejería de Turismo y Comercio queda excluida en el ámbito de esta Unidad la posibilidad de implantación de "gran superficie minorista".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: FERI	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación.
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,4046 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 308.263 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





JUNTA DE ANDALUCIA 1917

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==
Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera
Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Estado	Fecha y hora
Firmado	13/10/2022 11:45:30
Página	
14/220	

1.10. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y, de acuerdo a la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, en la página Web del Ayuntamiento, abriéndose un trámite de información pública por plazo mínimo de un mes, durante la cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

Sevilla, 16 de marzo de 2022

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	15/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	16/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

2.1. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El instrumento de planeamiento establecido por el PGOU del municipio para el desarrollo de esta área es un Plan Especial de Reforma Interior, PERI, y tiene por objeto la ordenación urbana, con miras a la urbanización y su consiguiente reparcelación y edificación de los terrenos correspondientes al que se define como Área SUrnc Ur-5, en el Plan General de Ordenación Urbanística, en coherencia con los preceptos marcados en este planeamiento general y regulando el proceso de gestión, urbanización y edificación.

Los Planes Especiales podrán tener por objeto algunas de las finalidades que se recogen en el Art. 14.1 de la LOUA:

- *Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.*
- *Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.*
- *Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.*
- *Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.*
- *Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.*
- *Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.*
- *Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.*
- *Cualesquiera otras finalidades análogas.*

Igualmente, de acuerdo al Art. 14.3 de la LOUA:

> *3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.*

Este PGOU de Lebrija, clasifica los terrenos objeto del presente documento como Suelo Urbano No Consolidado, por lo que es necesario para su desarrollo urbanístico la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, denominado Ur-5, y posteriormente sus correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

La gestión de todo este desarrollo se realizará mediante Convenio Urbanístico y el Sistema de Compensación de iniciativa privada, de acuerdo a las determinaciones que el PGOU establece

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	17/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

para esta Área, por lo que a continuación se adjunta los extractos de la ficha urbanística del área donde quedan definidos y establecidos los parámetros que servirán para la formulación del Plan Especial.

*Extracto de la ficha urbanística del Área de Reforma Interior **SUrnc Ur-5** del PGOU de Lebrija.*

AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUrnc

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
47.239,45	0,259782	11.498,44	10.348,60	1.149,84	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-BD1	17.216,00	0,12	2.065,92	8 VL	2.933,61
Terciario	T	15.860,80	0,60	9.516,48		8.564,83
Totales zonas		33.076,80		11.582,40	8	11.498,44

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área	SGEL-3	3.506,18	Sistema de espacios libres	3.307,68
	SGRV-15	7.678,84	SIPS	1.040,95
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total	11.185,02	Totales (sin viario)	4.348,63
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 116	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de reforma interior de remodelación del espacio entre la nueva ronda urbana y las dotaciones de la mancomunidad, con destino a usos empresariales y de servicios.

-El ámbito incluye dominio público de 2.977,63 ms de viario existente que no participa en cargas ni beneficios de la reparcelación.

-Se integrarán en la medida de lo posible las construcciones legales existentes, en especial las viviendas, adjudicándose en terrenos edificables a sus propietarios y situación de usos compatibles de actividades económicas en sus proximidades o bien espacios libres.

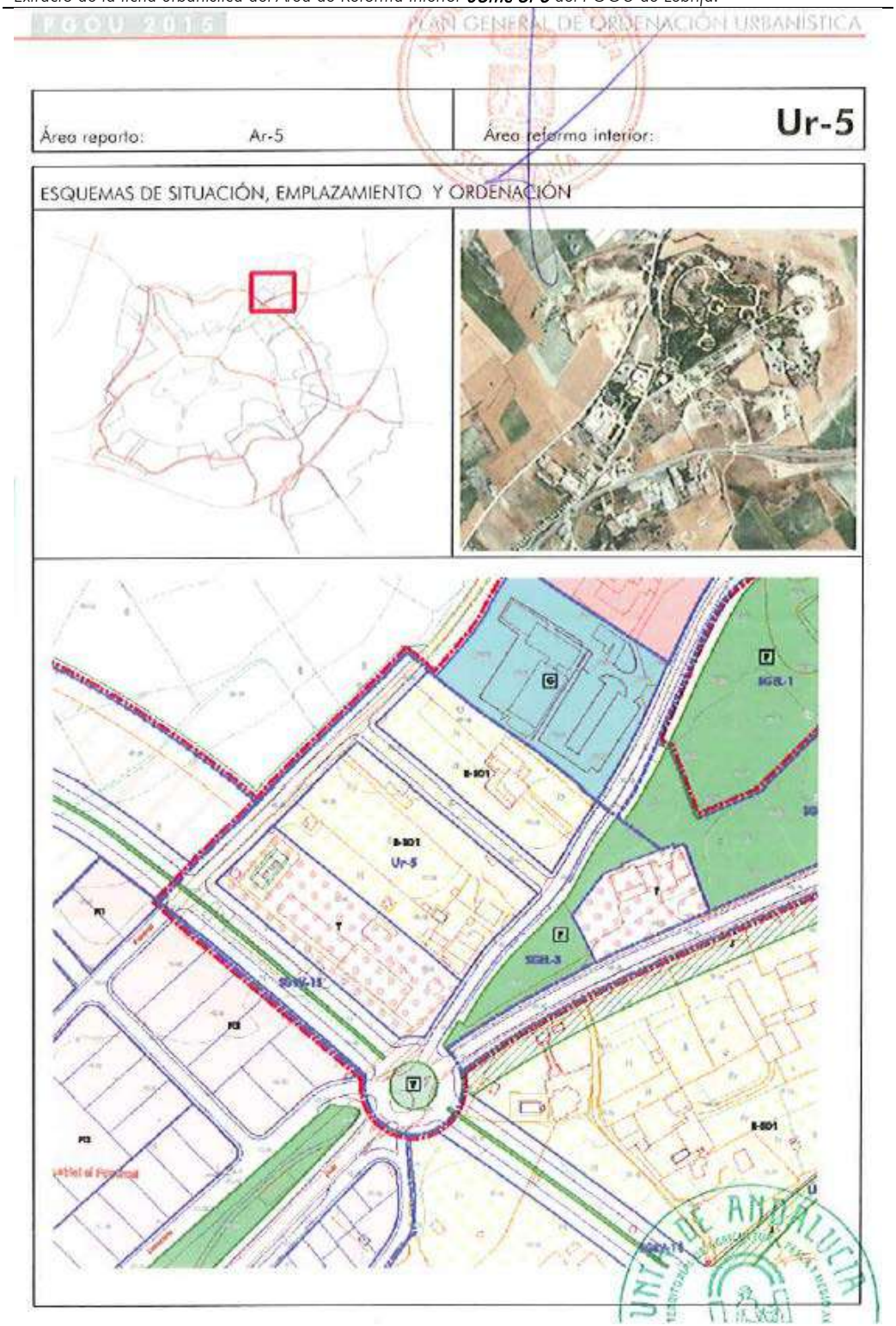
-En cumplimiento del Informe sectorial de la Consejería de Turismo y Comercio queda excluida en el ámbito de esta Unidad la posibilidad de implantación de "gran superficie minorista".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación.
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,4046 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 308.263 €

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	18/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

*Extracto de la ficha urbanística del Área de Reforma Interior **SUmc Ur-5** del PGOU de Lebrija.*



Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	19/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

El Plan Especial se justifica, administrativa y jurídicamente como procedente por cuanto su formulación desarrolla las previsiones que para estos terrenos establece el Plan General.

La ordenación de este área se plantea como objetivo para la consolidación y ordenación coherente del municipio por el noreste, tanto por su situación dentro del núcleo urbano, como por que da frente a uno de los accesos principales al municipio desde la carretera A-471 que conecta el mismo con el resto de los municipios importantes de la Provincia, incluyendo la capital, Sevilla.

Por todo ello la conveniencia de la formulación del presente Plan Especial se basa en la mejora urbanística tanto de los actuales terrenos como del entorno, que se verá beneficiado del inicio de las actuaciones de consolidación necesarias en esta parte del municipio, entre otras, al iniciarse el Sistema General Viario SGRV-15 que conforma la futura circunvalación de la localidad, como por la ejecución de un nuevo Sistema General de Espacios Libres, el SGEL-3, que aumentará las dotaciones necesarias en esta zona de la localidad, incrementando el bienestar de la población.

Por todo lo anteriormente expuesto, se cree justificada la conveniencia y oportunidad de la formulación del presente PERI, cuya redacción se acomete en coherencia con las previsiones del planeamiento general, siendo la misma ficha de planeamiento la que determina la figura del Plan Especial de Reforma Interior como documento para el desarrollo de esta área

2.2. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

El Plan Especial a redactar tiene la finalidad de establecer la ordenación detallada del área de reforma interior denominada como SUrnc-Ur-5, según las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija y en cumplimiento del artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En este sentido no se plantean afecciones territoriales, ambientales y sectoriales distintas de las ya recogidas en el documento aprobado del plan general, con su correspondiente tramitación ambiental, tal y como se plantea en el desarrollo de las mismas que se hace a continuación

1. AFECCIONES TERRITORIALES

Derivadas del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	20/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Autónoma de Andalucía, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Dicho Plan fue aprobado definitivamente por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.

El Modelo Territorial planteado por el P.O.T. de Andalucía sitúa a Lebrija dentro de la estructura de la Red de Ciudades Medias.

El Plan Especial que se plantea no presenta ninguna afección derivada del POTA en tanto que no se modifican ni el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos. El alcance y objeto de del Plan Especial no tiene incidencia alguna en el modelo de ciudad ni en los límites de crecimiento de la norma 45 del mismo, en tanto que estos ya se encontraban contemplados en el propio PGOU del municipio.

Plan Especial de Protección del Medio Físico

El 7 de julio de 1986 fue aprobado el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Sevilla. Sin embargo, no fue hasta el 10 de julio cuando salió publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Memoria de Ordenación y el Catálogo del citado plan, como anexo a una Resolución de la Directora General de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Se puede consultar la Resolución en el Boletín con la siguiente referencia: BOJA número 70 de 10 de abril de 2007.

Por otro lado, la actual Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio tiene publicado en su página web el documento completo del PEPMF de la Provincia de Sevilla, con la documentación del Catálogo de espacios y bienes protegidos, así como las fichas de síntesis.

El ámbito de estudio no se encuentra incluidos en ningún espacio catalogado.

Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana

La Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana es aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 3 de mayo de 2.011. Entre los objetivos y criterios del planeamiento general deberán integrarse los establecidos en esta estrategia.

Un modelo territorial que resultara desequilibrado produciría un consumo de suelo excesivo que una vez consumada la urbanización incrementarían las necesidades de movilidad, consumo de recursos y dificultarían la gestión urbana (prestación de los servicios municipales) y el acceso a los equipamientos

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	21/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Por esta razón, resulta adecuado realizar primero las actuaciones previstas en el suelo urbano antes que desarrollos nuevos sectores. El suelo que nos ocupa no constituye un nuevo sector sino un área de reforma interior en suelo urbano que necesita del Plan Especial para la consolidación y regularización de los usos actualmente existentes que coinciden con los recogidos en el plan.

Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019

Este Plan constituye el marco en el que se establecen las bases que deberán regir la política en materia de residuos no peligrosos en Andalucía hasta el año 2019. Los objetivos de este Plan son la prevención en la generación de residuos, la minimización del depósito en vertedero -que pasa por priorizar la valorización material y energética-, la transparencia de precios, la proximidad y la autosuficiencia, el acceso a la información y la participación ciudadana, y la mejora permanente en la gestión de los residuos no peligrosos en el territorio.

El Plan Especial preverá la recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.

Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2010-2020

El Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2010-2020 se aprueba el 17 de enero de 2012. Contiene la estrategia a seguir en Andalucía, hasta 2020, en materia de residuos peligrosos, adaptada a las tendencias más actualizadas en relación con la prevención de su producción y con el fomento del aprovechamiento de las materias que contienen.

El principal objetivo es la prevención en la generación de los residuos peligrosos en la Comunidad Autónoma de Andalucía y, para aquéllos que inevitablemente se produzcan, la reducción progresiva de su producción, así como la garantía de que su futura gestión proporciona un servicio de calidad a la ciudadanía y a las empresas en todo el territorio bajo unos niveles de protección medioambiental y de la salud humana lo más elevados posibles.

El Plan define los objetivos de reducción, reutilización, reciclado, y otras formas de valorización y eliminación, así como las medidas a adoptar para conseguir dichos objetivos, los medios de financiación y el procedimiento de revisión. Además, contiene un diagnóstico que analiza la cantidad de residuos producidos en el territorio y la estimación de los costes de las operaciones de gestión, así como los lugares e instalaciones adecuados para el tratamiento o la eliminación de estos residuos.

El Plan Especial preverá la recogida selectiva de residuos. Por tanto, se prevé un cumplimiento de los objetivos de reciclado de los residuos peligrosos establecidos en este Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	22/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Recursos Naturales. Red Natura 2000

En España, conforme a la Ley 42/2007, los espacios protegidos Red Natura 2000 son aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitats de las especies de interés que tienen un alto valor ecológico a nivel de la Unión Europea.

Estos espacios son los denominados Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), que posteriormente serán declarados Zonas Especiales de Conservación (ZEC), y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

El ámbito del Plan Especial no se encuentra afectado por ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000.

Recursos Naturales. Red de Espacios Naturales Protegidos (Renpa)

La Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) se conforma por un total de 243 áreas protegidas, sobre las que pueden recaer una o más figuras de protección.

Como se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior, el ámbito de planeamiento no se encuentra afectado por ningún espacio incluido en la Red Natura 2000 ni ningún espacio perteneciente a la RENPA.

2. AFECCIONES AMBIENTALES

La identificación de las afecciones ambientales previsibles es el proceso que conduce a definir y ubicar los efectos del planeamiento sobre el territorio afectado. Señalar que estas afecciones ya se encontraban identificadas en el proceso de redacción del propio Plan General aprobado que es el que delimita esta área de reforma interior como susceptible de ser urbanizada.

Para la identificación de las afecciones ambientales será necesario distinguir entre las que se pueden producir durante la fase de urbanización de los terrenos y las que se van a producir durante la fase de funcionamiento, una vez que los terrenos sean plenamente incorporados a la trama urbana de la ciudad.

Se procede por tanto se procede en primer lugar a determinar las acciones impactantes que se consideran con más posibilidades de producir impactos, en el ámbito del plan, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento.

Acciones con posibles efectos ambientales durante la fase de urbanización

- Desbroce y eliminación de la vegetación.
- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Construcción de edificaciones, viales e infraestructuras.
- Transporte de materiales de construcción.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	23/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

- Ruido.
- Emisión gases y polvo.
- Vertidos.
- Presencia y actividad humana.
- Incremento de la mano de obra.
- Plantaciones y acondicionamiento de zonas verdes.

Estas acciones van a producir una serie de efectos ambientales que no van a tener repercusiones significativas dado su carácter puntual y temporal.

Acciones susceptibles de producir efectos ambientales durante la fase de funcionamiento

- Generación de residuos.
- Generación de aguas residuales.
- Consumo de agua potable.
- Emisiones de gases y ruidos.
- Molestias y atropellos puntuales de fauna
- Impacto paisajístico de las edificaciones y sistema viario.

A continuación, se exponen las afecciones ambientales que van a producir las acciones antes descritas, distinguiendo, según el caso, entre las producidas durante la fase de urbanización y las producidas durante la fase de funcionamiento.

Efectos sobre el clima y la atmósfera

La calidad del aire puede verse afectada durante las obras de construcción por el aumento de partículas en suspensión procedentes de los movimientos de tierras, construcción de zanjas, cargas y transporte de materiales, etc. así como por el incremento de emisión de partículas y gases contaminantes a la atmósfera por parte de los vehículos y maquinaria de obra utilizada, el transporte de materiales, circulación de maquinaria pesada, etc. Durante la fase de urbanización también se producirá un incremento del nivel de ruido y vibraciones producidos por tráfico de camiones, funcionamiento de los motores de los vehículos, así como a las labores propias de las obras. Estos efectos tendrán una duración fugaz, dadas las reducidas dimensiones del ámbito, por lo que no se generan afecciones ambientales de importancia.

Durante la fase de funcionamiento y dados los usos y características del plan, se considera que los impactos en la calidad del aire y en la contaminación atmosférica y acústica en general van a ser mínimos y por tanto considerados como compatibles. La iluminación deberá diseñarse para minimizar y evitar la contaminación lumínica, cuyos parámetros técnicos se tendrán que ajustar a la normativa vigente. Por otro lado no hay que olvidar que el planeamiento urbanístico puede mitigar el impacto climático incidiendo sobre la presencia y tipología de la vegetación, debido al efecto regulador del clima que tiene la misma. Las actuaciones contempladas en el plan contribuyen a potenciar sobremanera el sistema de espacios libres y vegetales con la

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	24/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

incorporación, además de los espacios verdes locales, de un sistema general de espacios verdes.

Efectos sobre la geología, geomorfología y geotecnia

Puesto que las obras previstas se desarrollan sobre suelos urbanos, no se localizan elementos de interés geológico o materiales susceptibles de sufrir alteraciones notables. Por tanto, este impacto no se considera significativo.
En la fase de funcionamiento no se prevé ninguna incidencia sobre estos factores.

Efectos sobre los suelos

Las afecciones que pueden originarse sobre el suelo en la fase de obras son la pérdida en la superficie ocupada y la alteración fisicoquímica de las propiedades del suelo. Puesto que el plan se desarrolla sobre un suelo urbano actual y sólo se prevén actuaciones muy puntuales, este impacto no se considera significativo.
La afección más importante que puede originar durante el funcionamiento, es la posible contaminación del suelo en caso de vertidos accidentales. No se prevén actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Efectos sobre la hidrología e hidrogeología

La calidad de las aguas puede verse afectada durante las actuaciones previstas en la urbanización debido a la alteración de la red de drenaje superficial y a afecciones puntuales a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. Puesto que no existen cursos fluviales en el entorno inmediato, el impacto sobre la red de drenaje es nula. En cuanto a la posibilidad de contaminación de aguas subterráneas será consecuencia de vertidos accidentales de aceites u otras sustancias similares, lo que puede suponer un impacto bajo-moderado.
En la fase de funcionamiento se puede producir alguna contaminación de las masas de agua originada por posibles vertidos. Puesto que no existirán actuaciones potencialmente contaminantes, la ocurrencia de esta circunstancia es accidental y de muy baja probabilidad y por tanto, el impacto no se considera significativo.

Efectos sobre la fauna y la vegetación

Las acciones que pueden provocar una afección o eliminación de la vegetación y biotopos faunísticos están ligadas a la calidad de las especies vegetales presentes. En este caso, la pobreza de las comunidades vegetales existentes y la elevada superficie ocupada por construcciones, hace que este impacto sea mínimo en cuanto a calidad. No se han identificado especies relevantes, únicamente vegetación nitrófila propia de bordes de parcelas y arbolado ornamental.

No se prevén afecciones significativas en la fase de funcionamiento ya que no se han detectado especies amenazadas o en peligro.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	25/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Efectos sobre el Paisaje

La incidencia visual en la fase de construcción se limitaría a la presencia de personal, maquinaria y vehículos de transporte. Este impacto tiene escasa relevancia y desaparece en su totalidad una vez finalizadas las obras.

La ordenación prevista en el plan, una vez concluida la urbanización del ámbito, contribuirá positivamente al paisaje circundante con el aumento de las zonas verdes y el mantenimiento de tipologías acordes con el entorno de la zona.

Efectos sobre los espacios naturales

La actuación no afectará a Hábitats de Interés Comunitario ni espacios naturales

Efectos sobre el Patrimonio arquitectónico

El Plan no tiene incidencia sobre el patrimonio histórico-artístico con que cuenta la localidad tal y como se ha visto anteriormente

Efectos sobre el Medio socioeconómico

En el marco socioeconómico el Plan prevé efectos favorables, en tanto que contribuye a generar actividades empresariales y puestos de trabajo y se mejoran las redes de infraestructuras existentes.

También durante la fase de funcionamiento se prevén efectos positivos en este aspecto en tanto que se generará un incremento de empleos relacionados con las actividades previstas, lo que tendrá una repercusión favorable y permanente en el medio social.

Consumo de Recursos Naturales (Agua, Suelo, Consumo Energético, Etc.)

No existirá un incremento significativo en el consumo de agua ni de energía eléctrica respecto a la situación actual, ya que el Plan Especial sólo tiene como finalidad la de desarrollar las determinaciones del área denominada en el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija como SUrnc-Ur-5, sin un incremento de la demanda distinto del ya previsto en plan general.

Los recursos energéticos tenderán a una correcta gestión de los mismos, mediante las nuevas tecnologías existentes en el mercado, tanto de reutilización de energías, renovables para el ACS, utilización de la luz natural y/o domótica para la reducción de consumos.

Generación de Residuos (Aguas Residuales, Vertidos, Etc.)

Vertidos.

Los únicos efluentes líquidos serán aguas residuales y pluviales. Las aguas residuales generadas en las futuras instalaciones se verterán a la red de saneamiento municipal y serán sometidas a depuración en la correspondiente E.D.A.R antes de ser vertidas a la red fluvial.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	26/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Generación de Residuos.

Durante la futura ejecución de las obras se generarán los residuos propios de la construcción, que serán retirados del lugar por la misma empresa instaladora.

Durante la fase de funcionamiento se generarán los residuos característicos de la actuación

Afecciones a Dominios Públicos

Dentro de la superficie destinada a viario, local y general, se incluyen como está determinado en la ficha urbanística del PGOU, 2.977,63 m^2 de dominio público viario existente por lo que esta superficie no participa en las cargas ni beneficios de la futura reparcelación. Señalar que este dominio público ya constituye un vial urbano existente en la actualidad.

En la Unidad de Ejecución UE-1 que se propone en el presente PERI, se ubican 1.877,78 m^2 de dicho dominio público, quedando el restante 1.099,85 m^2 en la UE-2 propuesta. Según determinaciones del propio Plan General del Municipio, el dominio público queda integrado en la trama urbana del ámbito.

3. AFECCIONES SECTORIALES

Como se ha comentado, la finalidad del plan especial es la ordenación detallada de un área de reforma interior según las determinaciones del PGOU vigente en la que se produce ninguna afección de relevancia en ninguna de las normativas sectoriales que se detallan a continuación.

Derivadas de la legislación de Carreteras:

El ámbito está delimitado por el sureste con carretera A-471R2, antigua C-441A. El desarrollo del área se ajusta a lo establecido por en el PGOU del municipio en este borde no existiendo afección distinta a la contemplada. No obstante lo anterior, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente respecto al uso y autorizaciones en las correspondientes zonas de afección de dicha vía.

Derivadas de la legislación de Vías Pecuarias:

No existen vías pecuarias en el ámbito de la modificación ni en su entorno.

Derivadas de la Legislación de Aguas:

El consumo y utilización que pueden producirse en el ámbito del plan, debido a la ubicación, dimensión y normas urbanísticas de aplicación, es análogo al que puede tener cualquier zona de similares características, por lo que no puede producirse ningún aumento en la demanda de recursos hídricos de consideración en la demanda global del municipio.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	27/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

No existen zonas inundables inventariadas en el ámbito de la modificación correspondiente al Guadalquivir o a alguno de sus afluentes, por lo que se seguirá el procedimiento alternativo que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir establezca para este tipo situaciones en las que no existe información oficial de zonas inundables, tal y como se indica en la "*Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del DPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial*" *publicado por el Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente*'.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente, especialmente,

- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de Desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por l que se Establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.
- Real Decreto Legislativo 1/ 2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado, respecto del saneamiento, las aguas residuales generadas en los futuras usos se verterán a la red de saneamiento municipal y serán sometidas a depuración en la correspondiente E.D.A.R antes de ser vertidas a la red fluvial.

No obstante lo anterior, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales y especialmente en las determinaciones del Plan General del municipio.

Derivadas de la legislación del Sector Eléctrico:

El consumo y utilización que pueden producirse en el ámbito del plan, debido a la ubicación, dimensión y normas urbanísticas de aplicación, es análogo al que puede tener cualquier zona de similares características, por lo que no se produce ninguna afección derivada de la Legislación del Sector Eléctrico, más allá de la prevista en el propio plan general. No obstante, el plan especial y el proyecto de urbanización habrán de ajustarse a la normativa sectorial específica.

Derivadas de la legislación del Sector de las Telecomunicaciones:

El consumo y utilización que pueden producirse en el ámbito del plan, debido a la ubicación, dimensión y normas urbanísticas de aplicación, es análogo al que puede tener cualquier zona

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	28/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

de similares características, por lo que no se produce ninguna afección derivada de la Legislación del Sector de las Telecomunicaciones.

Derivadas de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

El ámbito de la modificación no afecta a ningún ámbito o elemento catalogado, por lo que no se produce ninguna afección por este motivo, no obstante, en cumplimiento de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, si en el transcurso de las obras se detectaran restos o evidencias materiales de índole arqueológica sus promotores tendrán la obligación de notificar tal extremo a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura

2.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Además del objeto propio del Plan Especial de Reforma Interior y de las determinaciones marcadas por el planeamiento general y una vez consensuadas las directrices generales con la administración municipal, para el adecuado desarrollo del área, se han fijado los objetivos y criterios que se exponen a continuación de manera justificada.

Objetivos

Los objetivos perseguidos por la ordenación proyectada son los siguientes:

- Desarrollar el Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija en el ámbito territorial de la actuación, mediante su ordenación detallada.
- Posibilitar el desarrollo de esta Área de Reforma Interior, tan importante para los propietarios con edificaciones existentes en el mismo, que pueda regularizar las mismas y permitir la solicitud futura de cualquier tipo de licencia, actividad económica o actuación.
- Responder adecuadamente ante la existencia de suelos de estas características, "suelo urbano sin urbanización consolidada", dentro del municipio de Lebrija.
- Desarrollar las condiciones fundamentales y características de la actuación, de forma que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general que el planeamiento superior prevé, y con las infraestructuras adecuadas a los usos futuros.
- Señalar los usos y niveles de intensidad en todo el ámbito del área, teniendo en cuenta lo establecido en las Normas del PGOU.
- Facilitar los esquemas de las redes fundamentales de infraestructuras de servicios.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	29/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

- Facilitar la ejecución del planeamiento sin necesidad de acudir a grandes inversiones en la ejecución de los sistemas generales en las primeras fases de desarrollo, posibilitando, por tanto, las inversiones privadas sin condicionarlas a las inversiones públicas.
- Lógica distribución espacial de los usos y de las diferentes tipologías previstas por el propio Plan Especial y establecimiento de criterios de racionalidad en las condiciones de los espacios libres tanto públicos como privados.
- Posibilitar y facilitar la adecuada gestión del ámbito dentro de los plazos de programación establecidos en el PGOU.
- Adecuada incorporación de los diversos usos pretendidos en el PGOU y facilitando su integración con los ya existentes tanto en el propio Área como en los suelos adyacentes, estableciendo una relación coherente entre los mismos.

Criterios

A continuación se desarrollan los criterios generales que se han tenido en cuenta en la ordenación propuesta para la consecución de los objetivos marcados.

- Realizar una propuesta de ordenación que permita el desarrollo del Área en un corto período de tiempo dando cumplimiento a la programación establecida en el PGOU.
- Organizar una intervención encajada en el entorno donde se asienta, procurando evitar un "salto" tipológico en la organización del territorio.
- Una propuesta morfológica que facilite la realización de intervenciones diversas, que reconozcan la diversidad de los lugares donde se ubica. Para ello, se establecerán tipologías edificatorias adecuadas a los distintos usos, estableciendo parámetros urbanísticos que compatibilicen los mismos mediante filtros vegetales, pantallas acústicas, etc.
- Especial atención al espacio no construido, creando un tejido urbano donde los espacios vacíos y los construidos formen las partes de un todo coherente.
- Una noción de espacio abierto asociado al paisaje, entendido éste en un sentido amplio, es decir, referido tanto al entorno natural como al transformado por la mano del hombre. Nuestra propuesta apuesta, por tanto, por la existencia de contornos ambiguos entre el espacio público y espacio privado. Intentará que los espacios entre exterior e interior sean fluidos.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	30/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

- Facilitar la comprensión de la estructura urbana propuesta, con una red viaria enfocada junto con el resto de los espacios libres, como elemento fundamental en la ordenación.
- Diseño de un sistema viario jerarquizado que garantice la accesibilidad uniforme al área y la continuidad de itinerarios así como su multifuncionalidad.
- Flexibilidad en la normativa, orientadas a constituir un código de garantías de los ciudadanos en orden a disfrutar de un entorno urbano de calidad.
- Sobre la premisa de conseguir el preceptivo control público del producto final, la normativa responderá a un criterio de economía.
- Presencia de la arquitectura en la propuesta. Podríamos decir que por qué está presente la arquitectura, si la ordenación que planteamos es realmente urbanística.
- La propuesta pretende mostrar las condiciones que consigan formar una imagen coherente y a la vez estimular la creatividad de los arquitectos de las intervenciones edificatorias futuras.
- Para facilitar la gestión y la programación, se adecuará la estructura viaria y la localización de los sistemas a las densidades, no necesariamente viales, y los trazados de infraestructuras preexistentes como la red abastecimiento que atraviesa el Área. Así, se ubica un espacio libre entre las dos manzanas de viviendas, que permite una adecuada permeabilidad entre ellas, al tiempo que permite mantener la infraestructura atravesando la zona objeto de ordenación.
- Adecuar de forma general las edificabilidades previstas para los distintos usos a sus tipologías, y de forma particular la edificabilidad residencial para posibilitar el efectivo establecimiento de la misma adecuándola a las necesidades del mercado.

2.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

A la hora de realizar la evaluación ambiental, conforme a lo indicado en la legislación y el planeamiento de referencia, es necesario describir las distintas alternativas consideradas.

Se trata de considerar las diversas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, entre las que debe encontrarse la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del documento urbanístico, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	31/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

ambiente de su aplicación. Y posteriormente, justificar la alternativa de ordenación seleccionada y los criterios de selección utilizados.

Para acometer el estudio y análisis de las distintas alternativas es necesario tener en cuenta el carácter de suelo urbano no consolidado de los terrenos objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, ubicados al norte del núcleo urbano del municipio. Las distintas alternativas que podemos estudiar, por la propia naturaleza del PERI, se reducen a tres:

Alternativa 0: No realizar actuación alguna, dejando el planeamiento en la situación actual.

Alternativa 1: Plan Especial de Reforma Interior del Área SUrnc-Ur-5. Opción 1.

Alternativa 2: Plan Especial de Reforma Interior del Área SUrnc-Ur-5. Opción 2.

Se parte desde la alternativa cero como manera de encontrar las razones que apoyen una actuación respetuosa con el medio ambiente.

ALTERNATIVA 0.
NO REALIZAR ACTUACIÓN ALGUNA.

Se define como "Opción Cero" la propuesta que decide mantener el planeamiento urbanístico en la situación existente, a todos los niveles: medioambientales, paisajístico, funcional y espacial. Esto es, no desarrollar el PERI programado por el PGOU de Lebrija, aprobado definitivamente recientemente en el año 2.015.

Esta opción supone ir en contra de las determinaciones de un planeamiento general recién aprobado, el cual, ha tenido un largo proceso de estudio y tramitación que conlleva la necesidad de desarrollo de esta zona urbana, con lo que no se entendería ahora no desarrollar esta unidad de ejecución en suelo urbano.

Consecuencia directa del anterior punto, no se producirá ningún movimiento mercantil ni ninguna actividad económica que pueda producir creación de nuevos puestos de trabajo ni un incremento de la actividad económica local, tan necesaria en los tiempos que hoy corren.

Se produciría a corto plazo un proceso de abandono, crecimiento de matorrales, escombrera, etc, que incide en la merma de la calidad paisajística y aumenta las probabilidades de generación de incendios en vacíos urbanos dentro del núcleo urbano, sin hablar del perjuicio existente para las viviendas existentes en la zona.

Esta alternativa, deja sin resolver los problemas existentes en la zona y, de acuerdo a todo lo anterior, no se considera viable.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	32/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

ALTERNATIVA 1.
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA SURNC-UR-5. OPCIÓN 1

El Plan Especial de Reforma Interior, PERI, tiene por objeto la ordenación urbana, con miras a la urbanización y su consiguiente reparcelación y edificación de los terrenos correspondientes al que se define como Área SUrnc Ur-5, en el Plan General de Ordenación Urbanística, en coherencia con los preceptos marcados en este planeamiento general y regulando el proceso de gestión, urbanización y edificación.

El Plan Especial se justifica, administrativa y jurídicamente como procedente por cuanto su formulación desarrolla las previsiones que para estos terrenos establece el Plan General.

La ordenación de este área se plantea como objetivo para la consolidación y ordenación coherente del municipio por el noreste, tanto por su situación dentro del núcleo urbano, como por que da frente a uno de los accesos principales al municipio desde la carretera A-471 que conecta el mismo con el resto de los municipios importantes de la Provincia, incluyendo la capital, Sevilla.

Por todo ello la conveniencia de la formulación del presente Plan Especial se basa en la mejora urbanística tanto de los actuales terrenos como del entorno, que se verá beneficiado del inicio de las actuaciones de consolidación necesarias en esta parte del municipio, entre otras, al iniciarse el Sistema General Viario SGRV-15 que conforma la futura circunvalación de la localidad, como por la ejecución de un nuevo Sistema General de Espacios Libres, el SGEL-3, que aumentará las dotaciones necesarias en esta zona de la localidad, incrementando el bienestar de la población.

Esta OPCIÓN 1, conlleva mantener a nivel general la ordenación potestativa definitiva del Plan General; se mantiene la franja de transición de carácter terciario mixto entre el polígono industrial y los usos residenciales, se mantiene la ubicación del uso terciario incluido en el interior del SGEL-3, para dar cobertura al actual Hostal San Benito, posibilitando tanto su ampliación como la posibilidad de futuras actividades terciarias complementarias del mismo y se mantiene toda la zona residencial en el mismo lugar, imprescindible la una correcta regularización de las parcelas residenciales existentes actualmente, sin provocar ningún perjuicio extra a los propietarios de las mismas

Se detalla gráficamente la misma:

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	33/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Definición gráfica de la Alternativa 1:

Esta OPCIÓN 1 no entiende necesario el viario interior entre dichas viviendas existentes, por lo que se ha procedido a su eliminación, por un lado, al considerarse innecesario por existir ya esta estructura viaria suficiente para el número de viviendas unifamiliares con fachada a dos calles paralelas, y por otro, para disminuir unas cargas de urbanización ya de por sí elevadas debido a la adscripción de los dos Sistemas Generales al área.

La ubicación de este vial sólo se entiende ante la necesidad de soporte para la arteria de abastecimiento que cruza justamente por esa ubicación. Para solucionar esto el vial se ha sustituido por una zona verde que permita al tiempo el alojo de esta infraestructura como la adecuación de cargas urbanísticas de la unidad de ejecución. Esta localización de la zona verde permite también la conexión entre el SGEL-3 / camino de San Benito y el camino del Fontanal dando continuidad al conjunto dentro de un sistema de recorridos peatonales y de ocio del municipio.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	34/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Consecuencia directa de todo lo anterior, especialmente del desarrollo de este ámbito, se producirá una creación de nuevos puestos de trabajo indefinidos tan necesarios como indispensables en estos municipios con baja actividad económica y terciaria, con lo que se producirá un impacto positivo en el municipio, aparte de activarse, aunque sea localmente, la economía local.

Al desarrollarse estos terrenos, estaríamos ante la presencia de parcelas edificadas con un uso, lo que elimina la posibilidad de procesos de abandono, suciedad, merma de la calidad paisajística, riesgos de incendios accidentales, etc.

Por todo lo anteriormente expuesto, se cree justificada la conveniencia y oportunidad de la formulación del presente PERI, cuya redacción se acomete en coherencia con las previsiones del planeamiento general, siendo la misma ficha de planeamiento la que determina la figura del Plan Especial de Reforma Interior como documento para el desarrollo de esta área.

En base a los principales criterios estimados como punto de partida, económico, funcional y estratégico y, habida cuenta de los beneficios ambientales y socioeconómicos, no cabe la menor duda que la Alternativa de Ordenación 1ª, desarrollada en el presente documento, resulta la más adecuada y viable, especialmente por ser la solución más razonada y técnicamente viable a las nuevas necesidades del municipio y sus propietarios.

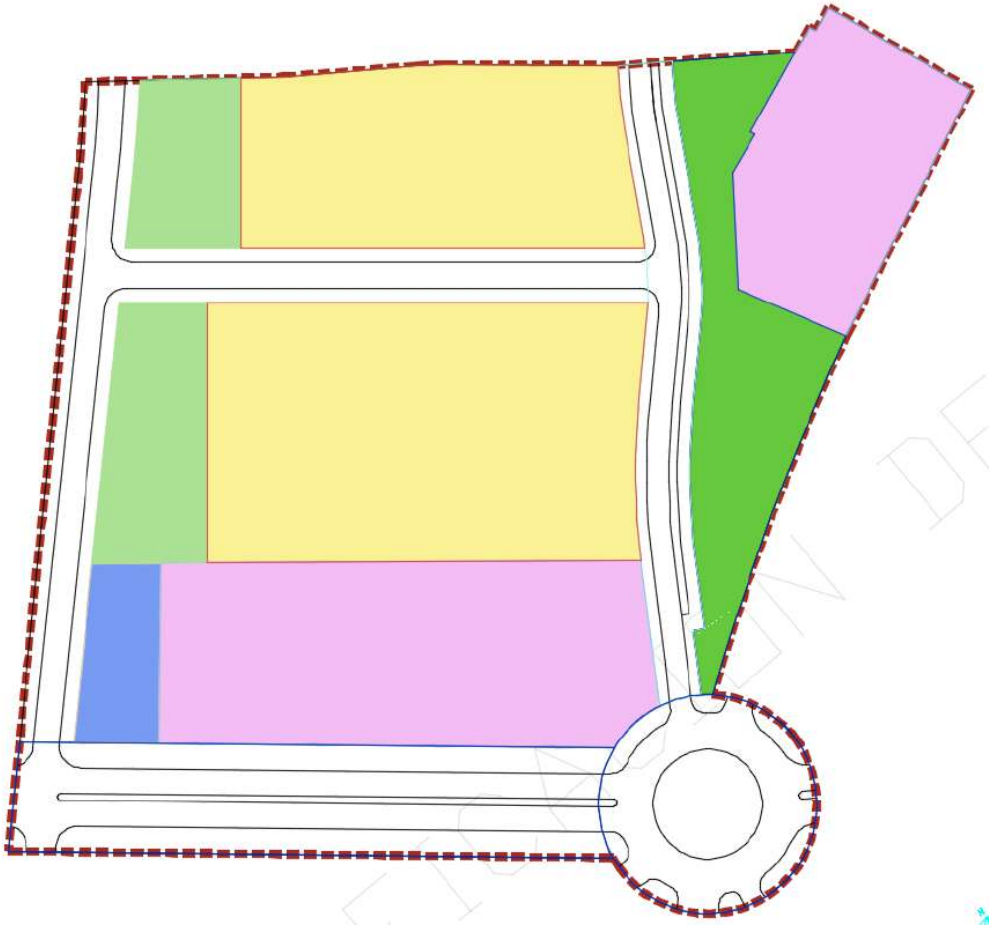
ALTERNATIVA 2.
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA SURNC-UR-5. OPCIÓN 2

Al Igual que la Alternativa 1, esta Opción 2, tiene por objeto el desarrollo urbanístico de estos terrenos a través de la redacción y aprobación del presente PERI, con todos los beneficios descritos anteriormente, no obstante, desarrolla una ordenación distinta que como veremos no es la opción más razonada y técnicamente viable desde el punto de vista ambiental y socioeconómico, por lo que finalmente es descartada.

Esta OPCIÓN 2, conlleva mantener escrupulosamente la ordenación potestativa del PGOU, manteniendo el viario que separa las zonas residenciales, con el consiguiente coste extra de urbanización y por tanto de inversión para los propietarios de los terrenos, a parte de los efectos negativos ambientales que se produce con la ejecución y mantenimiento de los viarios.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	35/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Definición gráfica de la Alternativa 2:



Por otro lado, las zonas verdes se trasladan a la parte oeste de la unidad de ejecución, conformando una ubicación residual que dificulta el futuro disfrute de la misma por los futuros residentes de la zona, además de no estar conectados con el resto de itinerarios habituales de la zona, especialmente el camino de San Benito, perdiendo así la continuidad al conjunto dentro del sistema de recorridos peatonales y de ocio del municipio.

Se mantiene también escrupulosamente la ubicación de la zona terciaria al sur del ámbito de actuación, de acuerdo a la ordenación potestativa del PGOU, pero no se diferencia los distintos usos posibles acuerdo a la compatibilidad de usos globales permitida en el Plan General, por lo que pueden devenir situaciones futuras donde proliferen actividades aisladas industriales entre otros usos terciarios, que aunque siempre serían compatibles desde un punto de vista puramente técnico, no parece acertado desde un punto de vista ambiental ni funcional.

Para elección de la propuesta más acertada, además del objeto propio del Plan Especial de Reforma Interior y de las determinaciones marcadas por el planeamiento general y una vez consensuadas las directrices generales con la administración municipal, se han fijado los objetivos y criterios que se han expuesto en el punto anterior.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	36/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Con todo, en base a los criterios específicos anteriormente considerados, además de posibilitar y facilitar la adecuada gestión del ámbito dentro de los plazos de programación establecidos en el PGOU, y también en base a otros criterios de carácter más general de tipo económico, funcional y estratégico y especialmente el mayor coste económico y los impactos ambientalmente negativos que pueden conllevar la Alternativa 2, **se considera más viable el desarrollo de la ALTERNATIVA 1.**

2.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ASPECTOS GENERALES Y ESTRUCTURA URBANA

A nivel general, se ha mantenido la ordenación pormenorizada potestativa definida en el Plan General para los terrenos incluidos dentro de la delimitación del PERI, de forma que se mantiene, como no puede ser de otra manera, la ubicación, no potestativa en este caso, de los Sistemas Generales adscritos al área, el SGRV-15 que conforma la circunvalación del municipio, y el SGEL-3, que conforma la punta de lanza de ese nuevo pulmón verde que el Plan General ha diseñado para toda esta zona noreste del municipio, junto con los Sistemas SGEL-2, SGEL-1 y SGEL-18.

Se mantiene también la ubicación del uso terciario incluido en el interior del SGEL-3, para dar cobertura al actual Hostal San Benito, posibilitando tanto su ampliación como la posibilidad de futuras actividades terciarias complementarias del mismo.

Análogamente, se mantiene la ordenación de la zona residencial en la misma ubicación, principalmente para la regularización de las viviendas existentes en la misma, no obstante, atendiendo al número de viviendas establecidas en la ficha del PGOU, ocho (8), similar al número de parcelas existentes, teniendo en cuenta su tipología unifamiliar de baja densidad y finalmente la estructura parcelaria existente a dos calles paralelas, el camino del Fontanal al noroeste y la prolongación de la Avda. Calvo Ruiz, hacia la Ermita de San Benito al sureste, no se entiende necesario el viario interior entre dichas viviendas existentes, por lo que se ha procedido a su eliminación, por un lado, al considerarse innecesario por existir ya esta estructura viaria suficiente para el número de viviendas unifamiliares con fachada a dos calles paralelas, y por otro, para disminuir unas cargas de urbanización ya de por sí elevadas debido a la adscripción de los dos Sistemas Generales al área. La ubicación de este vial sólo se entiende ante la necesidad de soporte para la arteria de abastecimiento que cruza justamente por esa ubicación. Para solucionar esto el vial se ha sustituido por una zona verde que permita al tiempo el alojo de esta infraestructura como la adecuación de cargas urbanísticas del sector. Esta localización de la zona verde permite también la conexión entre el SGEL-3 / camino de San Benito y el camino del Fontanal dando continuidad al conjunto dentro de un sistema de recorridos peatonales y de ocio del municipio. El resto de zonas verdes necesarias para cumplir la dotación requerida se ubica en continuidad con el SGEL-3 y como complemento del mismo.

Finalmente, se mantiene también la ubicación de la zona terciaria, como barrera natural urbana de separación entre el Polígono Industrial del Fontanal, y las viviendas incluidas en esta área. Esta zona terciaria-industrial en la propuesta final de este PERI, al incluir un uso industrial

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	37/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

compatible con la misma, no producirá ningún impacto negativo en la zona residencial, principalmente por dos cuestiones, por un lado porque se limitan los usos terciarios o industriales que puedan ser incompatibles con dicha zona residencial y, por otro, complementariamente al anterior, porque estos usos pueden ser incluso compatibles con los propios residenciales de acuerdo a la normativa general de usos del PGOU de Lebrija.

A pesar de lo anterior, y como refuerzo de la protección de la zona residencial sobre esta zona terciaria, se disponen en la normativa urbanística de las distintas zonas, a parte de unos retranqueos generosos en la zona terciaria, la obligación de ejecutar un cinturón verde en las medianeras entre los distintos usos, favoreciendo la independencia a todos los niveles, acústico, estético, etc, eliminando así cualquier posible incompatibilidad no contemplada entre ellas.

Por otro lado, la dotación correspondiente a Sistemas de Interés Público y Social, SIPS, se ha concentrado también en la franja industrial-terciaria, al ser esta una ubicación estratégica que da servicio tanto a la zona residencial al norte como al resto de la ciudadanía que en un futuro tenga acceso directo mediante la nueva circunvalación SGRV-15, que será ejecutada ahora parcialmente.

De acuerdo a la compatibilidad de usos globales permitida en el Plan General, Art. 4.2.10 "Compatibilidad de Usos Globales y parámetros estructurales de pormenorización", específicamente, apartado 3.b), en el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad el uso industrial de cualquier tipo, hasta un límite de un 40% de la edificabilidad total, se ha establecido una diferente zonificación para estos usos industriales dentro del PERI, que no obstante, consumen bastante menos de ese 40 % permitido. Además, tampoco se ha cuantificado el 15% de la edificabilidad residencial que también podría aumentar más incluso esa superficie destinada al uso industrial.

Si bien es cierto que entendemos que no es necesaria una ordenación pormenorizada del uso industrial, entendemos que la ordenación debe establecerse a priori para una mejor organización de todo el espacio, evitando situaciones de actividades aisladas industriales entre otros usos terciarios, que aunque siempre serían compatibles desde un punto de vista puramente técnico, no parece acertado desde un punto de vista funcional, por lo que se ha procedido a su zonificación.

Atendiendo a la existencia de diversos usos en el Área según establece el PGOU, se ha visto oportuno la división del mismo en dos unidades de ejecución independientes, de forma que la zona residencial y terciaria (uso hotelero principalmente) externa del Hostal San Benito se configuren con su correspondiente Sistema General SGEL-3 y sus dotaciones locales correspondientes con el desarrollo de su propio Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, mientras que la otra zona destinada a zona terciaria-industrial, se configure con el Sistema General SGRV-15 y los sistemas locales correspondientes también desarrollados mediantes sus propios Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	38/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

2.6. ORDENACIÓN DETALLADA. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN

El Plan Especial de Reforma Interior contiene todas las determinaciones que se especifican en el Art. 14.1 de la LOUA:

> a) *Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.*
>
> b) *Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.*
>
> c) *Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.*
>
> d) *Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.*
>
> e) *Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.*
>
> f) *Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.*
>
> g) *Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.*
>
> h) *Cualesquiera otras finalidades análogas.*

Igualmente, de acuerdo al Art. 14.3 de la LOUA:

> *3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.*

El presente Plan Especial de Reforma Interior establece la Zonificación y Usos pormenorizados en el plano O-1 "Ordenación. Calificación, Usos y Sistemas" y O-2 "Características de la Ordenación".

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	39/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGOU

El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene como objeto el desarrollo del Área de Reforma Interior SUrnc-Ur-5 "San Benito". El ámbito queda delimitado según estable el PGOU. La superficie del ámbito es de 47.239,45 m^2, coincidente con la determinada en la ficha de actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Lebrija, ficha Ur-5.

Esta delimitación queda reflejada en los planos de información I-01 "Situación" e I-04 "Límite Ámbito de Actuación".

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	40/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

De forma análoga, en el plano I-03 Información Urbanística. PGOU Desarrollo y Gestión", puede verse su ámbito dentro de la ordenación que se establece en el PGOU de Lebrija.

Se adjuntan los parámetros de la ordenación estructural, establecida por el PGOU para esta Área:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
47.239,45	0,259782	11.498,44	10.348,60	1.149,84	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO						
Uso GL	Zona	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-BD1	17.216,00	0,12	2.065,92	8 VL	2.933,61
Terciario	T	15.860,80	0,60	9.516,48		8.564,83
Totales zonas		33.076,80		11.582,40	8	11.498,44

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área	SGEL-3	3.506,18	Sistema de espacios libres	3.307,68
	SGRV-15	7.678,84	SIPS	1.040,95
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total	11.185,02	Totales (sin viario)	4.348,63
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 116	

JUNTA DE ANDALUCIA
05 AGO. 2015

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	41/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

2. SISTEMAS GENERALES

El PGOU ha adscrito dos sistemas generales dentro de esta Área de Reforma Interior, por un lado un Sistema General Viario, una parte del SGRV-15, que conforma la futura circunvalación del municipio de Lebrija, por otro, un Sistema General de Espacios Libres, el SGEL-3, que conforma la punta de lanza de ese nuevo pulmón verde que el Plan General ha diseñado para toda esta zona noreste del municipio, junto con los Sistemas SGEL-2, SGEL-1 y SGEL-18.

Las superficies de los mismos son:

- Sistema General SGRV-15: 7.678,84 m^2.
- Sistema General SGEL-3: 3.506,18 m^2.

Señalar que el coste asignado por el PGOU al área Ur-5 asciende a la cantidad de 308.263 €. Para la consideración de este coste dentro del estudio económico del presente Plan Especial se ha procedido a su actualización desde la aprobación del Plan General a la fecha de redacción de este documento. Para ello se ha utilizado la aplicación específica para ello de actualización de rentas con el IPC general para períodos anuales completos de la página del Instituto Nacional de Estadística (https://www.ine.es/calcula/index.do?L=0). Según esta aplicación el importe correspondiente a la asignación de costes generales del ámbito asciende a la cantidad de 320.593,52 €.

3. RED VIARIA

La red viaria propuesta mantiene de forma general la estructura planteada por el PGOU, compuesta por el Sistema General Viario SGRV-15 detallado en la ficha urbanística del PGOU, y estableciendo además, de acuerdo a las determinaciones de la LOUA, el trazado viario pormenorizado del área, quedando finalmente:

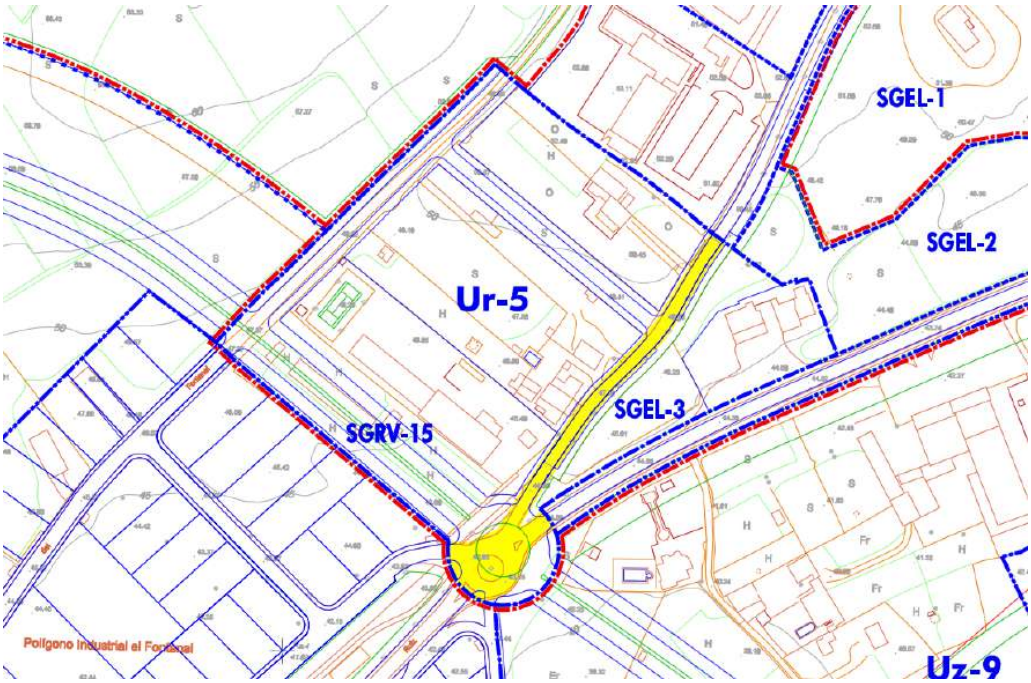
- Sistema General SGRV-15: 7.678,84 m^2.
- Viario Camino del Fontanal (VIAL A): 2.833,06 m^2.
- Viario Camino de San Benito (VIAL B): 2.608,48 m^2.

La superficie total del sistema local viario es de 5.441,54 m^2, que sumados al SGRV-15, hacen un total de 13.120,38 m^2, que suponen 27,77 % de la superficie del Área.

Dentro de esos 13.120,38 m^2 destinados a viario, local y general, se incluyen como está determinado en la ficha urbanística del PGOU, 2.977,63 m^2 de dominio público viario existente por lo que esta superficie no participa en las cargas ni beneficios de la futura reparcelación.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	42/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

En la Unidad de Ejecución UE-1 que se propone en el presente PERI, se ubican 1.877,78 m² de dicho dominio público, quedando el restante 1.099,85 m² en la UE-2 propuesta, conforme al siguiente gráfico, facilitado por los servicios técnicos municipales.



Tanto el SGRV-15 como el viario local, cumple con las determinaciones del Capítulo 2 "Urbanización del Viario", del Título 11 "Normas Generales de la Edificación" del PGOU de Lebrija, así como las exigencias mínimas definidas del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Como se ha justificado con anterioridad, el vial que el PGOU recoge atravesando la zona residencial aislada de baja densidad, uniendo el vial A (camino del Fontanal) y el vial B (camino de San Benito), se ha sustituido por una franja de espacio verde para permitir albergar la tubería de abastecimiento general que discurre por este trazado y entendiendo que dicho vial como tal, no resulta en nada necesario atendiendo a la tipología y número de viviendas propuestos, las cuales quedan suficientemente abastecidas y accesibles desde los viales A y B.

Como se detalla en los planos de ordenación, sobre el viario general y local se disponen las plazas de aparcamiento anejas a la red viaria en número suficiente para dar cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente, y cuya justificación se detalla en el apartado correspondiente a Dotaciones del punto 4 de este epígrafe.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	43/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

4. DOTACIONES. ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y APARCAMIENTOS

A continuación se procede a describir y cuantificar las dotaciones previstas en el presente Plan Especial de Reforma Interior, al tiempo que se justifica el cumplimiento de los parámetros establecidos al respecto en la normativa de aplicación.

Zonas Verdes (ZV)

El presente PERI, como ya se ha comentado y puede comprobarse en las tablas adjuntas, mantiene la reserva mínima de Sistemas Generales y Locales especificadas en la ficha urbanística del PGOU, lo que justifica el cumplimiento de dichas cesiones, quedando:

- Sistema General SGEL-3: 3.506,23 m^2.
- Sistema Local de Espacios Libres (parques y jardines): 3.312,63 m^2 superior a los 3.307,68 m^2 establecidos en la ficha del PGOU.

Finalmente, de la distribución estratégica de los diferentes espacios libres en el área, se propone como un sistema "continuo y coherente".

Tanto el SGEL-3 como los Espacios Libres Locales, cumplen con las determinaciones del Capítulo 3 "Urbanización de los Espacios Libres", del Título 11 "Normas Generales de la Edificación" del PGOU de Lebrija

Las dotaciones mínimas obligatorias del Área de Reforma Interior SUrnc Ur-5 "Camino de San Benito" de Lebrija, se establecen en la Ficha de Actuaciones para el Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Lebrija. En dicha ficha se establece un mínimo de 3.307,68 m^2 de reserva mínima de Sistemas Locales de Sistema de Espacios Libres.

Esta reserva mínima se realiza de acuerdo al Art. 17.1.2ª de la LOUA, el cual no realiza ninguna diferenciación entre la clase de Sistemas de Espacios Libres.

La Ordenación del PERI propuesta, establece un total de 3.312,63 m^2 destinados a dicha reserva de Espacios Libres, con lo que se cumple, como se ha expuesto, con el mínimo establecido.

Tanto la legislación andaluza (LOUA) como la Ley Estatal de Suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015), no establecen una clasificación o categoría mínima o máxima para los Sistemas de Espacios Libres de un Área Urbana o Área de Reforma Interior, por lo que tal ordenación deberá realizarse conforme a las necesidades colectivas, funcionales y social-económicas de su ámbito de actuación en Suelo Urbano.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	44/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Conviene recordar, que el Anexo de Reglamento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), sólo es de aplicación de forma subsidiaria y que únicamente establece los módulos mínimos de reserva de dotaciones para Planes Parciales, NO para Áreas de Reforma Interior, por lo que no es de aplicación en nuestro caso.

El Suelo Urbanizable y los nuevos crecimientos, lógicamente tendrán que configurarse conforme a unos mínimos que resuelvan la dotación de Espacios Libres para esta nueva ciudad, donde se dan casuísticas de Jardines o Zonas Verdes y también de Áreas de juegos y recreo para niños. No obstante, debido a la gran diversidad de situaciones que se produce en la ciudad existente (Suelo Urbano No Consolidado), es lógico que el legislador no haya establecido nunca esas limitaciones dimensionales y diferenciación dentro de las Áreas Libres, ya que en muchos casos sería inviable su cumplimiento, de ahí la redacción del Art. 17.2 de la LOUA, no sólo a efectos de no obligar a esa diferenciación de Áreas Libres sino incluso de no necesitarse en muchos casos ni siquiera su dotación numérica.

En resumen, si la LOUA, da la posibilidad en su Art. 17.2 de ni siquiera cumplir con el mínimo de m^2 destinado a Áreas Libres, existiendo en la provincia decenas de PERIs aprobados que ni siquiera llegan a un 2 o 3% (frente al mínimo absoluto del 10% establecido en la Ley), todos ellos con Informe favorable de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, ningún sentido tiene que exista esa obligación establecida en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales.

Es cierto que el Art. 85.1 del Reglamento de Gestión del 78, determina que los PERIs contendrán las determinaciones de los Planes Parciales, no obstante, como dice el propio artículo "cuando sean adecuados a los fines que persigan…salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la Reforma"; aparte de referirse a los PERIs determinados en el Art. 83.1, que no coincide en sus finalidades con el desarrollo que el PGOU de Lebrija establece para el PERI SUrnc Ur-5.

La localización y características de las zonas verdes y áreas libres quedó consensuada con el área de urbanismo del Ayuntamiento de Lebrija en el momento previo de la redacción de los documentos anteriores, y sobre los cuales no se habían realizado este tipo de apreciaciones.

En cualquier caso, como puede verse claramente en la ordenación proyectada, se ordenan dos zonas de Espacios Libres. La UE2-ZV2 que se ha integrado dentro del SGEL-3, de forma que las zonas verdes previstas queden razonablemente cualificadas e integradas dentro de un sistema de espacios libres coherente. Es esta situación de continuidad con el sistema general previsto no se establecen límites físicos reales entre ambos, aparte de las líneas sobre el papel para permitir la cuantificación de uno y otro, por lo que queda garantizada la observancia de las características dimensionales que, salvando lo anteriormente expuesto, pudieran querer requerirse, quedando dotadas de una usabilidad y accesibilidad más que suficiente para su fin.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	45/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Por otro lado, la zona verde UE2-ZV1, viene a constituirse en sustitución de un viario carente de sentido en esta ordenación, tal y como se ha detallado en el documento y corroborado en diferentes reuniones previas con los servicios técnicos municipales, primero porque el acceso a las parcelas residenciales previstas queda sobradamente garantizado por el resto de viales previstos y segundo porque el número máximo de viviendas permitidas y su tipología no hacen posible una parcelación distinta que requiera de este viario. De esta forma este espacio verde previsto en el plan especial se constituye a modo de sistema local que permite al tiempo comunicar los viarios de acceso a las viviendas, sin atravesar la zona terciara/industrial prevista y facilitando así la continuidad de la zona residencial. En esta situación, la dimensión de este espacio viario se ha ajustado prácticamente al ancho de una de las parcelas existentes, adecuándose a la función que se asigna y con idea de facilitar la ordenación general y la futura parcelación. Se ha dotado de la máxima dimensión posible teniendo en cuenta la realidad existente y el uso real final que va a tener únicamente para las 8 viviendas máximo existentes en su entorno, para los cuales va a servir a su objetivo sin ninguna duda, tal como determina el Art. 17.2 de la LOUA (y por exclusión el 85.1 del Reglamento del 78). En todo caso, y atendiendo a su condición de sistema local de espacios libres, las características dimensionales de este espacio permiten su consideración como área de juego y recreo para niños, pudiendo quedar así computada como elemento perteneciente al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva de dotaciones establecidos, según se recoge en el artículo 4 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

Equipamientos comunitarios (EQ)

El presente PERI, mantiene la reserva mínima de Equipamiento asignado a un Sistema de Interés Público y Social, SIPS, especificado en la ficha urbanística del PGOU, lo que justifica el cumplimiento de dichas cesiones, quedando:

- SIPS: 1.041,77 m^2 (superior a los 1.040,95 especificados en la ficha del PGOU).

Los Equipamientos SIPS del presente PERI, cumplen con las determinaciones del Capítulo 4 "Equipamiento y Mobiliario Urbano", del Título 11 "Normas Generales de la Edificación" del PGOU de Lebrija.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	46/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

DOTACIONES

USO PORMENORIZADO		TOTAL SUPERFICIE SUELO (m2)	PORCENTAJE SUELO %	CUANTÍA (m2 suelo/ 100m2 techo)
ESPACIOS LIBRES		6.818,86 m²	14,43%	28,60 m²s
Espacios Libres		3.312,63 m²	7,01%	28,60 m²s
Sistema General Espacios Libres	SGEL-3	3.506,23 m²	7,42%	0,00 m²s
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS		1.041,77 m²	2,21%	8,99 m²s
TOTAL DOTACIONES		7.860,63 m²	16,64%	37,60 m²s

Aparcamientos

El módulo mínimo de reserva de aparcamiento público, también de acuerdo a la LOUA y especialmente a la ficha urbanística del PGOU es de 1 plaza por cada 100 m² edificables, en nuestro caso 116, de los cuales, al menos el 50% (58), se dispondrán en el viario público. La ordenación de este PERI ordena un total de 90 aparcamientos en viario público.

Del total de plazas de aparcamientos, la Ley establece que un 2% sean plazas para minusválidos, lo que en las plazas reservadas implica 2 plazas. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

APARCAMIENTOS

	Nº PLAZAS	PORCENTAJE SOBRE TOTAL PLAZAS	CUANTÍA (ud / 100m2 techo)
APARCAMIENTOS PÚBLICOS (anejos a la red viaria)	90 ud	43,73%	0,78
APARCAMIENTOS DE CARÁCTER PRIVADO (reserva en suelo privado)	116 ud	56,27%	1,00
TOTAL APARCAMIENTOS	206 ud		1,78

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	47/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

5. USOS PORMENORIZADOS.

El presente PERI, establece 7 usos pormenorizados distintos, públicos y privados, como se detallan en los planos O-1 "Ordenación. Calificación, Usos y Sistemas" y O-2 "Características de la Ordenación".

Por un lado, se establecen los usos correspondientes a los Sistemas Generales SGRV-15 y SGEL-3, los cuales, ya han sido descritos en sus apartados correspondientes.

De forma análoga, tenemos los usos dotacionales locales, el sistema local de Espacios Libres, el sistema local de Equipamiento SIPS y el Sistema Viario, también detallados en los apartados anteriores.

Finalmente, nos quedan los dos Usos Globales descritos en la ficha urbanística del PGOU, Residencial RD1 y Terciario.

El PGOU de Lebrija establece una compatibilidad de usos globales en su Art. 4.2.10 "Compatibilidad de Usos Globales y parámetros estructurales de pormenorización", específicamente, apartado 3.b), en el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad el uso industrial de cualquier tipo hasta un límite de un 40% de la edificabilidad total terciaria.

En base a lo anterior, el presente PERI establece tres Usos Pormenorizados de carácter lucrativo, dos principales, el Residencial y el Terciario, y un industrial compatible, los cuales, como no puede ser de otra manera suman el aprovechamiento máximo objetivo determinado en la ficha del PGOU, transcrita en el apartado 1.11 "Información Urbanística" del presente documento, esto es, 11.498,44 UAs.

La edificabilidad total asignada en el presente documento a la zona industrial es de 2.992,66 m^2t, lo que supone un 33,14% del total del uso terciario posible de 9.030,82 m^2t, cumpliéndose así la limitación del 40% determinada en los párrafos anteriores como superficie máxima edificable de un uso compatible, industrial en este caso.

Por otro lado, también se comprueba que la máxima edificabilidad de los usos lucrativos determinados en el presente PERI, 11.582,40 m^2t, coinciden con lo determinado en la ficha urbanística del PGOU.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	48/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

USOS LUCRATIVOS

USO PORMENORIZADO	MANZANA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICAB. (m2t / m2s)	(Edifcab. Max) SUPERFICIE TECHO (m2 techo)	COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	APROV. OBJETIVO (UAs)	NÚMERO VIVIENDAS
USO TERCIARIO			5.233,56 m²s		6.038,16 m²t		5.251,78 UAs	
UE1	UE1-T		2.551,56 m²s	1,0000	2.551,56 m²t	0,8698	2.219,26 UAs	
UE2	UE2-T		2.682,00 m²s	1,3000	3.486,60 m²t	0,8698	3.032,52 UAs	
USO INDUSTRIAL			4.275,23 m²s		2.992,66 m²t		1.984,18 UAs	
UE1	UE1-I		4.275,23 m²s	0,7000	2.992,66 m²t	0,6630	1.984,18 UAs	
USO RESIDENCIAL			16.679,65 m²s		2.551,58 m²t		4.262,48 UAs	8 viv
UE2	R1		10.351,45 m²s	0,1530	1.583,52 m²t	1,6705	2.645,31 UAs	5 viv
UE2	R2		6.328,20 m²s	0,1530	968,06 m²t	1,6705	1.617,17 UAs	3 viv
TOTAL USOS LUCRATIVOS			26.188,44 m²s		11.582,40 m²t		11.498,44 UAs	8 viv

El Uso pormenorizado Residencial se corresponde con la categoría de vivienda unifamiliar, preferentemente aislada, con los usos compatibles que se determinan en el documento de Normas Urbanísticas.

El Uso pormenorizado Terciario se corresponde con cualquier categoría destinada a dichos usos, ya sea un uso comercial, oficina, hospedaje, recreativo, etc, que podrá establecerse dependiendo de su ubicación aislado o entremedianeras. Como se puede comprobar el uso terciario es el uso mayoritario atendiendo en cuanto a superficie de techo se refiere.

Finalmente, el Uso pormenorizado Industrial, se corresponde también con las categorías destinadas a dichos usos pero compatibles con el uso residencial, con las limitaciones de uso determinadas en el documento de Normas Urbanísticas del presente PERI.

En el apartado 7 "Coeficientes de Ponderación de los Usos Pormenorizados", se detallan y justifican los datos relativos a la ponderación de usos y tipologías.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	49/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

6. ZONAS DE ORDENACIÓN

La distribución de las distintas zonas de ordenación resulta de la aplicación de los objetivos y criterios planteados en los puntos anteriores y su cuantificación, superficies y características responde de la aplicación de las reservas para dotaciones marcadas en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, y a los criterios de diseño anteriormente descritos.

En los puntos siguientes se desarrolla cada una de las zonas de ordenación y sistemas generales previstos en el presente plan especial, su cuantificación en relación a estándares marcados en la legislación vigente y sus determinaciones, así como la asignación de los usos pormenorizados y aprovechamientos cuando corresponda.

Se adjuntan las tablas de ordenación donde se detallan los Usos contemplados en este PERI:

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

ZONAS DE ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS

USO PORMENORIZADO		TOTAL SUPERFICIE SUELO (m2)	DESGLOSE SUPERFICIE SUELO (m2)	PORCENTAJE SUELO %	DESTINO SUELOS
ESPACIOS LIBRES		6.818,86 m²		14,43%	PÚBLICO
Espacios Libres locales			3.312,63 m²	7,01%	
Sistema General Espacios Libre SGEL-3			3.506,23 m²	7,42%	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS		1.041,77 m²		2,21%	PÚBLICO
RED VIARIA		13.120,38 m²		27,77%	PÚBLICO
Viario Local			5.441,54 m²	11,52%	
Sistema General Viario	SGRV-15		7.678,84 m²	16,26%	
INFRAESTRUCTURAS URBANAS		70,00 m²		0,15%	PRIVADO
Centros de Transformación			70,00 m²		
USOS LUCRATIVOS		26.188,44 m²		55,44%	PRIVADO
Terciario			5.233,56 m²		
Industrial			4.275,23 m²		
Residencial			16.679,65 m²		
TOTAL SUELO		47.239,45 m²		100,00%	

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	50/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

7. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS

En este punto se procede a determinar de manera justificada los coeficientes de ponderación y homogeneización utilizados en el presente plan especial para cada uno de los usos pormenorizados descritos. En relación a esto, los apartados 5 y 6 del art. 61 de la LOUA, establecen lo que sigue:

> *5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.*
>
> *No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.*
>
> *6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.*

Atendiendo a lo establecido en la LOUA, este Plan Especial ha de considerar la singularidad de los usos en él recogidos atendiendo a su situación dentro del municipio y dentro del propio ámbito, las características urbanísticas del espacio ordenado, la oferta y demanda actual del mercado y la relación con usos similares en el entorno próximo.

Para el establecimiento de los Coeficientes de Ponderación de los distintos Usos Pormenorizados de este PERI, se ha realizado un cálculo del Valor de Repercusión del Suelo (VRS), mediante el método residual estático, el cual, es un método para calcular la valoración de un terreno edificable o de un bien inmueble a través del cálculo del precio máximo que un promotor estaría dispuesto a pagar para llevar a cabo una promoción con el mayor y mejor uso posible.

Se ha realizado un cálculo de valores de repercusión para poder determinar los coeficientes de ponderación entre usos respecto del característico, basándonos en la metodología establecida en la Legislación Vigente, en el análisis del mercado existente entre los usos Terciario, Industrial y Residencial Unifamiliar Aislado, en la oferta actual de venta obtenidos de las diferentes agencias de la zona, ofertas privadas y de la visita e inspección del entorno más próximo.

También se han tenido en cuenta otros factores importantes que ayudan a delimitar más si cabe dichos precios, en relación a su Ubicación, Entorno, Equipamiento, Comunicaciones, Demanda Real, etc.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	51/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Los cálculos antes detallados se han realizado siguiendo lo contenido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, especialmente, su Art. 22:

Art 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

VS= Sumatorio Ei x VRSi

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo. E = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:
VRS = (Vv / K) - Vc

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

(…)

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley de Suelo.

Los cálculos realizados han quedado recogidos en un Informe específico realizado a tal efecto para el establecimiento de los distintos coeficientes de ponderación por usos y cuyo contenido detallado queda incluido en el presente Plan Especial a modo de justificación de los mismos, dentro del apartado documentación anexa.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	52/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

De esta forma, los coeficientes de ponderación vendrán determinados, por un lado, por la relación entre los valores de repercusión obtenidos en dicho informe de valoración, lo que permitirá el justo reparto de las cargas y beneficios del desarrollo urbanístico. En este sentido se acompaña a continuación resumen de los valores de repercusión obtenidos del informe de valoración, expresados en €/m2 de techo, donde se comprueba esta relación.

RESUMEN DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO	
USO	VRS (€/m2 techo)
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	227,21 €/m2t
TERCIARIO	118,30 €/m2t
INDUSTRIAL	90,18 €/m2t

Por otro lado, el valor numérico final de los coeficientes de ponderación deberá permitir el mantenimiento del aprovechamiento objetivo otorgado al ámbito por el planeamiento general, según lo recogido en el punto 5 del artículo 61 de la LOUA, reproducido al principio de este apartado.

Con todo, los coeficientes de ponderación utilizados para el ámbito concreto de este PERI, calculados según se ha descrito y lo recogido en el informe realizado, son los expuestos a continuación para los usos concretos.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
USO	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1,670529
TERCIARIO	0,869765
INDUSTRIAL	0,663014

Como se puede comprobar en la tabla del apartado 5 del presente punto "Usos pormenorizados" estos coeficientes de ponderación permiten materializar dentro del ámbito el aprovechamiento objetivo asignado por el PGOU para este ámbito, al tiempo que mantienen la misma relación entre ellos que la deducida de los valores de repercusión obtenidos.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	53/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

8. ÁREA DE REPARTO. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

El PGOU de Lebrija establece un Área de Reparto única para este PERI, SUrnc Ur-5, denominada Ar-5.

La ordenación estructural del área queda definida en la ficha urbanística del PGOU, estableciendo los siguientes parámetros que sirven como base para el desarrollo del ámbito.

- Superficie del Área: 47.239,45 m^2.
- Aprovechamiento Medio: 0,259782 (sin contar con los 2.977,63 m^2 de dominio público existente).
- Aprovechamiento Objetivo: 11.498,44 UA.

A continuación, se adjunta tabla donde se exponen los aprovechamientos resultantes del presente Plan Especial, incluyendo las cesiones municipales, y donde se puede comprobar que se cumplen de manera estricta los parámetros establecidos en el PGOU.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

APROVECHAMIENTO

		SUPERFICIE SUELO (m2)	(Edifcab. Max) SUPERFICIE TECHO (m2 techo)	APROV. OBJETIVO (UAs)
TOTAL USOS LUCRATIVOS		26.188,44 m²s	11.582,40 m²t	11.498,44 UAs
APROV. MEDIO UE (UAs/m2)	0,259782			
CESIÓN APROV. UE (UAs)	1.149,84 UAs			
APROV. SUBJETIVO UE (UAs)	10.348,59 UAs			

9. CAPACIDAD DEL PLAN ESPECIAL

La capacidad edificable del plan especial es la que se recoge en el cuadro siguiente, la cual resulta de la aplicación de las determinaciones de carácter estructural marcadas por el planeamiento general.

Como se puede comprobar, la capacidad del Plan Especial se ajusta a la máxima establecida en el Plan General de Lebrija, cumpliendo por lo tanto con sus determinaciones.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	54/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

CAPACIDAD DEL PLAN

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)	11.582,40 m²t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 viv

10. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A continuación se adjunta cuadro completo de las características de la ordenación.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	55/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USO PORM.	UE	MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICAB. (m2t / m2s)	(Edifcab. Max) SUPERFICIE TECHO (m2 techo)	NÚMERO VIVIENDAS	NÚMERO APARCAM. / UD
ZONAS VERDES -PARQUES Y JARDINES-				3.312,63 m²s				
	UE2	ZV1		2.432,64 m²s				
	UE2	ZV2		879,99 m²s				
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES				3.506,23 m²s				
	UE2	SGEL-3		3.506,23 m²s				
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS				1.041,77 m²s				
	UE1	EQ1		1.041,77 m²s				
VIARIO LOCAL				5.441,54 m²s				
	UE01	V-A (camino El Fontanal)		765,72 m²s				
	UE01	V-B (camino San Benito)		348,77 m²s				
	UE02	V-A (camino El Fontanal)		2.067,34 m²s				
	UE02	V-B (camino San Benito)		2.259,71 m²s				
APARCAMIENTOS								90 ud
		UE1						65 ud
		UE2						25 ud
SIS. GENERAL VIARIO				7.678,84 m²s				
	UE1	SGRV-15		7.678,84 m²s				
INF. URBANAS. C. DE TRANSFORMACIÓN				70,00 m²s				
	UE1	CT		35,00 m²s				
	UE2	CT		35,00 m²s				
USO TERCIARIO				5.233,56 m²s		6.038,16 m²t	0 viv	
	UE1	UE1-T	Ur5-T1	2.551,56 m²s	1,00	2.551,56 m²t	0 viv	
	UE2	UE2-T	Ur5-T2	2.682,00 m²s	1,30	3.486,60 m²t	0 viv	
USO INDUSTRIAL				4.275,23 m²s		2.992,66 m²t	0 viv	
	UE1	UE1-I	Ur5-I	4.275,23 m²s	0,70	2.992,66 m²t	0 viv	
USO RESIDENCIAL				16.679,65 m²s		2.551,58 m²t	8 viv	
	UE2	UE2-R1	Ur5-RBD	10.351,45 m²s	0,15	1.583,52 m²t	5 viv	
	UE2	UE2-R2	Ur5-RBD	6.328,20 m²s	0,15	968,06 m²t	3 viv	
TOTAL USOS LUCRATIVOS				26.188,44 m²s		11.582,40 m²t		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	56/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

2.7. GESTIÓN URBANÍSTICA. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Entre las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (14.3 y 18.1 de la LOUA), se encuentra la fijación de los correspondientes sistemas de actuación, sin perjuicio de su posible ajuste o modificación posterior (sin que supongan modificación o revisión del Plan Especial de Reforma Interior), mediante alguno de los procedimientos establecidos en los artículos 105, 106, 107 y 108 de la LOUA.

La propuesta del Plan Especial establece el desarrollo del sector en 2 unidades de ejecución, UE-1 y UE-2 con desarrollo autónomo, lo que permite una gestión adecuada de la propiedad, permitiendo de este modo un desarrollo urbanístico independiente y ágil. Esta premisa se ha considerado fundamental en el diseño de las Unidades de Ejecución en aras de la viabilidad de desarrollo del sector.

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, el presente Plan Especial de Reforma Interior establece como Sistema de Actuación el de Compensación para la gestión de cada una de las dos unidades de ejecución previstas, conforme a lo previsto en el artículo 130 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En su caso, también será posible seguir el Procedimiento Abreviado señalado en el artículo 132 de la L.O.U.A., si la iniciativa contase con el respaldo del 100% de los propietarios, pudiendo presentarse a tramitación de manera conjunta la propuesta de establecimiento del sistema de ejecución y el proyecto de reparcelación, el cual se limitará a localizar los terrenos de cesión obligatoria y reservas, las parcelas edificables y aquellas de cesión obligatoria al municipio en que pueda materializarse el 10% del aprovechamiento medio (art.173 RGU), salvo sustitución por abono en metálico, según los supuestos previstos en la legislación urbanística y teniendo en cuenta, en su caso, los convenios urbanísticos de planeamiento o gestión suscritos entre promotor y Ayuntamiento.

La iniciativa y el establecimiento del sistema de actuación se realizarán después de la aprobación del presente documento momento en el cual se habrá de justificar la representatividad y legitimidad de los propietarios que conformen la iniciativa, según las condiciones recogidas en los artículos, 108, 130, 131, 132 y 133 de la LOUA. El presente documento servirá de base para el establecimiento del sistema de actuación y la formulación de los estatutos y bases de actuación del sistema.

Las unidades de ejecución propuestas por el Plan Especial de Reforma Interior, se han establecido atendiendo a los artículos 105 y 106 de la LOUA, según los cuales, "la delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística".

La idoneidad técnica exigida por la LOUA, se justifica en que cada una de las unidades de ejecución propuestas se organiza respecto a su propio sistema viario y de infraestructuras lo que permite su desarrollo de forma independiente atendiendo al plan de etapas. Dado la estructura

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	57/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

viaria contenida en el PGOU, en la que hay que destacar la importancia del sistema general viario SGRV-15, la zona terciara principal tiene su desarrollo vinculado a la ejecución de este sistema general al que presenta fachada, por lo que se ha considerado necesario incluirlo en su totalidad dentro de la unidad de ejecución UE-1, junto con la zona industrial, por otro lado, en la UE-2 se diseña una segunda zona terciaria para el correcto desarrollo de la misma.

En cuando a la viabilidad económica y la equidistribución de beneficios y cargas, las unidades de ejecución propuestas se justifican por sí mismas de acuerdo al proceso natural de gestión, atendiendo a lo expuesto en el párrafo anterior y según el cual, la 1ª unidad de ejecución (UE-1), por sentido común, debe incluir el Sistema General Viario SGRV-15. Dado el elevado coste que este Sistema General supone, se han diseñado las Unidades de Ejecución (UE-1 y UE-2), de forma que se pueda acometer su ejecución independiente sin que suponga un sobrecoste de cargas, dejando así incluido el Sistema General de Espacios Libres SGEL-3 en la UE-2.

En la práctica urbanística habitual, si en una delimitación de Unidades en un ámbito concreto se pretenden tener en cuenta criterios de delimitación de propiedades aportadas y de coherencia con una ordenación y su proceso racional de ejecución, es prácticamente imposible conseguir delimitaciones que tengan un equilibrio perfecto, tanto en beneficios, como en cargas de urbanización y, en cualquier caso, tal y como antes hemos apuntado, estimamos recomendable el logro del objetivo del equilibrio de aprovechamiento frente al de costes de urbanización, por la simplicidad de la gestión de éste último.

Por otra parte, para acometer la estrategia de gestión, no debe perderse la perspectiva de que, con independencia de la delimitación de Unidades que se realice, es posible que en la mayor parte de los casos nos encontremos con elementos de ordenación, cuyo ámbito de funcionalidad y de servicio, conceptualmente sólo puede ser ámbito conjunto, y de difícil adscripción exclusiva a cualquiera de las Unidades, dado es el caso de los sistemas generales y otros elementos generales de infraestructuras y servicios.

Dicho esto, en lo que respecta al reparto del aprovechamiento urbanístico la delimitación de las unidades de ejecución propuesta en el presente PERI, se ajustan a lo establecido en el Art. 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana):

Delimitación de polígonos y unidades de actuación

Artículo 36

1. La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2. En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	58/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

*A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, **no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100**.*

Para justificar este extremo se ha elaborado un cuadro comparativo con los parámetros de aprovechamiento correspondientes a cada una de las unidades de ejecución y donde se pueden observar comparativamente los aprovechamientos de las 2 unidades junto con los totales previstos en el presente Plan Especial.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

UNIDADES DE EJECUCIÓN

	UE-1	UE-2	TOTALES PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE BRUTA (m^2)	16.696,89 m²s	30.542,56 m²s	47.239,45 m²s
SUP. NETA (DESCONTANDO DOM. PÚBLICO)	14.819,11 m²s	29.442,71 m²s	44.261,82 m²s
APROVECHAMIENTO			
TOTAL SUELO LUCRATIVO UE (m2)	6.826,79 m²s	19.361,65 m²s	26.188,44 m²s
TOTAL TECHO LUCRATIVO UE (m2)	5.544,22 m²t	6.038,18 m²t	11.582,40 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESULTANTE	4.203,43 UAs	7.295,00 UAs	11.498,44 UAs
APROVECHAMIENTO OBJETIVO según Derecho de Propiedad Suelo	3.849,74 UAs	7.648,70 UAs	11.498,44 UAs
APROVECHAMIENTO MEDIO UE (UAs/m2)	0,283650	0,247769	0,259782
DIFERENCIA APROV. OBJETIVO (respecto Aprov. Medio) (%)	9,19%	-4,62%	13,81%
DIFERENCIA APROV. OBJETIVO (respecto Aprov. Medio) (UAs)	353,69 UAs	-353,69 UAs	0,00 UAs
CESIÓN APROV. UE (UAs)	420,34 UAs	729,50 UAs	1.149,84 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO RESULTANTE	3.783,09 UAs	6.565,50 UAs	10.348,59 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO según Derecho de Propiedad del Suelo	3.464,77 UAs	6.883,83 UAs	10.348,59 UAs
DIFERENCIA APROVECHAMIENTO SUBJETIVO RESULTANTE *(respecto al aprov. Subjetivo correspondiente al Derecho de Propiedad del Suelo)* *(Aprovechamiento Subjetivo a compensar entre las Unidades de Ejecución)*	318,32 UAs	-318,32 UAs	

NOTA: La diferencia de aprovechamiento reflejada en cada una de las unidades de ejecución está calculada respecto al aprovechamiento medio del sector, resultando positiva cuando corresponde un aprovechamiento superior al aprovechamiento medio y negativa cuando corresponde un aprovechamiento inferior al medio. La diferencia de aprovechamiento entre las distintas unidades de ejecución se calcula sumando la desviación de aprovechamiento de cada una de ellas respecto al aprovechamiento medio.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	59/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Como se puede observar en el cuadro anterior los aprovechamientos medios de cada una de las unidades de ejecución son los que siguen:

- Aprovechamiento Medio UE-1: 0,283650 UAs/m^2.
- Aprovechamiento Medio UE-2: 0,247769 UAs/m^2.

Como se puede observar el aprovechamiento medio de la UE-1 es ligeramente superior al aprovechamiento medio de la UE-2. Procedemos a justificar que esta diferencia se encuentra dentro del límite establecido en la el Reglamento de Planeamiento. El aprovechamiento medio del sector es de 0,259782 UAs/m^{2}s, y el 15 % de este valor supone una desviación máxima de 0,038967 UAs/m^{2}s respecto del aprovechamiento medio del área. Como se puede observar la diferencia de aprovechamiento medio entre las dos unidades de ejecución supone un valor 0,035881 UAs/m^{2}s, inferior al 15% calculado. En concreto la diferencia de aprovechamiento entre las dos unidades supone un 13,81 %, tal y como se refleja en la tabla anterior, lo que supone una diferencia de aprovechamiento objetivo de +353,69 UAs para la UE-1 Y -353,69 UAs para la UE-2.

"La UE1 resulta ser excedentaria respecto al aprovechamiento medio de la UE2 que es deficitaria, debiendo reservar el exceso para compensar a dicha unidad deficitaria, de tal forma que entre ambas se garantice exactamente el derecho al aprovechamiento medio, el cual viene determinado por:

UE1: 0,259782 x 14.819,11 = 3.849,74 UAs

UE2: 0,259782 x 29.442,71 = 7.648,69 UAs

En la delimitación de unidades del PERI resultan los siguientes aprovechamientos según se recoge en el cuadro anterior:

UE1: 4.203,43 UAs

UE2: 7.295,00 UAs

De lo anterior resultan las siguientes diferencias:

UE1: 4.203,43 – 3.849,74 = +353,69 Uas

UE2: 7.295,00 – 7.648,69 = -353,69 Uas

Por tanto la UE1 tiene que compensar a la UE2 una cantidad de 353,69 UAs x 90% =318,32 UAs (de aprovechamiento subjetivo)

El valor económico de esta diferencia será el valor de la UA sin urbanizar, de acuerdo con el criterio establecido en el Reglamento de Valoraciones en el artículo 22.3".

Este valor se recoge en los cuadros que siguen y queda justificado en el documento de estudio ecónomico-financiero que incluye el presente Plan Especial.

"Por otra parte, el aprovechamiento subjetivo correspondiente que garantiza el derecho de propiedad del suelo de la UE1 es:

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	60/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

UE1: 14.819,11 x 0,259782 x 0,90 = 3.464,77 UAs

A este aprovechamiento hay que sumar el 90% del exceso de UAs de la Unidad 1: 353,69 x 0,90 = 318,32 UAs, lo que hace un total de aprovechamiento subjetivo de :

UE1: 3.464,76 + 318,32 = 3.783,09 UAs

La diferencia entre este aprovechamiento subjetivo y el asignado por el PERI a la UE1 deberá cederse urbanizada al Ayuntamiento de Lebrija:

4.203,43 Uas – 3.783,09 UAs = 420,34 UAs".

En lo referente a los costes de urbanización correspondientes a cada una de las unidades de ejecución, nos basamos en la estimación de costes desarrollada en el estudio económico-financiero incluido en el documento 4 del presente Plan Especial de Reforma Interior, teniendo en cuenta los incluidos en cada una de las unidades de ejecución.

Para la asignación de los costes de urbanización a cada una de las unidades de ejecución se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones (que quedan recogidas de la misma forma en el estudio económico):

Por un lado, se han evaluado los costes propios de cada una de las unidades de ejecución planteadas, correspondientes al viario y sistemas locales. En este sentido, tal y como queda recogido en el PGOU de Lebrija en apartado 9.2.2, letra D, de la Memoria de Ordenación, se ha considerado como sistema local de la UE-1, la parte del Sistema General SGRV-15, que hace la funcionalidad de sistema local sirviendo de acceso a los frentes de fachada que la UE-1 presenta a esta vía.

Por otro lado se ha evaluado la cuantía correspondiente de los sistemas generales adscritos al área, cuya cuantificación, tanto en superficie como en aportación económica máxima, queda perfectamente establecida por el PGOU, y recogida en la ficha urbanística del ámbito. Tal y como se recoge en el propio Plan General corresponderá al Ayuntamiento decidir sobre la ejecución material de estos sistemas generales, en función de la coordinación de la evolución de su ejecución global dentro del PGOU y en relación con el resto de zonas afectadas. El coste asignado por el PGOU a esta área de reforma interior no ha de entenderse como un coste efectivo de la ejecución material de los mismos, pues según recoge el propio Plan General esta asignación responde a un reparto global entre todos los ámbitos de desarrollo en función de la clase de suelo de manera que quede garantizada una coherente equidistribución del coste de los mismos. El reparto del coste que suponen los sistemas generales ha de realizarse de manera proporcional al aprovechamiento correspondiente a cada una de las unidades de ejecución.

Finalmente se han cuantificado otra serie de costes que se consideran necesarios para el desarrollo del sector entre los que se incluyen los honorarios técnicos para la elaboración del Plan Especial, y los Proyectos de urbanización y Reparcelación, así como los costes de gestión, junta de compensación, tasas, registro, etc.

De la misma forma en el estudio económico-financiero se recoge de manera justificada la valoración del suelo antes y después del desarrollo urbanístico de forma que se nos permita

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	61/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

cuantificar la viabilidad de la actuación. También quedan recogidos en dicho estudio, la valoración de la unidad de aprovechamiento, obtenida a partir de los valores de repercusión del suelo basados en el informe de valoración que se adjunta como anexo en el presente documento y que ha servido para el establecimiento de los coeficientes de ponderación utilizados.

A continuación, se expone el cuadro resumen donde se recoge la valoración de las diferencias entre los beneficios (aprovechamientos) y cargas (costes), a fin de garantizar el estricto cumplimiento de la equidistribución de unos y otros. Este mismo cuadro y su justificación quedan recogidos en el documento 4 del presente plan especial.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

UNIDADES DE EJECUCIÓN. VALORACIÓN DIFERENCIAS BENEFICIOS-CARGAS

	UE-1	UE-2	TOTALES PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE BRUTA (m^2)	16.696,89 m²s	30.542,56 m²s	47.239,45 m²s
SUP. NETA (DESCONTANDO DOM. PÚBLICO)	14.819,11 m²s	29.442,71 m²s	44.261,82 m²s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESULTANTE (UAs)	4.203,43 UAs	7.295,00 UAs	11.498,44 UAs
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (según Derecho de Propiedad del Suelo -DPS-)	3.849,74 UAs	7.648,70 UAs	11.498,44 UAs
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO respecto Aprov. Objetivo -DPS	353,69 UAs	-353,69 UAs	0,00 UAs
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO respecto Aprov. Medio en %	9,19%	-4,62%	13,81%
CESION DE APROVECHAMIENTO AL MUNICIPIO (UAs)	420,34 UAs	729,50 UAs	1.149,84 UAs
Cesión Aprovechamiento (según Derecho de Propiedad del Suelo -DPS-)	384,97 UAs	764,87 UAs	1.149,84 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	3.783,09 UAs	6.565,50 UAs	10.348,59 UAs
Aprovechamiento SUBJETIVO (según Derecho de Propiedad del Suelo -DPS-)	3.464,77 UAs	6.883,83 UAs	10.348,59 UAs
DIFERENCIA APROV. SUBJETIVO (respecto Aprov. Subjetivo DPS)	318,32 UAs	-318,32 UAs	
Valor de la UAo considerado (previo a urbanización)	47,17 €/UAo	47,17 €/UAo	47,17 €/UAo
VALORACIÓN DE LA DIFERENCIA DE APROV. SUBJETIVO (€)	15.016,66 €	-15.016,66 €	
TOTAL COSTES ESTIMADOS	325.394,36 €	488.113,25 €	813.507,61 €
Coste unitario por Unidad de Aprov. SUBJETIVO	86,01 €/UA	74,35 €/UA	78,61 €/UA
Coste unitario por Unidad de Aprov. SUBJETIVO (según DPS)	78,61 €/UA	78,61 €/UA	78,61 €/UA
Costes teóricos (según Derecho de Propiedad del Suelo -DPS-)	272.366,99 €	541.140,62 €	813.507,61 €
DESVIACIÓN RESPECTO AL COSTE MEDIO DEL ÁMBITO (€)	53.027,37 €	-53.027,37 €	0,00 €
DESVIACIÓN RESPECTO AL COSTE MEDIO DEL ÁMBITO (%)	9,42%	-5,43%	14,84%
BALANCE DIFERENCIAS APROVECHAMIENTOS Y COSTES (€)	-38.010,71 €	38.010,71 €	

NOTAS:

(1) La asignación de costes de sistemas generales se hace respecto al aprovechamiento de cada unidad de ejecución

(2) El coste unitario por unidad de aprovechamiento se calcula respecto al aprovechamiento subjetivo correspondiente

(3) La diferencia de costes reflejada en cada una de las unidades de ejecución está calculada respecto al coste medio del sector, resultando positiva cuando corresponde a un coste superior al coste medio y negativa cuando corresponde un coste inferior al medio

(4) La diferencia de costes entre las distintas unidades de ejecución se calcula sumando la desviación de costes de cada una de ellas respecto al coste medio.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	62/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Como se puede comprobar, la diferencia de aprovechamiento a favor de la UE-1, se valora, atendiendo al valor obtenido para la unidad de aprovechamiento sin urbanizar de 47,17 €/UA, en 15.016,66 €. Por otro lado, la UE-1 presenta un coste unitario por unidad de aprovechamiento de 86,01 €/UA, superior al coste unitario de la UE-2, de 74,35 €/UA. Esta situación supone un 14,84% de diferencia de cargas entre las dos unidades de ejecución. Esto supone que la UE-1 presenta 53.027,37 € más de lo que suponen los deberes que le corresponden por el derecho de propiedad del suelo.

Con lo anteriormente expuesto y atendiendo a los datos obtenidos, resulta que la UE-1 es deficitaria respecto al balance final de beneficios y cargas que resulta de la ordenación. Este déficit se ha estimado en 38.010,71 €, cantidad que la UE-2 deberá compensar a la UE-1 y que deberá quedar garantizada ante el Ayuntamiento a favor de esta última.

Las diferencias de aprovechamiento y costes de urbanización aquí recogidos habrán de ser tenidos en cuenta en los procesos de reparcelación de las distintas unidades de ejecución de manera que se garantice la adecuada equidistribución de beneficios y cargas que se recoge en la legislación vigente, pudiendo establecerse las compensaciones de forma monetaria o bien mediante el reparto de aprovechamientos.

Finalmente señalar que, de cara a acometer la iniciativa del desarrollo urbanístico, consta, como no podría ser de otra forma, la conformidad del promotor del presente Plan Especial y la del propio Ayuntamiento de Lebrija, titular de terrenos incluidos en este ámbito y que como impulsor de su propio Plan General, ha de apoyar el desarrollo de los ámbitos contenidos en el mismo en los plazos de programación establecidos por este. El porcentaje de suelo correspondiente a promotor y ayuntamiento incluido dentro de la UE-1, supone un 57,38% de la superficie total de suelo de la unidad.

En el siguiente cuadro se expone de forma detallada la cuantificación de los distintos usos contenidos en cada una de las unidades de ejecución propuestas, agrupados en dos cuadros distintos, uno conteniendo los usos públicos y otro con los usos privados.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	63/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

UNIDADES DE EJECUCIÓN

	UE-1	UE-2	TOTALES PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE SUELO			
SUPERFICIE BRUTA (m^2)	16.696,89 m²s	30.542,56 m²s	47.239,45 m²s
SUP. NETA (DESCONTANDO DOM. PÚBLICO)	14.819,11 m²s	29.442,71 m²s	44.261,82 m²s
PORCENTAJE de la sup. del sector	*33,48%*	*66,52%*	*100,00%*
ZONAS VERDES -PARQUES Y JARDINES-		3.312,63 m²s	3.312,63 m²s
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		3.506,23 m²s	3.506,23 m²s
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	1.041,77 m²s		1.041,77 m²s
VIARIO LOCAL	1.114,49 m²s	4.327,05 m²s	5.441,54 m²s
APARCAMIENTOS	65	25	90
SIS. GENERAL VIARIO	7.678,84 m²		7.678,84 m²
INF. URBANAS. C. DE TRANSFORMACIÓN	35 m²	35 m²	70 m²
USO TERCIARIO			
SUPERFICIE SUELO (m2)	2.551,56 m²s	2.682,00 m²s	5.233,56 m²s
SUPERFICIE TECHO (m2)	2.551,56 m²t	3.486,60 m²t	6.038,16 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Uas)	2.219,26 UAs	3.032,52 UAs	5.251,78 UAs
USO INDUSTRIAL			
SUPERFICIE SUELO (m2)	4.275,23 m²s		4.275,23 m²s
SUPERFICIE TECHO (m2)	2.992,66 m²t		2.992,66 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Uas)	1.984,18 UAs		1.984,18 UAs
USO RESIDENCIAL			
SUPERFICIE SUELO (m2)		16.679,65 m²s	16.679,65 m²s
SUPERFICIE TECHO (m2)		2.551,58 m²t	2.551,58 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Uas)		4.262,48 UAs	4.262,48 UAs

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	64/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

2.8. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

La puesta en funcionamiento de la zona urbanizada necesitará de la implantación de las infraestructuras de enlace, para conectar las infraestructuras interiores del Área con las exteriores existentes. La definición detallada de las mismas se establece de forma genérica en este documento y quedará detallada en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

Las redes de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y saneamiento de aguas residuales tendrán carácter público y son las necesarias para cubrir la demanda, según se establece en la legislación sectorial de aplicación y en las normas técnicas vigentes de las distintas Compañías suministradoras.

El Art. 14 de la LOUA y 45.1.G) del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales (asimilable a Planes Especiales), establecen entre sus determinaciones, las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan. Por otra parte, en cuanto a régimen general de previsión infraestructuras también hay que tener en cuenta las determinaciones de las normativas particulares de cada servicio para la escala de planeamiento en que nos encontramos. Por último, se tendrán en cuenta las Normas de Urbanización del título 11 de las normas urbanísticas del PGOU de Lebrija.

Durante la formación del PERI, se solicitarán certificados de las compañías suministradoras, acreditativos de la disposición de las infraestructuras generales necesarias para dar servicio al Sector, o de las extensiones que deben de gestionarse, en su caso.

El proyecto de urbanización que desarrolle las determinaciones del presente Plan Especial de Reforma Interior deberá de concretar esta circunstancia con las directrices marcadas en este documento.

Las instalaciones existentes han sido descritas en el apartado 1.8 de la Memoria Informativa y el plano de información correspondiente de infraestructuras existentes. Los esquemas de infraestructuras proyectados, se reflejan en los Planos de Ordenación, O-06, O-07, O-08, O-09, O-10 y O-11 de este documento.

A continuación se desarrollan las características generales de cada uno de los servicios previstos:

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	65/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1. ABASTECIMIENTO DE AGUA, RED DE RIEGO E HIDRANTES DE INCENDIOS

En el Plano de Ordenación, O-08 "Infraestructuras. Abastecimiento de Aguas", se detalla el esquema previsto para la red de abastecimiento de agua del sector y los puntos de acometida a las redes generales municipales. La instalación se resuelve mediante una red de distribución mallada, ubicada preferentemente bajo el acerado.

El abastecimiento de agua se prevé a partir de la conexión a la red municipal. Esta conexión se realizará a un ramal de red municipal existente en el extremo norte del sector colindante Uzo-2, en la calle Comercio.

Dentro del sector discurre una arteria de la red general de abastecimiento al municipio de Aguas del Huesna, por lo que la ordenación propuesta deberá tener en cuenta la solución más adecuada para resolver el trazado de esta red.

También, en el ámbito del PERI, están previstas en el PGOU, la construcción de nuevas tuberías de abastecimiento prevista de diámetro 200-300 mm.

La red dispondrá de hidrantes contra incendios y de bocas de riego municipales en las zonas verdes.

Para el dimensionamiento de la red se adoptarán las siguientes dotaciones, según lo establecido en las Normas Reguladoras del Servicio de Abastecimiento del Consorcio de Aguas del Huesnar:

- Uso Residencial: 3,5 m3/viv x día.
- Uso Industrial: 10^{-4} l/s x m2.
- Uso Equipamiento: 2 l/persona x día.
- Riego Zonas Verdes: 6 l/m2 x día.
- Hidrantes: 1000 l/min por unidad.

No obstante, el dimensionamiento de la instalación se efectuará según los criterios que en su momento se estimen más idóneos desde los servicios técnicos competentes.

La instalación se ajustará al Decreto 120/1991, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, y en particular a su artículo 25 en lo referente a urbanizaciones y polígonos.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	66/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

En lo no previsto en dicho Decreto, será de aplicación el Reglamento de prestación del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Aguas Residuales del Consorcio de Aguas del Huesna aprobado por la junta General del Consorcio de 13-04-2000 y publicado en el BOP de 09-06-2000, y con carácter supletorio, la Orden de 28 de julio de 1974, del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua, y la NTE-IFA.

Las Ordenanzas del PERI profundizarán en destacar el cumplimiento de estándares estrictos de estanqueidad de las redes, (una de las principales causas de perdida que suelen oscilar del 10 al 20%.), entre las condiciones para la recepción municipal de las instalaciones.

Los distintos proyectos de urbanización que desarrollen y concreten las determinaciones del PERII definirán de forma precisa las características de la instalación de abastecimiento de aguas con arreglo a la normativa vigente, las ordenanzas del PGOU y las del propio PERI, así como la situación y tipo de hidrantes, ajustándose al CTE-DB-SI.

2. RED DE SANEAMIENTO

Se dispondrá de red separativa de saneamiento, recogiéndose de forma separada las aguas pluviales y las aguas fecales. Las cubiertas de los edificios se conectarán a la red de pluviales. El trazado esquemático de estas redes se refleja en los Planos de Ordenación O-06, Red de Fecales, y O-07, Red de Pluviales.

Red de Fecales

En el Plano de Ordenación O-06, se define el esquema previsto para la instalación. El trazado se dispone por el centro del viario y siendo el sistema por gravedad con pozos de registro distanciados entre 50 m como máximo.

La red del Área está formada por dos ramales, uno con trazado por el camino de San Benito, de norte a sur y el otro por el vial principal SGRV-15. Estos ramales se unen en la rotonda, punto más bajo del sector y de ahí se conecta a la red municipal de saneamiento.

Dentro del PERI, está previsto en el PGOU la construcción de una nueva red municipal de diámetro 500 mm. Este nuevo ramal designado IS-7, parte desde el límite oeste del PERI, lo atraviesa de oeste a este y continúa hacia el sur-este por el sector colindante Uz-9 hasta la conectarse con la red municipal existente.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	67/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Red de Pluviales

En el Plano de Ordenación O-07, se concreta el esquema previsto para la instalación. El trazado se dispone por el centro del viario y siendo el sistema por gravedad con pozos de registro distanciados entre 50 m como máximo.

La evacuación de aguas pluviales se prevé mediante imbornales registrables, conectados a los pozos de registro, y a la misma distancia que estos.

La red termina en la cota más baja del PERI, la zona sureste, en la rotonda proyectada. Desde este punto y mediante una tubería de conexión, se conecta a la red municipal próxima al sector.

Los criterios de diseño del esquema de la red de alcantarillado se ajustarán a lo establecido en el artículo 11.6.3 del capítulo 6 del título 11 de las Ordenanzas Reguladoras del PGOU y en el Reglamento de prestación del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Aguas Residuales del Consorcio de Aguas del Huesna aprobado por la junta General del Consorcio de 13-04-2000 y publicado en el BOP de 09-06-2000, así como la Modificación de la Ordenanza de Vertidos aprobada con fecha 31-03-2008 y publicada en el BOP de 28-06-2008, y con carácter supletorio, la Orden de 15 de septiembre de 1986 del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones y la NTE-ISA.

Los distintos proyectos de urbanización que desarrollen y concreten las determinaciones del Plan Especial definirán de forma precisa las características de la instalación de abastecimiento de aguas con arreglo a la normativa vigente, las ordenanzas del PGOU y las del propio PERI.

3. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

En los Planos de Ordenación O-09, Media y Baja Tensión, y O-10, Alumbrado Público, se detalla los esquemas previstos para la red de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público y la situación de los Centros de Transformación.

Los criterios de diseño de los esquemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se ajustarán a las siguientes normativas:

- Normativa de carácter general:

Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, que expresamente en su artículo 5, referido a la coordinación con los planes urbanísticos, establece que la planificación en el nivel de estos instrumentos se realizará "precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	68/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

existentes". La instrumentación por el presente PERI, se realiza o bien , mediante los esquemas de instalación que se establecen en los Planos de Ordenación O-09 y O-10, o bien, mediante regulación normativa en las Ordenanzas, en las que se establecen las determinaciones particulares necesarias, de compatibilidad de uso y condiciones de edificación, para que en fase de Proyecto de Urbanización y ejecución, (en coherencia con el mayor nivel de definición y concreción de dichas fases), pueda elegirse entre diversas alternativas de ubicación física de ciertas instalaciones como centros de transformación, cuadros de mando, y similares.

- Estudio del suministro eléctrico:

Para el estudio del suministro eléctrico se ha considerado la siguiente relación de normativa:

- Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico ara Baja Tensión, y Órdenes Ministeriales por las que se aprueban sus Instrucciones Técnicas Complementarias, en concreto la ITC-BT-10 "Previsión de cargas para suministros en Baja Tensión".

- Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre Previsión de Cargas y Coeficientes de Simultaneidad en Áreas de Uso Residencial y áreas de Uso Industrial.

Red de Media Tensión y Baja Tensión

La alimentación en media tensión se realizará desde una línea subterránea proyectada de MT. Esta línea unirá la subestación existente próxima al sector con una subestación de nueva construcción al este del municipio. La conexión se realizará en un punto de la línea en la rotonda proyectada en el sector. Desde este punto y mediante una línea subterránea partirá el anillo que abastece a los distintos centros de transformación. Estos centros de transformación conectarán con las diferentes líneas subterráneas de baja tensión que dotarán de electricidad a cada una de las manzanas. Tanto las nuevas líneas de media tensión como de baja tensión serán subterráneas preferentemente bajo los acerados o zonas pavimentadas de los espacios libres.

La red de media y baja tensión irá canalizada bajo tubo de PE de doble capa, con pared interior lisa de Ø 200 mm, previéndose siempre un tubo de reserva y aumentándose en otro en los cruces de calzada. Asimismo se colocarán arquetas normalizadas, de acuerdo con la compañía suministradora del tipo A1 y A2, en los cruces de las calles y en los cambios de dirección.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	69/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

El predimensionado de las cargas de cada Unidad de Ejecución se realiza de acuerdo con los siguientes criterios y previendo que cada centro de transformación va a tener una potencia total de 630 KVA.

PREVISIÓN DE POTENCIA UE-1			
			POTENCIA TOTAL
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	Superficie	1.042 m²	52,10 Kw
	Previsión de Potencia	50 W/m²	
USO TERCIARIO	Superficie	2.552 m²	127,60 Kw
	Previsión de Potencia	50 W/m²	
USO INDUSTRIAL	Superficie	4.275 m²	213,75 Kw
	Previsión de Potencia	50 W/m²	
VIARIO	Superficie viarios	8.793 m²	15,39 Kw
	Previsión de Potencia	1,75 W/m²	
POTENCIA TOTAL DEMANDA PARA UE-1			408,84 Kw

Con esta previsión de cargas se instalarán en esta unidad de ejecución 1 C.T.

PREVISIÓN DE POTENCIA UE-2			
			POTENCIA TOTAL
RESIDENCIAL	Nº de viviendas	8	64,40 Kw
	Electrificación (grado elevado)	9.200 W	
	Coeficiente de simultaneidad	7	
USO TERCIARIO	Superficie	2.682 m²	134,10 Kw
	Previsión de Potencia	50 W/m²	
ESPACIO LIBRE	Superficie	6.818 m²	6,82 Kw
	Previsión de Potencia	1,00 W/m²	
VIARIO	Superficie viarios	4.327 m²	7,57 Kw
	Previsión de Potencia	1,75 W/m²	
POTENCIA TOTAL DEMANDA PARA UE-2			212,89 Kw

Con esta previsión de cargas se instalarán en esta unidad de ejecución 1 C.T.

Alumbrado Público

En el Plano de Ordenación O-10, se señala el trazado de las redes de alumbrado público, sin perjuicio de que al hacer los correspondientes estudios luminotécnicos en los proyectos de urbanización se ajusten los distintos circuitos.

Cada red partirá de un centro de transformación mediante un cuadro de alumbrado adosado o ubicado en un monolito adyacente. Los circuitos irán canalizados bajo tubo

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	70/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

de PE de doble capa, de Ø 90 mm, instalándose una arqueta en cada punto de luz, así como en los cambios de dirección y en los cruces de calles.

Los niveles de iluminación y coeficientes de uniformidad de los viales y espacios públicos, deberá fijarlos y justificarlos el proyecto de urbanización de acuerdo con la categoría del vial.

Los soportes de las luminarias serán de material resistente a la acción de la intemperie, o estarán protegidos a tal fin para garantizar una durabilidad de 20 años. Se dimensionarán de tal forma que resistan las solicitaciones previstas en el Reglamento de Bajo Tensión, con los coeficientes de seguridad que correspondan, teniendo en cuenta la acción del viento. En cualquier caso, deberá cumplirse con lo estipulado en el citado reglamento en lo referente a alumbrado público. Las proyectadas cumplirán las exigencias luminotécnicas establecidas en el REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

4. TELECOMUNICACIONES

De acuerdo con la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en el ámbito del Sector, se opta por la previsión de canalización subterránea, como infraestructura de soporte y con el objetivo de del servicio telefónico básico y de los servicios de telecomunicaciones que se puedan prestar por dichas redes, fomentando la competencia efectiva en los mercados de telecomunicaciones y, en particular, en la explotación de las redes y en la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas y en el suministro de los recursos asociados a ellos, velando por que no exista falseamiento ni restricción de la competencia en la explotación de redes o en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, incluida la transmisión de contenidos

El esquema de canalización se describe en el Plano de Ordenación O-11, Telecomunicaciones. Por el interior de PERI existe una línea de telecomunicaciones que discurre de norte a sur por el camino de San Benito, en esta línea se conectarán las líneas proyectadas en el sector.

Las canalizaciones serán subterráneas y ubicadas preferentemente bajo los acerados. Estará formada por 4 y 6 conductos de PVC de 110 mm o 63 mm según necesidades, incluidas dentro de un cuerpo de hormigón HM-20, constituyendo dicho conjunto el prisma de canalización. Irá enrasado a unos 45 cm como mínimo por debajo de la rasante. En los cambios de dirección y puntos de conexión se colocarán arquetas del tipo D y H.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	71/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

2.9. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL

Este Plan Especial de Reforma Interior, adopta las condiciones de desarrollo para un Suelo Urbano No Consolidado que se establecen en el Capítulo 11 del Título 13 del PGOU de Lebrija,

Artículo 13.11.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada de las distintas zonas incluidas en Unidades y Áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado establecida por el PGOU, podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo con capacidad para ello (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior), pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter estructural y vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente, así como dar cumplimiento a los objetivos y criterios. Por parámetros de carácter vinculante se entenderán, con los criterios interpretativos del artículo 13.11.3.:

-La delimitación del ámbito y superficie del mismo.

-Superficie máxima edificable total y superficie mínima edificable para vivienda protegida.

-Número máximo de viviendas y número mínimo para viviendas protegidas.

-Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.

-Programación.

-Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. Para las áreas de suelo urbano no consolidado ordenadas pormenorizadamente desde el PGOU, le serán de aplicación las condiciones particulares de zona que correspondan de los Capítulos 2 a 10 de este Título, excepto la concreción de la ordenación de volúmenes, que será asignada en todo caso por el Estudio de Detalle, que distribuirá entre los suelos edificables la superficie edificada total asignada a la Unidad. No obstante mediante Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior (PERI), se podrá modificar para su mejora dicha ordenación pormenorizada, respetando los parámetros cuantitativos básicos y los objetivos y criterios del PGOU en la ordenación del área.

3. En las áreas de suelo urbano no consolidado, sobre las que la ordenación pormenorizada se remita a Plan Parcial o PERI, en dichos instrumentos se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 10 de este Título 13, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los objetivos y criterios del PGOU para la ordenación del área.

4. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada deberá justificarse que son para la "mejora" de la establecida y del mejor cumplimiento de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Artículo 13.11.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	72/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de las actuaciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación del núcleo urbano.

2. En la Parte C de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector y Unidad, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global de Sectores: El establecido en el Plano o.5. y en las Fichas de la Parte C de estas NNUU.

b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá proponerse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.

2.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada:

a) Uso global de Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución.

b) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo,10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficit en su caso.

c) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación pormenorizada cuando se establece desde el PGOU y que consta en los Planos de Ordenación o.6 y o.7. Esta zonificación pormenorizada se podrá innovar para su mejora mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior, según se establece en el artículo 13.11.2. En función de los usos pormenorizados modificados se deberán reajustar los aspectos que coherentemente procedan, como secciones de viario y dotaciones de aparcamientos de acuerdo con estándares del PGOU.

d) El instrumento de planeamiento de desarrollo, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación, teniendo en cuenta los criterios del apartado 2 del artículo 13.11.2 y, adicionalmente, para los ámbitos de uso mayoritario residencial, se podrá destinar un 20% a usos terciarios y dotacionales privados resolviendo las reservas adicionales de aparcamiento.

e) Reservas mínimas de sistemas locales: Las reservas de sistemas locales especificadas en las Fichas se han evaluado para el supuesto de que todo el aprovechamiento se destine a usos pormenorizados coincidentes con el global. El Planeamiento de desarrollo podrá reajustar dichas reservas, ajustándose en todo caso a los estándares del artículo 17 de la LOUA, en función de la superficie edificada efectiva que en la ordenación pormenorizada se destine a los usos determinados y compatibles en que se desglose el uso global. Cuando en el PGOU se establece una directriz de ubicación de las reservas de sistemas

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	73/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

locales, por razones de relevancia de la posición de la dotación, o de coordinación con las de ámbitos de desarrollo colindantes, dichas directrices deberán respetarse por el planeamiento de desarrollo.

En el Apartado 2.4. ORDENACIÓN DETALLADA. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN del presente documento se han desarrollado todas las determinaciones de desarrollo que se especifican en dichos artículos, justificándose así la adecuación del presente documento a la normativa del PGOU.

2.10. CUMPLIMIENTO CON EL TITULO IV DE LA LOUA

Introducción.

La posibilidad de la redacción y ejecución, tanto de los Planes Especiales, como del Proyecto de Urbanización por parte de la iniciativa privada está especificada en el Titulo IV de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente Plan, se elabora de acuerdo con estas especificaciones, para cuya ejecución los promotores se apoyan en las siguientes bases:

- Aportación de terrenos cuyas condiciones intrínsecas son excelentes para el uso que se propone, debido a su localización.
- Realizar el proceso que exige la planificación para adecuar los terrenos al desarrollo residencial, para lo que es preciso movilizar variados recursos, tanto humanos como económicos.

Como se expresa en el ya mencionado Título IV de la L.O.U.A., así como en el Reglamento de Planeamiento, se han de tener en cuenta los apartados siguientes:

- Compromiso de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.
- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- Medios económicos de toda índole.
- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- Relación de propietarios afectados.

Así pues, se describen seguidamente los datos correspondientes a estos epígrafes.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	74/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

El Plan Especial de Reforma Interior se ejecutará mediante dos unidades de ejecución en las etapas y fases descritas en el correspondiente plan de etapas.

Las obras de urbanización se regirán por las normas y prescripciones contenidas en el presente plan, las cuales se desarrollarán con detalle en el preceptivo proyecto de urbanización, y serán realizadas por los propietarios de los terrenos.

El sistema de actuación que caracteriza este Plan será el de Compensación para las dos unidades que tiene por objeto la gestión y ejecución de las obras de urbanización, por cuenta de las propiedades afectadas.

La ejecución de las obras de urbanización, una vez aprobado este Plan Especial de Reforma Interior de ordenación y el proyecto de urbanización correspondiente, serán efectuadas por el adjudicatario de la iniciativa.

Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y futuros propietarios.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización, son los que se estipulan en el Plan de Etapas del presente Plan.

La Junta de Compensación o en caso de innecesariedad, los propietarios de cada una de las unidades de ejecución, definirán en el correspondiente proyecto de reparcelación la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que el plan establece, así como el señalamiento de las parcelas edificables (correspondiente al 10%) de la administración actuante, tal y como se establece en el apartado determinaciones de la ordenación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

Conforme a lo establecido en el Capítulo V del Título IV, la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de la LOUA, Arts. 153 y 154, la conservación de las obras de urbanización será de cuenta de la Junta de Compensación, promotor o urbanizador hasta tanto, el Excmo. Ayuntamiento de Lebrija se haga cargo de ellas, bajo las condiciones que se establecen en la legislación vigente.

El incumplimiento de los compromisos, habilitará a la Administración para intervenir en los términos explicitados en el Art. 110 la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se extienden los compromisos que han de contraer los urbanizadores con el Ayuntamiento a la ejecución de las necesarias ampliaciones de elementos de sistemas generales de infraestructura

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	75/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

y concretamente a las conexiones de redes de distribución eléctrica, telefonía, abastecimiento de agua y saneamiento.

Las redes de distribución eléctrica se conectarán a la línea existente mediante un Centro de Transformación situado en zona libre de la urbanización.

La telefonía podrá conectarse en las proximidades del vial principal existente en el casco urbano y que se le dará continuidad en la urbanización, discurriendo paralelo a la carretera.

El abastecimiento de agua lo podrá hacer en cualquier punto del área ya que la línea de abastecimiento cruza por el sector.

El saneamiento conectará al colector existente en los dos viales del casco urbano y que conectan con los viales de la nueva urbanización.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Las garantías a que se refiere este apartado corresponderán a lo dispuesto al respecto en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, en la forma y condiciones que se señalan en los mismos.

Medios económicos de toda índole.

Los medios económicos para la realización del Plan son, en primer lugar, la propiedad de los terrenos, que pueden ser aportados para la obtención de créditos con los cuales se financien las obras de urbanización. En segundo lugar el patrimonio personal de los propietarios y, en tercer lugar, la autofinanciación mediante la venta de parcelas.

Justificación de la necesidad/conveniencia de urbanización.

La justificación de la necesidad y conveniencia de la presente urbanización está expuesta en el conjunto de los documentos que forman el presente Plan.

Relación de propietarios afectados.

Se recoge en el punto 1.9 de la memoria informativa del presente Documento.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	76/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

2.11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

A continuación se procede a justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	77/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

JUNTA DE ANDALUCIA

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	78/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN
PERI SUrnc-Ur-5 "CAMINO DE SAN BENITO"

ACTUACIÓN
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	90
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN
SUrnc-Ur-5 "CAMINO DE SAN BENITO"

TITULARIDAD
PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

[redacted]

PROYECTISTA/S
JUAN FERNANDEZ SEGURA

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	79/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- [x] FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- [ ] FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- [ ] FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- [ ] FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- [ ] TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- [ ] TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- [ ] TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- [ ] TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- [ ] TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- [ ] TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- [ ] TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- [ ] TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- [ ] TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- [ ] TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- [ ] TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- [ ] TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- [ ] TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En SEVILLA a ____ de SEPTIEMBRE de 2.019

Fdo.: JUAN FERNANDEZ SEGURA

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	80/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
Descripción de los materiales utilizados Pavimentos de itinerarios accesibles Material: Color: Resbaladicidad: Pavimentos de rampas Material: Color: Resbaladicidad: Pavimentos de escaleras Material: Color: Resbaladicidad: Carriles reservados para el tránsito de bicicletas Material: Color: ☐ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante. ☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	81/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	1,80	CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	--		
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	1,50 - 2,00	CUMPLE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,01 m	--		
	☐ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	☐ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado		
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--		
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--		
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--		
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--		
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	2,00	CUMPLE
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	82/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 2C+H 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75º ≤ ≤ 90º	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	83/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional — Anchura	= Anchura puerta	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional — Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 1,00 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina — ☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina — ☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina — ☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional — Anchura	= Ancho tapiz	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional — Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional — Anchura	= Ancho escaleras	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional — Longitud	= 1,20 m	--		
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	☐ Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	84/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
		Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores		Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
		Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
		Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--		
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	–	≥ 0,10 m		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	2	2
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	85/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	–		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos…)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	86/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	--		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	--		
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo – Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
		Barras de apoyo – Longitud	≥ 0,70 m	--		
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	--		
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	≤ 105º		
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	--		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	≥ 1,20 m		
	Diámetro		≥ 0,10 m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	≥ 2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--		
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	87/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

OBSERVACIONES
AL SER UN PERI Y NO TRATARSE DE UN PROYECTO DE URBANIZACION, LA MAYORÍA DEL CONDICIONADO NO ES DE APLICACION AL NO DETALLARSE EN ESTE DOCUMENTO, EL CONDICIONADO DE APLICACION PARA UN PERI SE CUMPLE EN SU TOTALIDAD.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	88/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

2.12. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por el que se aprueba la Ley de Suelo; y el artículo 19.1.a) 3ª) de la LOUA, modificado por el apartado nueve del artículo único 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, establecen la necesidad de que "**la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El contenido detallado de dicho Informe de Sostenibilidad Económica queda recogido en el punto 4.4 del documento 4 "ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO", que se incluye en el presente plan especial, que concluye que el impacto de actuación urbanística es positivo para la hacienda pública local y justifica la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, dando así cumplimiento a la exigencia legislativa antes mencionada.

Sevilla, 16 de marzo de 2022

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	89/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 3. **PLAN DE ETAPAS**

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	90/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

3.1. CONTENIDO Y OBJETO.

El presente Plan de Etapas se redacta dando respuesta a lo establecido al respecto en el artículo 13 de la LOUA, y a los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

Este documento regula la gestión del Plan Especial de Reforma Interior estructurando los distintos documentos a tramitar, plazos de presentación de los mismos, los límites temporales de ejecución de las obras de urbanización y edificación y lo relacionado con la conservación de las infraestructuras a ejecutar en la presente actuación urbanística, que manera que todo se desarrolle de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial.

3.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La ejecución del presente Plan Especial de Reforma Interior se gestionará en dos unidades de ejecución y mediante el sistema de compensación para cada una de ellas, según las prescripciones establecidas en la correspondiente ficha de planeamiento y conforme lo estipulado al respecto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.3. CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN.

En la programación que se propone para la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior se ha seguido el criterio general de conseguir un modelo de crecimiento coherente con el desarrollo interno del sector, en el que la creación de suelo urbanizado y su consolidación por la edificación vaya acompañado de las correspondientes dotaciones de equipamiento y áreas libres, procurando su adecuada integración en la estructura urbana.

Para el desarrollo de la urbanización se establece que esta se pueda desarrollar de forma previa o simultánea a la edificación, atendiendo a lo establecido para ambos casos en el Plan General y en la legislación vigente.

3.4. ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Se prevén las siguientes etapas para el desarrollo completo del Área, atendiendo a los criterios y determinaciones establecidas en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	91/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

ETAPA 1. Esta primera etapa corresponde a la fase de redacción de los documentos técnicos necesarios para el desarrollo del Área. Las actuaciones englobadas en esta etapa comprenden la formulación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación (salvo que se den supuestos legales de innecesariedad) y la formulación de los proyectos de reparcelación y urbanización de la UE-1. El plazo previsto para el desarrollo de esta etapa será de 1 año a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

ETAPA 2. La segunda etapa corresponde a la fase de redacción de los proyectos de reparcelación y urbanización de la UE-2. El plazo previsto para el desarrollo de esta fase se fija en 24 meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

Los plazos indicados para cada etapa se entienden para el caso de ejecución sucesiva, de modo que si cualquiera comenzase antes se alargaría el plazo de la etapa en el tiempo en que se adelantase el inicio, manteniéndose por tanto la fecha de finalización.

La urbanización del área deberá estar ejecutada en un plazo máximo de seis años desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior

En cualquier caso, aunque se permita la posibilidad de ejecutarse simultáneamente la urbanización con la edificación, las obras de urbanización de la etapa o fase considerada deberán estar concluidas en el plazo establecido para cada una de ellas, con independencia de que se hayan ejecutado o no las obras de edificación.

La delimitación física de las etapas 1 y 2 coincide con la delimitación de las unidades de ejecución que queda recogida en los planos de ordenación.

El plazo máximo para iniciar el desarrollo de las viviendas libres se establece también en seis años.

Así mismo, y de conformidad con la Legislación vigente la conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios constituidos en Junta, hasta que se efectúe la recepción definitiva de las mismas por parte del Ayuntamiento de Lebrija, que pasará entonces a hacerse cargo de dicha conservación.

Sevilla, 16 de marzo de 2022

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	92/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	93/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO

El objeto del presente estudio de viabilidad económica es efectuar una estimación de las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo urbanístico previsto para área denominada en el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija como SUrnc-Ur-5, ubicada en el paraje conocido como San Benito, a fin de establecer la viabilidad económica de la actuación y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación, así como el coste de implantación de nuevos servicios y/o suplemento de los mismos por el desarrollo urbano que se pretende.

2. PROCEDENCIA, CRITERIOS GENERALES Y METODOLOGÍA.

El presente estudio recoge la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del sector atendiendo a lo establecido en el artículo 13 de la LOUA y los artículos 45 y 55 del Reglamento de Planeamiento.

En virtud de lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los instrumentos de planeamiento deberán contener "un estudio económico financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución".

Se considera que la exigencia relativa a la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, en los planes de reforma interior, se refiere a un estudio de tipo conceptual y esquemático, en el que la metodología para la evaluación de los citados costes debe sintetizarse a la consideración de modelos avalados por la experiencia, puesto que la aportación de datos más concretos y exactos corresponde al Proyecto de Urbanización, que posteriormente ha de redactarse.

Por tanto, se considera que para esta primera fase de redacción y tramitación del plan especial, la extrapolación sobre datos de otras actuaciones de características semejantes es suficiente. Es por ello que para la evaluación de estos costes se han tenido en cuenta tanto las tablas de cálculo de presupuestos estimativos de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba como los datos de actuaciones similares obtenidos por la experiencia profesional.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	94/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN. CRITERIOS Y VALORES UNITARIOS CONSIDERADOS

A continuación, se procede a determinar los criterios seguidos para la cuantificación de los costes de urbanización y gestión necesarios para el desarrollo del ámbito.

Respecto a la ejecución y asignación del coste de los sistemas generales adscritos al ámbito y lo costes unitarios utilizados en el cálculo, se han tenido las siguientes consideraciones:

Atendiendo al criterio establecido en el apartado 9.2.2.D del PGOU se ha de considerar para su ejecución como sistema local, ya que suple una funcionalidad local, la calzada inmediata al frente de fachada que se genera, que es la que permite el acceso sin limitación a los frentes de edificación que dan frente al mismo. En nuestro caso concreto se ha considerado, dado que solo existe frente de fachada en uno de los lados del sistema general viario, el acerado y calzada inmediata a este frente, puesto que el otro frente de fachada queda fuera del ámbito y entendiendo que de no ser así se estaría en situación de desigualdad con el resto de sectores que ven justificada y compensada esta operación por tener frente en ambos lados.

El coste del denominado VIAL A, "Camino del Fontanal" se ha cuantificado en 55 €/m2, por considerar que este vial presenta un nivel muy básico de infraestructuras dado que la densidad de vivienda establecida por el PGOU, no permite más viviendas que la actual estructura parcelaria que presenta todos sus servicios por el VIAL B, Camino de San Benito.

El otro vial de la UE2, "Camino de San Benito", VIAL B, tiene en la actualidad la condición de vial, contando con calzada asfaltada y acerado completo en uno de sus lados. Se pretende el mantenimiento de ambos, solo con la ejecución del carril bici, colindante al acerado existente, y el acerado contrario por ejecutar donde se alojarán las infraestructuras necesarias para complementar las existentes. El coste unitario estimado para estas actuaciones se ha considerado en 20 €/m2 de vial.

El coste unitario para los viales locales y zonas verdes locales de nueva ejecución incluido la parte de sistema general viario contemplada, se ha obtenido de datos extraídos de actuaciones urbanizadoras similares y basándose en la experiencia profesional, estimándose en 70 €/m2 para los viales y en 25 €/m2 para los espacios verdes.

El coste unitario del sistema general de espacios libres SGEL-3, se ha considerado inferior atendiendo a las condiciones de diseño establecidas en el PGOU para este sistema, y se estima en 18 €/m2.

Para la asignación de los costes de urbanización a cada una de las unidades de ejecución se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

Por un lado, se han evaluado los costes propios de cada una de las unidades de ejecución planteadas, correspondientes al viario y sistemas locales. En este sentido, tal y como queda

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	95/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

recogido en el PGOU de Lebrija en apartado 9.2.2, letra D, de la Memoria de Ordenación, se ha considerado como sistema local de la UE-1, la parte del Sistema General SGRV-15, que hace la funcionalidad de sistema local sirviendo de acceso a los frentes de fachada que la UE-1 presenta a esta vía.

Por otro lado, se ha evaluado la cuantía correspondiente de los sistemas generales adscritos al área, cuya cuantificación, tanto en superficie como en aportación económica máxima, queda perfectamente establecida por el PGOU, y recogida en la ficha urbanística del ámbito. Tal y como se recoge en el propio Plan General corresponderá al Ayuntamiento decidir sobre la ejecución material de estos sistemas generales, en función de la coordinación de la evolución de su ejecución global dentro del PGOU y en relación con el resto de zonas afectadas. El coste asignado por el PGOU a esta área de reforma interior no ha de entenderse como un coste efectivo de la ejecución material de los mismos, pues según recoge el propio Plan General esta asignación responde a un reparto global entre todos los ámbitos de desarrollo en función de la clase de suelo de manera que quede garantizada una coherente equidistribución del coste de los mismos. El reparto del coste que suponen los sistemas generales ha de realizarse de manera proporcional al aprovechamiento correspondiente a cada una de las unidades de ejecución.

Finalmente se han cuantificado otra serie de costes que se consideran necesarios para el desarrollo del sector entre los que se incluyen los honorarios técnicos para la elaboración del Plan Especial, y los Proyectos de urbanización y Reparcelación, así como los costes de gestión, junta de compensación, tasas, registro, etc.

Como se ha expuesto, señalar que el coste asignado por el PGOU al área Ur-5 asciende a la cantidad de 308.263 €. Para la consideración de este coste dentro del estudio económico del presente Plan Especial se ha procedido a su actualización desde la aprobación del Plan General a la fecha de redacción de este documento. Para ello se ha utilizado la aplicación específica para ello de actualización de rentas con el IPC general para períodos anuales completos de la página del Instituto Nacional de Estadística (https://www.ine.es/calcula/index.do?L=0). Según esta aplicación el importe correspondiente a la asignación de costes generales del ámbito asciende a la cantidad de 320.593,52 €.

Atendiendo a estos costes unitarios se ha procedido a calcular el coste total de la urbanización considerando las superficies a urbanizar en cada uno de los casos. El desglose de costes se realiza de forma comparada, incluyendo de forma independiente los correspondientes a cada una de las unidades de ejecución previstas y los correspondientes al total del Plan Especial y se recoge en el cuadro del apartado 5 del presente punto.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	96/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

4. VALORES DEL SUELO ANTES Y DESPUÉS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN

La estimación del valor del suelo después del desarrollo urbanístico se realiza en base al informe de valoración realizado para la determinación de los coeficientes de ponderación. Este documento incluye como anexo un estudio de mercado por el que se han determinado los valores de repercusión de los distintos usos contenidos en el ámbito. Atendiendo a lo establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el valor del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, se tasará en los términos establecidos en el artículo 22 de dicho reglamento, que establece lo que sigue:

> 1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:
>
> VS= Sumatorio Ei x VRSi
>
> Siendo:
>
> VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo. E = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
>
> VRS = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Atendiendo a esto, se consideran los valores de repercusión obtenidos en el estudio de mercado,

RESUMEN DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO	
USO	VRS (€/m2 techo)
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	227,21 €/m2t
TERCIARIO	118,30 €/m2t
INDUSTRIAL	90,18 €/m2t

Según esto se procede a estimar el valor de mercado de los suelos incluidos en el ámbito, una vez transformados en suelo urbano.

Dado que el Plan Especial presenta usos diferentes, se procede a determinar el valor del suelo a partir del valor de unidad de aprovechamiento, que permite la homogenización de los distintos aprovechamientos considerados.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	97/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Para ello aplicamos los coeficientes de ponderación obtenidos de los valores de repercusión de suelo antes expuestos, según quedaban recogidos en el apartado 7 del punto 2.6 de la Memoria de Ordenación del presente Plan Especial.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
USO	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1,670529
TERCIARIO	0,869765
INDUSTRIAL	0,663014

De esta forma obtenemos el valor unitario de la unidad de aprovechamiento después del desarrollo urbanístico, lo que nos permitirá estimar el valor del suelo en esa situación. Dividiendo VRS de cada uno de los usos considerados por su correspondiente coeficiente obtenemos un mismo valor para la unidad de aprovechamiento (UA) de 136,01 €/UA. Según esto, aplicamos este valor previsible para el mercado de la zona, sobre 90 % del aprovechamiento (aprovechamiento subjetivo), una vez descontado el 10 % del mismo en concepto de cesiones municipales, que no han de considerar a efectos de la viabilidad económica como ingresos.

Según el mismo artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, el valor del suelo previo al desarrollo urbanístico y urbanización, se determinará atendiendo al contenido de dicho apartado:

> 3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:
>
> VSo = VS - G x (1 + TLR + PR)
>
> Siendo:
>
> VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
>
> VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
>
> G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
>
> TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
>
> PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	98/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

La TRL, según publicación del Banco de España (http://www.bde.es) en Estadísticas, en Tipos de interés y tipos de cambio (http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/tipos/tipos.html) concretamente (http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/ti_1_3.pdf), se obtienen los siguientes valores, se adopta con un valor de 1,37% (0,0137)

En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del citado Reglamento en función del tipo de inmueble. Para nuestro caso, considerando los distintos usos previstos, se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas en dicho anexo en función de la superficie destinada a cada uno de los usos, obteniendo así un valor de 11,64% (0,1164).

Aplicando esta formulación sobre el valor de la unidad de actuación antes calculado obtendremos de UA sin urbanizar, lo que nos permitirá estimar el valor total del suelo antes del proceso de desarrollo. Los costes del desarrollo urbanístico, incluidos de los de gestión y otros, se han determinado según los criterios del apartado anterior aplicados a las superficies consideradas y suponen un coste unitario por UA subjetivo de 78,61 €/UA. Con todo, obtenemos un valor de UA sin urbanizar de 47,17 €/UAo.

Atendiendo a estos costes unitarios se ha procedido a determinar el valor del suelo afectado por el plan especial tanto en la situación inicial, como en la situación posterior al desarrollo urbanístico. El desglose dichos valores se realiza de forma comparada, incluyendo de forma independiente los correspondientes a cada una de las unidades de ejecución previstas y los correspondientes al total del Plan Especial y se recoge en el cuadro del apartado 5 del presente punto.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	99/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

5. ESTIMACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

En el cuadro que sigue se recogen de forma detallada las previsiones económicas realizadas recogiendo el balance final de ingresos y gastos y por tanto el resultado de la viabilidad económica de la actuación urbanística.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

		UE-1	UE-2	TOTALES PLAN ESPECIAL
ESTIMACIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN		325.394,36 €	488.113,25 €	813.507,61 €
Coste unitario por m2 suelo bruto (descontando dominio público)		*21,96 €/m²s*	*16,58 €/m²s*	*18,38 €/m²s*
Coste unitario por Unidad de Aprov. SUBJETIVO		*86,01 €/UA*	*74,35 €/UA*	*78,61 €/UA*
Desviación respecto al coste medio del ámbito (%)		*9,42%*	*-5,43%*	*14,84%*
COSTES DE URBANIZACIÓN		284.057,37 €	445.109,20 €	729.166,57 €
URBANIZACIÓN DE SISTEMAS LOCALES		166.859,40 €	241.713,65 €	408.573,05 €
VIARIO LOCAL NUEVO		42.114,60 €	113.703,70 €	155.818,30 €
coste unitario / superficies cálculo	*55,00 €/m²s*	*765,72 m²s*	*2.067,34 m²s*	*2.833,06 m²s*
VIARIO LOCAL EXISTENTE		6.975,40 €	45.194,20 €	52.169,60 €
coste unitario / superficies cálculo	*20,00 €/m²s*	*348,77 m²s*	*2.259,71 m²s*	*2.608,48 m²s*
VIARIO LOCAL COMO PARTE DE SIST. GENERALES		117.769,40 €		117.769,40 €
coste unitario / superficies cálculo	*70,00 €/m²s*	*1.682,42 m²s*		*1.682,42 m²s*
ESPACIOS VERDES			82.815,75 €	82.815,75 €
coste unitario / superficies cálculo	*25,00 €/m²s*		*3.312,63 m²s*	*3.312,63 m²s*
URBANIZACIÓN / ASIGNACIÓN SISTEMAS GENERALES (1)		117.197,97 €	203.395,55 €	320.593,52 €
HONORARIOS TÉCNICOS Y COSTES DE GESTIÓN		41.336,99 €	43.004,05 €	84.341,04 €
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (Plan Especial)		16.557,75 €		16.557,75 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		10.592,65 €	18.383,41 €	28.976,06 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN		3.783,09 €	6.565,50 €	10.348,59 €
OTROS (notaria, registro, junta de compensación, tasas...)		10.403,50 €	18.055,14 €	28.458,63 €
VALOR DEL SUELO PREVIO AL DESARROLLO URBANÍSTICO		178.465,22 €	309.724,08 €	488.189,30 €
Aprovechamiento Subjetivo considerado (UAs)		3.783,09 UAs	6.565,50 UAs	10.348,59 UAs
Valor de la UAo (Vua) en €/UAo		47,17 €/UAo	47,17 €/UAo	47,17 €/UAo
Valor de la UA (Vua) en €/UA		136,01 €/UA	136,01 €/UA	136,01 €/UA
Costes por Unidad de Aprovechamiento Subjetivo (€/UA)		78,61 €/UA	78,61 €/UA	78,61 €/UA
Tasa libre de riesgo ponderada en tanto por uno (TLR)		0,0137	0,0137	0,0137
Prima de riesgo ponderada en tanto por uno (PR)		0,1164	0,1164	0,1164
VALOR DEL SUELO URBANIZADO		514.546,13 €	892.988,12 €	1.407.534,26 €
Aprovechamiento Subjetivo resultante (UAs)		3.783,09 UAs	6.565,50 UAs	10.348,59 UAs
Valor de la UA (Vua) en €/UA		136,01 €/UA	136,01 €/UA	136,01 €/UA
Coeficiente ponderación uso determinado		0,869765	1,670529	
Valor de Repercusión del Suelo (VRS) en €/m2 techo		118,30 €/m² t	227,21 €/m² t	
ESTIMACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA		10.686,55 €	95.150,79 €	105.837,34 €
Beneficios / Total de la inversión		*2,12%*	*11,93%*	*8,13%*

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	100/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

En relación al cuadro precedente se ha de tener en cuenta lo siguiente:

- La asignación de costes de sistemas generales se hace respecto al aprovechamiento de cada unidad de ejecución (1)
- El coste unitario por unidad de aprovechamiento se calcula respecto al aprovechamiento subjetivo correspondiente
- La diferencia de costes reflejada en cada una de las unidades de ejecución está calculada respecto al coste medio del sector, resultando positiva cuando corresponde a un coste superior al coste medio y negativa cuando corresponde un coste inferior al medio
- La diferencia de costes entre las distintas unidades de ejecución se calcula sumando la desviación de costes de cada una de ellas respecto al coste medio.

Como conclusión se ha de señalar que los costes necesarios para materializar la inversión 78,041 €/m2t, resultan superiores a los estimados por el Plan General del municipio, que los estimaba en 72,65 €/m2t, ambos aplicados sobre el 90% susceptible de aprovechamiento privado. Esto está motivado en gran medida, tal y como se ha venido exponiendo, por la importante carga que supone para un sector tan reducido, los sistemas generales adscritos. Esto supone que, si al valor unitario de los costes obtenidos le sumamos el coste de adquisición de los suelos, resulta un margen que, aunque supera el total de coste, resulta relativamente pequeño. Esta situación resulta más extrema para la UE-1, por lo que se deberá de garantizar su compensación atendiendo a lo recogido en el punto 4.3 de este estudio, en aras de que se cumpla el reparto equitativo de beneficios y cargas.

Con todo, se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, en los que se incluye el valor del suelo en su estado inicial. De esta forma se comprueba si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones. El balance final obtenido entre ingresos y gastos estimados representa un 8,13 % de la inversión a realizar. Como se ha dicho, este valor se considera algo ajustado para este tipo de operaciones, aunque atendiendo a la situación general de mercado y que el saldo final de la actuación urbanizadora es positivo, se ha de considerar en términos generales que el desarrollo urbanístico que se pretende, puede resultar viable.

4.2. FINANCIACIÓN

La totalidad de la inversión necesaria para el desarrollo de la actuación es de carácter privado y corresponde a la propiedad del suelo su realización, en parte con recursos propios y el resto apelando al endeudamiento en el sector financiero. Con la presentación del Proyecto de Urbanización correspondiente y la concesión de su licencia de obras, se garantizará el exacto cumplimiento de los compromisos establecidos en el Art. 46.c y d. del Reglamento de Planeamiento.

Los propietarios de la presente modificación del PGOU destinarán como primera inversión a la obra urbanizadora el capital necesario para comenzar la ejecución jurídica y material de los terrenos.

Finalizarán el resto con créditos obtenidos por diversas fuentes y con parte de las cantidades que los futuros propietarios de solares entreguen a cuenta del importe total de los mismos.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	101/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

4.3. UNIDADES DE EJECUCIÓN.
BALANCE Y VALORACIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS

Como ya se ha expuesto en el punto 2.7 de la Memoria de Ordenación "GESTIÓN URBANÍSTICA. UNIDADES DE EJECUCIÓN", el presente Plan Especial y posteriormente los proyectos de reparcelación de cada una de las unidades de ejecución previstas, han de contener y cuantificar las diferencias entre los beneficios y las cargas, que dentro de lo permitido por la legislación vigente, puedan existir entre la ordenación propuesta y el estricto derecho que corresponde a todos los propietarios de suelo afectados, de tal forma que entre las unidades de ejecución previstas, se garantice una distribución equitativa de los beneficios y las cargas.

Como parte de este estudio económico y como consecuencia de los valores obtenidos en el mismo se incluye el siguiente cuadro donde se recoge la valoración de las diferencias entre los beneficios (aprovechamientos) y cargas (costes), como justificación de lo anteriormente expuesto. Este mismo cuadro y la justificación que sigue, ya se recogían en el punto 2.7 de la memoria de ordenación.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

UNIDADES DE EJECUCIÓN. VALORACIÓN DIFERENCIAS BENEFICIOS-CARGAS

	UE-1	UE-2	TOTALES PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE BRUTA (m^2)	16.696,89 m²s	30.542,56 m²s	47.239,45 m²s
SUP. NETA (DESCONTANDO DOM. PÚBLICO)	14.819,11 m²s	29.442,71 m²s	44.261,82 m²s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESULTANTE (UAs)	4.203,43 UAs	7.295,00 UAs	11.498,44 UAs
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (según Derecho de Propiedad del Suelo -DPS-)	3.849,74 UAs	7.648,70 UAs	11.498,44 UAs
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO respecto Aprov. Objetivo -DPS	353,69 UAs	-353,69 UAs	0,00 UAs
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO respecto Aprov. Medio en %	9,19%	-4,62%	13,81%
CESION DE APROVECHAMIENTO AL MUNICIPIO (UAs)	420,34 UAs	729,50 UAs	1.149,84 UAs
Cesión Aprovechamiento (según Derecho de Propiedad del Suelo -DPS-)	384,97 UAs	764,87 UAs	1.149,84 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	3.783,09 UAs	6.565,50 UAs	10.348,59 UAs
Aprovechamiento SUBJETIVO (según Derecho de Propiedad del Suelo -DPS-)	3.464,77 UAs	6.883,83 UAs	10.348,59 UAs
DIFERENCIA APROV. SUBJETIVO (respecto Aprov. Subjetivo DPS)	318,32 UAs	-318,32 UAs	
Valor de la UAo considerado (previo a urbanización)	47,17 €/UAo	47,17 €/UAo	47,17 €/UAo
VALORACIÓN DE LA DIFERENCIA DE APROV. SUBJETIVO (€)	15.016,66 €	-15.016,66 €	
TOTAL COSTES ESTIMADOS	325.394,36 €	488.113,25 €	813.507,61 €
Coste unitario por Unidad de Aprov. SUBJETIVO	86,01 €/UA	74,35 €/UA	78,61 €/UA
Coste unitario por Unidad de Aprov. SUBJETIVO (según DPS)	78,61 €/UA	78,61 €/UA	78,61 €/UA
Costes teóricos (según Derecho de Propiedad del Suelo -DPS-)	272.366,99 €	541.140,62 €	813.507,61 €
DESVIACIÓN RESPECTO AL COSTE MEDIO DEL ÁMBITO (€)	53.027,37 €	-53.027,37 €	0,00 €
DESVIACIÓN RESPECTO AL COSTE MEDIO DEL ÁMBITO (%)	9,42%	-5,43%	14,84%
BALANCE DIFERENCIAS APROVECHAMIENTOS Y COSTES (€)	-38.010,71 €	38.010,71 €	

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	102/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

NOTAS:

(1) La asignación de costes de sistemas generales se hace respecto al aprovechamiento de cada unidad de ejecución

(2) El coste unitario por unidad de aprovechamiento se calcula respecto al aprovechamiento subjetivo correspondiente

(3) La diferencia de costes reflejada en cada una de las unidades de ejecución está calculada respecto al coste medio del sector, resultando positiva cuando corresponde a un coste superior al coste medio y negativa cuando corresponde un coste inferior al medio

(4) La diferencia de costes entre las distintas unidades de ejecución se calcula sumando la desviación de costes de cada una de ellas respecto al coste medio.

Como se puede comprobar, la diferencia de aprovechamiento a favor de la UE-1, se valora, atendiendo al valor obtenido para la unidad de aprovechamiento sin urbanizar de 47,17 €/UA, en 15.016,66 €. Por otro lado, la UE-1 presenta un coste unitario por unidad de aprovechamiento de 86,01 €/UA, superior al coste unitario de la UE-2, de 74,35 €/UA. Esta situación supone un 14,84% de diferencia de cargas entre las dos unidades de ejecución. Esto supone que la UE-1 presenta 53.027,37 € más de lo que suponen los deberes que le corresponden por el derecho de propiedad del suelo.

Con lo anteriormente expuesto y atendiendo a los datos obtenidos, resulta que la UE-1 es deficitaria respecto al balance final de beneficios y cargas que resulta de la ordenación. Este déficit se ha estimado en 38.010,71 €, cantidad que la UE-2 deberá compensar a la UE-1 y que deberá quedar garantizada ante el Ayuntamiento a favor de esta última.

Las diferencias de aprovechamiento y costes de urbanización aquí recogidos habrán de ser tenidos en cuenta en los procesos de reparcelación de las distintas unidades de ejecución de manera que se garantice la adecuada equidistribución de beneficios y cargas que se recoge en la legislación vigente, pudiendo establecerse las compensaciones de forma monetaria o bien mediante el reparto de aprovechamientos.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	103/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

4.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6. OBJETO

El objeto del presente informe de sostenibilidad económica es el de evaluar y ponderar el impacto económico de la actuación urbanística para las Haciendas de las Administraciones Públicas o entidades que resulten responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la puesta en marcha y prestación de los servicios necesarios.

7. PROCEDENCIA

Este Informe de Sostenibilidad Económica encuentra su fundamentación jurídica en la regla 3ª del artículo 19.1.a) de la LOUA, relativo al contenido documental de los instrumentos de planeamiento, donde se establece que:

> *" 3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá (…) un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.(…)"*

Concordante con este precepto, tenemos que atender además a lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLS 2015, el cual determina literalmente lo siguiente:

> *"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. (…)"*

El motivo principal por lo que surge la necesidad de esta Memoria de Sostenibilidad nace como consecuencia del principio de desarrollo sostenible, es decir, como un mecanismo con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudades y municipios provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbanística, o por el aumento en la prestación de servicios.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	104/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

El contenido se estructura en dos partes diferenciadas. Por un lado, el estudio del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas; y, por otro, el análisis de la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Atendiendo a lo anteriormente expuesto y a la vista de lo indicado en el artículo 7.1.b) de la LOUA, procede desarrollar este Informe de Sostenibilidad Económica.

8. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A REALIZAR

El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación urbana, con miras a la urbanización y su consiguiente reparcelación y edificación de los terrenos correspondientes al que se define como Área SUrnc-Ur-5, en el Plan General de Ordenación Urbana, en coherencia con los preceptos marcados en este plan general y regulando el proceso de gestión, urbanización y edificación.

El Plan se justifica, administrativa y jurídicamente como procedente por cuanto su formulación desarrolla las previsiones que para este suelo establece el Plan General.

La ordenación de este sector se plantea como objetivo para la expansión del municipio por el oeste, por la situación tan próxima al núcleo urbano.

Por todo ello la conveniencia de la formulación del Plan se basa en la mejora urbanística del entorno al tiempo de conectar con el suelo urbano anexo, respondiendo así al desarrollo radial del municipio.

La superficie de suelo afectada comprende 47.239,45 metros cuadrados de Suelo Urbano No Consolidado que delimita el SUrnc-Ur-5 "San Benito", objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, con destino a usos residencial y servicios terciarios

A nivel general, se ha mantenido la ordenación pormenorizada potestativa definida en el Plan General para los terrenos incluidos dentro de la delimitación del PERI, de forma que se mantiene, como no puede ser de otra manera, la ubicación, no potestativa en este caso, de los Sistemas Generales adscritos al área, el SGRV-15 que conforma la circunvalación del municipio, y el SGEL-3, que conforma la punta de lanza de ese nuevo pulmón verde que el Plan General ha diseñado para toda esta zona noreste del municipio, junto con los Sistemas SGEL-2, SGEL-1 y SGEL-18.

En el cuadro que sigue se recogen las características de la ordenación donde se concretan los usos y zonas de ordenación previstas.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	105/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USO PORM.	UE	MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICAB. (m2t / m2s)	(Edifcab. Max) SUPERFICIE TECHO (m2 techo)	NÚMERO VIVIENDAS	NÚMERO APARCAM. / UD
ZONAS VERDES -PARQUES Y JARDINES-				3.312,63 m²s				
	UE2	ZV1		2.432,64 m²s				
	UE2	ZV2		879,99 m²s				
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES				3.506,23 m²s				
	UE2	SGEL-3		3.506,23 m²s				
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS				1.041,77 m²s				
	UE1	EQ1		1.041,77 m²s				
VIARIO LOCAL				5.441,54 m²s				
	UE01	V-A (camino El Fontanal)		765,72 m²s				
	UE01	V-B (camino San Benito)		348,77 m²s				
	UE02	V-A (camino El Fontanal)		2.067,34 m²s				
	UE02	V-B (camino San Benito)		2.259,71 m²s				
APARCAMIENTOS								90 ud
		UE1						65 ud
		UE2						25 ud
SIS. GENERAL VIARIO				7.678,84 m²s				
	UE1	SGRV-15		7.678,84 m²s				
INF. URBANAS. C. DE TRANSFORMACIÓN				70,00 m²s				
	UE1	CT		35,00 m²s				
	UE2	CT		35,00 m²s				
USO TERCIARIO				5.233,56 m²s		6.038,16 m²t	0 viv	
	UE1	UE1-T	Ur5-T1	2.551,56 m²s	1,00	2.551,56 m²t	0 viv	
	UE2	UE2-T	Ur5-T2	2.682,00 m²s	1,30	3.486,60 m²t	0 viv	
USO INDUSTRIAL				4.275,23 m²s		2.992,66 m²t	0 viv	
	UE1	UE1-I	Ur5-I	4.275,23 m²s	0,70	2.992,66 m²t	0 viv	
USO RESIDENCIAL				16.679,65 m²s		2.551,58 m²t	8 viv	
	UE2	UE2-R1	Ur5-RBD	10.351,45 m²s	0,15	1.583,52 m²t	5 viv	
	UE2	UE2-R2	Ur5-RBD	6.328,20 m²s	0,15	968,06 m²t	3 viv	
TOTAL USOS LUCRATIVOS				26.188,44 m²s		11.582,40 m²t		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	106/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

9. METODOLOGÍA DEL INFORME. CRITERIOS, DATOS Y CONCEPTOS GENERALES

A continuación, se expone una síntesis de la metodología seguida en la redacción del informe.

- Impacto en la Hacienda Pública Municipal / entidades actuantes: Se estimarán los gastos de inversión y corrientes que se deberán asumir por la construcción (si procede) de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos previstos por el desarrollo de la actuación. Se analizará el efecto sobre el presupuesto y el balance resultante, que caso de ser positivo en un horizonte temporal adecuado (en función de las actuaciones previstas), comportaría la sostenibilidad económica de la actuación.
- Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos. Se realizará un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

Para estimar y cuantificar los gastos e ingresos considerados se utilizarán diversas fuentes y procedencias según el caso concreto, que permitan adecuarse de la forma más precisa a la naturaleza y circunstancias del concepto.

Una forma habitual de cálculo es la estimación de un ratio por "número de habitantes" o por viviendas, utilizado fundamentalmente en crecimientos de carácter residencial. La variable «número de habitantes» permite estimar en el tiempo, el modelo de desarrollo económico-financiero de un municipio, ya que la misma condiciona el mercado potencial al que se dirige la administración local para la prestación de los diferentes servicios, y del que fundamentalmente obtiene la correspondiente financiación. Desde el modelo existente de ciudad, los estados de ingresos y gastos pueden ser fácilmente distribuidos entre los residentes y sus resultados extrapolados a los nuevos desarrollos. Ahora bien, cuando la nueva ordenación difiera sustancialmente del citado modelo por tratarse de suelos no residenciales, cuya implantación no conlleva directamente un incremento de habitantes, será necesario acompañar o sustituir el módulo de habitantes con cualquier otro que evite una distorsión relevante en la estimación. En función de la innovación que suponga la nueva ordenación el módulo complementario o sustitutivo podría ser el «techo edificado» o «habitantes equivalentes», que permiten estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales, así como la determinación de los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles.

En términos unitarios se calculará con la siguiente fórmula:

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	107/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Habitantes equivalentes = (1 habitante/50 m2t de uso industrial/terciario) x (Gastos Independientes/Gastos Totales)

El cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con el siguiente planteamiento:

a. Se considera que los costes de mantenimiento y conservación de la nueva urbanización tienen relación directa con la superficie edificable.
b. Se considera que los usos no residenciales tienen un coste unitario ligeramente superior a los residenciales.
c. Por ello, se establece una relación entre el número de habitantes y la superficie edificable de los usos industrial, terciario, etc, algo superior que la existente en los usos residenciales.
d. Se considera que los usos no residenciales no generarán gastos por servicios que dependen de la demanda real de los usuarios (gastos dependientes)
e. La estimación de los habitantes equivalentes se realizará en función del peso relativo de los gastos independientes del número de habitantes sobre los gastos totales.

La variable «habitantes equivalentes» se construye como un recurso o instrumento analítico que permite resolver el problema de medición de impacto presupuestario cuando el nuevo espacio urbano supone un incremento de edificabilidad relativo a usos que no llevan aparejados un aumento poblacional.

Otra fórmula habitual para el caso de ámbitos de uso productivo del tipo industrial o terciario, es la utilización de valores unitarios obtenidos bien de estudios realizados por diversos organismos públicos (Instituto Nacional de Estadística, Informe Socioeconómico de la Provincia, Asociación de Centros de Transporte y Logística de España, Coordinadora Española de Polígonos Empresariales, Observatorio Territorial de Empleo…), de otros documentos técnicos, de publicaciones o asociaciones especializadas (p.ej la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras, ACEX), o de memorias de gestión de zonas empresariales de características similares a la contenida en el presente desarrollo urbanístico. En nuestro caso se utilizará mayoritariamente este origen de datos por permitir quizá una aproximación más real a la actuación que se pretende.

Como resultado de la actividad que genera la actuación se incrementarán una serie de gastos municipales, que podrán clasificarse según la relación de los mismos con los usuarios o habitantes, en **dependientes** o **independientes**. Serán dependientes aquellos para los que es posible establecer una relación directa en función de la población a la que se sirve e independientes serían equivalentes a los gastos estructurales fijos, que no dependen directamente de la población. Los gastos dependientes se determinarán en función del incremento de población que se produce, o de los usuarios previsibles.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	108/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Los **gastos dependientes** se caracterizan por lo siguiente:

- Existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
- Los costes estructurales o fijos, pese a su estabilidad inicial, evolucionan con facilidad en función del número de usuarios.
- Los usuarios tienen un importante grado de necesidad de hacer uso de los mismos.
- Existen pocas o ninguna alternativa en el mercado frente a la prestación que realiza la Administración.

Las características principales de los **gastos independientes** son:

- No existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
- Los costes estructurales o fijos, resultan estables con independencia del número de usuarios que hagan uso de los mismos.
- No resultan vitales para los potenciales usuarios.
- Existen bastantes alternativas en el sector privado, frente a la prestación que realiza la Administración.
- Tienen un carácter genérico o de soporte.

La determinación de los gastos se realizará en base al último presupuesto liquidado, correspondiente al año 2021, obtenido a través del portal de transparencia del Ayuntamiento de Lebrija.

Por otro lado, la nueva ordenación urbanística del ámbito generará unos ingresos para la administración actuante. Parte de estos ingresos se generan en forma de impuestos, tasas o tributos municipales, ya sean con carácter anual o puntual, y otros como consecuencia del valor del incremento patrimonial consecuencia de ordenación urbanística.

Los ingresos puntuales (de único devengo) son aquellos que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con esta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan se obtiene aplicando las Ordenanzas Fiscales del municipio en el momento temporal de la memoria de sostenibilidad económica. La cuantía total de estos gastos se ha anualizado en un plazo temporal de 20 años, considerando tal período suficiente para la regularización de los gastos en las partidas presupuestarias habituales.

El importe final depende de las bases fiscales y de los tipos de gravamen que, en cada caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales Municipales. No se considerará a efectos del presente

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	109/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

informe la posibilidad de que algunos de ellos puedan gozar, para determinados usos y en base a razones de oportunidad difícilmente valorables en este estadio de definición planificadora, de posibles exenciones o bonificaciones al amparo de las ordenanzas referidas, más aún teniendo en cuenta que el carácter anual de estas no propician un marco regulador estable.

Se consideran ingresos periódicos (de carácter anual), aquellos que gravan principalmente la propiedad y la actividad económica como son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el impuesto sobre Actividades Económicas, tasas y precios públicos por prestaciones de servicios públicos municipales, tasas de vado etc.

De forma general, para la cuantificación de los ingresos se ha contemplado un escenario desfavorable, de carácter más bien recesivo, atendiendo a las circunstancias del momento actual. En todo caso los datos consignados pueden ser revisados más normalizado que permitiría una mayor viabilidad económica de cara al impacto de la misma sobre las administraciones y entidades implicadas.

Para los cálculos del presente informe se ha considerado la población para el municipio de 27.616 habitantes, correspondiente al año 2021, según datos extraídos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Como se indica anteriormente, la práctica totalidad de las redes de infraestructura serán gestionadas por empresas concesionarias, proveedores de servicios y operadores que correrán a su costa con el coste del mantenimiento y conservación de estas infraestructuras.

10. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS GASTOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES. CRITERIOS Y METODOLOGÍA

En la identificación de los gastos y costes considerados en el presente informe, se ha de tener en cuenta que existen gastos susceptibles de recuperarse directamente por los usuarios finales (ciudadanía) mediante la aplicación de precios privados, públicos o las correspondientes tasas. Entre estos conceptos se encuentran por ejemplo la conservación y mantenimiento de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, el de las infraestructuras para el suministro eléctrico y el de las infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones, que se incluye en lo facturado por las compañías suministradoras a los usuarios finales, o la gestión de residuos sólidos y líquidos, que abona periódicamente a la administración, mediante la tasa correspondiente. Estos conceptos de gastos no se tendrán en cuenta en el cálculo que realiza este Informe de Sostenibilidad Económica, pues su recuperación está prevista mediante la

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	110/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

percepción de una contraprestación. Por lo tanto, serán objeto de estudio aquellos gastos cuya recuperación directa no es viable o bien es deficitaria.

Para los datos extraídos directamente de los presupuestos municipales se considerará la población actualizada del municipio que permitirá obtener un ratio en euros por habitante y año, que se aplicará al crecimiento estimado de la actuación urbanística.

A continuación, se procede a identificar los grupos de gastos a considerar en la redacción del informe, describiendo los criterios y metodología utilizados para su estimación.

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE VIARIO PÚBLICO

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones. Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones. Se considera un valor de 0,95 €/m^2 anuales de mantenimiento del viario, aplicados sobre la superficie de viario.

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. Se considera un valor de 1,65 €/m^2 anuales de mantenimiento de las zonas verdes, aplicados sobre la superficie de zonas verdes (general y local).

CONSUMO ELÉCTRICO DEL ALUMBRADO PÚBLICO

La determinación del consumo energético del alumbrado público se realizará en función de las luminarias instaladas en los espacios públicos del sector, los kwh instalados, las horas de funcionamiento y los días del año en funcionamiento. Dado el momento actual se prevé la instalación de luminarias fotovoltaicas, aunque se considera para este estudio un valor de 0,32 €/m^2 anuales, aplicados sobre la superficie viario y de zonas verdes (general y local), en el

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	111/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

supuesto de considerar la situación más desfavorable de utilización de luminarias leds en las condiciones que no fuese posible de otra forma.

LIMPIEZA DE ESPACIOS PÚBLICOS

Incluye la limpieza necesaria de los espacios públicos incluidos en el ámbito, tanto los viarios, como las áreas libres y zonas verdes, tengan carácter de sistema local o de sistema general. Se considera un valor de 1,20 €/m^2 anuales aplicados sobre la superficie viario y de zonas verdes (general y local)

OTROS GASTOS: GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

Además, se consideran también otra serie de gastos que provienen principalmente de la prestación directa de servicios a la ciudadanía, como son los servicios de policía, protección civil, etc y en los que se incluye también los gastos de gestión y administración que conlleva la nueva actuación urbanística. Se considera un valor de 102,70 € por habitante y año, que para nuestro caso concreto se aplicará sobre la variable de "habitantes equivalentes".

Dado que la actuación se realizará mediante la gestión de propietarios, en la legislación vigente no se contempla gasto público asociado en la fase de ejecución y urbanización dado que estos costes son imputables a la propiedad del suelo.

La práctica totalidad de las redes de infraestructura serán gestionadas por las empresas concesionarias, proveedores de servicios y operadores que correrán a su costa con el coste del mantenimiento y conservación de estas infraestructuras, bien directamente o a través de las entidades que correspondan.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	112/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

11. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO

A continuación, se procede a identificar y evaluar el incremento de ingresos que la administración percibe como consecuencia del desarrollo urbanístico que se pretende, y de los cuales la administración debe sufragar los nuevos gastos generados. Se describen la metodología, criterios y la base de cálculo de cada uno de ellos, lo que servirá para estimar su valor. Se presente agrupados según se ha descrito en la metodología, agrupados como gastos periódicos y gastos puntuales.

Ingresos periódicos (de carácter anual)

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI).

El Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana es la principal fuente de ingresos de los ayuntamientos y es el recurso más estable. Los ingresos municipales por este concepto dependen del valor de los inmuebles urbanos.

La estimación de los ingresos municipales se realizará a partir de dos variables: la base imponible y el tipo de gravamen.

La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble (BI = VC = RM x VV = 0,5 x VV)

La Base Liquidable es la que resulta de aplicar a la Base Imponible las reducciones:

Base Imponible (BI) - reducciones (R) = Base Liquidable (BL).

La CUOTA ÍNTEGRA (CI) es el resultado de aplicar a la Base Liquidable el tipo de gravamen que fije la ordenanza municipal (CI = BL x t)

La CUOTA LÍQUIDA (CI) es el resultado de aplicar a la Cuota íntegra las bonificaciones que correspondan, p. ej. viviendas de protección pública (CL = CI-B)

Según la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes inmuebles del municipio del año en curso, el tipo de gravamen para los bienes de naturaleza urbana, establece en el 0'68% y para los de naturaleza rústica se fija en el 0,94%. Dada la complejidad que supone la aplicación de las reducciones y bonificaciones aplicables a cada caso concreto, se ha procedido a considerar un coeficiente minorado equivalente al 90% del tipo de gravamen.

De forma general, el incremento de ingresos final por aplicación de este impuesto que vendrá determinado por la diferencia entre el IBI resultante de suelo y edificaciones después de la

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	113/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

actuación urbanizadora, y el IBI correspondiente de suelos y edificaciones que pudieran existir en la situación previa al desarrollo urbanístico. Dado que resulta imprevisible establecer el momento de la completa construcción de las edificaciones, solo se considera en esta situación el 80% de la nueva edificación prevista.

Además del IBI, como una de las principales fuentes de ingresos, existen otros ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria y que para el caso que nos ocupa constituyen cuantías menos significativas por lo que se recogen de forma agrupada. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasa por recogida de basuras
- Tarifa suministro agua potable
- Tarifa servicio de alcantarillado y depuración de aguas residuales
- Transferencias del estado / comunidad autónoma

Para su estimación, se ha estimado un ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística, en nuestro caso también mediante la variable de "habitante equivalente".

Ingresos puntuales (de único devengo)

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

Las construcciones, instalaciones y obras generarán ingresos por aplicación del impuesto de Construcciones instalaciones y obras (ICIO). Se trata de un tributo indirecto cuyo hecho imposible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella. El PEM aplicable en cada caso será el contenido en la ordenanza fiscal reguladora del año en curso o en su defecto el obtenido por Método de cálculo simplificado de presupuesto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	114/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

del correspondiente Colegio Oficial de Arquitectos. Se adopta para el uso terciario un módulo de 905 €/m2 construido, para el uso industrial un módulo de 391 €/m2 construido y para el uso residencial un módulo de 722 €/m2 construido.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen según la Ordenanza fiscal reguladora del municipio del año en curso. El tipo de gravamen de aplicación para ejecutar esta actuación, será del 3,20 %.

Este impuesto será de aplicación tanto a las nuevas edificaciones, a las edificaciones existentes sujetas a legalización y en menor medida a las obras menores que fuesen solicitadas. A efectos del presente informe, se ha considerado un plazo temporal de 12 años para alcanzar el 90% de la edificabilidad prevista, plazo razonable de ejecución que nos va a permitir anualizar los ingresos previstos por este concepto y repartirlos en dicho plazo.

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IVTNU)

El referido impuesto, es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre el citado terreno dotacional.

La base imponible está constituida por el incremento del valor del terreno, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años. A efectos de la determinación de la base imponible habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, y el coeficiente que corresponda en función del tiempo en el que se haya mantenido el bien, según establezca la ordenanza fiscal correspondiente.

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos. En este sentido para la presente actuación se ha supuesto que se van a llegar a transmitir el 40% de los terrenos, y que el incremento de valor se ha producido en un plazo intermedio de 10 años por lo que le será aplicable el coeficiente de 0.08.

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

$$BI = VT \times IVa \times Na = (40\% \times VCsuelo) \times 0.08 \times 10 \text{ años}$$

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible:

$$CT = BI \times ti = BI \times 30\%$$

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	115/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

TASAS POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, autorizaciones, control y/o inspección de comunicaciones previas y declaraciones responsables y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental.

Constituye el hecho imponible de esta tasa la prestación de los servicios técnicos y administrativos previos a la concesión o denegación de las licencias o autorizaciones definidos en las Ordenanzas reguladoras del Procedimiento para otorgar licencias Urbanísticas y ambientales y figuras afines.

Está regulada por la ordenanza fiscal correspondiente del año en curso. Se considera que el coste real y efectivo de las obras previstas, según proyecto, excede de 54.037 €, por lo que corresponde una cantidad de 374,90 por proyecto.

A efectos del presente estudio y atendiendo a criterios de seguridad presupuestaria, no se han considerado los incrementos patrimoniales generados por la ordenación urbanística y que se producirán fundamentalmente por:

- Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá una parcela de equipamiento con una superficie de 1.041,77 m2s, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos.
- Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o su equivalente en dinero, si así se determinase. Según lo contenido en el presente documento la cesión que corresponde a la UE-1 es de 420,34 UAs, y la correspondiente a la UE-2 de 729,50 UAs, lo que supone un total de 1.149,84 UAs.
- Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal, lo que supone en la unidad de ejecución UE-1 1.114 m2 de viario local y 7.678,84 m2 de sistema general viario y en la UE-2, 3.312,63 m2 de zonas verdes locales, 3.506,23 m2 de sistema general de espacios libres y 4.327,05 m2 de viario local.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	116/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

12. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS E INGRESOS CONSIDERADOS

En las tablas siguientes se recoge la estimación realizada para cada uno de los conceptos analizados anteriormente, incluyendo en la primera los datos y parámetros iniciales de cálculo, y en la segunda el detalle de las previsiones económicas realizadas recogiendo el balance final de ingresos y gastos y por tanto el resultado económico de la actuación urbanística.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m² s

EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

GRUPO	*DESGLOSE*		*UE-1*	*UE-2*	*TOTAL PLAN ESPECIAL*
PARÁMETROS DE CÁLCULO CONSIDERADOS					
TOTAL POBLACIÓN MUNICIPIO (2021)		27.616 hab			
TOTAL INGRESOS PRESUPUESTO 2021		24.838.092,76 €			
TOTAL GASTOS PRESUPUESTO 2021		24.838.092,76 €			
RATIO GASTOS POR HABITANTE		899,41 €/hab/año			
SUPERFICIE ÁMBITO (m2)			16.696,89 m² s	30.542,56 m² s	47.239,45 m² s
Edificabilidad Terciaria (m2 techo)			2.551,56 m² t	3.486,60 m² t	6.038,16 m² t
Edificabilidad Industrial (m2 techo)			2.992,66 m² t		2.992,66 m² t
Edificabilidad Residencial (m2 techo)				2.551,58 m² t	2.551,58 m² t
Edificabilidad existente (m2 techo)			850,00 m² t	1.525,00 m² t	
SISTEMA GENERAL VIARIO			7.678,84 m² s		7.678,84 m² s
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES				3.506,23 m² s	3.506,23 m² s
VIARIO. SISTEMA LOCAL			1.114,49 m² s	4.327,05 m² s	5.441,54 m² s
ZONAS VERDES. SISTEMA LOCAL				3.312,63 m² s	3.312,63 m² s
EQUIPAMIENTOS. SISTEMA LOCAL			1.041,77 m² s		1.041,77 m² s
TOTAL POBLACIÓN MUNICIPIO (2021)		27.616 hab		1.779,27 hab	1.779,27 hab
AUMENTO POBLACIÓN (USO RESIDENCIAL)				51 hab	51 hab
	nº habitantes / 100 m2 de techo		*2,00 hab*	*2,00 hab*	
"HABITANTES EQUIVALENTES" (USO INDUSTRIAL-TERCIARIO)			60 hab eq	38 hab eq	98 hab eq
	nº habitantes / 100 m2 de techo		*2,00 hab*	*2,00 hab*	*2,00 hab*
	coeficiente gastos independientes / gastos totales		*0,54*	*0,54*	*0,54*
	NOTA: Se considera que los usos no residenciales no generarán gastos por servicios que dependen de la demanda real de los usuarios (gastos dependientes)				
PLAZO TEMPORAL CONSIDERADO (Ingresos puntuales)			12 años	12 años	12 años

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	117/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m² s

EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

GRUPO	DESGLOSE	UE-1	UE-2	TOTAL PLAN ESPECIAL
GASTOS ANUALES CONSERVACIÓN/MANTENIMIENTO/SERVICIOS		27.868,95 €/año	41.411,73 €/año	69.280,69 €/año
	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO VIARIO PÚBLICO	8.353,66 €/año	4.110,70 €/año	12.464,36 €/año
	Base de cálculo	*8.793,33 m²*	*4.327,05 m²*	*13.120,38 m²*
	Ratio (€ / m2 viario público)	*0,95 €/m²*	*0,95 €/m²*	*0,95 €/m²*
	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ZONAS VERDES		11.251,12 €/año	11.251,12 €/año
	Base de cálculo		*6.818,86 m²*	*6.818,86 m²*
	Ratio (€ / m2 zona verde)	*1,65 €/m²*	*1,65 €/m²*	*1,65 €/m²*
	CONSUMO ELÉCTRICO ALUMBRADO PÚBLICO	2.813,87 €	3.566,69 €	6.380,56 €
	Base de cálculo	*8.793,33 m²*	*11.145,91 m²*	*19.939,24 m²*
	Ratio (€ / m2 sup.)	*0,32 €/m²*	*0,32 €/m²*	*0,32 €/m²*
	LIMPIEZA ESPACIOS PÚBLICOS	10.552,00 €/año	13.375,09 €/año	23.927,09 €/año
	Base de cálculo	*8.793,33 m²*	*11.145,91 m²*	*19.939,24 m²*
	Ratio (€ / m2 viario público)	*1,20 €/m²*	*1,20 €/m²*	*1,20 €/m²*
	OTROS GASTOS DE GESTIÓN / ADMIN. / SERVICIOS	6.149,43 €/año	9.108,13 €/año	15.257,56 €/año
	Base de cálculo	*60 hab eq*	*89 hab eq*	*149 hab eq*
	Ratio (€ / habitante)	*102,70 €/hab/año*	*102,70 €/hab/año*	*102,70 €/hab/año*
TOTAL INGRESOS PREVISTOS ANUALIZADOS		35.550,56 €/año	66.090,85 €/año	101.641,41 €/año
INGRESOS PERIÓDICOS (DE CARÁCTER ANUAL)				
	INCREMENTO IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)	11.929,58 €/año	29.163,12 €/año	41.092,70 €/año
	IBI suelo+edificación (situación final)	*15.895,00 €/año*	*36.396,60 €/año*	*52.291,60 m²*
	IBI suelo+edificación (situación inicial)	*3.965,42 €/año*	*7.233,48 €/año*	*11.198,90 m²*
	Coeficiente Ci minorado (%) -urbano-	*0,61%*	*0,61%*	*0,61%*
	Coeficiente Ci minorado (%) -rústico-	*0,85%*	*0,85%*	*0,85%*
	OTROS IMPUESTOS Y TASAS	4.101,61 €/año	6.075,05 €/año	10.176,66 €/año
	Base de cálculo	*60 hab eq*	*89 hab eq*	*149 hab eq*
	Ratio (€ / habitante)	*68,50 €/hab/año*	*68,50 €/hab/año*	*68,50 €/hab/año*
INGRESOS PUNTUALES (DE ÚNICO DEVENGO)				
	IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIC	9.185,33 €/año	13.193,69 €/año	22.379,02 €/año
	ICIO usos terciarios	*5.541,99 €/año*	*7.572,90 €/año*	*13.114,88 €/año*
	ICIO usos industriales	*2.808,31 €/año*		*2.808,31 €/año*
	ICIO usos residenciales		*4.421,37 €/año*	*4.421,37 €/año*
	ICIO obras menores (10% del total)	*835,03 €/año*	*1.199,43 €/año*	*2.034,46 €/año*
	Coste unitario (terciario)	*905,00 €/m²t*	*905,00 €/m²t*	*905,00 €/m²t*
	Coste unitario (industrial)	*391,00 €/m²t*	*391,00 €/m²t*	*391,00 €/m²t*
	Coste unitario (residencial)	*722,00 €/m²t*	*722,00 €/m²t*	*722,00 €/m²t*
	tipo gravamen	*3,20%*	*3,20%*	*3,20%*
	IMP. INCREMENTO VALOR TERR. NAT. URBANA (IVTNU)	8.014,51 €/año	14.660,43 €/año	22.674,94 €/año
	Base imponible	*320.580,29 €*	*586.417,15 €*	
	Años considerados transmisión	*10 años*	*10 años*	
	Coeficiente aplicable	*0,03*	*0,03*	
	TASAS POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y SIMILARES	2.319,53 €/año	2.998,57 €/año	5.318,09 €/año
	Base de cálculo	*289.941,02 €/año*	*374.820,82 €/año*	
	suma cuotas ponderadas	*0,80%*	*0,80%*	
BALANCE INGRESOS Y GASTOS (IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN)		+7.681,61 €/año	+24.679,12 €/año	+32.360,73 €/año

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	118/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

13. RESULTADO E IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS. CONCLUSIONES

El presente Plan Especial de Reforma Interior está basado no sólo en el interés de la empresa promotora de la misma, sino en el interés público y social que el impacto económico y laboral de la ampliación de estas instalaciones genera no sólo en la disminución del paro de la comarca, sino en el fortalecimiento de todas las pequeñas y medianas empresas y autónomos a las que afecta de manera indirecta.

La ampliación de la superficie destinada a uso industrial, a parte de la superficie destinada a uso terciario, permitirá entre otras, la ampliación y actualización de las instalaciones, la creación de nuevas empresas, la mejora de los servicios, etc, todo ello unido a la posibilidad de recibir subvenciones tanto autonómicas, como estatales y europeas que supongan un impacto económico importante en el municipio.

Con todo lo anterior, toda la gestión parte de promotores privados, no públicos, que serán los que en un principio se harán cargo de los costes de urbanización e implantación, con lo que no pueden producirse impactos negativos en un principio.

Los Sistemas de Equipamiento Público y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas no conlleva costes de mantenimiento más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente. En modo alguno estas propuestas conllevan costes extraordinarios de relevancia asociados al sobredimensionamiento de infraestructuras y servicios urbanos u otros extremos similares, simplemente a mejoras de las redes y tramos de enlace.

Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas que exceden de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones; más si cabe en este caso, al plantearse la ejecución del nuevo Sistema General Viario SGRV-15 sólo parcialmente con la aportación única de inversión privada, sin que el Ayuntamiento tenga que realizar una inversión inicial en la misma que realizará más adelante cuando sea necesario ejecutar la totalidad de este Sistema General. En ese momento, el Ayuntamiento dispondrá no sólo de la participación económica de la presente Unidad de Ejecución, sino del resto de unidades de ejecución, por lo que ni ahora, ni en un futuro, puede haber un impacto económico negativo en las haciendas locales.

Por otro lado, aunque estemos tratando un Suelo Urbano No Consolidado, el Ayuntamiento no se verá afectado por el aprovechamiento municipal, al no existir obligaciones ni necesidad en el municipio de ejecutar obras de infraestructura básica, por lo que no se verán afectados los presupuestos municipales con la ejecución del presente PERI.

Todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica de la actuación, dado que su desarrollo no depende de grandes recursos municipales. Estas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento, que tampoco requieren inversiones extraordinarias, al tratarse de viarios e infraestructuras comunes como cualquier otro lugar del municipio, los cuales podrán ser sufragados a través de los impuestos municipales de normal orden, especialmente IBI, Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica, Actividades Económicas, Licencias, Tasa y otros tributos corrientes.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	119/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

- La modificación propuesta no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.
- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales, zonas verdes y alumbrado, así como los gastos de los servicios municipales.
- El desarrollo urbanístico de la actuación significará un incremento considerable de los ingresos municipales en concepto de impuestos directos e indirectos. Igualmente se obtiene un incremento patrimonial de los suelos públicos generados.
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo urbanístico de la actuación en la fase de funcionamiento podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos previstos en el presente estudio además de aquellos de otra índole o menor cuantía que se pudieran generar de forma indirecta.

Todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica de la actuación urbanística analizada. Por un lado, su desarrollo no depende de los recursos municipales pues se prevé con los de los propios propietarios del suelo. Además, en la fase de funcionamiento, el IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL AFECTADA ES SUFICIENTEMENTE POSITIVO, puesto que como se ha justificado, **la valoración del mantenimiento y la prestación de los servicios es inferior a los ingresos producidos por la actuación en la administración**.

14. IDENTIFICACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES / ENTIDADES ACTUANTES

En primer lugar, la principal administración pública que podría verse afectada económicamente es la administración local.

El contenido del presente informe de Sostenibilidad Económica, y a la vista de los resultados positivos obtenidos, dotará a al desarrollo que se pretende, de la necesaria justificación en cuanto a su idoneidad desde un punto de vista económico, ya que, en el contexto actual de déficits presupuestarios de las haciendas locales, una actuación como la que nos ocupa, se estima, como se ha venido exponiendo, que presentará un balance positivo para la administración municipal.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	120/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

15. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

De acuerdo texto legislativo, ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general. Se entiende que, a falta de mayor desarrollo reglamentario, el legislador pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

Este Plan Especial de Reforma Interior prevé un crecimiento terciario-industrial sostenido, basado directamente en la ordenación estructural determinada por el PGOU de Lebrija, al mismo tiempo que realiza su ordenación pormenorizada cumpliendo con los criterios y directrices que el propio PGOU especifica.

Hay que tener en cuenta, que el PGOU de Lebrija es un documento muy reciente, aprobado en el año 2.015 y con un documento complementario de cumplimiento de subsanaciones en el 2.016, con lo que estamos ante un Planeamiento totalmente actualizado a las necesidades actuales del municipio, con un desarrollo global perfectamente programado, entre otras cosas, la implantación de usos productivos, terciarios e industriales, en lugares estratégicos conforme a su correcta adecuación en el municipio, con lo que esta adecuación es perfectamente válida en nuestro caso, no pudiéndose producir efectos negativos en relación a los suelos, sino todo lo contrario, al desarrollarse la programación contenida en el PGOU.

Consecuentemente, **se entiende suficiente y justificada la adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos que contiene este documento**, siendo suficiente para las futuras necesidades locales, y adecuadas a las previsiones de crecimiento socio-económico.

Sevilla, 16 de marzo de 2022

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	121/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ANEXOS
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	122/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN. INDICE DE PLANOS

I-01 SITUACION.

I-02 INFORMACIÓN URBANISTICA. PGOU. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

I-03 INFORMACIÓN URBANÍSTICA. PGOU. DESARROLLO Y GESTIÓN.

I-04 TOPOGRAFICO. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

I-05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	123/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	124/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	125/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]

NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número:	escala:	fecha:
I-03	S/E	MAR-2022

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
PGOU. DESARROLLO Y GESTIÓN

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7ydGpg==

Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera

Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.

Estado Firmado

Fecha y hora 13/10/2022 11:45:30

Página 126/220

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7ydGpg==

LEYENDA

- ÁMBITO DEL ARI Ur-5
- LÍMITE VIAL Y ACERADO
- VALLADOS PARCELAS
- 45,00 CURVAS DE NIVEL CADA 0,50 M
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- SOMBREADO TRAMO ACERADO EXISTENTE
- SOMBREADO EDIFICACIONES
- SOMBREADO MARQUESINAS-COBERTIZOS

RED TELECOMUNICACIONES

- RED EXISTENTE- TELECOMUNICACIONES

RED ABASTECIMIENTO

- RED EXISTENTE - ENLACE EXTERIOR
- RED EXISTENTE - RESTO DE RED (Ø < 100 mm)

RED GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- LÍNEA MT SUBT. INTERCONEXIÓN CT DE SECTORES

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]

NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número:	escala:	fecha:
I-04	1/1000	MAR-2022

planos de información:

TOPOGRÁFICO
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	127/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

LEYENDA

- ÁMBITO DEL ARI Ur-5
- DELIMITACIÓN DE PROPIEDAD

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Nº	TITULAR	Nº FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA TOPOGRÁFICO (m2 suelo)
1	[redacted]	19831	41053A021001560000YM	1.851,01 m²
2	[redacted]	19829	41053A021002090001UH	2.364,33 m²
3	[redacted]	19827	41053A021002100001UZ	925,80 m²
4	[redacted]	No identificada	41053A021002110001UU	1.355,99 m²
5	[redacted]	12885	41053A021001570001UP	6.456,78 m²
6	[redacted]	No identificada	41053A021000860000YQ	619,88 m²
7	[redacted]	No identificada	41053A021090050000YH	2.977,63 m²
8	[redacted]	No identificada	41053A021090020000YS	1.386,33 m²
9	[redacted]	No identificada	41053A002090010000YG	3.070,51 m²
10	[redacted]	No identificada	41053A021001580001UL	2.583,63 m²
11	[redacted]	27070-12927	41053A021001590001UT	2.806,68 m²
12	[redacted]	23923-14022	41053A021001600000YO	1.889,56 m²
13	[redacted]	26502	41053A021002310001UK	304,86 m²
14	[redacted]	No identificada	41053A021001610001UL	3.015,74 m²
15	[redacted]	23925	41053A021001620000YR	2.141,92 m²
16	[redacted]	26677	41053A021001630000YD	2.140,83 m²
17	[redacted]	26765	41053A021001640001UM	2.324,08 m²
18	[redacted]	23337	41053A021001650001UO	2.259,63 m²
19	[redacted]	18780-34284-86	41053A021001550001UG	6.764,26 m²

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]

NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número: **I-05**

escala: 1/1000

fecha: MAR-2022

ÁMBITO DE ACTUACIÓN
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera

Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Estado Firmado

Fecha y hora 13/10/2022 11:45:30

Página 128/220

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ANEXOS
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	129/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

6.1. PLANOS DE ORDENACION. INDICE DE PLANOS

O-01 ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.

O-02 CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

O-03 GESTIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.

O-04 RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES.

O-05 PERFILES DEL TERRENO.

O-06 INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO. RED DE FECALES.

O-07 INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO. RED DE PLUVIALES.

O-08 INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

O-09 INFRAESTRUCTURAS. MEDIA Y BAJA TENSIÓN.

O-10 INFRAESTRUCTURAS ALUMBRADO PÚBLICO.

O-11 INFRAESTRUCTURAS. TELECOMUNICACIONES.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	130/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	131/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

LEYENDA

- ÁMBITO DEL ARI Ur-5 "Camino de San Benito"
- LÍMITE DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- VIARIO Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS
- CARRIL BICI

LEYENDA DE ORDENACIÓN.USOS

- RESIDENCIAL R-BD1
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTOS
- ZONAS VERDES Y AREAS LIBRES LOCALES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SGEL-3
- VIARIOS LOCALES Y SGRV-15

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]
NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número: **0-02**
escala: 1/1000
fecha: MARZO-2022

planos de ordenación:

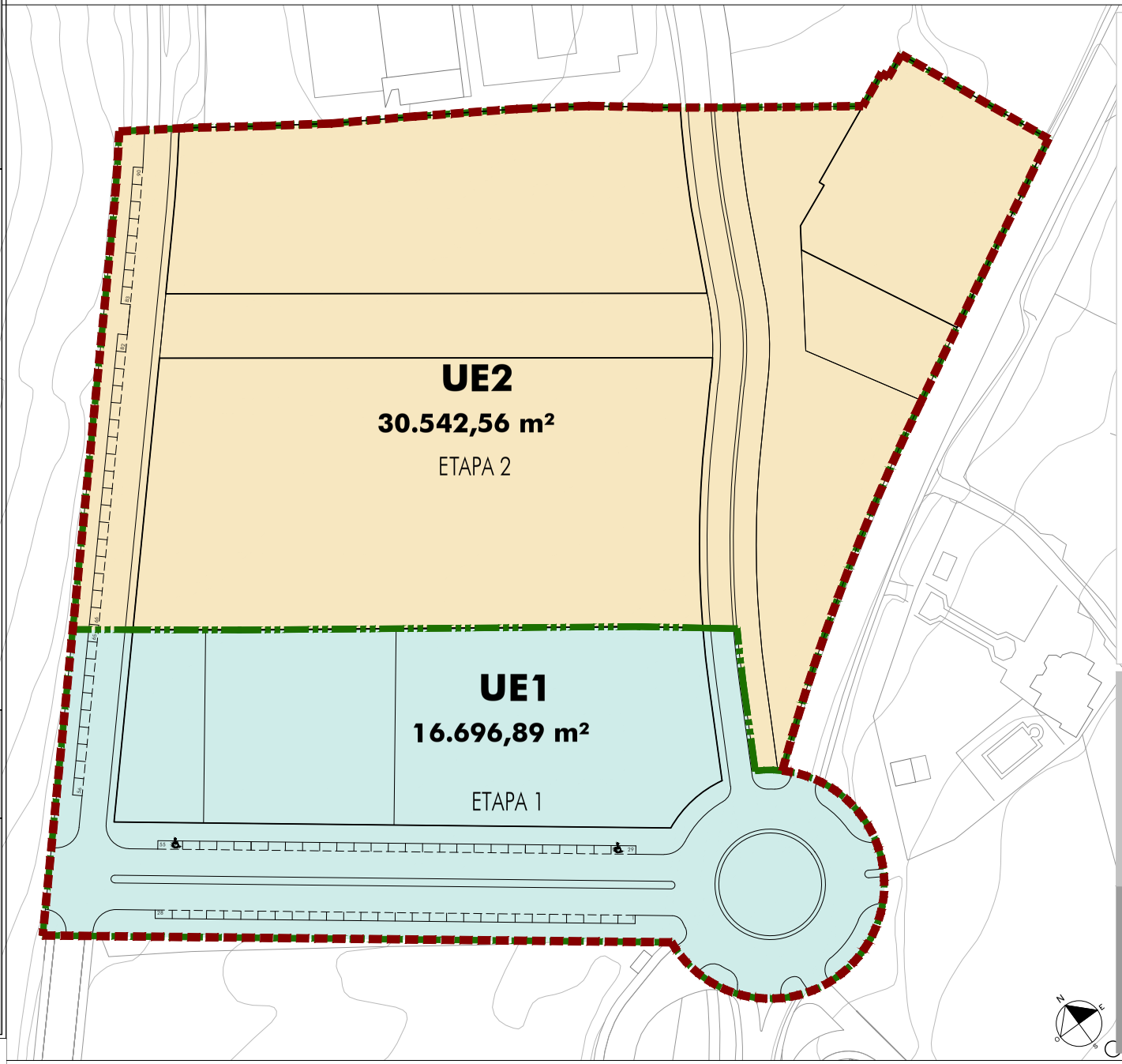
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera — **Estado** Firmado — **Fecha y hora** 13/10/2022 11:45:30

Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL. — **Página** 132/220

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==



LEYENDA

- ÁMBITO DEL ARI Ur-5 "Camino de San Benito"
- LÍMITE DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- VIARIO Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

UNIDADES DE EJECUCIÓN

- UE-1
- UE-2

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]
NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número: **0-03**
escala: 1/1000
fecha: MARZO-2022

planos de ordenación:

GESTIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN
PLAN DE ETAPAS

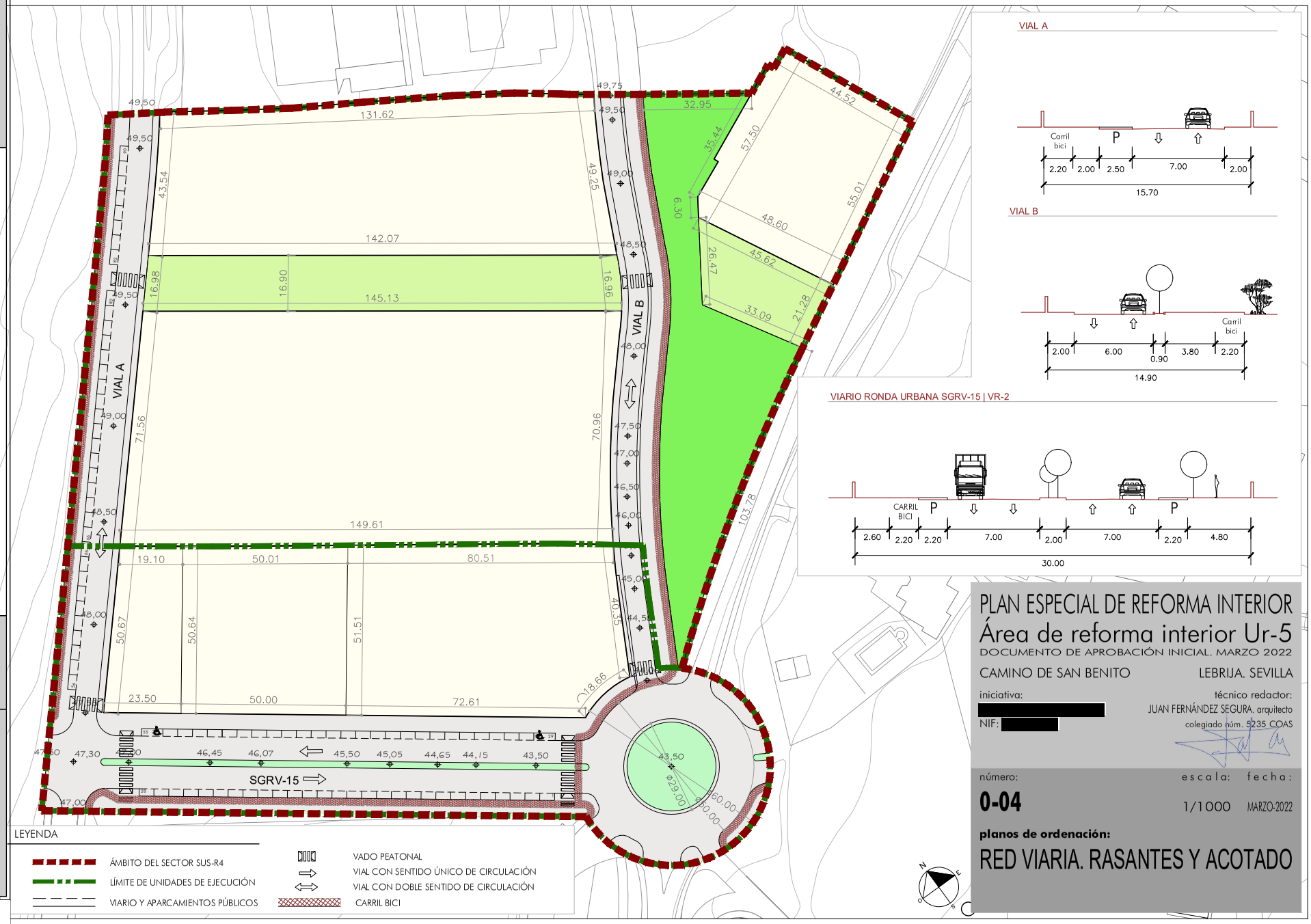
Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera — **Estado** Firmado — **Fecha y hora** 13/10/2022 11:45:30

Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL. — **Página** 133/220

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Estado	Fecha y hora
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Página	134/220



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]

NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número: **0-04**

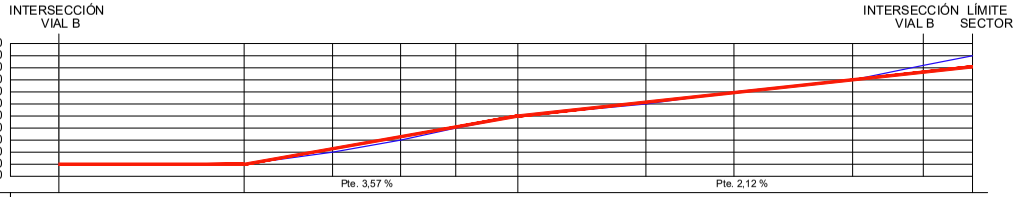
escala: 1/1000

fecha: MARZO-2022

planos de ordenación:

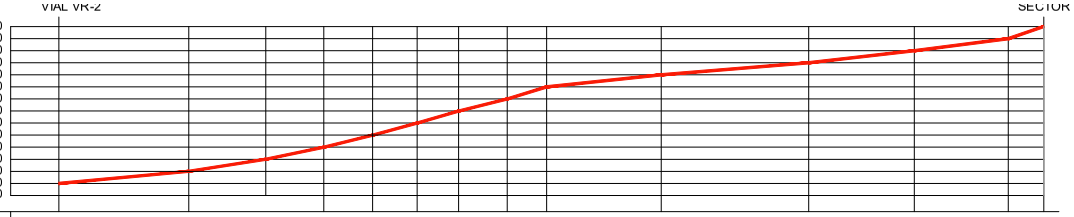
RED VIARIA. RASANTES Y ACOTADO

VIAL VR-2



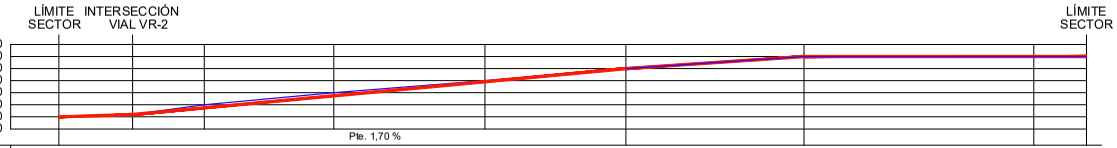
COTAS	RASANTE	+ 43,50	+ 43,50	+ 44,15	+ 44,65	+ 45,05	+ 45,50	+ 46,07	+ 46,45	+ 47,00	+ 47,30	+ 47,50
	TERRENO	+ 43,50	+ 43,50	+ 44,00	+ 44,50	+ 45,00	+ 45,50	+ 46,00	+ 46,50	+ 47,00	+ 47,30	+ 48,00
DISTANCIAS	PARCIALES	0,00	38,43	18,30	14,10	11,42	12,90	26,51	18,25	24,62	14,62	10,20
	ORIGEN	0,00	38,43	56,73	70,83	82,25	95,15	121,66	139,91	164,53	179,15	189,35

VIAL A



COTAS	RASANTE	+ 43,50	+ 44,00	+ 44,50	+ 45,00	+ 45,50	+ 46,00	+ 46,50	+ 47,00	+ 47,50	+ 48,00	+ 48,50	+ 49,00	+ 49,50	+ 49,75
	TERRENO	+ 43,50	+ 44,00	+ 44,50	+ 45,00	+ 45,50	+ 46,00	+ 46,50	+ 47,00	+ 47,50	+ 48,00	+ 48,50	+ 49,00	+ 49,50	+ 49,75
DISTANCIAS	PARCIALES	0,00	26,92	15,96	12,04	10,11	9,20	8,62	10,05	8,20	23,74	30,61	21,93	19,47	7,34
	ORIGEN	0,00	26,92	42,88	54,92	65,03	74,23	82,85	92,90	101,10	124,84	155,45	177,38	196,85	204,19

VIAL B



COTAS	RASANTE	+ 47,00	+ 47,30	+ 47,55	+ 48,00	+ 48,50	+ 49,00	+ 49,50	+ 49,50	+ 49,50
	TERRENO	+ 47,00	+ 47,30	+ 47,50	+ 48,00	+ 48,50	+ 49,00	+ 49,50	+ 49,50	+ 49,50
DISTANCIAS	PARCIALES	0,00	15,29	14,86	26,84	31,32	29,21	36,90	47,61	10,92
	ORIGEN	0,00	15,29	30,15	56,99	88,31	117,52	154,42	202,03	212,95

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]
NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número: **0-05**
escala: 1/1000
fecha: MARZO-2022

planos de ordenación:

PERFILES DEL TERRENO

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera

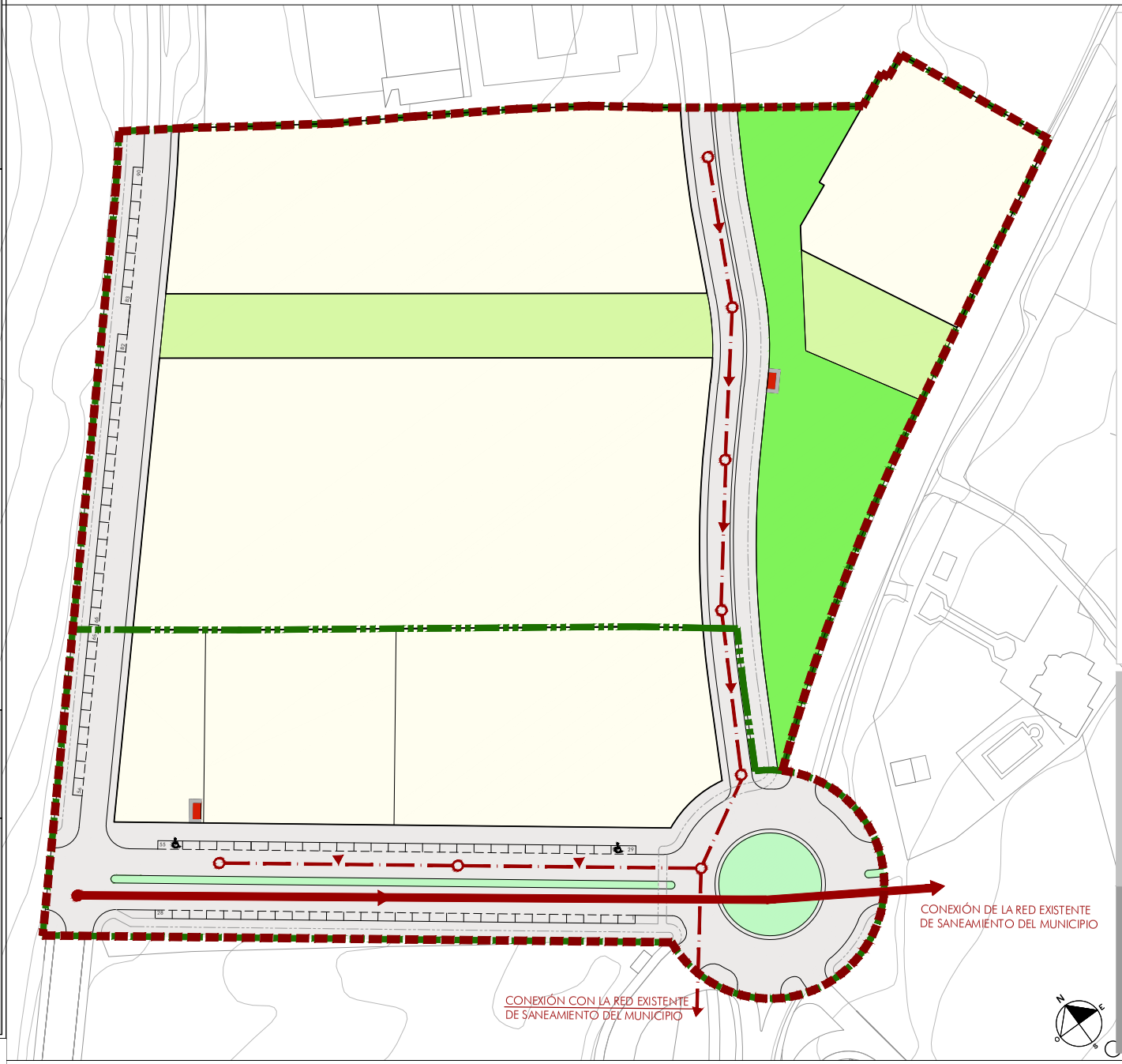
Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.

Estado Firmado

Fecha y hora 13/10/2022 11:45:30

Página 135/220

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==



LEYENDA

- ÁMBITO DEL ARI Ur-5 "Camino de San Benito"
- LÍMITE DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- VIARIO Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

LEYENDA DE RED DE FECALES

- NUEVA RED DE FECALES PROPUESTA PGOU TRAMO IS-7
- POZOS DE REGISTRO CADA 50 m MAX.
- CANALIZACIÓN DE SANEAMIENTO POR LA CALZADA
- SENTIDO DE LA EVACUACIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]
NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número:	escala:	fecha:
0-06	1/1000	MARZO-2022

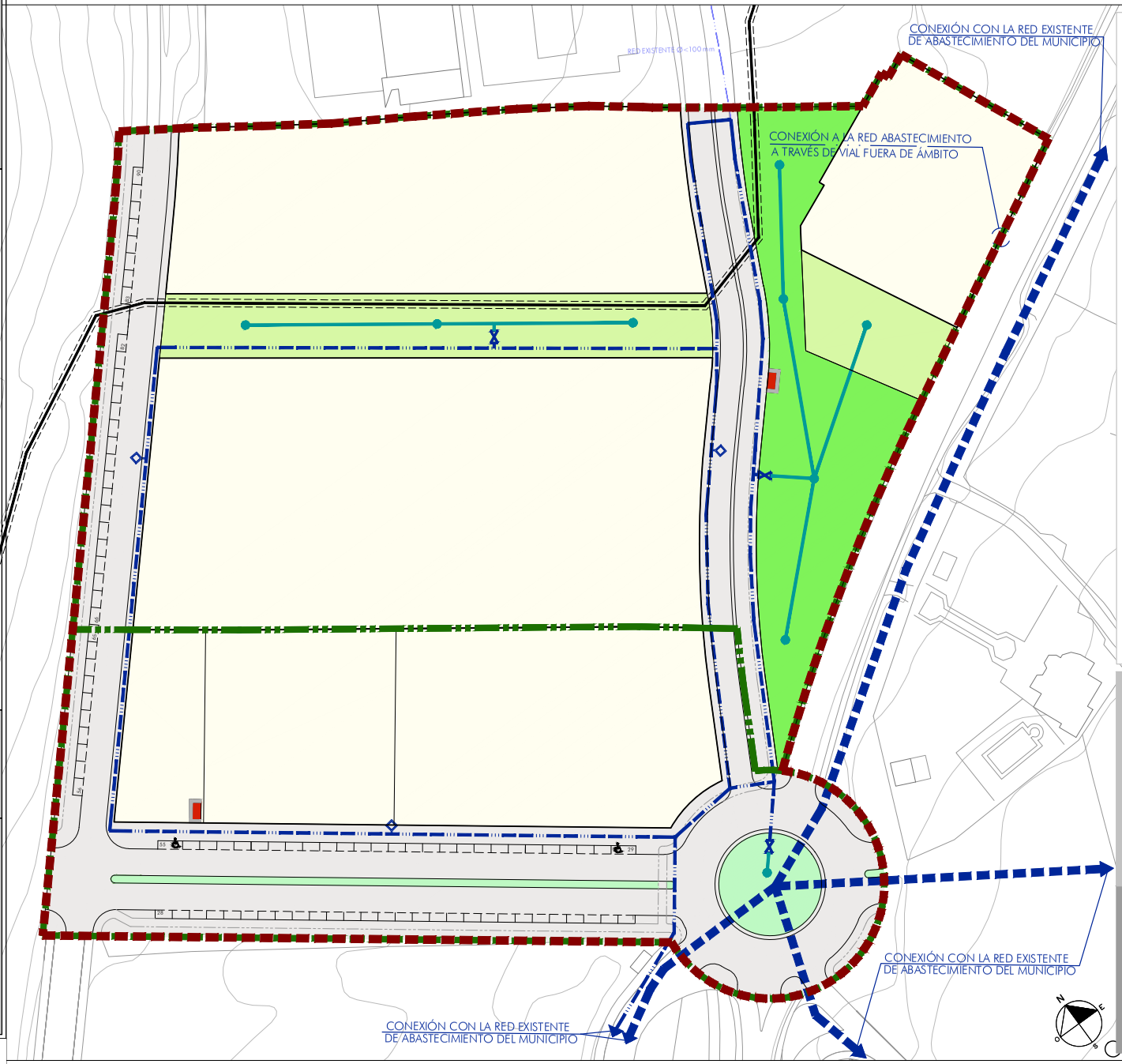
planos de ordenación:

INFRAESTRUCTURAS
SANEAMIENTO. RED DE FECALES

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Estado	Fecha y hora
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Página	136/220

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	137/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		



LEYENDA

- ÁMBITO DEL ARI Ur-5 "Camino de San Benito"
- LÍMITE DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- VIARIO Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

LEYENDA DE RED DE ABASTECIMIENTO

- RED BÁSICA PREVISTA EN EL PGOU Ø 200<300 mm
- TRAZADO EXISTE DE RED MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO
- ARTERIA PRINCIPAL DE NUEVA EJECUCIÓN
- VALVULA DE CORTE
- HIDRANTE
- RED DE RIEGO
- BOCA DE RIEGO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]
NIF: [redacted]

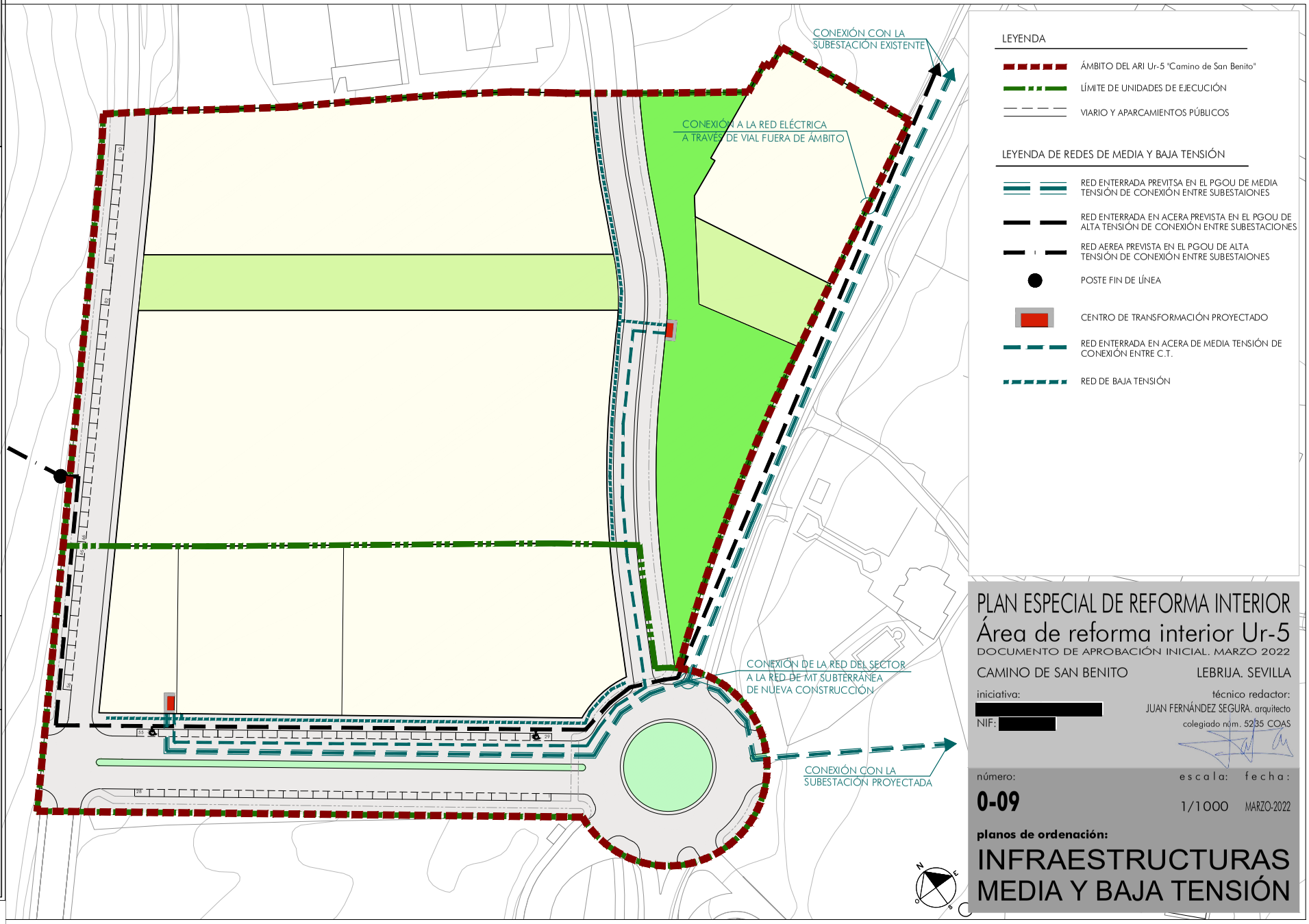
técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número: **0-08**
escala: 1/1000
fecha: MARZO-2022

planos de ordenación:

INFRAESTRUCTURAS
ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Estado	Fecha y hora
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Página	138/220

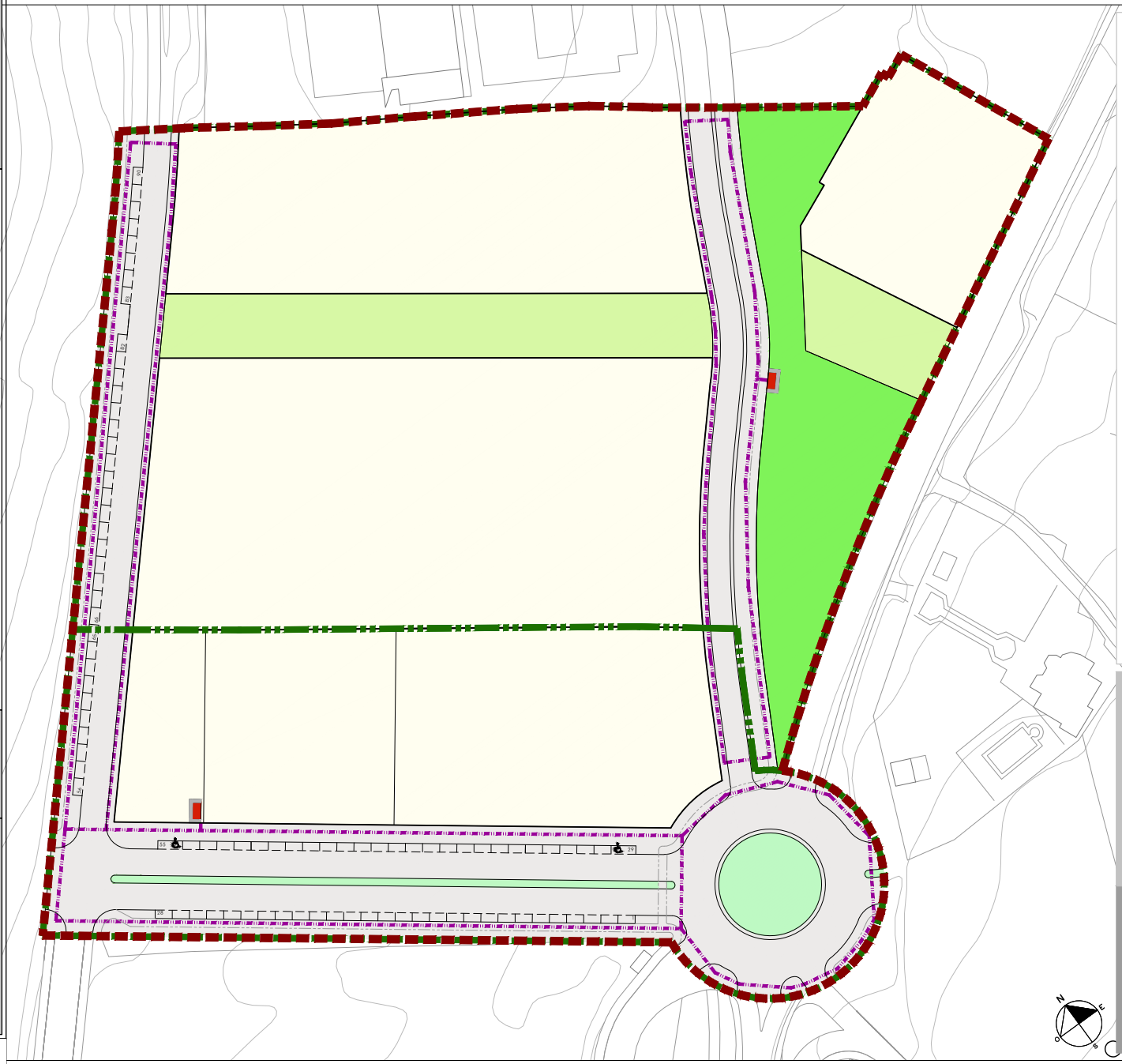


Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7ydGpg==

Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera — **Estado** Firmado — **Fecha y hora** 13/10/2022 11:45:30

Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL. — **Página** 139/220

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7ydGpg==



LEYENDA

- ÁMBITO DEL ARI Ur-5 "Camino de San Benito"
- LÍMITE DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- VIARIO Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

LEYENDA DE RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROYECTADO
- RED DE ALUMBRADO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]

NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número: **0-10**

escala: 1/1000

fecha: MARZO-2022

planos de ordenación:

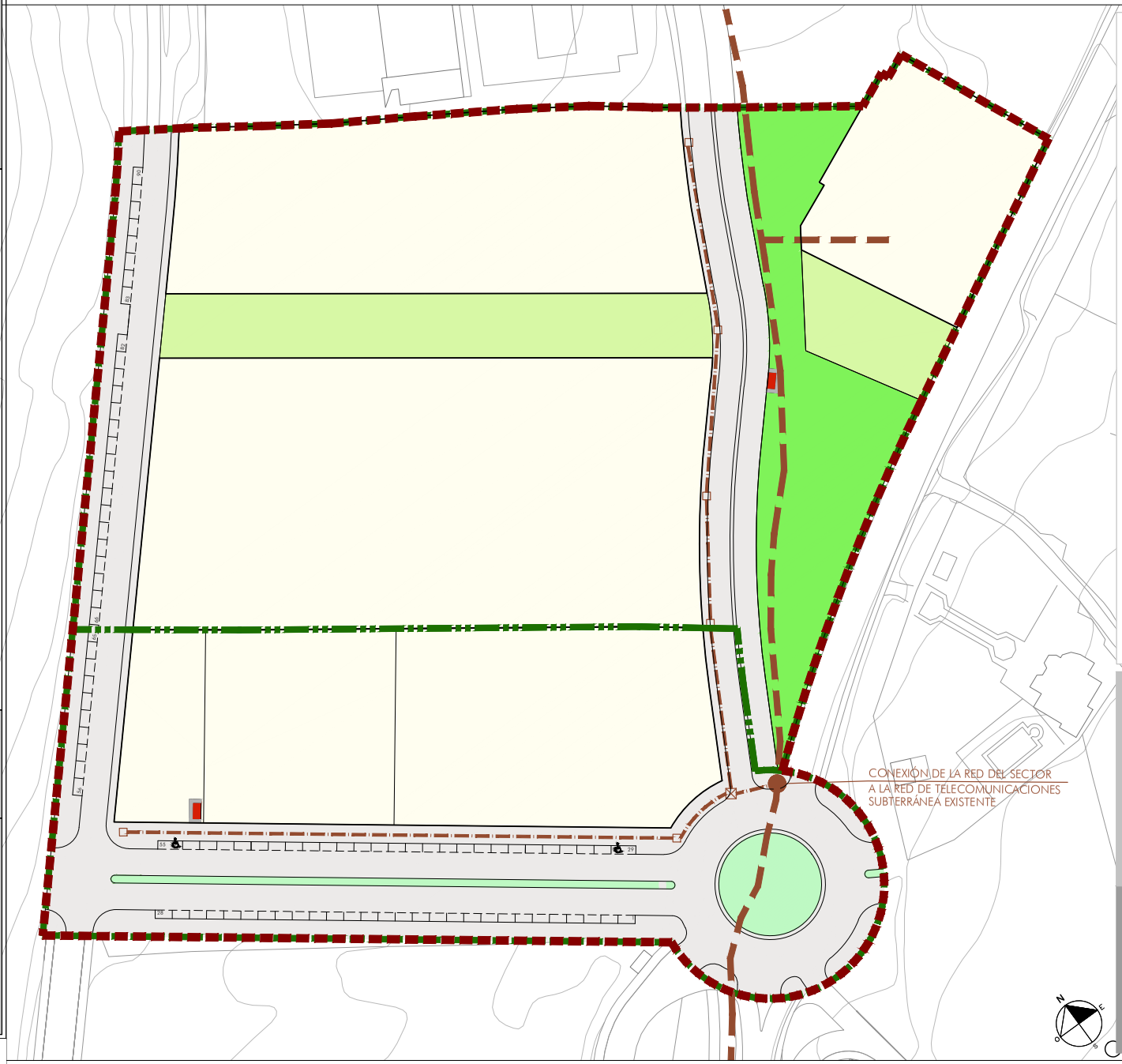
INFRAESTRUCTURAS ALUMBRADO PÚBLICO

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera — **Estado** Firmado — **Fecha y hora** 13/10/2022 11:45:30

Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL. — **Página** 140/220

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==



LEYENDA

- ÁMBITO DEL ARI Ur-5 "Camino de San Benito"
- LÍMITE DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- VIARIO Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

LEYENDA DE RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- CANALIZACIÓN EXISTENTE DE TELECOMUNICACIONES
- CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO D
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO H

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Área de reforma interior Ur-5

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. MARZO 2022

CAMINO DE SAN BENITO — LEBRIJA. SEVILLA

iniciativa: [redacted]
NIF: [redacted]

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto
colegiado núm. 5235 COAS

número: **0-11**
escala: 1/1000
fecha: MARZO-2022

planos de ordenación:

INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera

Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

Estado Firmado

Fecha y hora 13/10/2022 11:45:30

Página 141/220

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ANEXOS
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	142/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

INDICE

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. 1

ARTICULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. 1
ARTICULO 2. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN. 1
ARTICULO 3. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN. 1

CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN 3

ARTICULO 4. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN 3
ARTICULO 5. PARCELACIONES. 3
ARTICULO 6. GESTIÓN URBANÍSTICA. DELIMITACIÓN Y CESIONES. 3
ARTICULO 7. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 4
ARTICULO 8. EJECUCIÓN MATERIAL. 5

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE USOS 6

ARTICULO 9. CRITERIOS DE APLICACIÓN. 6
ARTICULO 10. CLASES DE USOS. 6
ARTICULO 11. TIPOS Y CATEGORÍAS DE USOS PERMITIDOS. 7
ARTICULO 12. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS. 8
ARTICULO 13. ACCESIBILIDAD Y CONDICIONES HIGIÉNICAS: 9

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION 10

ARTICULO 14. CRITERIOS DE APLICACIÓN. 10
ARTICULO 15. CONDICIONES DE PARCELA. 10
ARTICULO 16. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. 10
ARTICULO 17. EDIFICABILIDAD. 12
ARTICULO 18. OCUPACIÓN DE PARCELA. 12
ARTICULO 19. PATIOS. 12
ARTICULO 20. CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE. 13
ARTICULO 21. CUBIERTAS. 13
ARTICULO 22. CONDICIONES DE ESTÉTICA: 13

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION 15

ARTICULO 23. CRITERIOS DE APLICACIÓN. 15
ARTICULO 24. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS. 15
ARTICULO 25. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. 17
ARTICULO 26. ABASTECIMIENTO DE AGUA. HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS. 17
ARTICULO 27. ALCANTARILLADO. 18
ARTICULO 28. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. 19
ARTICULO 29. TELECOMUNICACIONES. 20

CAPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA 21

ARTICULO 30. ZONAS. 21
ARTICULO 31. CONDICIONES PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL AISLADA (R-BD1) 22
ARTICULO 32. CONDICIONES PARTICULARES ZONA TERCIARIA (T1 Y T2) 25
ARTICULO 33. CONDICIONES PARTICULARES ZONA INDUSTRIAL (I1) 28
ARTICULO 34. CONDICIONES PARTICULARES ZONA EQUIPAMIENTOS (EQ1) 31
ARTICULO 35. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ESPACIOS LIBRES (ZV1) 33
ARTICULO 36. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE VIARIO Y APARCAMIENTOS 35

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	143/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Articulo 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan Especial de Reforma Interior es el Área SUrnc-Ur-5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija, con la delimitación que consta en los planos de Información y Ordenación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

Articulo 2. Vigencia, Revisión y Modificación.

1. El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.
2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o Plan General sea considerado supuesto de revisión.
3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado 2 de este artículo.
4. No se entenderán como modificaciones del Plan Especial de Reforma Interior , todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para el desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior (Proyecto de Urbanización y de Reparcelación), siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico-Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y estos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Especial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.

Articulo 3. Documentación e interpretación.

1. El Plan Especial de Reforma Interior está integrado por los siguientes documentos: Memorias, Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Resumen Ejecutivo.
2. Los documentos del Plan Especial de Reforma Interior integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	144/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

discordia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A. La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones. Se compone de dos partes: Memoria de Información y Memoria de Ordenación.

B. Plan de etapas: tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

C. Estudio Económico-Financiero: contiene la evolución económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el proyecto de urbanización.

D. Planos de información: tienen carácter de informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

E. Planos de Ordenación: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

F. Normas Urbanísticas: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Especial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Planeamiento General.

G. Resumen Ejecutivo: tiene carácter informativo, resumen general de las Memorias de Información y de Ordenación.

Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsiste alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	145/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

Articulo 4. Instrumentos complementarios de Ordenación

1. Aunque el presente Plan Especial de Reforma Interior contempla la ordenación del Área con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades recogidas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán con las siguientes determinaciones:

   A. El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa, o a una unidad edificatoria homogénea.

   B. No podrán proponer la apertura de nuevas vías o itinerarios de carácter privado de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios de carácter privado de acceso al interior de las parcelas o edificaciones.

   C. No podrán contener determinaciones que se opongan a las ordenanzas del presente Plan Especial de Reforma Interior .

Articulo 5. Parcelaciones.

1. Se podrán tramitar Proyecto de parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el futuro proyecto de Reparcelación.

2. Los proyectos de parcelación se someterán a licencia municipal de acuerdo con lo establecido en el artículo 169 de la LOUA y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecida en las condiciones particulares de la zona a que pertenezcan.

4. Los proyectos de parcelación incluirán, entre sus determinaciones, la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes de la superficie edificable total de la manzana, aprovechamiento, así como el número total de viviendas.

Articulo 6. Gestión urbanística. Delimitación y cesiones.

1. El Área SUrnc-Ur-5 se ha dividido en dos Unidades de Ejecución, coincidiendo con el régimen de propiedad del ámbito, a efectos de gestión del presente Plan Especial de Reforma Interior.

2. El sistema de actuación fijado para la gestión del presente Plan Especial de Reforma Interior es el de Compensación.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	146/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

3. En el presente plan Especial de Reforma Interior y en el Proyecto de Reparcelación se concretarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres y equipamiento, de acuerdo con la localización establecida en el presente Plan.

4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el apartado anterior, aparte de los viales y aparcamientos, se encuentran fijadas en la memoria de ordenación del Plan Especial de Reforma Interior y en los planos de ordenación correspondientes.

5. La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados 3 y 4 de este artículo se materializará en el acto de aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación y su posterior inscripción en el registro. La ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción parcial de la urbanización o fase de la misma en su caso; no obstante dicha ocupación podrá adelantarse en orden a la más ágil construcción de los equipamientos correspondientes, simultáneamente, en su caso, a las obras de urbanización.

Articulo 7. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización que desarrollen cada una de las Unidades de Ejecución previstas, deberán contemplar las determinaciones de dicho Plan, ajustándose a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente y Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo con las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. El proyecto de Urbanización deberá ser formulado en los plazos establecidos en el Plan de Etapas que se desarrolla en el Plan Especial de Reforma Interior.

3. Deberán contener los proyectos técnicos o planos correspondientes a las acometidas generales, aceptados por las distintas compañías de servicios de infraestructuras generales.

4. Las zonas residenciales, y cuantas supongan aprovechamiento lucrativo, no podrán ser edificadas antes de haber concluido la urbanización de la fase o área de actuación correspondientes a la totalidad del sector.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento, a petición de los propietarios de la fase o área de actuación autorizará las obras de urbanización y edificación conjuntamente, siempre que se realice una formalización de garantías por parte de los propietarios, o entidad urbanística que los represente respecto a la ejecución de la urbanización de la fase o área de actuación correspondiente al valor de hasta 100% del coste de la urbanización según proyecto, y se irá liberando a la presentación de certificaciones parciales de ejecución, previa revisión por los técnicos municipales. En todo caso estas garantías se harán en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	147/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

6. La recepción de la urbanización podrá realizarse por fases o áreas de actuación en forma y tiempo, según se establece en los compromisos entre urbanizadores y Ayuntamiento y siempre que a ejecución de otras obras del Plan Especial de Reforma Interior no pueda deteriorar las obras recepcionadas.

Articulo 8. Ejecución Material.

1. La ejecución de las obras de urbanización interior propias del Área, y la proporción de urbanización compartida adscribible al mismo según el presente Plan y sus instrumentos de desarrollo, será sufragada por los propietarios.
2. Las obras de urbanización comenzarán en el plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y finalizarán dentro del periodo establecido en el mismo, que no podrá ser superior a tres años desde la aprobación de dicho proyecto.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	148/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE USOS

Articulo 9. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en este capítulo serán aplicables las Normas Urbanísticas del Plan General de Lebrija, especialmente el Título 10 "Condiciones Generales de los Usos", a lo que las presentes Normas Urbanísticas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, clases, tipos y categorías de los usos.

Articulo 10. Clases de Usos.

Las clases de usos permitidos serán los recogidos en el Título 10 del PGOU de Lebrija, especialmente en su Capítulo 2 "Uso Residencial", Capítulo 3 "Uso Terciario", Capítulo 5 "Uso Industrial" y Capítulo 6 "Dotacional", no obstante, las normas particulares de cada clase de uso pormenorizado del presente Plan Especial de Reforma Interior, podrán permitir o complementar más usos compatibles de los expresados en el Plan General.

1. Usos globales: Es aquel destino urbanístico que de forma más genérica caracteriza la ordenación que el Plan General asigna al suelo urbano consolidado y a ámbitos, sectores y áreas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable y que deberán ser desarrollados por el correspondiente Planeamiento de desarrollo.

2. Usos pormenorizados: Es aquel destino urbanístico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento. Básicamente son los usos que en Plan General asigna a cada una de las parcelas o zonas en suelo urbano. Para su asignación concreta a cada parcela se dividen en:

a) Uso principal: es el uso autorizable sin restricción alguna de carácter urbanístico, y cuya implantación el Plan General asigna de forma principal o mayoritaria.

b) Uso compatible: son usos que se permiten según las condiciones particulares, por no alterar el uso global de la zona, o pormenorizado de la parcela o manzana

3. Uso prohibido: Es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o por los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el principal o los permitidos en la zona.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	149/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. Uso público o privado:

a) Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

b) Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Articulo 11. Tipos y categorías de usos permitidos.

1. En el ámbito del Área SUrnc-Ur-5, se permiten los siguientes tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos:
    a. Residencial, en las categorías descritas en el presente Plan Especial de Reforma Interior.
    b. Terciario, en las categorías definidas en las condiciones particulares de zona.
    c. Industrial, en las categorías definidas en las condiciones particulares de zona.
    d. Dotacional, en los tipos contemplados en el Plan General.
2. En el ámbito del Área, se prohíben expresamente los siguientes tipos de usos:
    a. Agrícola.
3. Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociado al uso pormenorizado los siguientes:
    a. El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para cualquiera de los usos pormenorizados en zonas edificables, en las partes de la parcela residencial o de equipamiento que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes ordenanzas.
    b. Se entenderán autorizados como usos compatibles al uso dotacional de equipamiento y servicio público, todos aquellos usos de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios de acuerdo con el programa exigible al centro o equipo.
    c. El uso de garaje, aparcamiento y trastero, tendrá el carácter de uso compatible para el uso determinado de vivienda, terciario, industrial y dotacional, para el servicio de las necesidades de uso de la parcela.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	150/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

d. Los centros de transformación e instalaciones de control y mando de las instalaciones del Área, podrán instalarse en lugares diferentes a los previstos en los esquemas del presente Plan, justificándose en fase de Proyecto de Urbanización, en base a los criterios técnicos más detallados de dicho instrumento, una mayor funcionalidad y la compatibilidad con las condiciones particulares de cada zona. En fase de Proyecto de Reparcelación, se segregarán los terrenos afectos a estas instalaciones, que en ningún caso computan edificabilidad sobre la asignada con carácter lucrativo o de equipamiento.

Articulo 12. Condiciones comunes a todos los Usos.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, se establecen las siguientes condiciones generales y comunes a los usos:

1. USOS EN LOS SOTANOS: En los sótanos solo podrán establecerse:
   a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
   b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta de sótano.
   c. Trasteros, vestuarios, aseo y almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o el uso de la edificación de planta baja.
   d. Visita, exposición o cualquier tipo de actividad o uso vinculada a dar a conocer y participar del patrimonio histórico-arqueológico conservado e integrado, sin menoscabo de las determinaciones de la legislación vigente.
2. DOTACION DE APARCAMIENTOS:
   a. La dotación mínima de aparcamiento será la que se establezcan en estas Normas para cada tipo de uso concreto.
   b. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de un vado en calles de tráfico peatonal intenso. Esta denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
   c. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en los edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la aplicación de los estándares de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso, las características del viario o parcela, y otras similares, siempre y cuando quede garantizado el cumplimiento de la reserva mínima exigida para el conjunto del

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	151/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Área, según se describe en la memoria de ordenación del Plan Especial de Reforma Interior.

Articulo 13. Accesibilidad y condiciones higiénicas:

Los diferentes usos admitidos, incluidos los residenciales, para poder desarrollarse, cumplirán además de las disposiciones legales que en cada caso correspondan, las siguientes condiciones de accesibilidad e higiénicas.

1. El acceso deberá ser directamente desde la calle en los casos de vivienda unifamiliar y para los usos no residenciales, salvo justificación razonada previa aprobación de informe técnico municipal.
2. Las habitaciones vivideras o piezas habitables de las viviendas y los locales donde se ubiquen puestos de trabajo de carácter permanente:
   a. No se admitirán en sótanos o semisótanos.
   b. Tendrán luz y ventilación directa mediante huecos de al menos el 8% de su superficie en planta, a la calle o a patio en el que sea inscribible un círculo de diámetro tres (3) metros.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	152/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Articulo 14. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en este capítulo será aplicable el Título 9 "Condiciones Generales de Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija, a lo que las presentes Normas Urbanísticas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, condiciones de parcela, de situación, volumen y forma de la edificación, higiene y seguridad.

Articulo 15. Condiciones de parcela.

No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o inferior que la mínima serán indivisibles.

Ninguna parcela registral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo

Los instrumentos complementarios en los que, en desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior, se materialice la parcelación o segregación de las manzanas (Proyecto de Reparcelación o Parcelación), se ajustarán a las condiciones establecidas para la zona donde se ubican, no orientarán las parcelas de forma que creen contradicciones normativas con la ordenación de la edificación en los planos de proyecto, y cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificable, número máximo de viviendas y reservas obligatorias de aparcamientos que se establecen en las presentes normas urbanísticas.

Salvo que las características edificatorias de la zona concreta lo impidan, se admitirán intervenciones edificatorias conjuntas con la finalidad de establecer elementos comunes a todas ellas tales como aparcamientos bajo rasante o zonas de ocio y jardines privados. Este tipo de actuaciones deberán estar justificadas convenientemente, y siempre será la autoridad municipal quien las autorice expresamente. En todo caso se mantendrán las tipologías de viviendas sobre rasante establecidas en esta ordenanza así como las condiciones de parcela expuestas anteriormente.

Articulo 16. Altura de la edificación.

1. <u>GENERALIDADES</u>

La altura reguladora es la máxima establecida que pueden alcanzar las edificaciones en cada una de las calles. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Ambas constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar de forma conjunta.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	153/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

El número máximo de plantas autorizado será el que figura en los planos de Ordenación correspondientes del presente Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la división en zonas del suelo clasificado y sus Normas Urbanísticas particulares respectivas.

La solería de planta baja podrá elevarse desde esta rasante hasta un máximo de 1,20 metros, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada. Las plantas de niveles superiores, incluido el bajo, tendrán una altura mínima de 2,90 m. y máxima de 4 m., medidas desde suelo a suelo.

2. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Podrá autorizarse hasta tres plantas de sótano, pudiendo ser la primera de tipo semisótano. La altura mínima libre de suelo a techo de las plantas de sótano se fija en doscientos veinte centímetros (220 cms.).

3. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.

Por encima de la última planta permitida, y ocupando un máximo del 25% de la superficie total de la cubierta, se admitirá un cuerpo de edificación, vinculado a la vivienda o destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m. y retranqueado de la alineación o alineaciones de fachada al menos tres (3) m. En el caso de edificios terciarios o industriales, podrá permitirse superar estas limitaciones por causa justificada de la instalación.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente de fachada de altura no superior a 80 centímetros, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

Además de lo anteriormente expuesto, solo se permitirán las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	154/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Articulo 17. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tengan la consideración de baja o primera.

En dicho cálculo se computarán íntegramente las superficies correspondientes a edificaciones auxiliares y a las edificaciones que se mantengan, así como la proyección de las escaleras por cada planta.

La superficie construida en áticos, plantas bajo cubierta, sótanos y semisótanos, cuando sean permitidos, no se computará a estos efectos siempre que se destinen a garaje, trastero, almacén o instalaciones.

La superficie edificada de espacios abiertos cubiertos, tales como terrazas, porches, etcétera, no computarán a efectos de edificabilidad si están cerrados por uno o dos lados como máximo. Los que estén cerrados por tres lados computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Cada manzana tiene asignado un coeficiente de edificabilidad del que se deduce la superficie edificable de las parcelas resultantes. Mediante un proyecto de edificación que comprenda la totalidad de la manzana o, en su caso, mediante un Estudio de Detalle podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al anteriormente establecido, siempre que dicho proyecto de Parcelación comprenda la totalidad de la Manzana, sea coherente con las tipologías propuestas y demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la misma según queda establecida en este Plan Especial de Reforma Interior.

Articulo 18. Ocupación de Parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de la totalidad de volumen de la edificación.

En las Normas Urbanísticas de edificación correspondiente a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima referidos a las parcelas

El resto de la superficie resultante de aplicar la regla de ocupación máxima, se destinará a patios o zonas ajardinadas.

Articulo 19. Patios.

1. La superficie y las características de los patios serán las resultantes de la aplicación de las condiciones fijadas para la edificación.
2. Estarán separados de las líneas de fachadas al menos una crujía o 3 metros mínimo.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	155/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

3. Solo podrán cubrirse con los elementos tradicionales como monteras de cristal no transitable o toldos.

4. La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano.

5. Todos los patios a los que ventilan las piezas habitables deberán tener una forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro mínimo tres (3) metros. Cuando el patio sirva a un total de tres o más viviendas su superficie mínima será igual o superior a 15 metros cuadrados. Para los patios de ventilación de baños y aseos no se establecen condiciones mínimas.

Articulo 20. Construcciones bajo rasante.

Se permite la construcción bajo rasante en las condiciones establecidas en el punto 1 del artículo 12 y en el punto 2 del artículo 16 de estas Normas Urbanísticas, siempre que la cara superior del forjado no supere en más de 1.20 m a las rasantes de la parcela.

Articulo 21. Cubiertas.

Las cubiertas pueden ser de teja o azotea plana, transitable o no. En caso de azotea visitable tendrá el carácter de terraza practicable.

En caso de cubierta inclinada, no podrá superar en ningún caso los 30º sobre la horizontal.

Articulo 22. Condiciones de estética:

a. Fachadas:

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno.

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	156/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

b. Cuerpos salientes:

Se definen los cuerpos salientes como aquellos cuerpos de edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja y a una altura inferior a 3 m.

Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más de ochenta centímetros (80 cm) sobre la línea de edificación, y sin que pueda su longitud exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

Los cuerpos salientes deberán separarse de la medianería sobre el plano de fachada, una vez y media, la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros.

c. Elementos salientes:

Se admiten en todas las situaciones los zócalos, molduras rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá en la zona residencial de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las Normas Urbanísticas de zona.

d. Medianerías:

Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones, o recayentes a espacios libres de otras parcelas, deberán recibir tratamiento de fachada.

e. Cerramientos:

Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. El cerramiento de estas parcelas a las vías o espacios públicos, podrá resolverse con elementos ciegos hasta una altura máxima de cincuenta (50) centímetros, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	157/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Articulo 23. Criterios de aplicación.

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se realicen en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior, debiendo ejecutarse éstas conforme a las condiciones que establecieren los Organismos Competentes, a las Normas Urbanísticas del Plan General y a las Prescripciones Técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Lebrija y, en su caso, las compañías suministradoras.

En caso de posibles contradicciones de las presentes normas derivadas de cambios o modificaciones en la reglamentación vigente, con las establecidas por los organismos competentes o compañías suministradoras, prevalecerán las estipuladas por estas.

Articulo 24. La Urbanización de los Espacios Viarios.

1. El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus dimensiones y materiales a lo establecido en el presente Plan Especial de Reforma Interior y posterior Proyecto de Urbanización que lo desarrolle y siempre según los criterios que pudiera establecer el Ayuntamiento y el Planeamiento general del mismo.
2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:
   A. Las secciones de las vías de nueva formación se atendrán a las especificaciones establecidas en los perfiles detallados en el plano de Ordenación O-04 "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes"
   B. Deberán contener una dotación mínima de aparcamientos públicos, anejos a red viaria, equivalente a una cuantía de 0'5 plazas por cada 100 m^2 de techo edificable.
   C. Para dimensionar el firme de calzadas se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada.
   D. Los materiales recomendados son en calzadas y aparcamientos: asfalto, hormigón o adoquinado. En acerados y zonas peatonales: Baldosa hidráulica o de terrazo, losa de piedra natural o adoquinado, o material de textura similar y no resbaladizo, homologado por el Ayuntamiento o de modelos habituales usados en el municipio. El acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.
   E. En los vados salvo en los casos en que se establezca la solución de calzada y acerado al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	158/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

- La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 metros, y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.

Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, y los pasos de peatones, además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que:

- Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal, que como máximo será del 8% y del 2% respectivamente.
- Su anchura será como mínimo de 1,80 metros.
- El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 centímetros.

F. Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo.

G. Cuando en las aceras se disponga arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante.

H. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

   A. Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo en las calles de tráfico compartido que se podrán situar adosadas a fachadas próximas.

   B. En la intersección común a dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

   C. Los hitos y mojones que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 metros.

D. La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en lo previsto en este artículo, se ajustará a las determinaciones que sean de aplicación del Área, del Decreto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	159/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Articulo 25. La Urbanización de los Espacios Libres de dominio y uso público.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, facilitando su utilización como áreas de estancias y paseo debidamente integradas en la ordenación mediante elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado u otros análogos.

Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

a) Jardinería y arbolado.

b) Riego.

c) Drenaje.

d) Pavimentación.

e) Alumbrado público.

f) Mobiliario urbano.

g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

Los itinerarios peatonales cumplirán la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio y la Orden VIV/561/2010.

Articulo 26. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado y diseño de la red en el proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos:
   - La dotación de agua potable se basará en una dotación mínima diaria de 300 litros por habitante y día.
   - Presión mínima en el punto más desfavorable de una atmósfera.
   - Los diámetros de las tuberías se calcularán de manera que la velocidad esté comprendida entre 0'5 y 1'5 metros por segundo.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	160/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

– Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca el Ayuntamiento.

2. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 centímetros. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones –en su caso- serán las adecuadas a las cargas a soportar.

3. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en que discurran por la misma zanja, a una distancia mínima de 50 centímetros.

4. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio del área ordenada.

   Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes: a) Jardinería y arbolado. b) Riego. c) Drenaje. d) Pavimentación. e) Alumbrado público. f) Mobiliario urbano. g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

   Será aplicable en el municipio la normativa del Reglamento de Prestación del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Aguas Residuales del Consorcio de Aguas del Huesna aprobado por la Junta General del Consorcio de 13-04-2000 y publicado en el BOP de 09-06-2000.

Articulo 27. Alcantarillado.

1. En la fase de proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

   A. El sistema de alcantarillado se realizará mediante red separativa a profundidades y pendientes necesarias para acometer a la red general existente, de acuerdo con los esquemas previstos en los planos de ordenación.

   B. La profundidad asegurará el drenaje de las futuras edificaciones e impedirá el riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento y a la distancia mínima fijada en el artículo anterior.

   C. Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior (315 en PVC) y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

   D. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	161/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

calzada o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

E. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

F. La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 metros.

2. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados por el Ayuntamiento o la empresa que gestione el servicio, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

3. Será aplicable en el municipio la normativa del Reglamento de Prestación del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Aguas Residuales del Consorcio de Aguas del Huesna aprobado por la Junta General del Consorcio de 13-04-2000 y publicado en el BOP de 09-06-2000, así como la Modificación de la Ordenanza de Vertidos aprobada con fecha 31-03-2008 y publicada en el BOP de 28-06-2008.

Articulo 28. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se realizarán de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas particulares de la compañía suministradora, y demás normativa técnica que pudiera desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.

2. La nueva red de media y baja tensión, se realizará en trazado subterráneo.

3. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0.3 en vías de circulación rodada, ni a 0.25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

4. En la ordenación establecida se han realizado las reservas de suelo o de compatibilidad de uso necesarias para el centro de transformación, o su modificación de ubicación en base a criterios más detallados de funcionalidad del servicio que se pudiera deducir en la fase de Proyecto de Urbanización.

5. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	162/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

6. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos y edificaciones a implantar, de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955 /2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

7. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes, así como a lo dispuesto en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética y en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

Articulo 29. Telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. En general, salvo justificación técnica en el Proyecto de mayor o menor necesidad, se dispondrán 4 conductos i 110 mm bajo los acerados del nuevo viario local (o reurbanización del viario existente) y 6 conductos i 110 mm bajo los acerados del viario estructurante.

3. La regulación y gestión de nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de la Telecomunicaciones y Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	163/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CAPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Articulo 30. Zonas.

En el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en los planos de ordenación:

- Zona Residencial Aislada (Ur5-RBD).
- Zona Actividades Económicas/ Terciario (Ur5-T1 y Ur5-T2).
- Zona Actividades Económicas/ Industrial (Ur5-I).
- Zona de Equipamientos.
- Zona de Sistema de Espacios Libres.
- Zona de Viario y Aparcamientos.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	164/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Articulo 31. Condiciones particulares Zona Residencial Aislada (Ur5-RBD)

Artículo 31.1. Definición y ámbito.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos existentes con edificaciones residenciales unifamiliares, aisladas o pareadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran.

2. Esta zona comprende los terrenos definidos como Ur5-RBD en el Plano de Ordenación O-02 "Características de la Ordenación" del presente Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 31.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "residencial" en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles: Comercial en la categoría de pequeño comercio, Talleres domésticos, Oficinas en la categoría de servicios personales y despachos profesionales, Aparcamiento, Equipamientos y Servicios Públicos, Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Artículo 31.3. Tipos de obras permitidas.

1. 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 Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 31.4. Condiciones de parcelación.

1. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela: 10 metros.

b) Superficie mínima de parcela: 500 m^2.

2. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	165/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Artículo 31.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá retranqueada respecto de la alineación de vial y resto de linderos, con una separación de la mitad de la altura y un mínimo absoluto de 3 metros. La altura máxima de las cercas opacas será en linde con el vial de 0,40 metros y en los demás linderos de 1,50 metros, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto de la linde. En el lindero trasero se permitirán construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc.

2. Edificabilidad: 0,1530 m^2t/m^2s.

3. Ocupación máxima de la parcela: 30 %.

4. Altura reguladora de edificación: Número máximo de plantas: Dos (B+1) y 7 metros.

5. Edificación por encima de la altura reguladora: Sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 30° con la horizontal.

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

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

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

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

g) Áticos habitables. Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al menos cuatro metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	166/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

6. 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.

Artículo 31.6. Aparcamientos y garajes en los edificios.

Se resolverá dentro de la parcela, con una reserva mínima de una plaza por vivienda.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	167/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Articulo 32. Condiciones particulares Zona Terciaria (Ur5-T1 y Ur5-T2)

Artículo 32.1. Definición y ámbito.

1. La zona "Terciaria" comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios en cualquiera de sus categorías.

2. Esta zona comprende los terrenos definidos como Ur5-T1 y Ur5-T2 en el Plano de Ordenación O-02 "Características de la Ordenación" del presente Plan Especial de Reforma Interior, correspondientes a las siguientes subzonas:

a) Subzona "Comercial Extensivo (Ur5-T1)".

b) Subzona "Comercial Intensivo (Ur5-T2)".

Artículo 32.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de Servicios Terciarios en las categorías de Comercial, Oficinas, Hospedaje, Recreativo y Espectáculos Públicos y Estaciones de Servicio.

2. Usos compatibles: Talleres Artesanales y pequeña Industria, Aparcamiento, Equipamientos y Servicios Públicos, Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Artículo 32.3. Tipos de obras permitidas.

1. 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 Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 32.4. Condiciones de parcelación.

1. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela: 10 metros.

b) Superficie mínima de parcela: 400 m^2.

2. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten. En caso de que como resultado de la agregación se supere el tamaño de gran superficie minorista, y se pretendiera implantación de

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	168/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

actividad comercial, la misma deberá ajustarse a los requisitos y tramitación del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA).

Artículo 32.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica.

a) Subzona Comercial Extensivo (Ur5-T1): retranqueo mínimo de 10 metros a lindero frontal en el vial principal (sistema general), 5 metros a lindero frontal en viales secundarios y 10 metros de retranqueo mínimo a lindero colindante con zona de ordenanza residencial.

b) Subzona "Comercial Intensivo (Ur5-T2)": retranqueo mínimo de 5 metros a lindero frontal y 3 metros al resto.

2. Es objetivo general de esta Ordenanza que los parámetros reguladores de la disposición de la edificación sean los mismos que los de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada, respetando las alineaciones consolidadas, justificando los retranqueos convenientes a la entrada, para singularizar la misma o para espacio de servicio de aparcamiento o carga y descarga, por lo que los retranqueos anteriormente determinados podrán ser modificados en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción y tramitación de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada composición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno.

3. Edificabilidad:

a) Subzona Comercial Extensivo (Ur5-T1): 1,00 m^2t/m^2s.

b) Subzona "Comercial Intensivo (Ur5-T2)": 1,30 m^2t/m^2s.

4. Ocupación máxima de la parcela:

a) Subzona Comercial Extensivo (Ur5-T1): 70 %.

b) Subzona "Comercial Intensivo (Ur5-T2)": 80 %.

5. Altura reguladora de edificación: Número máximo de plantas: Dos (B+1) y 10 metros.

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 3 del Título 10 del PGOU.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	169/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Artículo 32.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se proyectará 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.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

3. El lindero trasero en contacto con la zona residencial recibirá un tratamiento de "pantalla verde", con una altura mínima de 2,00 metros que asegure una reducción acústica mínima que cumpla con las determinaciones de la Ordenanza municipal Reguladora para la Protección Contra la Contaminación Acústica de Ruidos y Vibraciones, con el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía para la zona de uso residencial, así como una reducción del impacto visual entre ambas zonas de ordenanza.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	170/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Articulo 33. Condiciones particulares Zona Industrial (Ur5-I)

Artículo 33.1. Definición y ámbito.

1. La zona "Industrial" 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.

2. Esta zona comprende los terrenos definidos como Ur5-I en el Plano de Ordenación O-02 "Características de la Ordenación" del presente Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 33.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de Industrial, en las categorías de Industria Manufacturera, Servicios Empresariales Cualificados, Logística y Almacenamiento, Talleres Artesanales de Carpintería Metálica y de Madera, Talleres domésticos, Mantenimiento del Automóvil y Pequeña Industria.

2. Usos compatibles: Comercial, Oficinas, Hospedaje, Recreativo y Espectáculos Públicos, Estación de Servicio, Aparcamiento, Equipamientos y Servicios Públicos, Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Artículo 33.3. Tipos de obras permitidas.

1. 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 Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 33.4. Condiciones de parcelación.

1. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela: 15 metros.

b) Superficie mínima de parcela: 500 m^2.

2. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	171/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Artículo 33.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica. Retranqueo mínimo de 10 metros a lindero frontal en el vial principal (sistema general), 5 metros a lindero frontal en viales secundarios y 10 metros de retranqueo mínimo a lindero colindante con zona de ordenanza residencial.

2. Es objetivo general de esta Ordenanza que los parámetros reguladores de la disposición de la edificación sean los mismos que los de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada, respetando las alineaciones consolidadas, justificando los retranqueos convenientes a la entrada, para singularizar la misma o para espacio de servicio de aparcamiento o carga y descarga, por lo que los retranqueos anteriormente determinados podrán ser modificados en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción y tramitación de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada composición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno.

3. Edificabilidad: 0,7 m^2t/m^2s.

4. Ocupación máxima de la parcela: 70 %.

5. Altura reguladora de edificación: Número máximo de plantas: Dos (B+1) y 10 metros. Excepcionalmente, podrán permitirse alturas mayores por razones justificadas de funcionamiento de la instalación o sus instalaciones, debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.

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 del PGOU.

Artículo 33.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se proyectará 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.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	172/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

c) 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.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas. 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.

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.

4. El lindero trasero en contacto con la zona residencial recibirá un tratamiento de "pantalla verde", con una altura mínima de 2,00 metros que asegure una reducción acústica mínima que cumpla con las determinaciones de la Ordenanza municipal Reguladora para la Protección Contra la Contaminación Acústica de Ruidos y Vibraciones, con el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía para la zona de uso residencial, así como una reducción del impacto visual entre ambas zonas de ordenanza.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	173/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Articulo 34. Condiciones particulares Zona Equipamientos (EQ)

Artículo 34.1. Definición y ámbito.

1. Esta zona comprende los terrenos definidos como EQ en el Plano de Ordenación O-02 "Características de la Ordenación" del presente Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 34.2. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Equipamiento Deportivo, Educativo y Sistemas de Interés Público y Social (SIPS) de cualquier clase.

2. Usos compatibles: Servicios Urbanos, Servicios de Transporte, Infraestructuras y Aparcamientos en sótano o sobre rasante.

3. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los planos de ordenación, se podrá disponer, hasta un máximo del 20% de la superficie construida total y previo informe de los servicios técnicos municipales competentes, de cualquier uso terciario, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta.

Artículo 34.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.6. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 34.4. Condiciones de parcelación.

1. Se podrán realizar segregaciones de las que no resulten parcelas resultantes de superficie inferior a 400 m^2.

Artículo 34.5. Condiciones de edificación.

1. Se permiten condiciones de edificación entremedianeras y abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en cuanto a cumplimiento de los requisitos funcionales de las normas sectoriales

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	174/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

específicas para cada dotación. Deberán de mantener las condiciones de alineación y retranqueos de la ordenanza de zona de las parcelas colindantes, con objeto de garantizar una ordenación volumétrica adecuada al entorne en que se ubica.

2. Altura máxima: Dos Plantas (B+1) y 10,00 metros. Excepcionalmente, podrán permitirse alturas mayores por razones justificadas de la dotación o sus instalaciones.

3. Ocupación: 100%.

4. Para las edificaciones de Equipamientos y Servicios Públicos, se dispondrá de una dotación de aparcamiento de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, Las plazas de garaje se dispondrán en planta de sótano, planta baja o espacio libre de parcela. Podrá relevarse del cumplimiento de esta dotación o minorar la misma, si por razones técnicas justificadas, a través de informe técnico de la Administración competente, se acredite la innecesariedad de esta dotación en razón de lo especifico o singular del uso dotacional concreto planteado.

Artículo 34.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.

2. En el Proyecto obligadamente se determinará 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.

3. Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas, así como soluciones singulares requeridas por la funcionalidad y necesidades espaciales de la dotación.

3. El lindero trasero en contacto con la zona residencial recibirá un tratamiento de "pantalla verde", con una altura mínima de 2,00 metros que asegure una reducción acústica mínima que cumpla con las determinaciones de la Ordenanza municipal Reguladora para la Protección Contra la Contaminación Acústica de Ruidos y Vibraciones, con el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía para la zona de uso residencial, así como una reducción del impacto visual entre ambas zonas de ordenanza.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	175/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Articulo 35. Condiciones particulares Zona de Espacios Libres (ZV)

Artículo 35.1. Definición y ámbito.

1. Esta zona comprende los terrenos definidos como ZV en el Plano de Ordenación O-02 "Características de la Ordenación" del presente Plan Especial de Reforma Interior.

2. Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

Artículo 35.2. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Espacios Libres en sus categorías de jardines y áreas de juego y recreo de niños.

2. Usos compatibles: Kioscos de prensa, Cafeterías y similares, Mercadillos ambulantes periódicos e Infraestructuras urbanas de mínima ocupación en superficie (centros de transformación, control de instalaciones…), sin que supongan una disminución de la cesión mínima para este uso.

3. En las parcelas destinadas a Espacios Libres se admitirán construcciones destinadas a Equipamiento y Servicios Públicos, con la limitación de que no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona, destinando como máximo el 10% a construcciones cubiertas y el restante10% a construcciones descubiertas.

Artículo 35.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.6. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 35.4. Condiciones de parcelación.

1. No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación.

Artículo 35.5. Condiciones de edificación.

1. Se podrán autorizar, mediante concesión municipal, instalaciones para actividades de apoyo del carácter público de estos espacios. La ocupación máxima será del 5% de la superficie total

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	176/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

de la parcela y la altura de dichas edificaciones no podrá exceder de 3.5 metros.

Artículo 35.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.

2. En el Proyecto obligadamente se determinará 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.

3. Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas, así como soluciones singulares requeridas por la funcionalidad y necesidades espaciales de la dotación.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	177/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO Y APARCAMIENTOS

Articulo 36. Condiciones particulares Zona de Viario y Aparcamientos

Artículo 36.1. Definición y ámbito.

1. Esta zona comprende los espacios destinados a la red viaria, peatonal y aparcamientos anejos definidos en el Plano de Ordenación O-02 "Características de la Ordenación" del presente Plan Especial de Reforma Interior.

2. Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público

Artículo 36.2. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: viario e infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

2. Usos compatibles: Aparcamientos asociados a la red viaria y Jardines de protección y acondicionamiento del viario allí donde su sección lo permite.

Sevilla, 16 de marzo de 2022

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	178/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ANEXOS
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 8. RESUMEN EJECUTIVO

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	179/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

8.1. INTRODUCCIÓN

Se procede a la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior, con la finalidad de desarrollar las determinaciones del área denominada en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lebrija como SUrnc-Ur-5, y de esta forma dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A).

El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación urbana, con miras a la urbanización y su consiguiente reparcelación y edificación de los terrenos correspondientes al que se define como Área SUrnc-Ur-5, en el Plan General de Ordenación Urbana, en coherencia con los preceptos marcados en este plan general y regulando el proceso de gestión, urbanización y edificación.

El Plan se justifica, administrativa y jurídicamente como procedente por cuanto su formulación desarrolla las previsiones que para este suelo establece el Plan General.

La ordenación de este sector se plantea como objetivo para la expansión del municipio por el oeste, por la situación tan próxima al núcleo urbano.

Por todo ello la conveniencia de la formulación del Plan se basa en la mejora urbanística del entorno al tiempo de conectar con el suelo urbano anexo, respondiendo así al desarrollo radial del municipio.

El documento se redacta por encargo de D. [redacted] con NIF: [redacted] y con domicilio a efectos de notificaciones en [redacted] de Lebrija, 41740 Sevilla, como propietario de terrenos incluidos en el área que nos ocupa.

[redacted]

8.2. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN.

Los terrenos objeto del documento, constituyen el área denominada SUrnc-Ur-5 según el Plan General del municipio.

Los suelos se localizan al Norte del término municipal, con acceso desde el Camino del Fontanal y desde la prolongación de la Avda. Antonio Calvo Ruiz. Localización que se muestra en el plano de información, I-01 Situación.

La delimitación del área, conforme al Plan General, se ajusta a los siguientes límites:

- Por el Norte: con los límites definidos por el PGOU para el ámbito del SGEQ-1, siguiendo en general las líneas de propiedad y el borde exterior de los caminos de las parcelas.
- Por el Este: con la prolongación de Avda. Antonio Calvo Ruiz.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	180/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

- Por el Sur: con el ámbito del Uzo-2 "Polígono Industrial el Fontanal".
- Por el Oeste: con límite definido por la prolongación del Camino del Fontanal.

El ámbito de actuación del Plan Especial, así descrito, se ajusta básicamente a la delimitación recogida en el PGOU del municipio, con una superficie de 47.239,45 m2, conforme a los límites fijados en los planos de información que acompañan este documento y descritos anteriormente.

8.3. PROPIEDADES AFECTADAS.

De acuerdo con la información disponible en el momento de redactar el presente documento se ha elaborado una relación de propietarios y superficies, atendiendo a datos catastrales y registrales y se ha procedido al levantamiento topográfico de la totalidad del sector objeto del documento. En la documentación gráfica se reflejan las distintas parcelas afectadas y los datos de las mismas que se disponen en este momento.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5
Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Nº	TITULAR	Nº FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA TOPOGRÁFICO (m2 suelo)
1	[redacted]	19831	41053A021001560000YM	1.851,01 m²
2	[redacted]	19829	41053A021002090001UH	2.364,33 m²
3	[redacted]	19827	41053A021002100001UZ	925,80 m²
4	[redacted]	No identificada	41053A021002110001UU	1.355,99 m²
5	[redacted]	12885	41053A021001570001UP	6.456,78 m²
6	[redacted]	No identificada	41053A021000860000YQ	619,88 m²
7	[redacted]	No identificada	41053A021090050000YH	2.977,63 m²
8	[redacted]	No identificada	41053A021090020000YS	1.386,33 m²
9	[redacted]	No identificada	41053A002090010000YG	3.070,51 m²
10	[redacted]	No identificada	41053A021001580001UL	2.583,63 m²
11	[redacted]	27070-12927	41053A021001590001UT	2.806,68 m²
12	[redacted]	23923-14022	41053A021001600000YO	1.889,56 m²
13	[redacted]	26502	41053A021002310001UK	304,86 m²
14	[redacted]	No identificada	41053A021001610001UL	3.015,74 m²
15	[redacted]	23925	41053A021001620000YR	2.141,92 m²
16	[redacted]	26677	41053A021001630000YD	2.140,83 m²
17	[redacted]	26765	41053A021001640001UM	2.324,08 m²
18	[redacted]	23337	41053A021001650001UO	2.259,63 m²
19	[redacted]	18780-34284-86	41053A021001550001UG	6.764,26 m²

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	181/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

8.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos objeto de este proyecto están clasificados por el Plan General del municipio como suelo urbano con la categoría de no consolidado. Las determinaciones pertenecientes tanto a la ordenación estructural como a la ordenación pormenorizada son las que se exponen en la ficha urbanística del sector, la cual se reproduce en la página siguiente. Estas determinaciones, junto con los objetivos y criterios propuestos en este plan especial, son las que han servido de base para la formulación del presente documento.

A continuación se exponen algunos aspectos del plan general aparte de los recogidos en la citada ficha de planeamiento y que afectan al desarrollo del sector.

El presente Plan Especial de Reforma Interior, PERI, tiene por objeto la ordenación urbana, con miras a la urbanización y su consiguiente reparcelación y edificación de los terrenos correspondientes al que se define como Área SUrnc Ur-5, en el Plan General de Ordenación Urbanística, en coherencia con los preceptos marcados en este planeamiento general y regulando el proceso de gestión, urbanización y edificación.

El Plan Especial se justifica, administrativa y jurídicamente como procedente por cuanto su formulación desarrolla las previsiones que para estos terrenos establece el Plan General.

La ordenación de este área se plantea como objetivo para la consolidación y ordenación coherente del municipio por el noreste, tanto por su situación dentro del núcleo urbano, como por que da frente a uno de los accesos principales al municipio desde la carretera A-471 que conecta el mismo con el resto de los municipios importantes de la Provincia, incluyendo la capital, Sevilla.

Por todo ello la conveniencia de la formulación del presente Plan Especial se basa en la mejora urbanística tanto de los actuales terrenos como del entorno, que se verá beneficiado del inicio de las actuaciones de consolidación necesarias en esta parte del municipio, entre otras, al iniciarse el Sistema General Viario SGRV-15 que conforma la futura circunvalación de la localidad, como por la ejecución de un nuevo Sistema General de Espacios Libres, el SGEL-3, que aumentará las dotaciones necesarias en esta zona de la localidad, incrementando el bienestar de la población.

Las condiciones de urbanización del sector contenidas en este documento, se fijan con arreglo a lo determinado al respecto en el planeamiento general y a lo desarrollado en las ordenanzas contenidas en este documento.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	182/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reporto:	Ar-5	Área reforma interior:	**Ur-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
47.239,45	0,259782	11.498,44	10.348,60	1.149,84	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-BD1	17.216,00	0,12	2.065,92	8 VL	2.933,61
Terciario	T	15.860,80	0,60	9.516,48		8.564,83
Totales zonas		33.076,80		11.582,40	8	11.498,44

SISTEMAS GENERALES

SG adscritos en área	SGEL-3	3.506,18
	SGRV-15	7.678,84
	Total	11.185,02
SG adscritos exteriores:		

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

Sistema de espacios libres	3.307,68
SIPS	1.040,95
Viario (según plan. desarrollo)	
Totales (sin viario)	4.348,63

Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 116

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de reforma interior de remodelación del espacio entre la nueva ronda urbana y las dotaciones de la mancomunidad, con destino a usos empresariales y de servicios.

-El ámbito incluye dominio público de 2.977,63 ms de viario existente que no participa en cargas ni beneficios de la reparcelación.

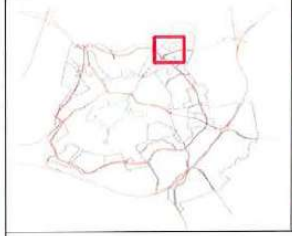
-Se integrarán en la medida de lo posible las construcciones legales existentes, en especial las viviendas, adjudicándose en terrenos edificables a sus propietarios y situación de usos compatibles de actividades económicas en sus proximidades o bien espacios libres.

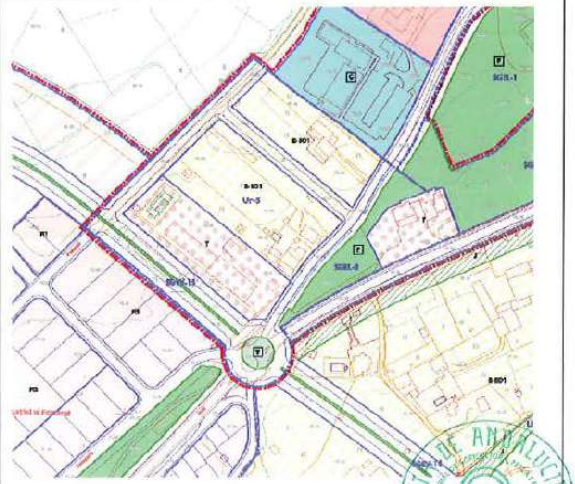
-En cumplimiento del Informe sectorial de la Consejería de Turismo y Comercio queda excluida en el ámbito de esta Unidad la posibilidad de implantación de "gran superficie minorista".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación.
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,4046 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 308.263 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jufer@arquired.es

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==
Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera — **Estado** Firmado — **Fecha y hora** 13/10/2022 11:45:30
Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL. — **Página** 183/220
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

8.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A nivel general, se ha mantenido la ordenación pormenorizada potestativa definida en el Plan General para los terrenos incluidos dentro de la delimitación del PERI, de forma que se mantiene, como no puede ser de otra manera, la ubicación, no potestativa en este caso, de los Sistemas Generales adscritos al área, el SGRV-15 que conforma la circunvalación del municipio, y el SGEL-3, que conforma la punta de lanza de ese nuevo pulmón verde que el Plan General ha diseñado para toda esta zona noreste del municipio, junto con los Sistemas SGEL-2, SGEL-1 y SGEL-18.

Se mantiene también la ubicación del uso terciario incluido en el interior del SGEL-3, para dar cobertura al actual Hostal San Benito, posibilitando tanto su ampliación como la posibilidad de futuras actividades terciarias complementarias del mismo.

Análogamente, se mantiene la ordenación de la zona residencial en la misma ubicación, principalmente para la regularización de las viviendas existentes en la misma, no obstante, atendiendo al número de viviendas establecidas en la ficha del PGOU, ocho (8), similar al número de parcelas existentes, teniendo en cuenta su tipología unifamiliar de baja densidad y finalmente la estructura parcelaria existente a dos calles paralelas, el camino del Fontanal al noroeste y la prolongación de la Avda. Calvo Ruiz, hacia la Ermita de San Benito al sureste, no se entiende necesario el viario interior entre dichas viviendas existentes, por lo que se ha procedido a su eliminación, por un lado, al considerarse innecesario por existir ya esta estructura parcelaria suficiente para el número de viviendas unifamiliares con fachada a dos calles paralelas, y por otro, para disminuir unas cargas de urbanización ya de por sí elevadas debido a la adscripción de los dos Sistemas Generales al área. La ubicación de este vial sólo se entiende ante la necesidad de soporte para la arteria de abastecimiento que cruza justamente por esa ubicación. Para solucionar esto el vial se ha sustituido por una zona verde que permita al tiempo el alojo de esta infraestructura como la adecuación de cargas urbanísticas del sector

Finalmente, se mantiene también la ubicación de la zona terciaria, como barrera natural urbana de separación entre el Polígono Industrial del Fontanal, y las viviendas incluidas en esta área. Esta zona terciaria-industrial en la propuesta final de este PERI, al incluir un uso industrial compatible con la misma, no producirá ningún impacto negativo en la zona residencial, principalmente por dos cuestiones, por un lado porque se limitan los usos terciarios o industriales que puedan ser incompatibles con dicha zona residencial y, por otro, complementariamente al anterior, porque estos usos pueden ser incluso compatibles con los propios residenciales de acuerdo a la normativa general de usos del PGOU de Lebrija.

A pesar de lo anterior, y como refuerzo de la protección de la zona residencial sobre esta zona terciaria, se disponen en la normativa urbanística de las distintas zonas, a parte de unos retranqueos generosos en la zona terciaria, la obligación de ejecutar un cinturón verde en las

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	184/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

medianeras entre los distintos usos, favoreciendo la independencia a todos los niveles, acústico, estético, etc, eliminando así cualquier posible incompatibilidad no contemplada entre ellas.

De acuerdo a la compatibilidad de usos globales permitida en el Plan General, Art. 4.2.10 "Compatibilidad de Usos Globales y parámetros estructurales de pormenorización", específicamente, apartado 3.b), en el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad el uso industrial de cualquier tipo, hasta un límite de un 40% de la edificabilidad total, se ha establecido una diferente zonificación para estos usos industriales dentro del PERI, que no obstante, consumen bastante menos de ese 40 % permitido. Además, tampoco se ha cuantificado el 15% de la edificabilidad residencial que también podría aumentar más incluso esa superficie destinada al uso industrial. La tipología industrial que se ha previsto, se adecua a los usos compatibles establecidos en el PGOU, como no puede ser de otra manera para no ser inaplicables, al igual que a semejanza de las condiciones de ordenación de las zonas industriales próximas.

Atendiendo a la existencia de diversos usos en el Área según establece el PGOU, se ha visto oportuno la división del mismo en dos unidades de ejecución independientes, de forma que la zona residencial y terciaria (uso hotelero principalmente) externa del Hostal San Benito se configuren con su correspondiente Sistema General SGEL-3 y sus dotaciones locales correspondientes con el desarrollo de su propio Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, mientras que la otra zona destinada a zona terciaria-industrial, se configure con el Sistema General SGRV-15 y los sistemas locales correspondientes también desarrollados mediantes sus propios Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene como objeto el desarrollo del Área de Reforma Interior SUrnc-Ur-5 "San Benito". El ámbito queda delimitado según estable el PGOU. La superficie del ámbito es de 47.239,45 m^2, coincidente con la determinada en la ficha de actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Lebrija, ficha Ur-5.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	185/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

ZONAS DE ORDENACIÓN

A continuación, se adjunto plano donde se concretan las distintas zonas de ordenación previstas y cuadros donde se recogen su cuantificación.

Extracto plano O-01. Ordenación. Calificación, usos y sistemas

USOS PORMENORIZADOS

El Uso pormenorizado Residencial se corresponde con la categoría de vivienda unifamiliar, preferentemente aislada, con los usos compatibles que se determinan en el documento de Normas Urbanísticas.

El Uso pormenorizado Terciario se corresponde con cualquier categoría destinada a dichos usos, ya sea un uso comercial, oficina, hospedaje, recreativo, etc, que podrá establecerse dependiendo de su ubicación aislado o entremedianeras.

Finalmente, el Uso pormenorizado Industrial, se corresponde también con las categorías destinadas a dichos usos pero compatibles con el uso residencial, con las limitaciones de uso determinadas en el documento de Normas Urbanísticas del presente PERI.

ÁREA DE REPARTO. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

El PGOU de Lebrija establece un Área de Reparto única para este PERI, SUrnc Ur-5, denominada Ar-5.

La ordenación estructural del área queda definida en la ficha urbanística del PGOU, estableciendo los siguientes parámetros que sirven como base para el desarrollo del ámbito.

- Superficie del Área: 47.239,45 m^2.
- Aprovechamiento Medio: 0,259782 (sin contar con los 2.977,63 m^2 de dominio público existente).
- Aprovechamiento Objetivo: 11.498,44 UA.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	186/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A continuación, se adjunta cuadro completo de las características de la ordenación.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USO PORM.	UE	MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICAB. (m2t / m2s)	(Edifcab. Max) SUPERFICIE TECHO (m2 techo)	NÚMERO VIVIENDAS	NÚMERO APARCAM. / UD
ZONAS VERDES -PARQUES Y JARDINES-				3.312,63 m²s				
	UE2	ZV1		2.432,64 m²s				
	UE2	ZV2		879,99 m²s				
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES				3.506,23 m²s				
	UE2	SGEL-3		3.506,23 m²s				
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS				1.041,77 m²s				
	UE1	EQ1		1.041,77 m²s				
VIARIO LOCAL				5.441,54 m²s				
	UE01	V-A (camino El Fontanal)		765,72 m²s				
	UE01	V-B (camino San Benito)		348,77 m²s				
	UE02	V-A (camino El Fontanal)		2.067,34 m²s				
	UE02	V-B (camino San Benito)		2.259,71 m²s				
APARCAMIENTOS								90 ud
		UE1						65 ud
		UE2						25 ud
SIS. GENERAL VIARIO				7.678,84 m²s				
	UE1	SGRV-15		7.678,84 m²s				
INF. URBANAS. C. DE TRANSFORMACIÓN				70,00 m²s				
	UE1	CT		35,00 m²s				
	UE2	CT		35,00 m²s				
USO TERCIARIO				5.233,56 m²s		6.038,16 m²t	0 viv	
	UE1	UE1-T	Ur5-T1	2.551,56 m²s	1,00	2.551,56 m²t	0 viv	
	UE2	UE2-T	Ur5-T2	2.682,00 m²s	1,30	3.486,60 m²t	0 viv	
USO INDUSTRIAL				4.275,23 m²s		2.992,66 m²t	0 viv	
	UE1	UE1-I	Ur5-I	4.275,23 m²s	0,70	2.992,66 m²t	0 viv	
USO RESIDENCIAL				16.679,65 m²s		2.551,58 m²t	8 viv	
	UE2	UE2-R1	Ur5-RBD	10.351,45 m²s	0,15	1.583,52 m²t	5 viv	
	UE2	UE2-R2	Ur5-RBD	6.328,20 m²s	0,15	968,06 m²t	3 viv	
TOTAL USOS LUCRATIVOS				26.188,44 m²s		11.582,40 m²t		

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	187/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

GESTIÓN URBANÍSTICA. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La **propuesta del Plan Especial establece el desarrollo del sector en 2 unidades de ejecución, UE-1 y UE-2** con desarrollo autónomo, lo que permite una gestión adecuada de la propiedad, permitiendo de este modo un desarrollo urbanístico independiente y ágil.

El presente Plan Especial de Reforma Interior establece como **Sistema de Actuación el de Compensación** para la gestión de cada una de las **dos unidades de ejecución previstas.**

El siguiente cuadro recoge los parámetros de aprovechamiento correspondientes a cada una de las unidades de ejecución previstas y donde se pueden observar comparativamente los aprovechamientos de las 2 unidades junto con los totales previstos en el presente Plan Especial.

PLAN ESPECIAL SUNC-Ur-5

Superficie Suelo ámbito: 47.239,45 m²

UNIDADES DE EJECUCIÓN

	UE-1	UE-2	TOTALES PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE BRUTA (m^2)	16.696,89 m²s	30.542,56 m²s	47.239,45 m²s
SUP. NETA (DESCONTANDO DOM. PÚBLICO)	14.819,11 m²s	29.442,71 m²s	44.261,82 m²s
APROVECHAMIENTO			
TOTAL SUELO LUCRATIVO UE (m2)	6.826,79 m²s	19.361,65 m²s	26.188,44 m²s
TOTAL TECHO LUCRATIVO UE (m2)	5.544,22 m²t	6.038,18 m²t	11.582,40 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESULTANTE	4.203,43 UAs	7.295,00 UAs	11.498,44 UAs
APROVECHAMIENTO OBJETIVO según Derecho de Propiedad Suelo	3.849,74 UAs	7.648,70 UAs	11.498,44 UAs
APROVECHAMIENTO MEDIO UE (UAs/m2)	0,283650	0,247769	0,259782
DIFERENCIA APROV. OBJETIVO (respecto Aprov. Medio) (%)	9,19%	-4,62%	13,81%
DIFERENCIA APROV. OBJETIVO (respecto Aprov. Medio) (UAs)	353,69 UAs	-353,69 UAs	0,00 UAs
CESIÓN APROV. UE (UAs)	420,34 UAs	729,50 UAs	1.149,84 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO RESULTANTE	3.783,09 UAs	6.565,50 UAs	10.348,59 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO según Derecho de Propiedad del Suelo	3.464,77 UAs	6.883,83 UAs	10.348,59 UAs
DIFERENCIA APROVECHAMIENTO SUBJETIVO RESULTANTE	318,32 UAs	-318,32 UAs	
(respecto al aprov. Subjetivo correspondiente al Derecho de Propiedad del Suelo)			
(Aprovechamiento Subjetivo a compensar entre las Unidades de Ejecución)			

Sevilla, 16 de marzo de 2022

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	188/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ANEXOS
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	189/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

9.1. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

La tramitación ambiental que seguirá el presente Plan Especial de Reforma Interior está dictada por la Ley autonómica, 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

El PGOU de Lebrija fue sometido a Evaluación de Impacto Ambiental y la Declaración de Impacto Ambiental se produjo sobre el PGOU provisional 1, y emitida por la Delegación Territorial con fecha 25-11-2014, es decir unos días antes de que hacia mediados de diciembre de 2014, tras la entrada en vigor de la Ley Estatal 21/2013 se empezara a establecer por la Consejería de Medio Ambiente el nuevo criterio de sometimiento de los PGOUs a Evaluación Ambiental Estratégica y que los planes sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental realizasen una verificación de la adecuación al nuevo procedimiento y su transformación en EAE. Posteriormente, mediante Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo (a su vez ratificado posteriormente como Ley 3/2015 de 29 de diciembre) se reguló cómo realizar la transición de EIA a EAE en los planes en curso de tramitación a la entrada en vigor de la Ley estatal 21/2013.

En la Declaración de Impacto Ambiental se determina que el instrumento de planeamiento Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija, se encuentra incluido en el punto 12.3 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que se formula la Declaración de Impacto Ambiental de acuerdo con Jo establecido en el artículo 40 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por otra parte, en virtud de la Instrucción Conjunta de la D.G. de Prevención y Calidad Ambiental y de la D.G. de Urbanismo, de 8 de mayo de 2015, sobre determinación de la aplicación de la Disposición Transitoria Primera del D.L. 3/2015, en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento, aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente con anterioridad al 12 de diciembre de 2014 y no sometidos a Evaluación Ambiental en aplicación de la Ley 7/2007 de 9 de julio, continuarán su tramitación aplicando la normativa vigente en el momento de su aprobación inicial, por lo que no deberán someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

El PGOU de Lebrija fue aprobado inicialmente con fecha 28 de noviembre de 2012 y publicado en BOP de Sevilla de fecha 21 de diciembre de 2012.

En la tramitación del PGOU de Lebrija, nunca se ha cuestionado esta transición de EIA a EAE, y de hecho por sus contenidos el EIA del PGOU de Lebrija es plenamente asimilable al EAE. Tampoco con posterioridad a la aprobación definitiva en el plazo para hacerlo fue cuestionado, por lo que se entiende que el PGOU de Lebrija tiene una EAE completa y válida, y por lo tanto,

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	190/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

en virtud del Art. 40.4 de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, se podría concluir que el presente PERI no estaría dentro del ámbito abarcado por EIA del PGOU de Lebrija.

En cualquier caso, el presente PERI ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, **Expte: EAE/SE/234/2020/S**, con el siguiente trámite hasta la fecha:

- Con fecha 2 de Abril de 2020, tuvo entrada en esta Delegación Territorial la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, Surnc–Ur-5, Camino de San Benito", en el término municipal de Lebrija (Sevilla), formulada por el Ayuntamiento de Lebrija, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo. A dicha solicitud se le acompaña Borrador de la modificación del planeamiento referida y Documento Ambiental Estratégico, los cuales se ajustan al contenido mínimo establecido en los artículos 39.1 y 40.7 de dicha Ley 7/2007, de 9 de julio.
- Con fecha 9 de Junio de 2020, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Sevilla por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada para el "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, Surnc–Ur-5, Camino de San Benito", en el término municipal de Lebrija (Sevilla).
- Con fecha 24 de junio de 2021, se emite INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla sobre el Plan Especial de Reforma Interior del área SURNC-UR-5 en el término municipal de Lebrija, **que declara** que dicho plan **"no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador de la Modificación del PGOU y en el documento ambiental estratégico que no se opongan a las anteriores"**.

A continuación, se adjunta a modo de documentación anexa, el contenido de dicho INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Sevilla, 16 de marzo de 2022

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	191/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUrnc-Ur-5

CAMINO DE SAN BENITO

LEBRIJA. (SEVILLA)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
MARZO 2022

PROMOTOR: [redacted]

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ANEXOS
documento 3. PLAN DE ETAPAS
documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
documento 5. PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 6. PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 7. NORMAS URBANÍSTICAS
documento 8. RESUMEN EJECUTIVO
documento 9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
documento 10. ANEXOS

documento 10. ANEXOS

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	192/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

10.1. INFORME DE VALORACIÓN

Como anexo se incluye a continuación Informe de Valoración para determinar el Valor de Repercusión de los distintos usos como base para el establecimiento de los coeficientes de ponderación de usos del presente Plan Especial.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	193/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

INFORME DE VALORACIÓN

DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Área de Reforma Interior SUrnc Ur-5

LEBRIJA. (SEVILLA)

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. C/ Puñonrostro, 9B. 41003 - SEVILLA 626 87 66 61 jufer@arquired.es

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	194/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

INDICE

1 FINALIDAD Y OBJETO 2
2 TÉCNICO REDACTOR 2
3 LEGISLACIÓN Y MARCO NORMATIVO 2
4 LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN. CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES 3
5 SITUACIÓN URBANÍSTICA 4
6 CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS 6
7 DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO TERMINADO DE REFERENCIA 10
8 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO 11
9 VALORES DE MERCADO DE PRODUCTOS TERMINADOS MÉTODO DE COMPARACIÓN 11
10 VALORES DE REPERCUSIÓN POR USOS. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO 19
11 CONCLUSIONES 24
12 OBSERVACIONES 25

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	195/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

1 FINALIDAD Y OBJETO

El presente documento tiene la finalidad de determinar el Valor Residual del Suelo (VRS) de los distintos usos pormenorizados contemplados en el Área de Reforma Interior de suelo urbano no consolidado denominada en el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija como Ur-5, ubicada en el paraje conocido como San Benito, en la zona norte de la localidad, con motivo de establecer de manera justificada los coeficientes de ponderación de dichos usos para la redacción del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) necesario para el desarrollo del área.

2 TÉCNICO REDACTOR

El presente informe es redactado por D. Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado 5235, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con NIF 34029774D y domicilio profesional en calle Puñonrostro, 9B de Sevilla.

3 LEGISLACIÓN Y MARCO NORMATIVO

Para la realización del presente informe se ha tenido en cuenta lo recogido en la legislación y normativa de referencia, atendiendo al objeto del documento, y que se relaciona a continuación.

- REAL DECRETO 1492/2011 de 24 de octubre, REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO (En adelante RVLS)
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. (En adelante TRLSRU 15)
- LEY 7/2002, de 17 de diciembre, LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. (En adelante LOUA)
- REAL DECRETO 1020/1993 de 25 de junio, NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA. (En adelante NTV)

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	196/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

- **ORDEN EHA/3188/2006** de 11 de octubre, MÓDULOS DE VALORACIÓN A EFECTOS DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 30 Y EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE TRLCI.
- **REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004**, de 5 de marzo, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO. (En adelante **TRLCI**)
- **REAL DECRETO 417/2006**, de 7 de abril, por el que se desarrolla el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, Aprobado Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- **Orden ECO/805/2003**, de 27 de marzo. (Se consideran los criterios generales, definiciones y métodos contenidos en dicha norma como ampliación y concreción de los conceptos del propio RVLS)

4 LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN. CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES

Como se ha expuesto los suelos contenidos en el ámbito objeto del Área de Reforma Interior Ur-5 se localizan al Norte del municipio, con acceso desde la prolongación de la Avda. Antonio Calvo Ruiz y desde el Camino del Fontanal.

La superficie de suelo afectada comprende 47.239,45 metros cuadrados de Suelo Urbano No Consolidado que delimita el SUrnc-Ur-5 "San Benito", objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, con destino a usos residencial, industrial y servicios terciarios.

La delimitación del Área, conforme al Plan General, se ajusta a los siguientes límites, con la situación recogida en el plano que sigue.

Por el Norte: con los límites definidos por el PGOU para el ámbito del SGEQ-1, siguiendo en general las líneas de propiedad y el borde exterior de los caminos de las parcelas.

Por el Este: con la prolongación de Avda. Antonio Calvo Ruiz.

Por el Sur: con el ámbito del Uzo-2 "Polígono Industrial el Fontanal".

Por el Oeste: con límite definido por la prolongación del Camino del Fontanal.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	197/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

El municipio de Lebrija se encuentra situado al oeste de la Comunidad Autónoma Andaluza y concretamente en la comarca de las Marismas del Guadalquivir de la provincia de Sevilla, de cuya capital dista 65 kilómetros. Su situación geográfica le da una posición estratégica preferente al estar en el centro de las provincias de Sevilla, Cádiz y Huelva, cercana al mar y situada en la transición entre terrenos ondulados y marismeños. Lebrija es sede actual de la Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir, sita en el camino de San Benito.

La actividad económica principal del municipio es la agricultura. Este sector ha constituido históricamente la base de la economía de todo el término municipal de Lebrija, no obstante, la zona de objeto del informe ha venido sufriendo en estos últimos años un proceso de transformación que se inició con el desarrollo, aunque aún no concluido, del Plan Parcial El Fontanal, ubicado al sur de nuestra zona de actuación.

5 SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija, fue aprobado definitivamente de manera parcial de acuerdo al Art. 33.2.c de la LOUA por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CTOTU, de Sevilla el 29 de abril de 2015, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, BOJA, el 1 de junio de 2015, núm. 103.

Este PGOU de Lebrija, clasifica los terrenos objeto del presente documento como Suelo Urbano No Consolidado, por lo que es necesario para su desarrollo urbanístico la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, denominado Ur-5, y posteriormente sus correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

La gestión de todo este desarrollo se realizará mediante el Sistema de Compensación de iniciativa privada, de acuerdo a las determinaciones que el PGOU establece para esta Área. En la página siguiente se adjunta la ficha urbanística correspondiente a este ámbito de suelo.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	198/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto: Ar-5 — Área reforma interior: **Ur-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
47.239,45	0,259782	11.498,44	10.348,60	1.149,84	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-BD1	17.216,00	0,12	2.065,92	8 VL	2.933,61
Terciario	T	15.860,80	0,60	9.516,48		8.564,83
Totales zonas		33.076,80		11.582,40	8	11.498,44

SISTEMAS GENERALES

SG adscritos en área	SGEL-3	3.506,18
	SGRV-15	7.678,84
	Total	11.185,02

SG adscritos exteriores:

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

Sistema de espacios libres	3.307,68
SIPS	1.040,95
Viario (según plan. desarrollo)	
Totales (sin viario)	4.348,63

Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 116

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de reforma interior de remodelación del espacio entre la nueva ronda urbana y las dotaciones de la mancomunidad, con destino a usos empresariales y de servicios.

-El ámbito incluye dominio público de 2.977,63 ms de viario existente que no participa en cargos ni beneficios de la reparcelación.

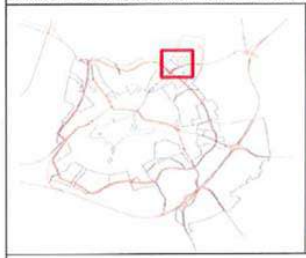
-Se integrarán en la medida de lo posible las construcciones legales existentes, en especial las viviendas, adjudicándose en terrenos edificables a sus propietarios y situación de usos compatibles de actividades económicas en sus proximidades o bien espacios libres.

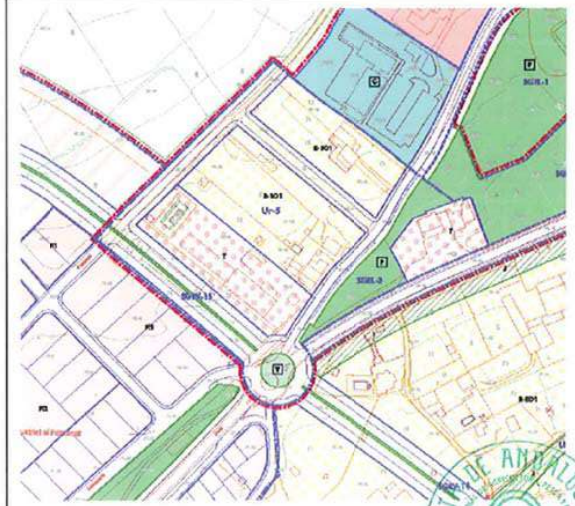
-En cumplimiento del Informe sectorial de la Consejería de Turismo y Comercio queda excluida en el ámbito de esta Unidad la posibilidad de implantación de "gran superficie minorista".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación.
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,4046 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 308.263 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





JUNTA DE ANDALUCIA — 05 AGO. 2015 — Ayuntamiento de Lebrija

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. Avda Andalucía, 40-local. Montes (Córdoba) 957 53 76 52 / 626 87 66 61 jufer@arquired.es

Código Seguro De Verificación: hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==
Firmado Por Cristobal Sanchez Herrera — Firmado — 13/10/2022 11:45:30
Observaciones DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL. — **Página** 199/220
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==

6 CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS

Para la elección del método de valoración utilizado y el establecimiento de los criterios de aplicación se atenderá a lo contenido en la legislación de aplicación y normativa de referencia, en base a los siguientes puntos.

El artículo 61 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece en su punto 5 y 6:

> Artículo 61. Coeficientes de uso y tipología
>
> (...)
>
> 5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.
>
> *No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general*
>
> 6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

El RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, en sus artículos 34 y 35, establece:

> Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.
>
> 1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
>
> > a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados…
>
> Art 37. Valoración en el SUELO URBANIZADO
>
> 1. Para la valoración del suelo urbanizado: que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física.
>
> > a. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	200/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

b. Se aplicará a dicha edificabilidad el VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO según el uso correspondiente, determinado por el MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

(…)

3. Cuando se trate de SUELO urbanizado SOMETIDO A ACTUACIONES DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, el MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

El **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece lo siguiente:

Art.19 Valoración en situación de suelo urbanizado

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Art 20 Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	201/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Art 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

VS= Sumatorio Ei x VRSi

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo. E = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión: VRS = (Vv / K) - Vc

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	202/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

Con todo, se procede a realizar un cálculo de valores de repercusión para poder determinar los coeficientes de ponderación entre usos respecto del característico, basándonos en la metodología establecida en la Legislación analizada anteriormente, en el análisis del mercado existente entre los usos Terciario, Industrial y Residencial Unifamiliar Aislado, en la oferta actual de venta obtenidos de las diferentes agencias de la zona, ofertas privadas y de la visita e inspección del entorno más próximo.

También se han tenido en cuenta otros factores importantes que ayudan a delimitar más si cabe dichos precios, en relación a su Ubicación, Entorno, Equipamiento, Comunicaciones, Demanda Real, etc.

El ***método residual estático*** permite calcular el valor de un terreno descontando del valor de mercado de un inmueble terminado (para el mayor y mejor uso del terreno), el margen de beneficio del promotor y los costes y gastos para la construcción de dicho inmueble, utilizando la siguiente expresión, recogida en la legislación antes expuesta:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Y donde Vv, es el valor en venta o valor de mercado del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

Atendiendo al estudio de mercado realizado se considera posible obtener el valor de mercado aplicando el **método de comparación**, entendiendo que se dan los requisitos necesarios para ello:

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	203/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado

El método de comparación está basado en el "principio de sustitución" o "principio de equivalencia funcional", según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que puedan considerarse sustitutivos de aquel. Permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles, si se dan las circunstancias requeridas.

Una vez expuesto en qué consisten el método residual estático y el método comparativo a aplicar, se ha obtenido el valor unitario de mercado en €/m^2 para cada uno de los usos recogidos en el presente informe y a partir de este valor se determinan los coeficientes de ponderación entre cada uno de ellos.

7 DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO TERMINADO DE REFERENCIA

Previo al estudio de mercado a realizar es necesario determinar las características concretas de cada uno de los usos que se pretenden, con objeto de poder concretar la búsqueda de comparables y establecer los parámetros que determinarán los coeficientes de homogenización más adecuados a cada caso.

- Uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA: Se consideran unidades tipo de 250 m2 construidos en 1 o 2 plantas de altura y en parcela de carácter extensivo de media de 2000 m2 de suelo.

- Uso TERCIARIO: Se consideran unidades tipo minorista entre 200 y 250 m2 construidos, distribuidos en 1 o 2 plantas de altura con tipología adosada.

- Uso INDUSTRIAL: Se consideran unidades tipo de 500 m2 con tipología adosada.

Según lo referido con anterioridad y de acuerdo con el artículo 37 del Título V. Valoraciones del 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, para la valoración del suelo en la situación básica de urbanizado, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	204/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

8 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO

Se realiza un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado, por localización, tipología y características, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la realización del informe.

Oferta

La oferta de venta en edificios terminados es:	media
La oferta de venta en edificios en construcción es:	media
La oferta de venta de suelos similares:	media

Demanda

Las características de nivel de renta son:	media
La intensidad de la demanda es:	baja
Adecuación a lo demandado en el entorno:	aceptable

Atendiendo a los datos del ámbito y la finalidad del informe, en el rastreo de mercado realizado se aprecia que es posible obtener en el mercado inmobiliario comparables en número suficiente para establecer una comparativa con los usos que se valoran.

9 VALORES DE MERCADO DE PRODUCTOS TERMINADOS MÉTODO DE COMPARACIÓN

Para obtener el Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario por usos se ha realizado un análisis del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables, por localización, uso y tipología a los que se valoran y, basándose en informaciones concretas sobre ofertas firmes (apropiadamente corregidas en su caso), se ha obtenido el precio de compraventa de dichos inmuebles en la fecha de valoración.

Para ello, se ha contrastado la existencia de un mercado representativo de inmuebles comparables y se ha dispuesto de suficientes datos sobre ofertas de ventas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogenización de comparables, de las que se han seleccionado seis testigos como muestra representativa, tras corregir o desechar las desviaciones producidas por precios anormales.

En base al mercado representativo de inmuebles comparables en el entorno existente en el mercado local y a los usos a determinar su valor, se han establecido las cualidades y características que influyen en el valor expresadas como conceptos adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

Se aportan los resultados obtenidos del estudio de mercado por usos realizado con un resumen de las características más representativas de cada uno de testigos seleccionados.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	205/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

VALORES DE MERCADO. USO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

ANALISIS DE COMPARABLES						
DATOS / PARÁMETROS	comparable 1	comparable 2	comparable 3	comparable 4	comparable 5	comparable 6
tipo	vivienda aislada	vivienda aislada	vivienda aislada	vivienda aisalda	vivienda pareada	vivienda aislada
situación	Avda Andalucía, 32	pol. 34, parcela 167	C/ Clara Campoamor, 34	Urbanización Las Arcas	Urbanización Gran Duque. Parque Atlántico	C/ Primero de Mayo, 16
localidad	Lebrija	Lebrija	Las Cabezas de San Juan	Lebrija	Jerez de la Frontera	Trebujena
fecha testigo	21/09/2019	21/09/2019	25/09/2019	26/09/2019	25/09/2019	25/09/2019
fuente datos	idealista	idealista	milanuncios	fotocasa	idealista	fotocasa
referencia testigo	25485208	30899523	121274854	152802427	82959728	153066151
calidad entorno/zona	alta	buena	buena	media	alta	media
calidad ubicación	alta	buena	buena	media	buena	media
calidad edificio/urb.			media	media	media	baja
calidad inmueble	buena	buena	buena	media	buena	buena
antigüedad	1966	1995	2005	1995	2002	1998
conservación	buena	buena	buena	buena	buena	buena
altura	2	1	2	1	2	3
nº dormitorios	4	4	3	2	4	4
nº baños/aseos	2	2	2	2	2	3
garaje	propio abierto	propio abierto	propio abierto	propio abierto	propio abierto	propio abierto
interior/exterior	exterior	exterior	exterior	exterior	exterior	exterior
piscina	si	si	no	si	si	si
uso	vivienda	vivienda	vivienda	vivienda	vivienda	vivienda
tipología	aislada	aislada	aislada	aislada	pareada	aislada
sup. Parcela (m2 suelo)	1.245 m²	4.722 m²	500 m²	1.600 m²	300 m²	300 m²
sup. Construida (m2 techo)	240 m²	344 m²	180 m²	120 m²	170 m²	270 m²
precio ofertado	575.000 €	310.000 €	180.000 €	125.000 €	230.000 €	320.000 €
descuento previsible	15%	8%	5%	5%	10%	8%
precio adoptado	488.750 €	285.200 €	171.000 €	118.750 €	207.000 €	294.400 €
precio unitario techo	2.036 €/m²	829 €/m²	950 €/m²	990 €/m²	1.218 €/m²	1.090 €/m²

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	206/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

VALORES DE MERCADO. USO TERCIARIO

ANALISIS DE COMPARABLES						
DATOS / PARÁMETROS	comparable 1	comparable 2	comparable 3	comparable 4	comparable 5	comparable 6
tipo	local comercial	local comercial	local comercial	local comercial	local comercial	local comercial
situación	C/ Arroyo Zangalabota, 3	C/ Andrés Sánchez de Alba, 40	C/ Laudes, 7	C/ Cañada de Bazorque, 4	C/ Cangas 81	C/ Frailes, 8
localidad	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija
fecha testigo	25/09/2019	25/09/2019	25/09/2019	22/09/2019	25/09/2019	25/09/2019
fuente datos	milanuncios	milanuncios	milanuncios	idealista	milanuncios	milanuncios
referencia testigo	255244348	291619310	197509039	40161729	296421570	317067380
calidad entorno/zona	alta	alta	alta	baja	media	alta
calidad ubicación	media	alta	buena	media	media	buena
calidad edificio/urb.						
calidad inmueble	buena	buena	media	media	buena	buena
antigüedad	1991	1989	1983	2002	2005	1998
conservación	buena	buena	buena	buena	buena	buena
altura	1		1	1	1	1
interior/exterior	exterior	exterior	exterior	exterior	exterior	exterior
CTF	alto	normal	bajo	normal	normal	bajo
gr. accesibilidad/ascensor	bajo / no	bajo / no	bajo / no	bajo / no	bajo / no	bajo / no
uso	local	local	local	local	local	local
tipología	bajo comercial	bajo comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
sup. Parcela (m2 suelo)						
sup. Construida (m2 techo)	155 m²	175 m²	90 m²	81 m²	48 m²	204 m²
precio ofertado	105.000 €	160.000 €	65.000 €	46.000 €	42.000 €	147.000 €
descuento previsible	8%	8%	8%	5%	6%	8%
precio adoptado	96.600 €	147.200 €	59.800 €	43.700 €	39.480 €	135.240 €
precio unitario techo	623 €/m²	841 €/m²	664 €/m²	540 €/m²	823 €/m²	663 €/m²

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	207/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

VALORES DE MERCADO. USO INDUSTRIAL

ANALISIS DE COMPARABLES						
DATOS / PARÁMETROS	comparable 1	comparable 2	comparable 3	comparable 4	comparable 5	comparable 6
tipo	nave industrial	nave industrilal	nave industrial	nave industrial	nave industrial	nave industrial
situación	Pol. Industrial La Capitania	Avda. Francia, 11	Huerta Macenas	Pol. Indusctrial Zancarrón, parcela 15	C/ Segadora, 16	Pol. Industrial La Marisma
localidad	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija
fecha testigo	21/09/2019	21/09/2019	21/09/2019	25/09/2019	25/09/2019	25/09/2019
fuente datos	milanuncios	milanuncios	milanuncios	eactivos.com	idealista	spainhouses
referencia testigo	314159472	268538307	295603449		82803597	673
calidad entorno/zona	buena	alta	media	buena	buena	buena
calidad ubicación	buena	alta	media	buena	buena	media
calidad inmueble	buena	buena	media	buena	buena	buena
antigüedad	2001	2000	1993	2002	1997	2002
conservación	buena	buena	media	buena	media	buena
altura	1	1	1	1	1	1
uso	industrial	industrial	indusltrial	industrial	indusltrial	indusltrial
tipología	nave adosada	nave adosada	nave adosada	nave aislada	nave adosada	nave adosada
sup. Parcela (m2 suelo)		473 m²		5.000 m²		373 m²
sup. Construida (m2 techo)	603 m²	400 m²	280 m²	750 m²	400 m²	313 m²
precio ofertado	220.000 €	280.000 €	170.000 €	236.250 €	300.000 €	135.000 €
descuento previsible	5%	10%	10%	0%	10%	10%
precio adoptado	209.000 €	252.000 €	153.000 €	236.250 €	270.000 €	121.500 €
precio unitario techo	347 €/m²	630 €/m²	546 €/m²	315 €/m²	675 €/m²	388 €/m²

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	208/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

Analizado el segmento inmobiliario de comparables y seleccionada una muestra representativa de los mismos con precios actuales de compraventa al contado, corregidos en su caso (excluídos los anormales y/o especulativos), se procede a aplicar el procedimiento de homogeneización con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados expresados y siguiendo el manual de procedimiento de la buena práctica valorativa.

Dicho proceso de homogeneización se basa en las diferencias observadas entre el inmueble a valorar y los testigos de mercado comparables expuestos, en función de los conceptos expresados (entorno, superficie, etc) para obtener el valor del inmueble en hipótesis terminado por método de comparación neto de gastos de comercialización y computando las posibles minusvalías producidas por las servidumbres expresadas en su caso.

Por tanto, se aplicado a cada precio de venta de los comparables seleccionados, el coeficiente de homogeneización indicado en el apartado correspondiente resultante de la suma de los coeficientes expresados en los conceptos de entorno, superficie, etc, obteniendo el valor unitario homogeneizado de cada testigo.

Así, como media aritmética o ponderada de los valores homogeneizados de los testigos comparables, se obtiene el valor unitario homogeneizado por m^2 expresado del inmueble objeto de valoración según sus cualidades y características, al que se le aplica, en su caso, los derechos reales, elementos recuperables y depreciación funcional cuando proceda, obteniendo el valor unitario de mercado expresado (€/m^2), que aplicado a la superficie adoptada, proporciona el valor de mercado por método de comparación para producto tipo terminado teórico.

Dicho valor de mercado es el precio al que podría venderse el producto, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble para negociar la venta, reflejando por tanto, el precio más probable que se obtendría en las condiciones del mercado existentes

A continuación se recogen los cálculos del proceso de homogenización realizado para cada uno de los testigos de los distintos usos.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	209/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES. USO RESIDENCIAL VIVIENDA AISLADA

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES						
DATOS / PARÁMETROS	comparable 1	comparable 2	comparable 3	comparable 4	comparable 5	comparable 6
tipo	vivienda aislada	vivienda aislada	vivienda aislada	vivienda aisalda	vivienda pareada	vivienda aislada
situación	Avda Andalucía, 32	pol. 34, parcela 167	C/ Clara Campoamor, 34	Urbanización Las Arcas	Urbanización Gran Duque. Parque Atlántico	C/ Primero de Mayo, 16
localidad	Lebrija	Lebrija	Las Cabezas de San Juan	Lebrija	erez de la Fronte	Trebujena
calidad entorno/zona	0,91	0,96	1,00	1,04	0,96	1,04
calidad ubicación	0,96	0,96	1,00	1,04	1,00	1,04
calidad edificio/urb.	1,00	1,00	1,04	1,00	1,04	1,04
calidad inmueble	1,00	1,04	1,00	1,04	1,04	1,04
conservación	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
altura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
programa/funcionalidad	0,96	1,00	1,00	1,04	0,96	0,96
garaje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tamaño/superficie	1,00	1.07	1,00	0,92	0,92	1,00
otros	1,00	1,04	1,04	1,04	0,96	1,00
coef. Homog. GLOBAL	0,87	1,04	1,12	1,21	0,92	1,17
valor homogenizado comp.	1.776 €/m² t	859 €/m² t	1.069 €/m² t	1.198 €/m² t	1.115 €/m² t	1.274 €/m² t
representatividad muestra (de 1 a 10)	10	5	10	8	8	10
% representatividad	19,61%	9,80%	19,61%	15,69%	15,69%	19,61%
VALOR HOMOGENEIZADO: 1.254,59 €/m² t						
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN: 1.254,59 €/m² t						

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	210/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES. USO TERCIARIO

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES						
DATOS / PARÁMETROS	comparable 1	comparable 2	comparable 3	comparable 4	comparable 5	comparable 6
tipo	local comercial	local comercial	local comercial	local comercial	local comercial	local comercial
situación	C/ Arroyo Zangalabota, 3	C/ Andrés Sánchez de Alba, 40	C/ Laudes, 7	C/ Cañada de Bazorque, 4	C/ Cangas 81	C/ Frailes, 8
localidad	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija
calidad entorno/zona	0,91	0,91	0,91	1,00	0,96	0,91
calidad ubicación	1,00	0,91	1,00	1,04	1,04	1,00
calidad edificio/urb.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
calidad inmueble	1,00	1,00	1,04	1,04	1,00	1,00
conservación	1,04	1,08	1,08	1,04	1,04	1,04
tamaño/superficie	0,92	1,00	0,87	0,87	0,87	1,00
interior/exterior/CTF	0,96	1,00	1,04	1,00	1,00	1,04
otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
coef. Homog. GLOBAL	0,84	0,89	0,92	0,98	0,90	0,98
valor homogenizado comp.	521 €/m² t	752 €/m² t	614 €/m² t	528 €/m² t	743 €/m² t	653 €/m² t
representatividad muestra (de 1 a 10)	10	10	5	10	10	8
% representatividad	18,87%	18,87%	9,43%	18,87%	18,87%	15,09%
VALOR HOMOGENEIZADO: 636,50 €/m² t						
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN: 636,50 €/m² t						

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	211/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES. USO INDUSTRIAL

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES						
DATOS / PARÁMETROS	comparable 1	comparable 2	comparable 3	comparable 4	comparable 5	comparable 6
tipo	nave industrial	nave industrilal	nave industrial	nave industrial	nave industrial	nave industrial
situación	Pol. Industrial La Capitania	Avda. Francia, 11	Huerta Macenas	Pol. Indusctrial Zancarrón, parcela 15	C/ Segadora, 16	Pol. Industrial La Marisma
localidad	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija	Lebrija
calidad entorno/zona	1,00	0,96	1,04	1,00	1,00	1,00
calidad ubicación	1,04	1,00	1,08	1,04	1,04	1,08
calidad inmueble	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00
conservación	1,04	1,04	1,08	1,04	1,08	1,04
programa/funcionalidad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tamaño/superficie	1.07	0,92	0,87	1.15	0,92	0,87
otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
coef. Homog. GLOBAL	1,08	0,92	1,10	1,08	1,03	0,98
valor homogenizado comp.	375 €/m² t	579 €/m² t	600 €/m² t	341 €/m² t	698 €/m² t	379 €/m² t
representatividad muestra (de 1 a 10)	10	10	10	8	8	10
% representatividad	17,86%	17,86%	17,86%	14,29%	14,29%	17,86%
VALOR HOMOGENEIZADO: 493,43 €/m² t						
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN: 493,43 €/m² t						

Con todo, los valores unitarios de mercado obtenidos para cada uno de los usos objetos del presente informe, expresados en €/m2 de techo, son los que se resumen a continuación.

RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO POR COMPARACIÓN	
USO	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2 techo)
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1.254,59 €/m2t
TERCIARIO	636,50 €/m2t
INDUSTRIAL	493,43 €/m2t

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	212/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

10 VALORES DE REPERCUSIÓN POR USOS. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Obtenido el valor unitario de mercado a fecha actual del producto inmobiliario terminado para los distintos tipos de usos, aplicamos el **método residual estático** para obtener el valor del terreno. Para ello y en base a la legislación vigente anteriormente expuesta, se empleará el método de cálculo que se desarrolla a continuación.

BASE DE CÁLCULO

En base a lo dispuesto en la Legislación vigente sobre valoraciones, se empleará la expresión:

VS= Sumatorio Ei x VRS

Siendo:

E = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo. Se adopta a efectos de este informe 1 m^2t de cada tipología E = 1,00 m^2t en cada tipología

VRS = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable, mediante la expresión:

VRS = (Vv / K) - Vc

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta o de mercado del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	213/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

CÁLCULO DE VALORES

En base a lo anterior, para el valor de venta, Vv, se han adoptado los valores del estudio de mercado recogido en el punto 9 de este informe, y que se reproducen a continuación.

RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO POR COMPARACIÓN	
USO	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2 techo)
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1.254,59 €/m2t
TERCIARIO	636,50 €/m2t
INDUSTRIAL	493,43 €/m2t

Para la determinación del coeficiente K se ha considerado la aplicación de minoración de coeficiente por localización, tipología y dinámica inmobiliaria del municipio contemplada en la legislación vigente, atendiendo a situación general de mercado y las tipologías de usos y edificaciones contempladas, adoptando un valor de K=1,20.

El valor de la construcción, Vc, se ha determinado en base a la experiencia profesional propia, contrastado con las referencias de los precios publicados por los colegios profesionales de ámbitos cercanos y adaptando los mismos a las características particulares de los usos y localizaciones que nos ocupan. De esta forma, se ha adoptado para el uso de vivienda unifamiliar aislada un coste de construcción de contrata de 720 €/m2, para el uso terciario un coste de 365 €/m2 construido y para el uso industrial un coste de 285 €/m2.

Con todo, procedemos a obtener el valor de repercusión de suelo, VRS, para cada uno de los distintos usos según las cálculos que se adjuntan a continuación.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	214/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO. USO RESIDENCIAL VIVIENDA AISLADA

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DATOS / COSTES	
descripción	vivienda aislada
situación	Ur-5
localidad	Lebrija
superficie adoptada	250 m²
uso	vivienda
tipología	aislada
Valor de Venta o de mercado por comparación (Vv)	1.254,59 €/m² t
Coeficiente K adoptado de ponderación de los gastos de financiación, gestión y promoción además del beneficio del promotor	1,20

COSTES NECESARIOS PARA MATERIALIZAR LA INVERSIÓN		€/ m2 t
PRESUPUESTO CONTRATA		720,00 €/m² t
Coste de Ejecución Material de las Obras (1)	*605,04 €/m² t*	
Gastos Generales	*78,66 €/m² t*	
Beneficio Industrial	*36,30 €/m² t*	
Honorarios Proyectos Edificación		22,99 €/m² t
Honorarios Dirección Obras Edificación		18,15 €/m² t
Seguridad y salud		9,08 €/m² t
Licencia Municipal de Obras		18,15 €/m² t
Seguros		7,26 €/m² t
Impuestos no recuperables y aranceles		12,10 €/m² t
Tasas y otros gastos		10,55 €/m² t

TOTAL COSTES CONSIDERADOS (Vc) 818,28 €/m² t

El Valor de Repercusión del Suelo vendrá determinado por la expresión:
VRS = (Vv / K) - Vc
resultando el valor que se expresa a continuación:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (VRS)	227,21 €/m² t

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	215/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO. USO TERCIARIO

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	
DATOS / COSTES	
descripción	local comercial
situación	Ur-5
localidad	Lebrija
superficie adoptada	250 m²
Valor de Venta o de mercado por comparación (Vv)	636,50 €/m² t
Coeficiente K adoptado de ponderación de los gastos de financiación, gestión y promoción además del beneficio del promotor	1,20

COSTES NECESARIOS PARA MATERIALIZAR LA INVERSIÓN		€/ m2 t
PRESUPUESTO CONTRATA		365,00 €/m² t
Coste de Ejecución Material de las Obras (1)	*306,72 €/m² t*	
Gastos Generales	*39,87 €/m² t*	
Beneficio Industrial	*18,40 €/m² t*	
Honorarios Proyectos Edificación		10,74 €/m² t
Honorarios Dirección Obras Edificación		7,67 €/m² t
Seguridad y salud		4,29 €/m² t
Licencia Municipal de Obras		9,20 €/m² t
Seguros		4,60 €/m² t
Impuestos no recuperables y aranceles		5,52 €/m² t
Tasas y otros gastos		5,09 €/m² t
TOTAL COSTES CONSIDERADOS (Vc)		412,11 €/m² t

El Valor de Repercusión del Suelo vendrá determinado por la expresión:
VRS = (Vv / K) - Vc
resultando el valor que se expresa a continuación:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (VRS)	118,30 €/m² t

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	216/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO. USO INDUSTRIAL

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DATOS / COSTES	
descripción	nave industrial
situación	Ur-5
localidad	Lebrija
superficie adoptada	250 m²
Valor de Venta o de mercado por comparación (Vv)	493,43 €/m² t
Coeficiente K adoptado de ponderación de los gastos de financiación, gestión y promoción además del beneficio del promotor	1,20

COSTES NECESARIOS PARA MATERIALIZAR LA INVERSIÓN		€/ m2 t
PRESUPUESTO CONTRATA		285,00 €/m² t
Coste de Ejecución Material de las Obras (1)	*239,50 €/m² t*	
Gastos Generales	*31,13 €/m² t*	
Beneficio Industrial	*14,37 €/m² t*	
Honorarios Proyectos Edificación		8,23 €/m² t
Honorarios Dirección Obras Edificación		5,75 €/m² t
Seguridad y salud		3,35 €/m² t
Licencia Municipal de Obras		7,18 €/m² t
Seguros		3,59 €/m² t
Impuestos no recuperables y aranceles		4,07 €/m² t
Tasas y otros gastos		3,83 €/m² t

TOTAL COSTES CONSIDERADOS (Vc) 321,01 €/m² t

El Valor de Repercusión del Suelo vendrá determinado por la expresión:
VRS = (Vv / K) - Vc
resultando el valor que se expresa a continuación:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (VRS)	90,18 €/m² t

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	217/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

11 CONCLUSIONES

Con se ha desarrollado en los apartados anteriores y en base al estudio de mercado realizado se han obtenido de manera motivada los valores de repercusión para cada uno de los usos objetos del presente informe, los cuales se resumen a continuación expresados en €/m2 de techo.

RESUMEN DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO	
USO	VRS (€/m2 techo)
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	227,21 €/m2t
TERCIARIO	118,30 €/m2t
INDUSTRIAL	90,18 €/m2t

Estos valores de repercusión son los que servirán como justificación para establecer los coeficientes de ponderación entre cada uno de los usos objeto del informe, pues representan las diferencias de valoración de cada uno de ellos y permiten determinar la relación de valor económico existente entre los mismos.

Con el objetivo de un justo reparto de las cargas y beneficios del desarrollo urbanístico, y de acuerdo con el artículo 61 de la LOUA, se fijará la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación en base a los valores de repercusión obtenidos.

El valor numérico final de estos coeficientes quedará establecido en el planeamiento de desarrollo teniendo en cuenta, por un lado, el uso considerado como característico o representativo, y por otro, el mantenimiento del aprovechamiento objetivo otorgado al ámbito por el planeamiento general, según lo recogido en el punto 5 del artículo 61 de la LOUA, antes citado. En todo caso, los coeficientes asignados por el planeamiento de desarrollo deberán mantener la relación existente entre los valores de repercusión calculados quedando así garantizada la equidistribución de los aprovechamientos asignados al ámbito en base a las valoraciones del presente informe.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	218/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

12 OBSERVACIONES

El presente informe se centra en el establecimiento de relaciones de equivalencia entre la totalidad de usos lucrativos del ámbito, sin reconocimiento de derechos del mismo según fincas registrales y considerándose a efectos de análisis parcelas de resultado como fincas urbanas ya consolidadas carentes de realizar cesiones urbanísticas y sin cargas de gestión ni ejecución.

Los coeficientes de ponderación reflejados en el presente informe están basados en valores medios modales de venta de mercado, no estableciéndose en este estudio valores resultantes de explotaciones de rentas esperadas ni cálculo de indemnizaciones.

Y para que conste donde proceda se expide el presente Informe de valoración, que consta de 25 páginas numeradas y escritas a una cara.

Sevilla, 16 de septiembre de 2019

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	219/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		

10.2. ESCRITURAS

Como anexo, se incluye copia de las escrituras de compraventa del suelo correspondiente a D. [redacted] como promotor del presente Plan Especial.

Código Seguro De Verificación:	hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Cristobal Sanchez Herrera	Firmado	13/10/2022 11:45:30
Observaciones	DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	220/220
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hunQVIRI3fsq7GTt7yqGpg==		