L E B R I J A

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

P E P C H

DOCUMENTO DE SÍNTESIS:

RESUMEN EJECUTIVO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE CULTURA

REDACCIÓN:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
SEP 2018

INICIATIVA:
AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA

Código Seguro De Verificación:	o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	11/12/2018 09:21:30
Observaciones	DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.	Página	1/75
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==		

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Firmado Por	Estado	Fecha y hora
Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	11/12/2018 09:21:30

Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.

Página: 2/75

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

L E B R I J A

AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

P E P C H

DOCUMENTO DE SÍNTESIS: RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA / SEP 2018

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado
Estado: 3/75
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) de Lebrija*, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en Plaza de España 1, 41740 Lebrija.

Los trabajos de redacción y la tramitación del PEPCH, se han realizado durante los mandatos sucesivos de *Dª. María José Fernández Muñoz*, y *D. José Benito Barroso Sánchez*, que como Alcaldes han impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación con el equipo redactor de los criterios del Equipo de Gobierno y Servicios Técnicos municipales ha sido realizada por:

D. Benito Muñoz García, Concejal de Urbanismo
D. Alberto Góngora Jiménez, Arquitecto Municipal
Dª. Cruz Agustina Quirós Esteban, Arqueóloga
D. Francisco Millán Romero, Arquitecto Técnico

0.2. REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA DEL PLAN:

El PEPCH ha contado, hasta la fase inicial y para la Carta Arqueológica, con la financiación de la *Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía*.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación y redacción:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Técnico co-redactor: *Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo*

-Equipo colaborador:

Estudios Medioambientales y Sistemas de Información Geográfica, EMASIG, SL
Bartolomé Muñoz Pozo, Biólogo
María Isabel Ortega Naranjo, Licenciada en Historia del Arte
Asunción Pañero Mateos, Licenciada en Derecho

-El PEPCH provisional, ha utilizado documentación de fases anteriores, redactadas por los Servicios Técnicos Municipales (*D. Alberto Góngora Jiménez, Arquitecto; Dª. Cruz Agustina Quirós Esteban, Arqueóloga; D. Manuel Cabello Ruiz, Arquitecto Técnico; y D. Francisco Millán Romero, Arquitecto Técnico*) y por la consultora *AGRINAR S.L.*

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 4/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El *PEPCH DE LEBRIJA*, tiene por objeto la ordenación pormenorizada y de protección, así como el Catálogo, del ámbito del BIC Conjunto Histórico y entorno inmediato del mismo, declarado y delimitado mediante *Decreto 14/1985, de 22 de enero,* con los contenidos y alcance requeridos por la legislación urbanística y la legislación de patrimonio histórico.

El presente DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA tiene el alcance y las determinaciones de los artículos 30 y 31 de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), y del artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*, que se desarrollan en la documentación del artículo 19, necesaria para esta fase de tramitación, en la que se ha integrado y armonizado el resultado de la información pública y de los Informes sectoriales emitidos.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PEPCH:

El PEPCH de Lebrija está compuesto por los siguientes documentos:

Doc. de síntesis: ***RESUMEN EJECUTIVO***.
Documento I: ***MEMORIA.***
- I-A. *Memoria de información.*
- I-B. *Memoria de ordenación y protección.*

Documento II. **NORMAS URBANÍSTICAS.**
Documento III. ***PROGRAMA DE ACTUACIÓN.***
Documento IV. ***ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.***
Documento V: ***PLANOS.***
- V-A. *Planos de información.*
- V-B. *Planos de ordenación.*

Documento VI: ***CATÁLOGO.***
- VI-A. *Fichas de Catálogo.*
- VI-B. *Planos de protección y catálogo.*

Documentos y estudios complementarios:
-INVENTARIO DE INMUEBLES NO CATALOGADOS.
-PLAN DE DESCONTAMINACIÓN VISUAL.

0.5. FORMACIÓN DEL PEPCH. ESTADO Y PREVISIONES.

02-03-07: **Acuerdo J. Gob Local de aprobación del Avance y exposición pública.**
22-12-07: Informe de la Delegación de Cultura sobre el Avance.
23-02-09: Acuerdo J. Gob. Local sobre sugerencias al Avance e incorporación de contenidos y soluciones generales al PEPCH.
30-07-14: **Aprobación inicial por Junta de Gobierno Local.**
14-10-14: Informe de Aguas del Huesna.
06-11-14: Informe del Servicio de Urbanismo de la DTAPMA.
20-11-14: Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. sobre PEPCH inicial.
20-06-17: Redacción de documento para aprobación provisional.
14-12-17: **Aprobación provisional por Junta de Gobierno Local.**
09-03-18: Publicación BOP información pública del PEPCH provisional.
29-05-18: Informe del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital (Dirección General de Telecomunicaciones y TI).
04-07-18: Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
17-07-18: Informe de la Dirección General de Bienes Culturales y Museos .
27-07-18: Informe sobre las alegaciones formuladas durante la información pública del PEPCH provisional.
01-09-18: Redacción del documento para aprobación definitiva.
__ -__-18: **Aprobación definitiva por Pleno de Ayuntamiento.**

DOCUMENTO DE SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO.

ÍNDICE.

Páginas

1. INTRODUCCIÓN . OBJETO. 1
2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO. 3
2.1. Lebrija en el espacio territorial. 3
2.2. El Conjunto Histórico en el planeamiento general vigente. . . . 4
2.3. Análisis urbanístico. 7
2.4. Análisis paisajístico y de la escena urbana.. 17
2.5. Caracterización patrimonial. 20
2.6. El patrimonio arquitectónico. 22
2.7. Análisis demográfico. 25
2.8. Análisis dotacional. 27
3. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 30
3.1. Encuadre urbanístico y administrativo. 30
3.2. Ámbito del PEPCH y del Catálogo. 31
3.2. Aspiraciones y objetivos municipales con el PEPCH. 33
3.3. Ordenación del PEPCH y protección genérica del patrimonio. 34
3.4. Protección individualizada del patrimonio mediante el catálogo y normativa vinculada. 51
3.5. Desarrollo y gestión del PEPCH. 58
3.6. Conclusiones sobre la ordenación del PEPCH. 63
4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE Y EN LAS QUE SE PROPONE SUS SUSPENSIÓN. . 66
4.1. Ámbitos en los que el PEPCH altera substancialmente la ordenación anterior. 66
4.2. Ámbitos en los que se suspenden la ordenación, o los procedimientos de ejecución. 68

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 5/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Código Seguro De Verificación:	o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	11/12/2018 09:21:30
Observaciones	DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.	Página	6/75
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==		

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

El objeto de este apartado es cumplimentar lo dispuesto en el artículo 25.3 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* (TRLSRU), así como tener en cuenta previsión similar 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*, que introduce entre otras determinaciones, un nuevo apartado 3 en el artículo 19 de la misma, que establece que:

> *"Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1. y que deberá expresar, en todo caso:*
>
> *a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.*

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Estado Firmado
Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Página 7/75

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a los dispuesto en el artículo 27.

En coherencia con dichos requisitos y finalidades, se ha estimado conveniente establecer el siguiente contenido de *RESUMEN EJECUTIVO* del PEPCH:

a) Síntesis de diagnóstico de la situación actual: Se desarrolla en el apartado 2 de este documento, y tiene por objeto reflejar los principales condicionantes de partida que fundamentan los criterios de ordenación y protección, tanto de medio físico y socioeconómico, normativa, planeamiento supramunicipal y en especial del PGOU vigente y su estado de desarrollo en lo que afecta al ámbito del PEPCH.

b) Síntesis de la características y cuantificación de la ordenación propuesta por el presente PEPCH, a escala de intervención de sus diferentes objetivos.

c) Ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente: En este caso interpretamos que se refiere a las *alteraciones más significativas* de calificación y protección, ya que por simple cuestión metodológica, serían numerosos los parámetros en los que el presente instrumento altera la ordenación vigente en su ámbito, de hecho la práctica totalidad de parcelas se van a ver afectadas por los nuevas determinaciones, en relación a las del PGOU vigente aunque en muchos casos se trate de simples matices o condiciones estéticas y compositivas. Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este resumen ejecutivo la enumeración exhaustiva de varios centenares de estos ajustes, razón por la que expondremos los más significativos, aún a riesgo de que se pueda entender subjetiva la selección.

c) Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración: Es objeto del PEPCH, en coherencia con su finalidad *"protectora"* del patrimonio, respetar al máximo los parámetros preexistentes de estructura urbana, usos tradicionales, alineaciones, rasantes y parcelario, así como la protección individualizada de bienes propuestos para su incorporación al Catálogo. Por lo tanto, el PEPCH introduce un régimen extenso y pormenorizado de protección frente a la muy limitada regulación actual para este ámbito por el PGOU vigente que, delega en el PEPCH precisamente para completar dicha ordenación. Ello podría inducir a pensar que podría ser también muy extensa la *"suspensión"* de la ordenación anterior. Ello no es así exactamente, ya que lo que objetivamente viene a resolver el PEPCH, es una situación de transitoriedad derivada del régimen de aplicación directa del artículo 20.3 de la LPHE (*"hasta la aprobación definitiva del Plan Especial, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la Administración competente y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones de edificabilidad, parcelaciones ni segregaciones"*). Por lo tanto, no es necesario que opere una suspensión amplia, sino que basta con seguir aplicando el régimen del PGOU vigente hasta la aprobación definitiva del PEPCH.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 8/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO.

2.1. LEBRIJA EN EL ESPACIO TERRITORIAL.

El municipio de Lebrija ocupa una posición limítrofe, localizándose en el sector suroeste de la provincia de Sevilla, colindante con Cádiz. Ubicada en la margen izquierda del Río Guadalquivir, en el tramo próximo a la desembocadura, se conforma como un término relativamente extenso, con 372,2 Km^2 de superficie, que carece de obstáculos o defensas naturales de relevancia, salvo por su flanco occidental (Río Guadalquivir).

Atendiendo al ámbito comarcal, uno de los aspectos a destacar es la heterogeneidad del término, al participar de tres áreas orográficas: Las Marismas, la Campiña y las estibaciones más occidentales de la Sierra Sur. La primera se extiende por una amplia franja de terreno emplazada en el sector noroeste, constituyendo una vasta llanura generada por el transporte y acumulación de sedimentos, estando dedicada principalmente a la agricultura de riego tras su drenaje en la segunda mitad del s.XX. La segunda, en contacto con la anterior, representa una larga sucesión de colinas y de suaves pendientes (entre 50 y 75 m de altitud), donde predominan los cultivos cerealísticos e industriales. Por último, la tercera circunscrita al cuadrante suroriental y definida por el carácter montañoso que le imprime la Sierra de Gibalbín (a 409 m), cuyas primeras estribaciones se localizan en el área de Lebrija. En este último espacio predominan las zonas de pastos, matorral y dehesa con aprovechamiento ganadero.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 9/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

En lo que respecta al núcleo urbano y al Conjunto Histórico en particular, decir que en la ubicación actual de Lebrija son muchos los factores que han concurrido para propiciar el mantenimiento y consolidación del asentamiento.

El origen del asentamiento debió estar estrechamente vinculado a su carácter ribereño. La región del Bajo Guadalquivir conforma una bahía o golfo marítimo, de amplia apertura oceánica y ambiente intermareal. Sus costas eran recortadas con entrantes más suaves que formalizarían pequeñas playas. Uno de estos esteros o promontorios fue el Cerro del Castillo, espolón con una cara escarpada hacia el mar y una prolongada y suave pendiente en sus faldas, idónea para el establecimiento de las primeras comunidades humanas. Un medio de estas características ofrecía un ecosistema rico en recursos naturales, propicio para poblados estables al aire libre o con clara tendencia al sedentarismo. No obstante, dicho golfo experimentaría un proceso continuado de colmatación por sedimentos, convirtiéndose primero en una albufera y posteriormente en marismas que influiría enormemente en el devenir de la ciudad.

La acumulación de sedimentos se aceleró durante el Bajo Imperio Romano y, en especial, desde la época Tardorromana en adelante. Es a partir de entonces cuando podemos hablar con propiedad del famoso *"Lacus Ligustinus"*. Su formación fue producto pues de la reducción progresiva de las orillas del primitivo golfo, el avance imparable de la desembocadura del río y la ausencia de una vía ágil de escorrentías, que terminaría por generar una albufera delimitada por el cordón dunar de Sanlúcar de Barrameda, con recursos y posibilidades radicalmente distintos.

Estos cambios medioambientales incidieron en el asentamiento de Lebrija. Con la pérdida del carácter costero y su posición tierra adentro, la ciudad sufrirá una regresión importante. Ni el mantenimiento de unas ciertas condiciones marítimas hasta al menos el siglo XIII, gracias a la presencia de caños o antiguos canales de marea, ni la conservación de la influencia mareal hasta la modernidad, pudieron parar una fase de redefinición y ajustes ante el peso y la entidad de las transformaciones del entorno. La conclusión de este proceso es de sobra conocida: la formación de las Marismas. Con ello se cierra, provisionalmente, los paisajes culturales del núcleo urbano y, por ende, del Conjunto Histórico. Desde el cerro del Castillo y otros puntos del casco es observable hoy el último episodio, las tierras cultivadas tras la desecación y puesta en explotación de las Marismas en la década de los años 1970 y los cultivos de la Campiña, con la silueta al fondo de las primeras estibaciones de la Sierra Sur.

2.2. EL CONJUNTO HISTÓRICO EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

2.2.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

A) CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo en el PGOU vigente determina que casi la totalidad del ámbito del PEPCH está clasificada como *"suelo urbano consolidado"*, con la excepción de los sistemas generales de espacios libres ordenados en el cerro del castillo y su entorno (SGEL-5 y SGEL-6), los cuales son clasificados como *"Suelo urbano No Consolidado sujeto a transformación urbanística de urbanización"*.

B) CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.

La calificación global del suelo en el PGOU para el ámbito del PEPCH queda establecida de la siguiente manera:

- *R-CH Centro Histórico (30-50 viv/has y 1 m^2t/m^2s)*. Esta calificación ocuparía la inmensa mayoría del ámbito.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 10/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

- *R-EX Extensión M. Cerrada (30-50 viv/has y 0,65 m^2t/m^2s).* Se corresponde con tres pequeñas áreas del borde del ámbito.

- *Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres.* Destacan el SGEL-5 y SGEL-6 situados en suelo urbano no consolidado, bajo la calificación de "protección de patrimonio de infraestructuras o de riesgos (PR)".

C) CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO.

La calificación pormenorizada del suelo en el PGOU para el ámbito del PEPCH refleja los siguientes usos:

- *CH. Centro Histórico.* Se correspondería estrictamente con el espacio contenido por la delimitación del BIC Conjunto Histórico.

- *BCH. Borde de Centro Histórico.* Ocuparía la mayor parte del espacio del ámbito que se ha ampliado a partir del límite del Conjunto Histórico.

- *IA. Intensivo con Alineación.* Se adscriben pequeñas zonas situados en los bordes del ámbito.

- *Pi. Residencial Planeamiento Incorporado.* El único espacio que se incluye dentro de esta calificación es el denominado "Pi19".

- *T3. Terciario Comercial intensivo.* Corresponde exclusivamente a la parcela con esta calificación colindante por el sur con el Mercado de Abastos.

- *Sistemas Generales y Locales de Equipamientos y Espacios Libres.* Hay que destacar que dentro del ámbito del PEPCH no aparece ningún tipo de equipamiento deportivo ni educativo. Todos los equipamientos se corresponden con "Servicios de Interés Público y Social" y "Servicios e Infraestructuras".

D) CUANTIFICACIÓN DE PARÁMETROS BÁSICOS.

Según se justifica en el apartado 2 de esta Memoria, el PEPCH adopta un ámbito ligeramente superior al identificado como "ámbito mínimo del PEPCH" en el PGOU vigente, por razones tanto de coherencia urbanística, como de cumplimiento del Informe de Cultura sobre el PEPCH inicial, que recomendaba incorporar la totalidad del Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1, si desde el PEPCH se querían reajustar para su mejora las determinaciones del PGOU para el mismo.

La adopción de este ámbito ligeramente ampliado, supone un pequeño reajuste al alza de los siguientes parámetros que reflejamos en la tabla siguiente, respecto a los deducidos de la aplicación literal de las determinaciones del PGOU-2015 al *ámbito mínimo del PEPCH*, y que hemos justificado en el apartado 2.2.1.:

COMPARATIVA ÁMBITOS PGOU Y PEPCH		
CONCEPTOS	PGOU-2015	PEPCH-2018
Ámbito del PEPCH (m2)	566.329,76	609.734,16
Uso global R-CH	445.480,77	445.480,77
Uso global R-EX	0	43.404,40
SG adscritos PEPCH (m2):		
SGEL:	47.570,90	47.570,90
SGEQ:	5.589,54	5.589,54
SGSI:	732,63	732,63
Subtotal SG ads	53.893,07	53.893,07
SG no programado: SGEL-6	66.955,92	66.955,92
Sup. Máx lucrativa (m2t)	445.480,77	473.693,63
Nº Máximo viviendas	2.051	2.268

La superficie edificada actual residencial en el ámbito de ordenación del PEPCH es de 442.748,12 m2t y el número de

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 11/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

viviendas existente es de 1.929. Por lo tanto, si comparamos con la tabla anterior, hay un margen de crecimiento de 30.945,51 m2t y 339 viviendas en la ordenación "estructural" del PGOU vigente para el ámbito del PEPCH, que es muy remota la posibilidad de que pudiera simplemente aproximarse a su agotamiento en los 3 cuatrienios de horizonte temporal propuesto para el presente Plan.

2.2.2. EL PLANEAMIENTO GENERAL Y LA NORMATIVA SOBRE CONJUNTO HISTÓRICO.

Ante las exigencias derivadas de la nueva legislación y de la nueva dinámica urbanística del municipio, en febrero de 2008 se inicia la revisión PGOU; un proceso que se culminó el 29 de abril de 2015 con su aprobación definitiva por la CTOTU sus NNUU publicadas en BOJA de 30-10-2015.

El nuevo PGOU incorpora un cuadro normativo mejor estructurado y adaptado a la realidad existente, donde se clarifican aspectos fundamentales a nivel urbanístico como son intervenciones, usos, bienes a proteger, sean de patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnológico, etcétera. Todo ello, analizado y matizado con las determinaciones que sean convenientes desde el punto de vista de la protección en la zona de actuación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Catálogo de Bienes Protegidos.

La Normativa del Conjunto Histórico, regulada por el vigente Plan General, se articula mediante la distinción de ordenanzas particulares en varias zonas diferenciadas:

- Condiciones particulares de la zona Centro Histórico (CH). Capítulo 2 del Título 13 de las NNUU del PGOU.
- Condiciones particulares de la zona Borde de Centro Histórico (BCH). Capítulo 3 del Título 13 de las NNUU.

Hay que destacar que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 13.2.1 de las NNUU del PGOU, esta regulación es ***"transitoria"*** hasta la aprobación definitiva del PEPCH, y de carácter simplemente cautelar hasta que sean sustituidas por las NNUU del presente PEPCH, que es al que ***corresponde establecer el régimen definitivo de protección, catalogación y condiciones de edificación en su ámbito territorial.*** En términos similares, el artículo 13.3.1. delega en el PEPCH el establecimiento de la ordenación en la zona de "Borde de Centro Histórico BCH".

Al mismo tiempo la Normativa establece una serie de Normas de Protección del Patrimonio, tanto de interés Supramunicipal (Capítulos 8 y 9 del Título 5 de las NNUU del PGOU) como de interés Municipal (Título 12 de las NNUU).

Con carácter de interés supramunicipal (ordenación estructural) se determina por tanto, la descripción e identificación general del patrimonio protegido con carácter de *ordenación estructural*, de todos aquellos bienes inmuebles y elementos, inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), tanto con la caracterización de patrimonio arqueológico, arquitectónico y/o etnológico, que en función del nivel de protección se clasifican en:

- Nivel A*. Bienes de Interés Cultural (BIC).
- Nivel A. Bienes de catalogación general.
- Nivel A. Inmuebles con Protección Integral.
- Patrimonio arqueológico

En cuanto a las normas de protección del patrimonio de interés municipal (escala de *ordenación pormenorizada*), se establecen dos niveles de protección para el patrimonio, arquitectónico, etnológico y de elementos especiales:

- Nivel B. Protección Global.
- Nivel C. Protección Parcial.

Y otras tres para los espacios urbanos del Centro Histórico:

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 12/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

- Grado A. Espacio de Interés Monumental.
- Grado B: Espacio de Interés Tradicional.
- Grado C: Espacio de Interés Paisajístico.

2.3. ANÁLISIS URBANÍSTICO.

2.3.1. LA ESTRUCTURA URBANA.

Lebrija responde al modelo de ciudad promontorio con dominio visual del territorio. Por su ubicación representa un punto alto al borde de la Marisma y la Campiña, cobijando la ciudad histórica sobre una plataforma longitudinal, de dirección este-oeste, que se remata en el extremo occidental por el Cerro del Castillo (a 70 m de altitud).

Es un núcleo de forma oval alargada, donde la expansión se materializó en un sentido longitudinal por la existencia de barreras físicas (marismas, etcétera). Entre ellas, el arroyo Zangalabota, que atraviesa el sector meridional (hoy entubado), formándose por la confluencia de las aguas procedentes de las tierras de la campiña que discurrían por las calles Sevilla y Corredera y confluían en la plaza de España, para proseguir por calle Arcos, en búsqueda de las zonas bajas (en torno a la curva de nivel de 20 m). Dada la dinámica estacional de los arroyos, debieron ser usuales las avenidas esporádicas, constituyendo un serio obstáculo para la urbanización de unos terrenos más idóneos para el aprovechamiento agrícola. Con la superación de este límite natural a lo largo de la Edad Moderna se establecen las bases de la ciudad contemporánea.

Esta expansión integró también pequeñas elevaciones aisladas tales como el Mirador (a 45 m de altitud) y La Peña (a 39 m). La incorporación al entramado urbano no siempre implicó la urbanización sino que, en ocasiones, se preservaron como espacios vacíos (Jardines del Mirador) o se inició un proceso de adosamiento al talud del barranco que irá modificando los perfiles del escarpe hasta la casi completa absorción del accidente geográfico en el tejido de la ciudad (construcciones de las calles Cataño y Peña).

El rasgo que define el crecimiento histórico de Lebrija desde su fundación es continuo deslizamiento hacia el este, siguiendo un esquema arborescente con dos grandes brazos (Corredera-Andrés Sánchez de Alva y Sevilla-San Francisco) que capitalizaron hasta hace escasos años la expansión urbana. Los límites coinciden, a grandes rasgos, con la delimitación del Conjunto Histórico efectuada en 1985. Mientras el núcleo se expande y desarrolla por el flanco oriental, la ciudad antigua y medieval, intramuros, pierde las funciones urbanas tradicionales.

En base a ello dentro del Conjunto Histórico podemos diferenciar tres grandes áreas, que posteriormente también serán la base sobre las cuales distinguiremos las diferentes áreas homogéneas.

- *Ciudad Intramuros*. La ciudad antigua y medieval que se conforma dentro del perímetro amurallado de la ciudad, perdiendo vitalidad progresiva durante la Edad Contemporánea.

- *Crecimiento de la ciudad Histórica*. Representa la superación de los límites de la ciudad antigua y medieval con la urbanización de los primeros arrabales y barrios exteriores al circuito amurallado. Su génesis se remonta a los siglos XV al XVII, detentando desde el siglo XIX hasta la actualidad un carácter de centralidad.

- *Expansión tradicional*. Corresponde al intenso crecimiento urbano operado en torno a los principales ejes de comunicación de la ciudad y caminos matrices ya trazados en fases precedentes. La malla se conforma y teje entre los siglos XVIII y XIX, consolidándose durante el siglo XX como uno de los principales sectores de la ciudad.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 13/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

La posición relativa del Conjunto Histórico respecto a la globalidad del núcleo urbano es levemente excéntrica. Esta circunstancia aquí no ha impedido una correcta integración o conexión entre ambas partes de la ciudad. Más bien, el proceso de crecimiento ha favorecido de cierta manera la (re)centralización del casco antiguo, al diluir el dominio de lo radial y evitar la segregación física y conceptual de la ciudad histórica.

La realidad es que el Conjunto Histórico contiene patrones de ordenación heterogéneos que, en diferente proporción e incidencia, permiten individualizar áreas homogéneas en los que materializan física y conceptualmente criterios espaciales y sistemas de relaciones diversos. Entre ellos, el sistema viario es quizá el más fiel al origen. Su capacidad de organizar y vertebrar el tejido urbano conjugando las formas correspondientes a diferentes momentos históricos, confiere a su análisis el valor de la síntesis frente a la fragmentación que suele acompañar al espacio edificado.

2.3.2. EL ESPACIO PÚBLICO.

Se caracteriza por un trazado sencillo, poco sinuoso, con cierta amplitud vial y jerarquizado a partir de unas arterias de mayor rango que enlazan los nodos principales del ámbito con el área exterior, definiendo una estructura mallada. De forma complementaria a esta trama urbana básica, se desarrolla una red menuda, más acusada cuanto más al centro, de pequeños viales que interconectan puntos de segundo orden.

2.3.2.1. Morfología de la red viaria.

Atendiendo a su análisis morfológico, se deduce una red viaria definida por una cierta amplitud de los ejes estructurantes, que permite tanto la circulación rodada como peatonal. Ello no quita que las anchuras sean diferentes, obedeciendo a una cierta jerarquización, según importancia y grado de utilización. Junto a éstos, y de forma más esporádica, se localiza un entramado más menudo que, a pesar de no ser intricado, presenta una amplitud transversal menor y de dimensiones variables. Su existencia, en especial en el ámbito intramuros, supone una limitación para el uso rodado, aconsejando otras opciones más acordes con su morfología. Todo ello conduce a la necesidad de alcanzar un mayor grado de peatonalización o al menos de restricción de la circulación rodada en aquellas vías que detentan dificultades provocadas por la anchura.

En cuanto al trazado del viario, en ningún caso se puede definir la red viaria del Conjunto Histórico de Lebrija como una red de trazado muy irregular, ni tampoco como una red homogénea y lineal. La realidad nos muestra un trazado variado en el que zonalmente si se dan diferencias apreciables. Desde el punto de vista de la distribución espacial el trazado más irregular lo encontraríamos en la zona más antigua del casco, en el área intramuros y en especial en las calles situadas en ambos flancos de la iglesia parroquial (Hacia el este: entorno de las calles Naranjo, Adán y Eva o José Sánchez de Alva. Hacia el oeste: entorno de las calles Sinagoga, Santa María, Morón, Cuesta del Guineo o Virgen Milagrosa).

Por el contrario, fuera de la zona intramuros la disposición del viario aparece mucho más lineal, ya que los nuevos desarrollos se generaron siguiendo las diferentes vías de comunicación que llegaban hasta la zona amurallada. Claro ejemplo de ello son las grandes vías del Conjunto Histórico como Corredera, Andrés Sánchez de Alva, Sevilla o San Francisco.

Si espacialmente se aprecian diferencias, tomando como referencia el grado jerárquico de las vías también se puede hacer una clara diferenciación. Los grandes ejes estructurantes del Conjunto Histórico son por lo general mucho más homogéneos y rectilíneos en su trazado que todo ese conjunto de vías secundarias que los interconectan.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 14/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Sin ser un relieve excesivamente accidentado sobre el que se asienta el Conjunto Histórico, lo cierto es que la gran mayoría del viario está afectado en mayor o menor medida por la pendiente; y de ello queda constancia en la propia toponimia de algunas calles (Cuesta del Castillo o Cuesta Guineo). Las mayores pendientes se sitúan principalmente en las calles entorno al promontorio del Castillo y en menor medida hacia el sector alrededor de La Peña.

2.3.2.2. Tipos de vías.

En el estudio de la red viaria del Conjunto Histórico se han individualizado tres tipos de viales atendiendo al modo en que se utiliza y a las características formales que revisten.

- *Viario Peatonal:* se caracteriza por su pequeña latitud en relación con la longitud, lo que lo diferencia de otros espacios públicos, y a menudo por su gran pendiente, la cual ha de ser salvada en no pocos casos mediante escalinatas. Los viales y espacios peatonales en el recinto representan, en cuanto al uso que se da al espacio público, un 40% sobre el total de la muestra. Aunque cabe destacar algunas intervenciones modernas de peatonalización de viales, que hasta el momento habían soportado una fuerte carga de circulación rodada (calles Arcos, Cataño, parcialmente calle Corredera y plaza de España), la mayor parte de este tipo de viario no responde a una planificación intencionada, sino a la oportunidad de actuaciones realizadas entre el periodo medieval y la época moderna.

- *Viario con tráfico rodado:* se caracteriza por su relativa anchura, menor pendiente y un tratamiento superficial integrado usualmente por calzada de diferentes materiales y acerados a ambos lados. Desde el punto de vista cuantitativo, la tipología de vial para tráfico rodado es mayoritaria en el recinto, con un porcentaje del 44% del total de la muestra. Su ámbito de afección abarca tanto el espacio intramuros como extramuros, aunque en el primero se singulariza por un trazado más menudo, derivado de las circunstancias urbanísticas que concurrieron en su formación.

- *Viales de tipología mixta:* se define una tipología básicamente heterogénea, con características de vial peatonal, pero con uso compartido con el tráfico de vehículos. Su incidencia es aun baja en el espacio de referencia, con tan sólo un 13%, porcentaje poco significativo al que se debería tender para compatibilizar dos necesidades básicas como son el tránsito peatonal y el acceso a los garajes situados en el interior de las parcelas. Desde un punto de vista descriptivo, se individualizan por trazados de escasa latitud y con frecuentes obstáculos físicos, tales como la ausencia de continuidad, estrechez, trazado irregular o fuertes desniveles puntuales salvados por escalinatas.

2.3.2.3. Caracterización de los espacios libres.

El análisis realizado sobre el espacio libre en Lebrija, desvela que la morfogénesis de ciertos ámbitos está vinculada de forma inequívoca a su localización junto a las antiguas puertas de entrada de la ciudad histórica. Ello conduce a la idea de que la formación de tales plazas no responde a una operación planificada, sino más bien como producto de la evolución histórica de una determinada forma de asentamiento: la ciudad amurallada. Tales son los casos de las plazas de España, Manuela Murube, Juan Díaz de Solís y Manuel Halcón, las cuales se han gestado a partir de grandes descampados que, dispuestos de manera adyacente a las primitivas entradas de la ciudad y cumpliendo funciones diversas, inician un proceso de ordenación y reducción de la superficie a partir del siglo XVI, que concluye en el XIX.

Fuera de estos espacios libres principales, se registran otros casos

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado
Estado: 15/75
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

variopintos, cuya razón de ser varía según el ejemplo, entre ellos cabe destacar: el Mirador de la Peña, adecuación reciente de una parcela interior del Conjunto, cuyas condiciones topográficas hacían poco viables otros usos más allá que el de parque.

Tal vez el único espacio con cualificación propia de área libre y vocación de parque sea el entorno del Castillo de Lebrija, tanto sobre el propio cerro como en las laderas. La amplitud de superficie, el carácter de hito para la ciudad y la calidad paisajística, le otorgan inmejorables condiciones para el uso y disfrute de la población. No cabe duda que el lugar atesora una riqueza incuestionable a distintos niveles: desde el punto de vista patrimonial (ermita y Castillo, ambos BIC); y desde la vertiente del uso, al presentar posibilidades múltiples como mirador idóneo del territorio circundante, parque de esparcimiento y recorridos de paseo por la falda del promontorio.

2.3.2.4. Materiales y estado de conservación.

- Materiales:

Los materiales de revestimiento varían en función del tipo de espacio público al que pertenecen. Así se distingue entre los que cualifican las plataformas de las plazas y las vías peatonales, y aquellos que caracterizan las calles de tráfico rodado, en sus calzadas y bordillos. Por lo general, las áreas libres están dotadas de pavimentación aunque no siempre disponen de acerado. Es frecuente el empleo de materiales de revestimiento discontinuo, de tipo baldosa, loseta o bloque, en las vías peatonales, aunque este último predomina en viales de carácter mixto rodado – peatonal.

Los materiales son el mármol o el granito para los primeros y ladrillo cerámico, hormigón o granito para las piezas de bloque. En las plazas los revestimientos superficiales suelen ser variados. Lo más frecuente son las pavimentadas con pequeñas zonas dedicadas a vegetación (plazas del Mantillo, Manuela Murube, Manuel Halcón, etcétera) o combinadas con áreas de albero (plaza de Monroy Barrios). Se detectan diferencias en la calidad de materiales, empleándose los más nobles (mármol, pizarra, granito, etcétera) en los ámbitos de mayor interés (plaza Rector Merina, plaza de España, plaza del Hospitalillo. Los diseños son siempre sencillos, sin grandes alardes, predominando la utilización de piezas de encintado o bordillos como sistema para señalizar áreas de paso o permanencia.

Respecto a las calzadas para vehículos, se dispone tanto el paquete de firme compuesto por sub-base de albero, base de todo uno y capa de rodadura asfáltica, como el tradicional adoquinado de granito. Sin embargo, se detecta a menudo el pavimento continuo de hormigón, sobre todo en el área intramuros. Ambos tipos de pavimentos se acompañan de forma generalizada de bordillos de hormigón.

- Estado de conservación:

La conservación y estado actual del pavimento del espacio público, arroja un balance positivo. Casi el 80% de los viales puede considerarse dispone de sus calzadas en buen estado, el 18% se encuentra en estado aceptable, alcanzando cifras relativamente bajas aquellos que presentan calzadas con deficiencias, un 1,7%.

En lo que respecta al estado de conservación de la plataforma peatonal, casi el 75% de la pavimentación se encuentra en buen estado y entorno a un 16% es aceptable. Es muy escaso el porcentaje de pavimentos en el que sólo se perciben deficiencias, un 1,5%, y algo más amplio entorno al 8%, en el que se detecta claramente un mal estado de conservación.

Es evidente que estos resultados positivos a nivel global tienen mucho que ver con el criterio de renovación y mejora de la pavimentación de calles y espacios libres peatonales, adoptado como se ha indicado, principalmente en los últimos 10 años, como actuaciones municipales por las diferentes corporaciones de Lebrija, aunque se iniciaran mucho antes.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado
Estado: 11/12/2018 09:21:30
Fecha y hora: 16/75
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Asimismo, se requiere una mayor atención al espacio intramuros. Paradójicamente, y a pesar de emplazarse aquí los monumentos más representativos del Conjunto Histórico, este sector ha sido históricamente uno de los más descuidados de la ciudad, presentando los índices menores de renovación y conservación. Esta circunstancia, que refleja otros males de fondo, demanda un plan de recuperación urgente que elimine la degradación y haga atractivo el enclave para un desarrollo urbano sostenido.

2.3.2.5. Accesibilidad, movilidad, circulación y aparcamientos.

- Accesibilidad y circulación:

El recinto intramuros es el que presenta mayores dificultades de accesibilidad y tráfico interior, a causa de un viario más estrecho y con pendiente más acusada. Este hecho ha contribuido a la pérdida de valor de mercado y, de forma progresiva a la disminución de su peso poblacional con respecto al núcleo, quedándose algo al margen del desarrollo urbano general.

En los últimos años se observa cómo se han transformado en gran medida los flujos circulatorios en el centro histórico. Ante la estrategia de descentralización y peatonalización de la plaza de España y su entorno, arterias que hasta el momento habían constituido ejes principales del tráfico rodado, han pasado a ser de dominio peatonal.

A grandes rasgos, y a pesar de que el Conjunto Histórico no presenta un trazado ni sinuoso ni excesivamente estrecho, detenta algunos problemas de cara a la circulación en la zona intramuros. Por su tamaño y densidad de uso se hace difícil una peatonalización generalizada, al menos a corto plazo, dado que podría provocar efectos secundarios e impedir la recuperación de residentes y actividades económicas. Esta realidad no implica que no se asuman otras medidas de consecuencias más positivas basadas en la flexibilización. La restricción del tráfico en ciertos tramos, junto a la peatonalización o reducción a residentes de vías secundarias de entramado irregular y la puesta en valor de espacios monumentales, podrían ser las herramientas a emplear en la zona intramuros. Por el contrario, el área de expansión tradicional se desarrolla en torno a ejes de entrada y salida en una sola dirección.

- Red de aparcamientos:

La necesidad de dar respuesta a los vecinos residentes (aparcamiento habitual) y a los que acceden al casco desde el exterior (aparcamiento eventual o rotatorio) por motivos diversos (trabajo, trámites administrativos, ocio, compras, turismo, etcétera), junto a un parque móvil en continuo ascenso, convierten a esta problemática en uno de los aspectos más importantes a subsanar, máxime si se tiene en consideración la vitalidad del Sector Servicios en una parte relevante de la ciudad histórica.

Se está permitiendo el acceso restringido a residentes para el uso a garajes privados o zonas libres para aparcamiento restringido, en las calles Cataño, plaza de España, parte de calles Sevilla y Peña en torno a 300 usuarios. Sin embargo dada las características de circulación, peatonalización y trazado y anchura de calles, la alternativa para la creación de bolsas de aparcamiento se buscan en el entorno inmediato al recinto del Conjunto Histórico. En este sentido se ha creado recientemente un aparcamiento público bajo superficie en la calle San Francisco con capacidad de 142 plazas. Por otra parte se están creando de forma eventual una serie de espacios en superficie que se sitúan en todo el perímetro de ámbito del Casco, que suman una capacidad de 207 plazas.

2.3.3. EL ESPACIO EDIFICADO.

2.3.3.1. La Estructura parcelaria.

El recinto se define por parcelas de tamaño medio, de forma

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 17/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

preferentemente regular y con un predominio absoluto de un sistema entre medianeras. Esta caracterización se materializa en manzanas, de corte ortogonal (intramuros), principalmente rectangulares, salvo elementos puntuales en cuña, en parcelas irregulares existentes en la zona (extramuros), cuyo despiece evoca el peso de la tradición, siendo estas; claros vestigios de inmuebles residenciales y agropecuarios de un amplio segmento de propietarios que viven o vivían del sector agrícola.

De un total de 1441 parcelas identificadas en el ámbito de estudio, el 61,83 % de las parcelas (891) cuentan con una superficie que oscila entre 100 < 300 m^2. Con una superficie entre 300 < 500 m^2, 274 parcelas que representan un 19,01 %; porcentaje que se reduce a la mitad en las fincas superiores a 500 m^2, cuyo porcentaje es del 8,67. Finalmente, las menores de 100 m^2 (151) representan el 10,48 %.

Estos datos ratifican que la parcela dominante continúa perpetuando al día de hoy el formato medio, propio de un tejido poblacional compuesto por pequeños y medianos propietarios, al que se suma un nutrido grupo de jornaleros que comparte lotes amplios pero con acusada subdivisión interior. Junto a ellos, y aunque de forma reducida, se individualizan unidades grandes asignables a un bloque de mejor posición y poder económico.

2.3.3.2. Tipología edificatoria.

Las dos diferentes tipologías que nos encontramos en el Conjunto Histórico son las siguientes:

- Arquitectura Defensiva.

- Arquitectura Religiosa.

- Arquitectura Civil Residencial.
  1. Vivienda tradicional de gran propietario:
     - Casa Señorial.
     - Casa Burguesa.
  2. Vivienda tradicional de mediano/pequeño propietario:
     - Casa Popular:
       - Casa doméstica.
       - Casa popular.
     - Casa Popular Colectiva o Plurifamiliar:
       - Casa de vecinos.
       - Corral de medianeros.
       - Casa corral.
  3. Vivienda urbana:
     - Vivienda plurifamiliar:
       - Casa de Pisos.
       - Edificios de pisos o departamentos.
     - Vivienda unifamiliar moderna.

- Arquitectura Productivo – Artesanal: (Bodegas, molinos, etc…).

- Arquitectura Equipamientos – Institucional.

- Infraestructura hidráulica.

2.3.3.3. Estado de Conservación y Rehabilitación de Inmuebles.

La primera conclusión que arrojan los resultados es que de los 1390 inmuebles analizados en el ámbito de actuación del PEPCH, el 67,99 % son inmuebles posteriores a 1950 (945); mientras que los anteriores a 1950 representan el 32,01 % (445 inmuebles). Según estas cifras el núcleo histórico de Lebrija mantiene intacto en la actualidad algo menos de un tercio de su caserío tradicional original, acumulando un grado de pérdida de edificaciones históricas calificable de alto.

Centrados en la distribución espacial, se constata que las áreas más alteradas del Conjunto Histórico son: por un lado, los bordes del recinto; y por otro, las manzanas emplazadas junto a las principales vías de penetración y salida y el centro administrativo y

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 18/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

comercial actual (entorno de la plaza de España), con un origen de la sustitución más cercano (años 1990), motivado por el auge y terciarización de la zona. Por el contrario, el núcleo primitivo intramuros detenta un estado de conservación inmobiliaria más alto, quizá por la cierta degradación de algunas de sus zonas y, sobre todo, por la carencia de atractivo lucrativo y el elevado coste de las actividades urbanísticas.

El punto positivo del análisis lo pone la rehabilitación. No en balde, el crecimiento de este tipo de actividades ha sido considerable entre los años 2000-2014, pasando de un 12,06% en el año 2000 a un 17,88% en el 2009 y a un 19,18 % en 2014. Casi el 75% de las actividades de rehabilitación han sido efectuadas por iniciativa privada, reduciéndose a poco más del 5% las acometidas con medios exclusivamente públicos, centrándose en edificios por lo general emblemáticos.

La inmensa mayoría de los inmuebles detentan un estado aceptable de conservación. No obstante, estos datos pueden ser engañosos si no atendemos a análisis más particulares.

De hecho de los 247 inmuebles en los que se han identificados problemas de conservación, tan sólo 51 se corresponden con inmuebles posteriores a 1950 (20,65 %). Es decir, el 79,35 % de los que presentan problemas de conservación son inmuebles históricos (anteriores a 1950). Además en esos 51 vinculados a edificios modernos, en ninguno se ha diagnosticado un estado de conservación malo. Normalmente sus patologías son leves (estado aceptable). Si nos centramos de forma exclusiva en el grupo de inmuebles anteriores a 1950 (445 inmuebles), resulta que el 55,96 % posee un estado de conservación bueno o aceptable. Un 17,83 % de los inmuebles presenta un estado regular (con deterioros moderados). Otro 14,38 % muestra un estado malo, donde las patologías y deterioros son ya notables. Y finalmente, un 12,13 % presentan un pésimo estado de conservación; correspondiéndose más de la mitad con inmuebles en estado claramente ruinoso (7,87 % sobre el total).

Convertidos estos valores en porcentajes absolutos sobre la totalidad de la muestra, decir que el volumen de edificios que detentan un buen estado de conservación, supone el 82,23 % en regular estado el 9,28 %, quedando un 8,49 % en condiciones no óptimas e incluso muy precarias (ruina inminente / ruina).

Respecto a problemática actual de *"infravivienda"*, el PEPCH asumen en su literalidad el análisis reciente del Estudio de Vivienda del PGOU-2015, dado que no se ha producido ninguna intervención significativa en este ámbito, dada la caducidad del anterior Plan autonómico de Vivienda y Suelo, que solo muy recientemente ha sido sustituido por el Plan de Vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto y que esperamos que, en coordinación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, pueda contribuir a la rehabilitación en general del Conjunto Histórico y a la eliminación progresiva de situaciones de infravivienda en particular.

2.3.3.4. Parámetros de la Edificación.

- Análisis de Alturas.

En términos generales, todo el ámbito analizado presenta una gran homogeneidad, siendo la altura predominante las dos plantas (planta baja y primera). No obstante, en aquellas edificaciones más recientes se observa la tendencia a construir sobre la cubierta cuerpos retranqueados de la fachada (en la mayoría de los casos de pequeñas dimensiones) tipo castillete o incluso alguna dependencia de uso habitacional, como pequeños áticos. No obstante, podemos establecer una serie de diferencias según las zonas: en la zona del entorno del cerro del castillo, la presencia de las dos plantas se diluye considerablemente, hasta el punto que el número de edificaciones de 1 planta iguala o supera sensiblemente a las de 2. Por el contrario, en el resto del ámbito, la presencia de edificaciones de una sola planta, además de ser minoritaria, queda restringida fundamentalmente a elementos del interior de la parcela; y en el caso de ocupar la parcela completa, suele

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página Firmado 19/75
Estado
Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

asociarse a inmuebles de uso no residencial, como cocheras, almacenes, etc.... Los grandes ejes del ámbito como San Francisco, Corredera, Sevilla, Andrés Sánchez de Alva, Tetuán, Trinidad, Antonio de Nebrija o José Sánchez de Alva, representan a la perfección la imagen de dos plantas mayoritaria en el ámbito.

- Ocupación.

La conclusión general que se extrae de este análisis es que la ocupación de parcela que se produce en el ámbito del PEPCH, no se puede considerar como muy elevada. Algo más de la mitad del total de parcelas (50,74 %) presentan una ocupación igual o superior al 80 %, siendo el grupo más numeroso las que sitúan su ocupación por encima del 90 % (423) y con 330 parcelas aquellas cuya ocupación se sitúa entre el 80 < 90 %. Con una ocupación que podemos considerar como media (entre 60 < 80 %) se observan unas 446 parcelas (30,05 %); y ya con una menor representación aparecen unas 158 parcelas con una ocupación entre el 40 < 60 % (10,65 %); y por debajo del 40 % de ocupación tan sólo 127 parcelas (el 8,56 % del total).

Si atendemos a la componente espacial las diferencias van a ser también notables. Las parcelas con mayor porcentaje de ocupación (tanto en planta baja como primera) se localizan preferentemente en un área muy concreta delimitada por el norte por la Plaza de España y por el sur por el entorno del Mercado. Calles como Trinidad, Arcos, Benito Vela, Fernán Velázquez o Antón Pérez, delimitan un sector cuyas manzanas superan claramente el 80 % de ocupación (siempre hablando en planta baja) y donde un gran número de parcelas están próximas o llegan al 100 % de ocupación. La mayor combinación de usos existentes en esta zona (residencial, terciario y servicios) ha generado una mayor necesidad de ocupación del espacio de la parcela. Por el contrario, desde este sector y de forma gradual hacia los bordes del ámbito, la ocupación media de parcela va descendiendo en términos generales y así lo podemos corroborar si observamos los planos de ocupación media por manzanas.

- Edificabilidad.

La edificabilidad global real existente en el ámbito del PEPCH se sitúa en 0,769 m^2t/m^2s. De todas formas no es comparable la edificabilidad global de todo el ámbito del PEPCH con la posible edificabilidad media del total de parcelas, que se sitúa en 1,276 m^2t/m^2s. No obstante, cuando nos centramos en las edificabilidades reales de cada parcela, las cifras son muy dispares.

- *Menos de 0,5 m^2t/m^2s*. Aglutina a 113 parcelas, lo que supone el 7,92 % del total. claramente este tipo de parcelas se localizan hacia el contorno exterior del ámbito del PEPCH.

- *Entre 0,5 < 1 m^2t/m^2s*. 298 parcelas (el 20,88 % del total). Se ubican preferentemente en el sector intramuros y entorno del Mantillo.

- *Entre 1 < 1,5 m^2t/m^2s*. Con unos 537 casos supone más de un tercio del total (37,63 %) y es el grupo más numeroso. Se distribuyen de forma muy homogénea por todo el ámbito.

- *Entre los 1,5 < 2 m^2t/m^2s*. Suponen el 23,34 % (333 parcelas). Se trata de inmuebles con fachada a los grandes ejes vertebradores del ámbito.

- *Entre 2 < 3 m^2t/m^2s*. Suponen el 9,6 % del total y 137 parcelas. Se ubican por los entornos de la Pz. de España y el Mercado, coincidiendo claramente con la localización mayoritaria de los inmuebles de mayor altura.

-

2.3.3.5. Usos de la Edificación.

- Residencial.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: 20/75
Estado: Firmado
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

La implantación de este uso en el ámbito del Plan es claramente mayoritaria, ya que existen, según datos de catastro de noviembre de 2016, un total de 1441 parcelas, de las cuales 1252 tienen uso residencial, mientras que 189 no ostentan uso residencial, bien porque se dedican de forma exclusiva a otros usos no residenciales o porque son solares (73 solares / 21 equipamientos-servicios / 95 otros usos no residenciales).

Quizá uno de los aspectos más llamativos del análisis sea el régimen de uso residencial. Las parcelas que se identifican como residenciales unifamiliares son 798 (63,74%), entendiendo como tales a aquellas parcelas en las que existe una sola vivienda. Por su parte las residenciales plurifamiliares, alcanzan un número total de 454 (36,26%), siendo aquellas que albergan más de una vivienda.

Interpretando los datos descritos, se puede deducir que existe un alto índice de usos plurifamiliares, que alcanza algo más de un tercio de las parcelas del ámbito. Un hecho poco usual en la mayoría del resto de municipios de la provincia. Esta tasa no se debe tanto a las implantaciones actuales como al elevado número de casas de vecinos que, asentados sobre inmuebles tradicionales, expresan las condiciones socioeconómicas imperantes en la Lebrija Contemporánea.

Dentro de las parcelas con inmuebles anteriores a 1950, 212 son unifamiliares y 233 plurifamiliares. En consecuencia, en torno al 52,36% de la edificación antigua ha tenido y sigue teniendo un uso plurifamiliar. En cambio entre las parcelas con edificios posteriores a 1950, 720 son unifamiliares, y 221 plurifamiliares. Es decir, que sólo un 23,49% del total de la muestra se destina a uso plurifamiliar, imponiéndose cada día más el gusto por vivir en casas sin vecinos.

- Usos productivos.

Se han distinguido tres grupos principales de actividades: Economía Productiva, Sector Servicios y Locales Comerciales.

Economía Productiva.
Incluyen aquellos establecimientos al conjunto de operaciones que implica la transformación de materias primas y otros productos manufacturas, ya sean talleres artesanales o pequeñas industrias.

Sector Servicios.
Incluyen aquellos establecimientos que ofrecen o prestan un servicio terciario, tipificando en dos grandes actividades; por un lado el sector del hospedaje y restauración en todas sus vertientes y, por otra, las oficinas profesionales de distinta naturaleza y de carácter privado.

Locales Comerciales.
Incluye aquellos establecimientos de servicio al público destinados a la compraventa, ya sea al por menor o al por mayor, de cualquier clase de productos incluidos dentro de la clasificación Nacional de Actividades Económicas. Se incluye el Mercado de Abastos Municipal que alberga un conjunto de puestos de venta de productos básicos de alimentación.

2.3.3.6. Definición de Áreas homogéneas.

El Plan Especial ha optado como mecanismo más eficaz para la ordenación y regulación de la protección por delimitar áreas homogéneas dentro de Conjunto Histórico, y por extensión, a todo su ámbito de actuación. El objetivo del análisis diagnóstico ha sido identificar y caracterizar cada de estas potenciales áreas, con la finalidad de preservar mediante una regulación específica y pormenorizada aquellos rasgos urbanos y patrimoniales que la singularizan, sin desnaturalizar ni banalizar los valores que alberga.

- *Ah-1.Ciudad Intramuros*. La ciudad antigua y medieval que se conforma dentro del perímetro amurallado de la ciudad, perdiendo vitalidad progresiva durante la Edad Contemporánea.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 21/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

- *Ah-2. Crecimiento de la ciudad Histórica*. Representa la superación de los límites de la ciudad antigua y medieval con la urbanización de los primeros arrabales y barrios exteriores al circuito amurallado. Su génesis se remonta a los siglos XV al XVII, detentando desde el siglo XIX hasta la actualidad un carácter de centralidad. Se diferencian dos subzonas: *Ah-2A* y *Ah-2B*.

- *Ah-3. Expansión tradicional*. Corresponde al intenso crecimiento urbano operado en torno a los principales ejes de comunicación de la ciudad y caminos matrices ya trazados en fases precedentes. La malla se conforma y teje entre los siglos XVIII y XIX, consolidándose durante el siglo XX como uno de los principales sectores de la ciudad. La presencia de accidentes topográficos determina, entre otros motivos, la individualización de tres subzonas: *Ah-3A, Ah-3B* y *Ah-3C*.

- *Ah-4. Crecimiento Contemporáneo*. Responde a bolsas de crecimiento reciente, de la segunda mitad del s.XX (en especial décadas de 1970 y 1980), que se asientan en las faldas del entorno del Castillo y sus laderas. Por su posición respecto al cerro del Castillo se identifican dos subzonas: *Ah-4A* y *Ah-4B*.

- *Ah-5-I. Crecimientos Actuales*. Tramo final de la fachada norte de la C/ Meneses y Portales, que se corresponde con actuaciones de vivienda protegida levantadas en las tres décadas anteriores a la actual.

- *Ah-6. Entorno del Castillo de Lebrija*. Comprende la meseta superior del cerro del Castillo y sus laderas, representando un hito patrimonial de primer orden particularizado por constituir un gran vacío urbano, de topografía singular, ordenación urbanística incompleta y vocación como espacio libre. Su prolongación fuera del límite del Conjunto Histórico (*Ah-6-I*), ocuparía las terrazas inferiores del cerro del castillo en todo su flanco occidental.

2.3.3.7. Análisis de Infraestructuras y Servicios.

- Red de Abastecimiento.

Está formada por canalizaciones de distintos materiales: PVC, fundición dúctil (FD), fibrocemento (FC), y polietileno de alta densidad (PE). Los diámetros de las tuberías de dicha red, que circulan por el interior de nuestro ámbito, poseen unas dimensiones que comprenden entre un máximo de 300cm y un mínimo de 25 cm. La gestión de la red de abastecimiento de aguas la realiza el Consorcio de Aguas del Huesna.

- Red Eléctrica.

La empresa distribuidora es Endesa Distribución Eléctrica. En el Conjunto Histórico de Lebrija las instalaciones de media tensión discurren todas de forma subterránea, estando la mayor parte de los centros de transformación (8) en el interior de los edificios, existiendo solamente uno en ubicación exterior exenta y es el situado en la plaza "Juan Salvatierra El Norieto".

- Red de Saneamiento.

La red de saneamiento en el ámbito del Conjunto Histórico, discurre con sistema unitario de aguas fecales y pluviales conjuntamente, apoyándose de forma preferente en los sistemas generales viarios. Emplea tres tipos de materiales, hormigón, PVC y PRFV, con diámetros de canalizaciones que oscilan desde 140 cm a 30 cm. Su gestión la realiza el Consorcio de Aguas del Huesna.

- Recogida de Residuos urbanos.

La recogida de residuos en el casco histórico, al igual que en el resto de la localidad, se realiza en contenedores ubicados en la vía

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 22/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

pública. Estos contenedores son de distinto tipo y para distintos clase de residuos, ya que además de la recogida de basura orgánica está implantada la recogida selectiva de residuos para el reciclaje.

En la actualidad conviven dos sistemas de recogida en función del tipo de contenedor y del camión necesario para realizarla. Una de ellas es la denominada "carga trasera", para la que se utilizan los clásicos contenedores con ruedas y de baja capacidad y la otra es la de "carga superior" de doble gancho, propia de los contenedores soterrados y los de superficie fijos (sin ruedas) que tienen mayor capacidad. La tendencia actual es ir sustituyendo los contenedores de menor capacidad por otros de mayor capacidad, disminuyendo los puntos de concentración de contenedores sin perder capacidad para la recogida.

2.4. ANÁLISIS PAISAJÍSTICO Y DE LA ESCENA URBANA.

2.4.1. PANORÁMICAS PAISAJÍSTICAS INTERIORES.

Del estudio y posterior análisis se detrae que al menos nueve vistas o perspectivas a nivel interior albergan valor paisajístico para el Conjunto Histórico, con dos modalidades, los conos visuales lejanos y cercanos, cuyo comienzo óptimo y final se determina seguidamente:

1. *Desde la calle Corredera hacia la Giraldilla y Ermita de Nuestra Señora del Castillo.*
2. *Desde la calle San Francisco la Giraldilla y entorno del Castillo.*
3. *Desde la avenida de Andalucía hacia la Parroquia de la Oliva y su entorno.*
4. *Desde Luis Collado hacia la Giraldilla.*
5. *Desde la Plaza del Mantillo hacia la antigua Cilla del Cabildo Eclesiástico y la Giraldilla.*
6. *Desde la Cuesta María Jesús/ Cisne hacia la Ermita del Castillo.*
7. *Desde la calle Peña hacia el promontorio de la Mirador La Peña y Giraldilla.*
8. *Desde la calle Antonio de Nebrija hacia el torreón de la fortaleza y Ermita de Nuestra Señora del Castillo.*
9. *Desde la calle Condesa de Lebrija hacia la parroquia de la Oliva y Mirador de la Peña.*

La distinción entre ellos radica, entre otros aspectos, en el alcance de la vista. Mientras en unos conos la proyección es amplia y alcanza el núcleo intramuros y los hitos que en él se emplazan, hay casos en que el campo de visualización se reduce, circunscribiéndose a una escala inmediata. El espacio urbano abarcado también es diverso, ofreciendo el recorrido distintas imágenes al viandante a medida que avanza por la vía. Esta trayectoria no lineal, provoca variaciones en el enfoque, con el descubrimiento de nuevos matices, elementos y perspectivas en cada uno de los puntos.

Como vemos, hasta ahora el análisis de todos estos conos o perspectivas visuales se han diseñado teniendo como punto de referencia los hitos principales del Conjunto Histórico (Cerro del Castillo, Mirador de la Peña y la Giraldilla). Pero llegado a este punto, debemos platearnos también como se percibe el propio Conjunto Histórico situándonos en dichos enclaves de referencia; es decir, un análisis a la inversa. Desde ellos, al contrario que en los conos visuales, no se establecen perspectivas lineales, sino amplias panorámicas que abarcan total o parcialmente el ámbito de estudios del PEPCH.

- *Cerro del Castillo.*

En el caso del Cerro del Castillo al presentarse como el punto de mayor altura y ocupar el extremo más occidental del núcleo urbano, nos muestra una visión total no sólo del Conjunto Histórico, sino de prácticamente todo el núcleo urbano y de gran parte del territorio municipal.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 23/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

- *Mirador de la Peña.*

El caso del Mirador de la Peña es diferente al Cerro del Castillo, su menor altitud hace que sus panorámicas no sean tan amplias, reduciéndose su campo visual a un ámbito estrictamente urbano y sólo desde algunos enfoques se consiguen obtener perspectivas que sobrepasan el espacio urbano.

Por el contrario, al ubicarse en una posición interna dentro del Conjunto Histórico y mucho más centrada, nos ofrece imágenes muy diferentes a las del Cerro del Castillo. Su panorámica de 360º sobre el Conjunto Histórico, lo convierten en un excelente mirador, cuya potencialidad paisajística y como atractivo turístico está fuera de toda duda, siendo uno de los espacios libres más singulares de los que existen en el municipio.

2.4.2. EL PAISAJE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DESDE EL EXTERIOR.

El núcleo urbano de Lebrija, debido a su emplazamiento, dimensiones y a la orografía del terreno en el que se inscribe, aparece como el elemento principal del paisaje del entorno, siendo visible desde cualquiera de los dos medios dominantes en su territorio; la marisma y la campiña. La silueta del Cerro del Castillo y la contundente volumetría de la iglesia parroquial con su Giraldilla, se convierten en los hitos principales que lo singularizan desde la lejanía. Al mismo tiempo, una imagen medianamente uniforme del caserío en el que domina el blanco, proporcionan una percepción homogénea y unitaria, donde el fondo escénico de los cultivos de la campiña o de la llana marisma, ayudan a remarcar la silueta del núcleo urbano como el elemento central del paisaje.

No obstante, hay que decir, que el importante desarrollo urbanístico que ha tenido el núcleo en las últimas décadas no ha contribuido a mantener esa imagen de homogeneidad. La imagen del caserío tradicional del Conjunto Histórico, se ha visto sensiblemente diluida por el crecimiento en corona de los nuevos desarrollos, perdiéndose en parte la imagen típica del núcleo encaramada a los promontorios del Castillo y La Peña.

Sin duda es desde el arco occidental y sur del borde urbano, desde donde se percibe con mayor claridad la imagen típica de Lebrija como ciudad promontorio. El relieve llano sin obstáculos orográficos que impidan la visión, junto con una menor expansión urbanística en torno a los bordes del Conjunto Histórico, propicia que las mejores visuales se capten desde los diferentes caminos que se aproximan al núcleo desde estos posiciones (Vereda de Jerez, Camino del Aceituno y la SE-697).

2.4.3. LA PERCEPCIÓN Y CALIDAD VISUAL DE LA ESCENA URBANA.

Se ha optado por diferenciar cuatro tipologías de impactos, que pueden tener a su vez un carácter puntual o zonal:

1. *Elementos propios de la edificación.*

   Volumetrías inadecuadas, diseño de fachada y configuración de huecos, empleo de materiales discordantes, utilización de ornamentos y carpinterías inadecuadas, acabado de fachada y en general el estado de conservación del inmueble.

2. *Elementos comerciales y publicitarios.*

   Uso inapropiado de carteles, rótulos, anuncios, toldos, marquesinas, etc…

3. *Infraestructuras e instalaciones.*

   Aparatos de aire acondicionado, antenas, cajetines, contadores, cableados y tendidos eléctricos aéreos y postes, u

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 24/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

otros elementos.

4. *Elementos del espacio público.*

Los elementos del mobiliario urbano, refiriéndose a la idoneidad o no de su tipología, diseño, localización o estado de conservación; y los llamados servicios urbanos.

El diagnóstico depara que en torno al 70% de las parcelas albergan como mínimo un elemento discordante. El tipo más frecuente es el uso de materiales y revestimientos inadecuados, seguido de la instalación de elementos accesorios y, a gran distancia, la formalización de diseños o la apertura de huecos agresivos con el entorno. El valor inferior corresponde a la altura excesiva de los inmuebles. Un tratamiento aparte se da los tendidos aéreos que pueblan el recinto, convirtiéndose en un problema de difícil resolución que afecta a la totalidad del Conjunto Histórico.

Respecto al tipo de inmuebles que soportan mayor contaminación visual, no se perciben grandes diferencias entre las arquitecturas de índole tradicional o las edificaciones renovadas, sobre todo, en aquellos casos derivados de la incorporación de elementos accesorios. Este hecho es un síntoma de la existencia de una reglamentación genérica que no atiende a particularidades morfo-tipológicas, ni a áreas homogéneas, más allá de inmuebles catalogados.

2.4.4. ESPACIOS URBANOS DE ESPECIAL INTERÉS PATRIMONIAL.

Para la distinción de los espacios urbanos se ha atendido al análisis de las siguientes variables:

- El "ambiente" que singulariza al espacio; distinguiendo entre el uso/-s que predomina, el carácter y potencialidad y la vitalidad que trasmite el recorrido.
- Hitos patrimoniales que se contemplan desde ese ámbito.
- Elementos y edificios singulares visualizados y/o contenidos.
- Los "impactos" que alteran lo que debe ser el espacio bien conservado.

En base a estos criterios se han distinguido tres modalidades de ámbitos urbanos de interés patrimonial a efectos de su catalogación:

- *Espacios de carácter monumental*: el entorno de la Parroquia de la Oliva, declarado monumento histórico-artístico en la temprana fecha de 1931. El espacio englobado como tal sería las plazas Rector Merina y Hospitalillo, las calles Santa María, Sinagoga, Adán y Eva y un tramo de Juan Pedro Vidal y Condesa de Lebrija. Este ámbito constituye el entorno natural del BIC.

- *Espacios de carácter histórico-paisajístico:* dos ámbitos del el Conjunto Histórico detentan este carácter: el entorno del Castillo y el Promontorio del Mirador y la Peña. Se particularizan por ser paisajes culturales esenciales para interpretar la génesis y evolución del asentamiento urbano.

- *Espacios de carácter tradicional:* bajo la denominación "tradicional" se adscriben distintas calles y plazas, que reflejan un patrimonio vivo, tangible e intangible, fruto de la herencia sociocultural. Se tratan de entornos urbanos con cierta homogeneidad ante la existencia de una respuesta común a la realidad socioeconómica de la ciudad.

2.4.5. ÁMBITOS URBANOS DEGRADADOS.

Se ha hecho un acercamiento a las áreas urbanas degradadas, donde se representan en tres niveles aquellos espacios públicos con precariedades en la escena urbana:

- *Degradación Alta*: se consignan como espacios de degradación

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Estado
Fecha y hora
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Página: Firmado
11/12/2018 09:21:30
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
25/75
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

alta aquellos ámbitos del espacio público que, a pesar de detentar un valor patrimonial emblemático para el Conjunto Histórico, revisten en la actualidad un avanzado estado de deterioro como consecuencia de la confluencia de numerosas agresiones zonales y puntuales. La ausencia de ordenación adecuada y la carencia del mantenimiento oportuno a su relevancia, se alían con el descuido de edificaciones, el vandalismo, los tendidos aéreos, los tratamientos inadecuados del espacio público, etcétera.

- *Degradación Media*: se consignan como espacios de degradación media aquellos ámbitos del espacio público que, aunque albergan un interés patrimonial de carácter tradicional o elementos singulares significativos, presentan un tratamiento inapropiado con el lugar; o que por el mal estado de conservación y mantenimiento de una parte mayoritaria de los edificios con fachada a dicho espacio generan una imagen pobre y descuidada.

- *Degradación Baja*: se consignan como espacios de degradación baja aquellos ámbitos del espacio público que, a pesar de hallarse dentro del caserío tradicional del Conjunto Histórico, muestran agresiones diversas, alterando la percepción visual del conjunto.

2.5. CARACTERIZACIÓN PATRIMONIAL.

2.5.1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BICs).

Lebrija presenta cuatro bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) como Bienes de Interés Cultural:

- En la categoría de Conjunto Histórico:

  "Conjunto Histórico de Lebrija". En el Decreto 14/1985, 22 de enero, se declara Conjunto Histórico-Artístico a la Villa de Lebrija. BOE 29/ 06/ 1985.

  Con posterioridad, por Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85 del Patrimonio histórico Español, quedando inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- En la categoría de Monumentos:

  "Castillo Árabe". Declarado Monumento Histórico-artístico mediante Decreto de 03 de junio de 1931. Pasa a tener consideración y denominarse Bien de Interés Cultural por Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español (BOE del 29 de junio de 1985). Se incorpora al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/ 2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

  "Ermita de Ntra. Sra. del Castillo". Declarada Monumento Histórico-artístico mediante Decreto de 3 de junio de 1931 (Gaceta 04/ 06/1931), por la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español (BOE del 29 de junio de 1985) como bien declarado con anterioridad histórico-artístico pasa a considerarse y denominarse Bien de Interés Cultural. Al igual que en la situación precedente, se incorpora al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/ 2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, inscribiéndose en el CGPHA.

  "Iglesia de Sta. María de la Oliva". Declarada Monumento Histórico-artístico mediante Decreto de 3 de junio de 1931 (Gaceta 04/ 06/1931). Como en casos precedentes, por la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español (BOE del 29 de junio de

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 26/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

1985), pasa a considerarse y denominarse Bien de Interés Cultural. Se incorpora al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/ 2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.5.2. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

La ciudad de Lebrija y, en especial, su Conjunto Histórico alberga un patrimonio arqueológico de primer orden, testimonio de un prolongado proceso de ocupación humana cuyas raíces se hunden en la Prehistoria.

2.5.2.1. La Zonificación arqueológica del Yacimiento Urbano.

A continuación se ofrece la zonificación arqueológica del PGOU vigente:

- Zona A o Área de máximo interés arqueológico.

Esta zona engloba el Cerro del Castillo, hito patrimonial y paisajístico de la ciudad, y el núcleo generador y polarizador de la ciudad histórica hasta su expansión en los siglos XV y XVI.

- Zona B o Área de interés arqueológico medio.

Esta zona integra algunas de las manzanas correspondientes a la expansión urbana de la ciudad, entre los siglos XV y XVI. El nivel de conocimiento ha experimentado un incremento bajo durante estos años y con un rendimiento desigual para la investigación.

- Zona C o Área de interés arqueológico complementario.

Representa una zona formada por ámbitos de naturaleza heterogénea que comparten una integración tardía e incluso perimetral en ciudad histórica. El conocimiento alcanzado es desigual a nivel global, con sectores ampliamente caracterizados frente a otros apenas con un simple esbozo.

- Zona D o Área de interés arqueológico complementario.

La Zona D engloba el entorno de las laderas y pequeños montículos que preceden al Cerro del Castillo, donde se concretan hipótesis de ocupación para las fases más antiguas del yacimiento. Se particulariza por ser un ámbito poco alterado, que ha permanecido casi sin edificar por su topografía accidentada.

2.5.2.2. Evaluación del potencial arqueológico.

- Potencial del Patrimonio Arqueológico Subyacente.

a) *Área de máximo interés arqueológico:*

Engloba el yacimiento prehistórico, protohistórico y el recinto intramuros de la ciudad antigua y medieval.

a) *Área de interés arqueológico medio.*

Zona extramuros de la ciudad antigua y medieval, donde se sitúan ámbitos de necrópolis (romana y turdetana), el foso defensivo y las primeras edificaciones que desbordaron el núcleo histórico.

a) *Área de interés arqueológico complementario.*

Ámbito de expansión de la ciudad durante las Edades Moderna y Contemporánea, integrando las posibles áreas de uso productivo – artesanal del asentamiento romano y medieval.

- Potencial del Patrimonio Arqueológico Emergente.

Una elevada indefinición singulariza cualquier diagnóstico a efectuar sobre el patrimonio arqueológico emergente. La parquedad de las fuentes escritas en lo referente a la posible

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 27/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

ubicación de ciertos conjuntos arquitectónicos (templos, mezquitas, baños, alhóndigas, murallas, etcétera) y la profunda remodelación del caserío durante los siglos XVIII al XX, son los dos rasgos distintivos, obstaculizando una valoración objetiva del potencial.

2.6. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

2.6.1. SELECCIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS.

a) Los posibles inmuebles catalogados: Criterios de selección en función gradual de su interés patrimonial o ambiental.

Continuando con el camino ya marcado por el Planeamiento General vigente en el que se establecían tres grados de protección para los inmuebles de valor arquitectónico, el Plan Especial platea la idea de profundizar aún más en esa diferenciación. El Catalogo del Plan Especial propone ampliar en un grado de catalogación más al PGOU; y para ello define cuatro grados de protección: Integral (A), Global (B), Tipológico General (C) y Tipológico Parcial (D). Los dos primeros se corresponderían con sus respectivos en el PGOU, mientras que los dos últimos estarían englobados en la protección Parcial (C) que establece el planeamiento general.

Interesa especialmente dejar claro desde la fase "información-diagnóstico" de la presente Memoria, la clara diferenciación de los posibles inmuebles a proteger en dos grupos:

-Edificaciones de claro e inequívoco **"interés patrimonial"** por su valor histórico y cultural y que, deben de ser objeto de incorporación al "Catálogo".

-Edificaciones que si bien no alcanzan a tener interés "patrimonial" o los restos del inmueble originario que quedan en el mismo son meramente testimoniales o en un estado que no justifica la incorporación al Catálogo, pero que en las renovaciones totales o parciales realizadas en los últimos 30-40 años, han mantenido las pautas compositivas tradicionales o bien simplemente sus criterios compositivos consiguen una inserción muy adecuada en el paisaje urbano y que desde el PEPCH se valora que deben de protegerse exclusivamente por su *"**interés ambiental**"*, e incluirse en un *"Inventario urbanístico"* (no en el *Catálogo*) razón por la que se propone que la "rehabilitación" sea claramente el tipo de obra preferente en estos inmuebles y su renovación o sustitución debe estar muy justificada en base a criterios reglados del propio PEPCH.

Desde el PEPCH se estima imprescindible dicho desbroce claro desde la presente fase de información-diagnóstico, por una razón técnico-jurídica muy simple relacionada con el límite del *"deber de conservación"* que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155 de la LOUA y, en términos similares en el artículo 17.4 del TRLSRU, hay unos límites muy claros del *deber de conservación* que es exigible a los propietarios (la mitad del valor de construcción planta de inmueble de similares características) y, a partir de ahí, por entender el legislador estatal y autonómico que en la conservación puede haber un *"interés general acreditado"*, en este caso representado por el *patrimonio histórico*, es la Administración que determine dicho *"interés general"* la que con cargo a sus presupuestos tiene que asumir la obligación de conservación en la proporción que no corresponde al propietario, evidentemente con la contraprestación que corresponda de acceso a la titularidad proporcional del inmueble resultante de la rehabilitación obligada. Por lo tanto, si es a los inmuebles de inequívoco ***"interés patrimonial"*** en los que procede, por su interés general, destinar recursos públicos para su conservación, dicho interés patrimonial, en especial desde la escala "local municipal" debe de estar nítidamente argumentado que su interés es por lo menos "suficiente" para poder ser explicado con claridad a la ciudadanía. Es decir desde una planificación municipal mínimamente responsable y ajustada a la *realidad*, no podemos "inventarnos" intereses patrimoniales ni siquiera para dar satisfacción a otras Administraciones que incluso llegan a recomendar en sus Informes

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado
Estado: 28/75
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

que a la práctica generalidad de inmuebles de un Conjunto Histórico hay que presuponerles *"interés patrimonial"*, ya que en la mayor parte de Conjuntos Históricos de Andalucía objetivamente no es así y, pretender forzar o imaginar que existen valores patrimoniales donde objetivamente no los hay, tendría unas consecuencias nefastas para la credibilidad del propio planeamiento y no digamos para los limitados recursos presupuestarios de la mayoría de municipios.

Una vez fijado claramente el objetivo anterior de delimitar los inmuebles con *interés patrimonial* de los de mero *interés ambiental*, lo que procede es, con carácter previo a la catalogación o inventario, según proceda, establecer los criterios de valoración gradual de dicho interés patrimonial o ambiental. A tal efecto es conveniente tener en cuenta una reiterada jurisprudencia al respecto (entre otras STS de 27-04-2004, 15-11-2012, 5-11-2013), que determinan lo siguiente:

> -Hay un criterio de catalogación ***"absoluto"*** aplicable a los bienes declarados BIC o inscritos en el CGPHA o denominación equivalente de otras CCAA. Además en este caso estaríamos en el supuesto de bienes ya catalogados por la *"ordenación estructural"* del PGOU y que el PEPCH debe de respetar de forma *"absoluta"* y lo único que podría hacer es *"mejorar"* la protección ya establecida por el PGOU en base a nuevos datos en especial los de carácter oculto cuya conocimiento pueda haber sobrevenido, muy habitual en el caso del patrimonio arqueológico subyacente e incluso emergente.
>
> -Hay un criterio de catalogación ***"relativo"***, en el que como tal opera la *"discrecionalidad"* de la competencia municipal en el establecimiento de dichos criterios de catalogación que, en general, se refieren a patrimonio de exclusivo interés *"local municipal"* (el PGOU vigente, en aplicación de la LOUA lo adscribe a la escala de *"ordenación pormenorizada"*) y que lo único que determina la reiterada y uniforme jurisprudencia es que *"en la elaboración de los criterios generales de catalogación opera la discrecionalidad, pero, una vez elegidos los criterios de catalogación, las concretas catalogaciones han de resultar coherentes con la decisión inicial que opera como límite. Resulta así que, como señala la citada sentencia de 15 de noviembre de 2011, las decisiones sobre inclusión o no de edificios concretos en el catálogo deben basarse en la comprobación de si concurren en ellos las características y circunstancias señaladas en los criterios de catalogación previamente establecidos"*. Es decir, en términos textuales de la LOUA, y de la relevancia con la que ésta asume el principio jurídico básico de *subsidiariedad* el planeamiento municipal (en este caso PEPCH) planifica para el logro del *"modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos"* y en el caso del un Conjunto Histórico corresponde al municipio, en lo que al patrimonio de interés en la escala local respecta, decidir discrecionalmente con qué criterios de catalogación o de protección se pretende operar y, una vez elegidos dichos criterios, el resultado de adscripción de los inmuebles a los diferentes niveles de catalogación o de protección, simplemente tiene que ser plenamente *coherente* con los criterios previamente elegidos y sometidos de forma transparente a la participación pública. El único límite que opera a dichos criterios es el general aplicable al planeamiento urbanístico, es decir corresponde la única reserva competencial a la Comunidad Autónoma exclusivamente en el *"control administrativo de legalidad"* y de *"intereses supralocales"* concretados en la planificación sectorial en términos estrictamente *"reglados"*.

Definamos por tanto (ver desarrollo detallado de apartado 6 de esta Memoria), qué características y criterios previos son los que determinarán la asignación de uno u otro grado de protección, diferenciando en dos grandes grupos:

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 29/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

- *Edificaciones monumentales y emblemáticas.*

Se adscribirán con el criterio "absoluto o relativo" antes comentado, aquellos edificios y/o conjuntos arquitectónicos que posean, por razones históricas, artísticas, arquitectónicas tipológicas y, en general, culturales, un valor monumental y/o emblemático, único e insustituible.

Dentro de este grupo, y en base a la monumentalidad, excepcionalidad y estado del inmueble, se distinguirá entre edificios susceptibles de catalogación A y B.

- *Edificaciones de valor Tipológico.*

Tomamos como punto de partida aquellas arquitecturas que el PGOU asigna una protección Parcial, pero se intenta ir más allá definiendo con mayor detalle. A este grupo se adscriben de forma mayoritaria las tipologías arquitectónicas de carácter popular y tradicional a la que hacíamos referencia en el punto anterior; estableciéndose para ellas los dos siguientes grados de catalogación: Tipológico General (C) y Tipológico Parcial (D).

La catalogación de Tipológico General (C), se aplicará a aquellas edificaciones que poseen un valor tipológico preferente en la totalidad o en un sector muy relevante del inmueble. La catalogación de Tipológico Parcial (D), se aplicará a aquellas construcciones que detenten valores tipológicos limitados, bien porque sólo se preservan en partes específicas de la obra (un cuerpo, el patio, la fachada, etc.), en elementos puntuales (estructurales, decorativos, estilísticos) o porque el interés se circunscribe a la composición o proporción genérica de la tipología a la que pertenece.

b) **Tratamiento del resto de inmuebles dentro del ámbito del PEPCH.**

En base a toda la casuística que puede darse, el Plan Especial optará por inventariar a todos los inmuebles no catalogados, distinguiendo entre diferentes categorías que luego tendrán su plasmación en la aplicación en cada caso de ordenanzas específicas.

De esta forma podemos fijar tres grandes grupos de inmuebles no catalogados:

- *Inmuebles No catalogados de Interés Ambiental.*

Se incluirían aquellas construcciones con tipologías tradicionales, cuyos elementos tipológicos que puedan mantener, lo hacen con un carácter parcial muy limitado, o casi testimonial; y en los que de forma general, su mal estado de conservación o degradación tipológica, hacen que no reúna requisitos suficientes como para ser catalogados.

- *Inmuebles sustituibles.*

Dentro de esta categoría quedarían incluidos el resto de edificaciones, que en su mayoría se corresponderían con inmuebles modernos posteriores a 1950, que presentan una imagen y configuración exterior acorde; y su afección sobre la imagen general del Conjunto Histórico y del espacio urbano donde se insertan es neutra.

- *Inmuebles sustituibles discordantes.*

En este grupo se integrarían todos aquellos inmuebles, independientemente de su época o tipología constructiva, que presentan diseños o elementos que distorsionan claramente con los modelos propios de la arquitectura del municipio.

2.6.2. EL PATRIMONIO DE ELEMENTOS SINGULARES.

El actual PGOU establece para todos los casos una protección con

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado
Estado: 11/12/2018 09:21:30
Fecha y hora: 30/75
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

carácter integral, estando a la espera que el Plan Especial, aportando un análisis más detallado, pueda establecer diferentes categorías de protección.

Se ha optado por proponer un sistema con dos niveles de protección (A y B):

- *Categoría A*: engloba aquellos elementos singulares que poseen un elevado valor patrimonial, en base a su interés histórico-arqueológico, arquitectónico o artístico. El grado de protección será integral, con un régimen de conservación estricta, que obliga a la preservación de lo existente.

- *Categoría B*: engloba aquellos elementos singulares que detentan un valor testimonial y/o etnológico, en base a ser una manifestación del acervo popular y del legado cultural del pueblo.

2.6.3. EL PATRIMONIO DE ESPACIOS URBANOS.

El Planeamiento General vigente identifica y determina dos tipos de patrimonio urbano: conjuntos urbanos y espacios urbanos. Pero en este punto centraremos nuestra atención en el segundo tipo; los espacios urbanos.

El nuevo PGOU integra transitoriamente hasta la elaboración definitiva del presente documento del Plan Especial, tanto los espacios que ya en su día contemplaba el PGOU de 2001 como los analizados en las fases anteriores de este Plan Especial; aumentando considerablemente el número de espacios con respecto a 2001. Al mismo tiempo implanta una nueva categorización de los espacios; la plateada por el propio Plan Especial en sus fases anteriores, estableciendo tres tipos:

- *Grado A: Espacio público de interés Monumental.*

  Espacios caracterizados por la presencia de edificaciones de alto valor patrimonial y marcado carácter monumental; desarrollando por medio de ellos itinerarios que interconecten los principales hitos arquitectónicos del Conjunto Histórico.

- *Grado B: Espacio público de interés Tradicional.*

  Englobaría todos aquellos espacios propios de la escena urbana del Conjunto Histórico en los cuales predomina la arquitectura popular desarrollada en las diferentes épocas históricas, siendo fiel reflejo de la evolución arquitectónica del caserío y de los modos de vida en el municipio.

- *Grado C: Espacio público de interés Paisajístico.*

  Esta categoría se establece pensando en aquellos espacios con una carga paisajística muy marcada, desde los cuales las panorámicas sobre el resto del Conjunto Histórico son más que destacadas y que al mismo tiempo juegan un papel de referencia como hitos identificativos de la ciudad histórica.

Durante el proceso de participación previo a la aprobación provisional, por parte de grupos políticos se realizaron interesantes aportaciones en el sentido de la conveniencia de incorporar en el análisis un Grado D siguiente:

- *Grado D: Espacio público de interés etnográfico y de memoria colectiva.*

  Se adscriben a este nivel aquellos espacios en los que si bien son escasos o inexistentes los inmuebles protegidos en las fachadas que los conforman, en cambio para la ciudadanía de Lebrija tienen un valor muy arraigado en cuanto a ser soporte de actividades de patrimonio inmaterial como cruces de mayo, itinerarios profesionales, vinculación con el arte flamenco y similares, constituyéndose en un importante

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: 31/75
Estado: Firmado
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

componente sentimental en la forma de percibir estos espacios de la ciudad. Asimismo la catalogación de estos espacios dará prioridad a su regeneración urbana y a la eliminación de la contaminación visual o perceptiva.

2.7. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO.

2.7.1. DINÁMICA POBLACIONAL.

En el año 1900 Lebrija contaba con 11.127 habitantes. Más de cien años después, a 1 de enero de 2016, se alcanza los 27.398 habitantes. Lebrija no ha sufrido una regresión severa como otros núcleos de índole agrícola, pero sí advierte un cierto estancamiento durante el último tercio del siglo XX en adelante. Tras la segregación de El Cuervo, la población sufre un retroceso, pasando de 30.636 habitantes en 1992 a 23.578 en 1993. Se inicia a partir de ese momento un lenta curva alcista hasta el 2015, creciendo la población 3.871 personas en 22 años, con un crecimiento interanual desigual con un máximo de los años 2007-2008 (1,78% y 1,69% respectivamente) y un mínimo en el 2003 (0,38%). El incremento relativo de la población ronda el 12,26 % entre los años 2002-2015. No obstante, en el último padrón publicado (2016), se experimenta un ligero retroceso de la población, concretamente se sitúa en 27.398 hab., un descenso del 0,19 %.

2.7.2. ESTRUCTURA POBLACIONAL.

Iniciando el análisis por su distribución según sexos, hay que destacar que no se dan diferencias apreciables. Como es habitual en los datos demográficos el número de mujeres es sensiblemente más elevado que el de hombres. La proporción de población femenina existente en el ámbito PEPCH-Conjunto Histórico representa el 50,34% frente al 49,66% de los hombres; fuera del ámbito del PEPCH las mujeres representan el 50,09% frente al 49,91% de los hombres. Finalmente, en los datos generales de todo el municipio la proporción de mujeres es del 50,12% frente al 49,88% de hombres. Por tanto, a nivel de sexos no podemos establecer diferencia alguna. La proporción existente entre hombres y mujeres dentro y fuera del ámbito del PEPCH es prácticamente la misma.

Sin embargo cuando entra en juego la variable de la edad el panorama cambia de forma muy notable. El grado de envejecimiento de la población es la variable que genera una mayor diferenciación entre las tres estructuras; y ello queda claramente reflejado en el siguiente análisis.

Se pone de manifiesto el mayor grado de envejecimiento de la población del Ámbito del PEPCH. Todos los porcentajes referidos a dicho ámbito comprendidos entre los 0 y 45 años se presentan por debajo de los referidos al total municipal y por supuesto a la población que vive fuera del ámbito del PEPCH. Pero sin duda el dato que más pone de manifiesto este envejecimiento de la población en el Conjunto Histórico lo encontramos en los mayores de 65 años. De hecho la comparación entre los menores de 15 años y los mayores de 65, que se suele utilizar generalmente para medir el grado de envejecimiento de una población, nos indica para este caso una superioridad manifiesta de la población mayor de 65 años dentro del ámbito del PEPCH, la cual llega a superar en 9 puntos porcentuales al grupo de menores de 15 años que residen fuera de dicho ámbito.

Este hecho queda todavía más de manifiesto si ampliamos el grupo de análisis a los mayores de 45 años. Dicho grupo supone dentro del ámbito del PEPCH más del 55 % de su población, mientras que fuera del ámbito del PEPCH, tan sólo supone el 39 % y en el total municipal el 41 %.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 32/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

2.7.3. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

Se estima que el municipio tendrá un crecimiento poblacional en los próximos 10 años (2016-2026) de 1.141 habitantes.

Todo este crecimiento se basa en la recuperación de unos niveles de natalidad algo más elevados de los actuales, ya que la crisis económica y el desempleo ha provocado que muchas parejas jóvenes pospongan su maternidad/paternidad hasta tener una situación económica más favorable; y por otro lado, que los índice migratorios se regulen tras el efecto de dicha crisis. El corte del flujo migratorio desde el extranjero y la salida de la población autóctona hacia otros lugares en busca de empleo, tenderá a revertirse a medida que Lebrija recobre en parte el dinamismo económico perdido durante la crisis.

Más allá de 2026; la tasa de crecimiento empezaría a notar claramente el proceso de envejecimiento poblacional que sufre la localidad, con un claro aumento de los índices de mortalidad, por lo que no es probable que a partir de esa fecha se siga produciendo una evolución demográfica claramente positiva.

Respecto al ámbito del PEPCH, hemos de decir, que la situación demográfica es compleja de abordar. Su enorme envejecimiento poblacional hace muy complicado revertir una situación de descenso continuado de población; que además se ha visto potenciada por la falta de posibilidades para la rehabilitación de inmuebles y por el mayor atractivo para residir de los nuevos desarrollos. Por ello, a lo más que puede aspirar el PEPCH a través de sus medidas es a minimizar esa pérdida de población y sólo con un esfuerzo e implicación máxima podrá revertir esta situación. Se ha estimado que la población dentro del ámbito del PEPCH pasaría de los 3.536 habitantes actuales a los 3.288 en 2026 en el caso de que no se introdujese ningún factor en la dinámica actual. Pero obviamente está entre los objetivos básicos del PEPCH está revitalizar y fomentar la regeneración urbana de su ámbito a través de la reurbanización del espacio público deficiente, y sobre todo con un orden de prioridades claro en la rehabilitación residencial y en la ordenación de las actividades económicas. Todo dependerá del grado en que todas las políticas municipales que indicen en dichos campos alcancen los objetivos propuestos y que el Centro Histórico se recupere como lugar preferente para habitar en el municipio frente a los desarrollos periféricos, o por lo menos reencontrar el equilibrio perdido hace años ante la dificultad e incertidumbres a las que ha estado sometido el Conjunto Histórico desde su declaración y la complejidad de la elaboración y tramitación del PEPCH que ha ocupado más de 10 años.

2.7.4. DENSIDAD Y OCUPACIÓN.

El Conjunto Histórico se particulariza por un patrón de ocupación heterogéneo. El sector que presenta los índices más bajos es el área intramuros, con múltiples vacíos y un índice bajo de empadronamiento por unidad de vivienda. Esta tendencia aconseja la adopción de medidas encaminadas a frenar el avance de la despoblación y a paliar las ausencias ya generadas. Una evolución algo menos acusada se aprecia en las dos zonas de borde (sectores San Francisco-Peña y Andrés Sánchez de Alva). La lenta pero firme desaparición del modelo de vivienda popular colectiva, muy alejada de las aspiraciones de habitación actuales, está disolviendo desde la base el esquema de ocupación tradicional. El resto del recinto trasluce una coyuntura más estable, consolidada, que va de la mano del afianzamiento de la centralidad del entorno de la plaza de España.

2.8. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Respecto al "diagnóstico dotacional", es conveniente dejar constancia previa de la propia limitación del presente Plan Especial, dirigido mayoritariamente en sus determinaciones a la *"protección del patrimonio"*, y que el artículo 14.4 de la LOUA limita el campo de maniobra del PEPCH respecto al PGOU a

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 33/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

"desarrollar y complementar" sus determinaciones en el ámbito específico del planeamiento especial, pudiendo modificar *"las pertenecientes a la ordenación pormenorizada* ***potestativa****"*. Afortunadamente no se dice que no puedan modificar las de la *"ordenación pormenorizada* ***preceptiva****"*, con lo cual cabrá suponer que no estará prohibido, pero no es difícil imaginar que esta flexibilidad de la LOUA respecto a la funcionalidad y jerarquía entre PGOU y PEPCH, sin duda muy respetuosa del principio jurídico básico de *subsidiariedad* al que la propia LOUA otorga gran relevancia, correría el riesgo de ser interpretada en los términos restrictivos habituales de la competencia municipal, por parte de los Órganos de la Junta de Andalucía, a pesar de la competencia residual que les asigna la LOUA, limitada en exclusiva al mero *"control administrativo de legalidad"*.

Por ello, y aunque el PGOU vigente clarifica adicionalmente las determinaciones que pueden ser desarrolladas por el PEPCH (ver apartado 2 de esta Memoria de Información) y establece de forma plenamente "reglada" el ámbito de maniobra y de respeto de la jerarquía PGOU-PEPCH ajustado a la LOUA, la realidad es que por simple precaución y cautela, desde la ordenación del PEPCH, se ha optado por el criterio de máximo respeto de, por supuesto, la *"ordenación estructural"*, y asimismo de la *"ordenación pormenorizada preceptiva"* del PGOU para el ámbito del PEPCH, lo que hace descartar cualquier modificación de la misma, lo que supone una autolimitación respecto a la posibilidad de que el PEPCH acometa cualquier cambio de calificación pormenorizada, ni siquiera para calificar nuevos sistemas locales, que podría ser una opción urbanísticamente razonable de adquisición de inmuebles catalogados por su valor patrimonial que actualmente estén calificados como residencial y que pudieran destinarse a uso dotacional. Desde el PEPCH a lo más que se llega en este aspecto es a recomendar o fomentar el "uso alternativo dotacional" en determinados inmuebles, ya admitido en la ordenación *pormenorizada preceptiva* del PGOU vigente y, recomendar la vía de la innovación del PGOU para cualquier alteración de dicha ordenación pormenorizada preceptiva que pudiera ser necesaria cuando simplemente la evolución de licencias de rehabilitación y/o renovación pudiera acercar el número de viviendas o la superficie edificada a los umbrales establecidos por la "ordenación estructural" del PGOU.

En conclusión, en términos de diagnóstico dotacional, es el PGOU el que ha establecido la ordenación *estructural* y *pormenorizada potestativa* tanto del ámbito del PEPCH como de su entorno inmediato, y es el que ha establecido los *sistemas generales* y *locales* necesarios para el límite de capacidad poblacional y de superficie edificada del ámbito objeto del PEPCH y desde el presente instrumento se opta por simplemente verificar que dicha estructura es idónea para la actual capacidad poblacional (transcurridos más de 2 años desde la aprobación definitiva del PGOU) y para la evolución previsible en el horizonte de programación de 3 cuatrienios, y se establece un seguimiento y comprobación cuatrienal de su Programa de Actuación, para verificar la evolución del nº de viviendas (población) y superficie edificada efectiva para proceder a la *"Revisión del PEPCH"* cuando se vaya produciendo un acercamiento a los límites estructurales de capacidad de dichos parámetros estructurales del PGOU, posibilidad por cierto bastante remota de que se vaya a producir en los 12 años de horizonte temporal del PEPCH en la actual situación económica y dinámica del sector inmobiliario.

2.8.1. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

De la relación de todos los sistemas de espacios libres identificados en el planeamiento municipal dentro del ámbito del PEPCH, se ha de destacar que 103.365,30 m^2 se corresponden a sistema general para la configuración de un parque urbano en las laderas del Cerro del Castillo (39.263,0 m^2 en el SGEL-5 y 64.102,3 m^2 en el SGEL-6), bajo la calificación de *"Protección de Patrimonio, de Infraestructuras o de Riesgos (PR)"*; quedando el resto 24.885,35 m^2 adscritos como sistemas locales para la conformación de plazas y jardines (J), excepto 9.684,08 m^2 correspondientes a los sistemas

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: 34/75
Estado: Firmado
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

generales (PU) de la Plaza de España, Mirador de la Peña y Plataforma del Castillo.

2.8.2. EQUIPAMIENTOS S.I.P.S. Y SERVICIOS.

Identificados cada uno de los equipamientos, se pone de manifiesto que la superficie total de las dotaciones en el ámbito del PEPCH asciende a 24.570,95 m^2 de suelo, así como la que suman los dos equipamientos del entorno próximo asciende a 4.300,55 m^2, presentando en su conjunto una cifra final de 35.108,55 m^2 total. Además la superficie construida total en el ámbito de los edificios existente se corresponde con 30.377,81 m^2, que unidos a los 2.798,69 m^2 que suman los dos equipamientos del entorno próximo, suponen una superficie construida total de 42.336,69 m^2. Los sistemas generales en particular ascienden a 6.237,05 m^2 de suelo y a 9.160,19 m^2 construidos.

2.8.3. EQUIPAMIENTOS DOCENTES Y DEPORTIVOS.

Con respecto a estos dos equipamientos que precisan para su correcto funcionamiento de la necesidad de parcelas de generosas dimensiones, se ha de poner de manifiesto que destaca la ausencia de los mismos dentro del ámbito del Plan Especial. Este hecho se justifica claramente por la inexistencia en el recinto de parcelas con dimensiones suficientes para albergar instalaciones de esta índole. Por ello, estos equipamientos se han ubicado de manera tradicional en zonas de borde del casco histórico, fruto del desarrollo urbanístico de la localidad a partir de los años setenta.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 35/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Código Seguro De Verificación:	o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	11/12/2018 09:21:30
Observaciones	DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.	Página	36/75
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==		

3. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1. ENCUADRE URBANÍSTICO Y ADMINISTRATIVO.

El planeamiento general vigente en el municipio de Lebrija, marco jerárquico de referencia al que desarrolla el presente PEPCH, está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU-2015) aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 29-04-2015 y sus Normas Urbanísticas (NNUU) publicadas en BOJA de 30-10-2015.

En relación al patrimonio histórico, hay que destacar que el marco administrativo de referencia que justifica la formulación del PEPCH es el siguiente:

> *-Decreto 14/1985, de 22 de enero, por el que se declara conjunto histórico-artístico a la Villa de Lebrija.* Hay que señalar que esta declaración se realiza en base a la *Ley de 13 de mayo de 1933 sobre Defensa, Conservación y Adecentamiento del Patrimonio Histórico Español*, razón por la que se utiliza aún la denominación *"conjunto histórico artístico"*, posteriormente asimilada a *"Bien de Interés Cultural (BIC)"* en la categoría de *"Conjunto Histórico"*, por

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Estado: Firmado
Página: 37/75
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30

Disposición Adicional 1ª de la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español* (LPHE).

-Además, en el municipio están declarados BIC en la categoría de *"monumentos"* los siguientes inmuebles:

-*Castillo árabe*: Declarado monumento Histórico-artístico mediante *Decreto de 03 de junio de 1931*.
-*Ermita Nª Sª del Castillo*: Declarada monumento Histórico-artístico mediante *Decreto de 3 de junio de 1931 (Gaceta 04/ 06/1931)*.
-*Iglesia Santa María de la Oliva*: Declarada monumento Histórico-artístico mediante *Decreto de 3 de junio de 1931* (Gaceta 04/ 06/1931).

-De acuerdo con la información facilitada por la Consejería competente en materia de Cultura, tanto en el trámite de reciente aprobación del PGOU-2015, como del presente Plan, no constan inmuebles adicionales en el ámbito del PEPCH que por su interés *supramunicipal* estén incluidos en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz* (CGPHA), ni en el *Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz* (IBRPHA).

Tras la declaración como BIC, en la categoría de *Conjunto Histórico*, del ámbito delimitado en el *Decreto 14/1985*, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español* (en lo sucesivo LPHE), y en el artículo 30 de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía* (LPHA), dicha declaración BIC conlleva la obligación para el municipio de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de los bienes declarados, mediante la formulación der Plan Especial de Protección o instrumento equiparable que requerirá Informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura.

3.2. ÁMBITO DEL PEPCH Y DEL CATÁLOGO.

El PGOU-2015 aparte del BIC Conjunto Histórico, delimita un entorno inmediato que establece como *"ámbito mínimo"* al que debe de referirse el presente PEPCH.

Por otra parte, en el Informe de 20-11-2014 de la Delegación de Cultura y de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (CPPH) sobre el PEPCH inicial, pone de manifiesto la conveniencia de, en el caso de que desde el PEPCH se quiera regular el Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1, se debería de extender la delimitación del PEPCH al ámbito completo de dicho yacimiento.

Por tal motivo, desde la fase de documento para aprobación provisional del PEPCH, se abarca un ámbito ligeramente superior al "ámbito mínimo" establecido por el PGOU para el mismo, incluyendo el Yacimiento Arqueológico Urbano completo, a efectos de poder introducir desde el Plan Especial las novedades derivada de la evolución reciente del conocimiento del mismo.

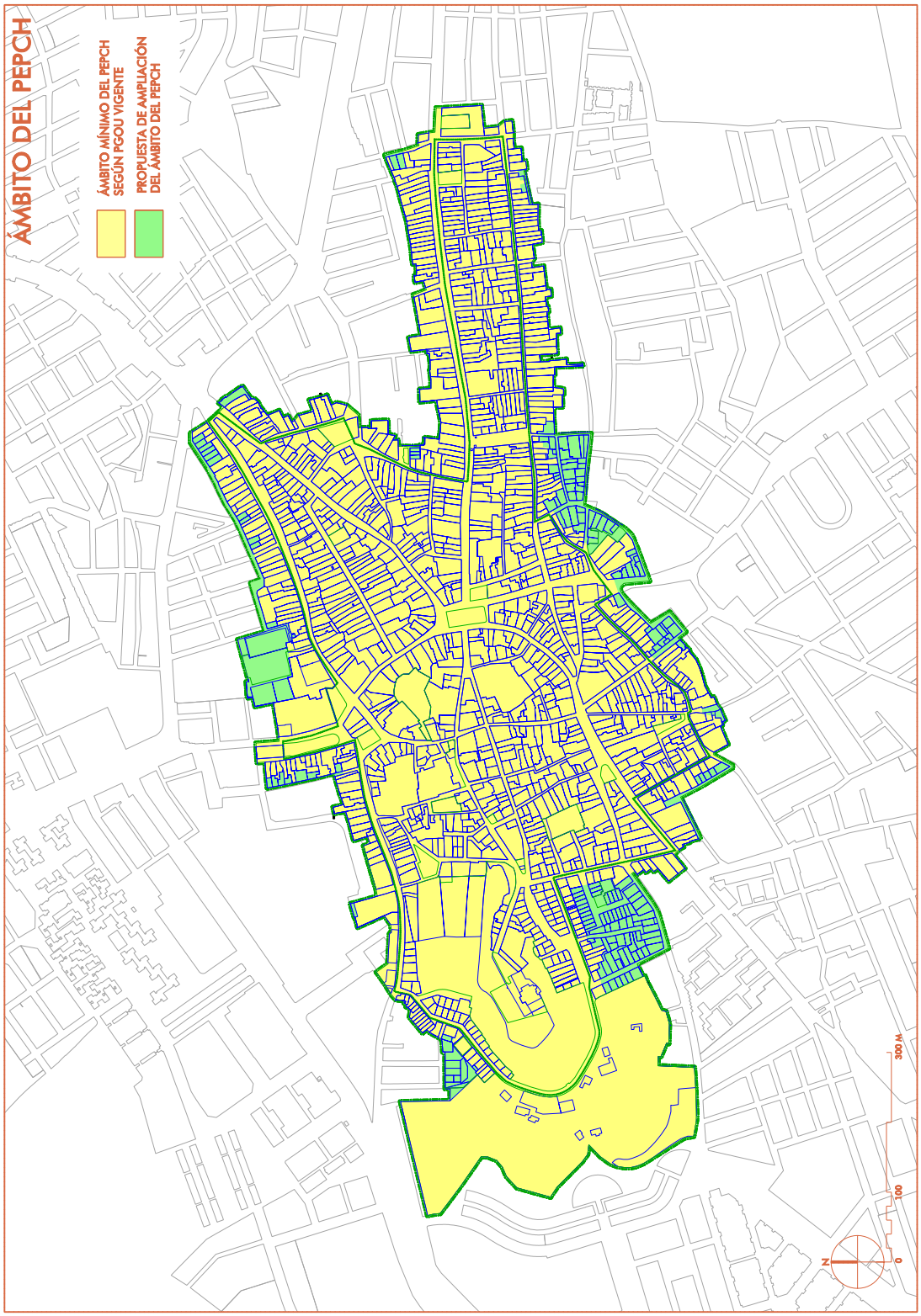
CONCEPTOS	PGOU-2015	PEPCH-2018
Superficie total (m2):	566.329,76	609.734,16
Superficie máx edif (m2t):	445.480,77	473.693,65
Nº de viviendas:	2.051	2.268

En la Figura 1 de la página siguiente se justifica el ámbito del PEPCH.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 38/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Figura: 1

ÁMBITO DEL PEPCH



Código Seguro De Verificación:	o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	11/12/2018 09:21:30
Observaciones	DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.	Página	39/75
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==		

Si tenemos en cuenta que en el momento actual la superficie máxima edificada existente es de 442.748,12 m2t y el número de viviendas implantado de 1.929, resulta el siguiente margen de crecimiento interno en el ámbito del PEPCH de acuerdo con los límites estructurales establecidos por el PGOU-2015 vigente:

-Incremento posible de superficie edificable: +30.945,51 m2t.
-Incremento posible de viviendas: + 339 viv.

3.3. ASPIRACIONES Y OBJETIVOS MUNICIPALES CON EL PEPCH.

El objeto de este apartado es sintetizar cuales son las *aspiraciones, objetivos y criterios* que se pretenden conseguir con el PEPCH y que han sido configurados con el resultado de los procesos de participación pública habidos durante la tramitación y en definitiva de la interlocución entre nuestra ciudadanía y sus representantes políticos para, en definitiva intentar conseguir un Plan que responda lo más aproximadamente posible al mandato de la LOUA de que el mismo de respuesta al ***"modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecin@s y responsables políticos"***.

El Conjunto declarado no es un espacio monocorde ni homogéneo, ni en su configuración ni en los desafíos que le retan para proseguir su vigencia. Desde el rígido e indeterminado marco legal al que está sometido este instrumento y dentro del marco competencial del mismo, las principales ideas fuerza y aspiraciones son:

-Protección del tejido urbano tradicional, mediante la conservación de la trama viaria y el parcelario histórico, en coherencia con la legislación de aplicación.

-Fomentar la preservación, rehabilitación y valoración del caserío histórico, potenciando el mantenimiento y puesta en valor de las tipologías tradicionales, adaptándolas a las necesidades y demandas actuales de habitación.

-Se debe establecer de forma nítida y precisa los inmuebles que tienen acreditados valores patrimoniales y que deben incluirse en Catálogo, respecto a aquellos otros que solo reúnen valores ambientales susceptibles de inventariarse. El resto de inmuebles no protegidos, serán susceptibles de renovación y/o nueva edificación, de acuerdo con parámetros tipológicos y formales en coherencia con los acreditados en las diferentes áreas homogéneas, a evaluar de forma motivada por el Plan en su ámbito.

-En coherencia con el límite del "deber de conservación" establecido y cuantificado en la legislación urbanística, y las limitaciones presupuestarias municipales, el destino de dichos recursos económicos limitados a actuaciones de conservación que rebasen el deber de los propietarios, debe estar motivado en base a los efectivos valores patrimoniales o ambientales de los inmuebles, y ajustarse a un orden de prioridades motivado a establecer por el PEPCH.

-Proteger el Patrimonio Arqueológico del yacimiento urbano, mejorando el conocimiento, preservación y proyección hacia el futuro.

-Revitalizar el Conjunto sin perder los valores patrimoniales esenciales del caserío, con medidas destinadas a fijar población que rejuvenezca el casco mediante el asiento de nuevos habitantes.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 40/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

-Proteger los valores patrimoniales de los edificios y otros elementos de interés mediante una catalogación que clarifique las normas de intervención en cada uno de los inmuebles catalogados. A tal efecto se estima imprescindible la ordenación detallada de las parcelas con inmuebles protegidos, que delimite en las mismas los edificios y espacios que deben conservarse, y los que, por carecer de valor patrimonial son susceptibles de renovación.

-Establecer las condiciones a las que deben de someterse las edificaciones de nueva planta y renovaciones de inmuebles no protegidos para obtener su integración en el Conjunto.

-Conciliar los usos en función de la zona donde se enclaven y la tipología edificatoria del inmueble y en coherencia con el nivel de protección del mismo.

-En las actuaciones de renovación o nueva edificación, al igual que por otra parte ha ocurrido a lo largo de la historia en el Conjunto Histórico, fomentar la implantación de arquitectura de calidad y representativa de las ideas y materiales actuales, evitando las imitaciones descontextualizadas del pasado.

-Fomentar la incorporación de actividades económicas y usos estratégicos compatibles y alternativos con la sostenibilidad patrimonial, con vistas a favorecer tanto la recuperación e incentivar el desarrollo socio-económico del Conjunto Histórico.

-Mejorar el paisaje y la escena urbana, como un elemento de la identidad patrimonial. Establecer órdenes de prioridades en la eliminación de elementos que producen contaminación visual, en función de la gravedad de los impactos.

-Contribuir a mejorar el tratamiento de los espacios libres existentes, evitando el reduccionismo de "zona verde" para restaurar el concepto de espacio público de convivencia.

-Reducir los conflictos de circulación y el aparcamiento de vehículos en el Conjunto. El PEPCH persigue un modelo de movilidad y accesibilidad que reduzca el uso indebido de vehículos motorizados, liberando el espacio público de su presencia abusiva, mejorando progresivamente la calidad ambiental.

-Establecer objetivos en materia de intervención en casco histórico que contemplen y se coordinen con otros programas desarrollados por las distintas administraciones públicas, entre otros.

3.3. ORDENACIÓN DEL PEPCH Y LA PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO.

Por "protección genérica del patrimonio", entendemos toda la instrumentación urbanística dirigida a la conservación y protección del contexto y del paisaje urbano en el que se insertan los bienes de mayor interés patrimonial, que son objeto de "protección individualizada" a través del Catálogo.

Las determinaciones del PEPCH referidas a la protección genérica, están dirigidas, en coherencia con la LPHA, a los siguientes aspectos:

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 41/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

3.3.1. MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA.

A) ESTRUCTURA TERRITORIAL.

El ámbito de ordenación pormenorizada y de protección del presente PEPCH se limita prácticamente al del Conjunto Histórico declarado en medio urbano más un entorno inmediato, y no tiene por objeto incidir en manera alguna ni siquiera en alterar las relaciones funcionales y viarias con el entorno territorial circundante. Por otra parte, los aspectos que tienen incidencia en la percepción del Conjunto Histórico desde el territorio circundante, ya han sido tenidos en consideración en la ordenación del vigente PGOU-2015 y dichos aspectos han sido ya informados por las Administraciones implicadas y, en particular, por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

En cuanto a la justificación del *"mantenimiento de la estructura urbana"* por el presente PEPCH, es obligado referirse a dicho concepto en su doble conceptualización, es decir el de la legislación de patrimonio y el de la legislación urbanística, ya que tiene matices diferenciales en cada una de ellas:

En cuanto a la legislación de patrimonio el mantenimiento de la estructura urbana se traduce en el respeto de la trama viaria preexistente, siendo excepcionales las remodelaciones urbanas que las afecten. Según se puede apreciar en los Planos de Ordenación, el PEPCH respeta en su máxima literalidad el mandato legal del mantenimiento de las *"alineaciones y rasantes"* preexistentes. Las escasas actuaciones de remodelación planteadas identificadas en el Plano o.5 (Uch-1 y Uch-2), solo contemplan la posibilidad de establecimiento de un viario interior de manzana, sin alterar las alineaciones del viario público.

Por mantenimiento de la *"estructura urbana"* desde la legislación urbanística, estimamos que la estrategia del PEPCH debe ser la siguiente:

a) RESPETAR LA ESTRUCTURA GENERAL DEL PGOU-2015. CALIFICACIÓN GLOBAL Y SISTEMAS GENERALES

Las previsiones del PEPCH en relación de la ordenación estructural del PGOU-2015, por razones que jerarquía entre instrumentos de planeamiento no puede ser otra que el estricto respeto de los siguientes parámetros de dicho PGOU, que la ordenación del PEPCH se limita a integrar en su literalidad:

-Sistemas generales:
- -Sistemas generales de espacios libres.
- -Sistemas generales de equipamientos y servicios.
- -Sistema general de red viaria (el propio PGOU no establece ningún viario con dicho carácter en el ámbito del PEPCH).

El PEPCH integra en su literalidad (ver Plano de Ordenación o.1) los sistemas generales existentes o previstos, ya establecidos por el PGOU en este ámbito.

-Usos globales, densidad e intensidad de los mismos.

El PEPCH integra para su ámbito los límites estructurales establecidos en la calificación global del PGOU y que se sintetizan en la tabla siguiente:

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 42/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 43/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL PGOU PARA EL ÁMBITO DEL PEPCH		
CONCEPTOS		SUPERFICIES m2
Superficie ámbito del PEPCH:		609.734,16
Uso global residencial:	Resid Centro Histórico R-CH:	445.480,77
	Resid. Extensión R-EX:	43.404,40
	Subtotal residencial:	488.885,17
Sistemas generales:	SG Equipamientos:	5.589,54
	SG Espacios libres:	114.526,82
	SG Servicios e infraestructuras:	732,63
	Subtotal SG:	120.849,99
Superficie máxima lucrativa (m2t):		473.693,63
Número máximo de viviendas:		2.268

b) MEJORA DE LA ESTRUCTURA URBANA "LOCAL" DEL ÁMBITO DEL PEPCH.

Forma parte de los objetivos y determinaciones del planeamiento especial y de desarrollo, la mejora de la estructura urbana (local) de su ámbito, en aspectos que no entren en conflicto con la ordenación *pormenorizada preceptiva* establecida por el reciente PGOU-2015, ya que el apartado 3 del artículo 14 de la LOUA cabe entenderlo como restrictivo en este aspecto, puesto que aparentemente limita la capacidad de maniobra del PEPCH a que puede modificar la "ordenación pormenorizada potestativa" del PGOU.

Por tal motivo las intervenciones del PEPCH están más dirigidas a complementar el PGOU fomentando las actuaciones de desarrollo y de gestión de la estructura urbana local de su ámbito, que a proponer cambios de calificación o nuevas gestiones de suelos.

3.3.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PEPCH. ORDENACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

La justificación de las determinaciones del PEPCH en materia de *"mantenimiento de los usos tradicionales y de las actividades económicas compatibles, proponiendo en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido"* a los que se refiere el artículo 31.1.e) de la LPHA, la integramos en el presente apartado de descripción y justificación del parámetro urbanístico de *"calificación de suelo"*.

A) CONDICIONES GENERALES DE USOS.

El PGOU-2015 vigente tiene una regulación de condiciones generales de usos muy reciente y actualizada tanto respecto a los requisitos técnicos de las diferentes normativas sectoriales, como a las aspiraciones municipales desde dicha escala de planeamiento general.

No obstante, ya desde la versión de las NNUU del PEPCH aprobado inicialmente desde la Administración municipal se establecieron criterios específicos de regulación y matices propios de las necesidades del espacio del centro histórico. Por dicho motivo en las fases de PEPCH provisional y definitivo se ha optado por mantener dicho criterio, si bien se ha perfeccionado su incardinación con las NNUU del PGOU.

B) CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS. ÁREAS HOMOGÉNEAS.

La calificación pormenorizada de usos se concreta en el Plano de

Ordenación o.1 (se sintetiza en Figura 2 de página siguiente), se ha establecido en coherencia con los siguientes factores:

-En cuanto a usos dotacionales públicos o privados, ya hemos puesto de manifiesto la voluntad del PEPCH de respetar la calificación del PGOU y en el propio Plano de ordenación o.1 ya se hace referencia a que el PEPCH se limita a integrar los "Sistemas establecidos por el PGOU", sin alteración alguna, sino solamente incidiendo en NNUU desde el punto de vista de la protección patrimonial en una regulación más detallada de compatibilidades de usos en función de nivel de protección de los inmuebles.

-En cuanto a usos pormenorizados lucrativos, integrar y complementar desde la protección del patrimonio histórico la actual calificación *"residencial"* del PGOU vigente para el ámbito.

-La calificación *Terciario T3* se realiza por el PGOU exclusivamente en la pequeña porción sur del edificio del Mercado de abastos.

-Análisis detallado de usos efectivos actuales en el ámbito del PEPCH que se sintetiza en los Planos de información i-22ab, e i-35ab y se analiza en el apartado 4.4 de la Memoria de Información.

En base a dichos datos, la estrategia del PEPCH se basa en mantener prácticamente idéntica la calificación mayoritaria residencial del ámbito del PEPCH asignada por el PGOU, si bien, de acuerdo con su finalidad específica de protección patrimonial, estimamos que debe de proceder a una regulación de los posibles usos compatibles y, en su caso, alternativos, mucho más detallada que el PGOU, en base a criterios de protección patrimonial, y que se fundamenta en dos aspectos:

-A nivel general (zonal), mediante el análisis realizado en el apartado 4.5. de la Memoria de Información que ha llevado a la justificación de la delimitación de áreas homogéneas (Ah), basadas principalmente en razones de morfología urbana y de evolución histórica, pero que también hemos detectado que la distribución de usos compatibles con el residencial es muy diferente según las Ah.

-A nivel particularizado por parcelas la regulación de usos debe de estar muy directamente relacionada con las limitaciones adicionales de carácter superpuesto derivadas de si en la parcela hay inmuebles protegidos y, a mayor nivel de protección, más restringido estará el abanico de posibles usos compatibles, si lo comparamos con inmuebles no protegidos individualizadamente.

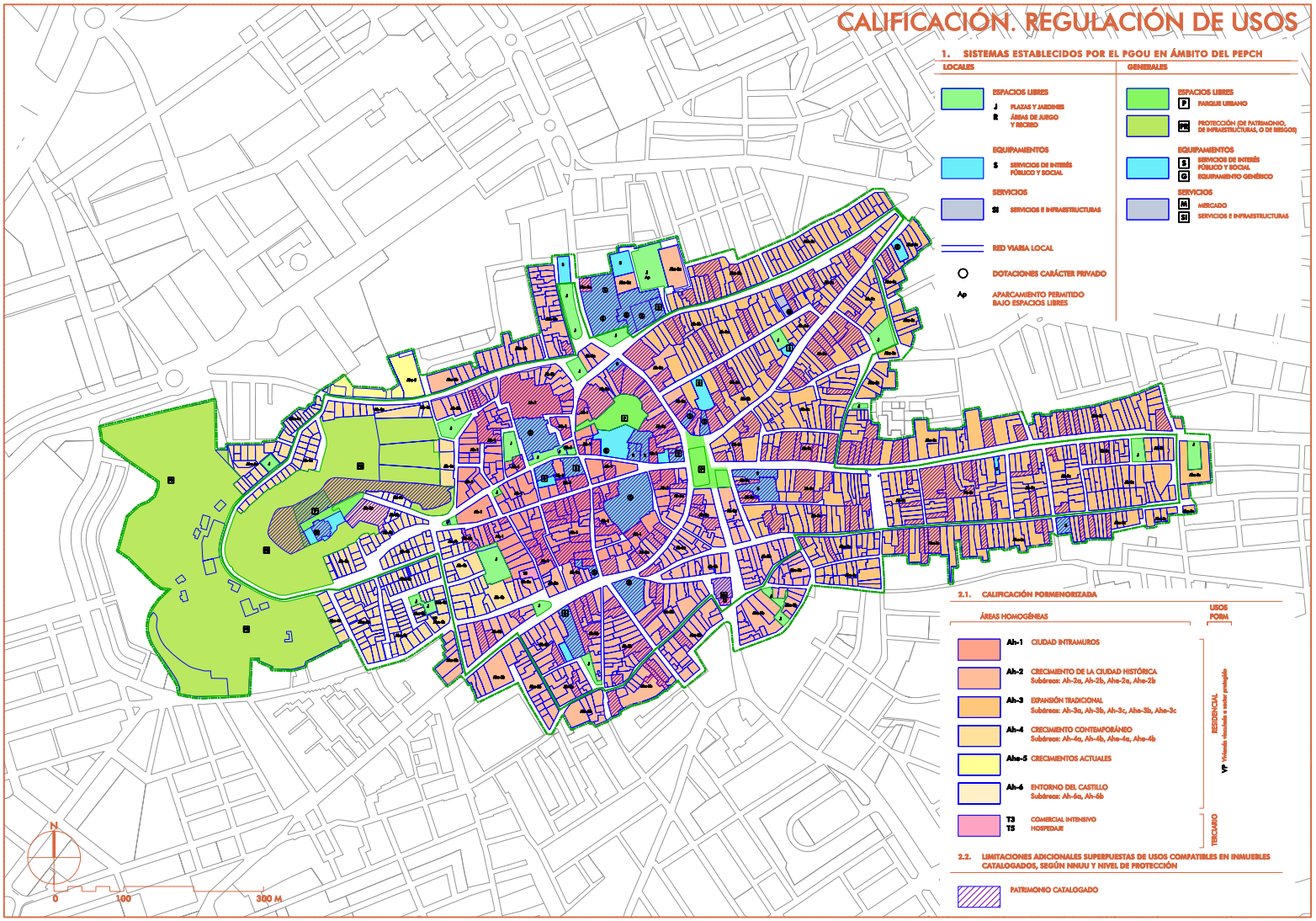
La técnica de la determinación de las Áreas Homogéneas en el ámbito del PEPCH ha estado presente desde los orígenes de su redacción en la fase de Avance hace 10 años y, en las fases siguientes poco más tenemos que aportar en cuanto a configuración, que remitirnos a los ámbitos ya correctamente justificados en fases anteriores y que se sintetizan en las siguientes:

-*Ah-1 "Ciudad intramuros"*: Comprende la ciudad antigua y medieval que se conforma dentro del perímetro amurallado de la ciudad, perdiendo vitalidad progresiva durante la Edad Contemporánea.

-*Ah-2 "Crecimiento de la ciudad histórica"*: Representa la

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 44/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Figura: 2



Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Estado: Firmado
Página: 45/75
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30

CALIFICACIÓN: USOS DEL SUELO EN ÁMBITO DELPEPCH						
	CALIFICACIÓN	ÁREAS HOMOGÉNEAS	USO PRIVADO	USO PÚBLICO		TOTAL PEPCH
				S. LOCAL	S. GENERAL	
			SUPERFICIES m^2	SUPERFICIES m^2	SUPERFICIES m^2	SUPERFICIES m^2
USOS	RESIDENCIAL	Ah-1. Ciudad intramuros	40.652,18			40.652,18
		Ah-2. Crecim. Ciudad histórica	98.655,72			98.655,72
		Ah-3. Expansión tradicional	164.988,00			164.988,00
		Ah-4. Crecim. contemporáneo	39.042,40			39.042,40
		Ahe-5. Crecim. actuales	3.581,92			3.581,92
		Ah-6. Entorno del Castillo	2,688,08			2,69
	TERCIARIO	T3. Comercial intensivo	174,16			174,16
		T5. Hospedaje	345,27			345,27
	SUBTOTAL USOS LUCRATIVOS		347.442,34			347.442,34
DOTACIONES	EQUIPAMIENTOS	SIPS	18.771,30	5.855,73	5.589,54	30.216,57
		Subtotal Equip.	18.771,30	5.855,73	5.589,54	30.216,57
	ESPACIOS LIBRES	Espacios libres, parque urbano			8.307,91	8.307,91
		Espacios libres de protección			103.707,00	103.707,00
		Plazas y jardines, áreas juego		14.950,20		14.950,20
		Subtotal E. Libres	0,00	14.950,20	112.014,91	126.965,11
	SERVICIOS	Mercado			732,63	732,63
		Servicios e infraestructuras	384,44			384,44
		Subtotal Servicios	384,44	0,00	732,63	1.117,07
	VIARIO			103.993,07		103.993,07
	SUBTOTAL TOTAL DOTACIONES + VIARIO		19.155,74	124.799,00	118.337,08	262.291,82
	TOTALES		366.598,08	124.799,00	118.337,08	609.734,16

superación de los límites de la ciudad antigua y medieval con la urbanización de los primeros arrabales y barrios exteriores al circuito amurallado. Su génesis se remonta a los siglos XV al XVII, detentando desde el siglo XIX hasta la actualidad un carácter de centralidad. Por la presencia de accidentes topográficos singulares, el carácter representativo e institucional y concentración de características tipológicas y socioeconómicas, se diferencian dos subáreas: Ah-2a y Ah-2b; y cada una de ellas cuenta con su prolongación fuera del ámbito del Conjunto Histórico (Ahe-2a y Ahe-2b).

-*Ah-3 "Expansión tradicional"*: Corresponde al intenso crecimiento urbano operado en torno a los principales ejes de comunicación de la ciudad y caminos matrices ya trazados en fases precedentes. La malla se conforma y teje entre los siglos XVIII y XIX, consolidándose durante el siglo XX

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Página: 46/75
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

como uno de los principales sectores de la ciudad. La presencia de accidentes topográficos determina, entre otros motivos, la individualización de tres subáreas: Ah-3a, Ah-3b y Ah-3c. También cuentan con sus zonas de prolongación fuera del BIC Conjunto Histórico (Ahe-3a, Ahe-3b y Ahe-3c).

-*Ah-4 "Crecimiento contemporáneo"*: Responde a bolsas de crecimiento reciente, de la segunda mitad del siglo XX (en especial décadas de 1970 y 1980), que se asientan en las faldas del entorno del Castillo y sus laderas. Por su posición respecto al cerro del Castillo se identifican dos subáreas: Ah-4a y Ah-4b; junto con sus zonas de prolongación fuera del BIC Conjunto Histórico; Ahe-4a y Ahe-4b.

-*Ahe-5 "Crecimientos actuales"*: Tramo final de la fachada norte de la C/ Meneses y Portales, que se corresponde con actuaciones de vivienda protegida levantadas en las tres décadas anteriores a la actual.

-*Ah-6 "Entorno del Castillo de Lebrija"*: Comprende la meseta superior del cerro del Castillo y sus laderas, representando un hito patrimonial de primer orden particularizado por constituir un gran vacío urbano, de topografía singular, ordenación urbanística incompleta y vocación como espacio libre. Se diferencian dos subáreas, en función de objetivos específicos de la ordenación para cada uno de ellos: Ah-6a y Ah-6b.

3.3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PEPCH. ORDENACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

A) ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS.

El objetivo básico de este subapartado será justificar la ordenación que se propone desde el PEPCH y en especial desde sus Planos de ordenación y de protección y de sus NNUU, en cuanto a los *parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con las preexistentes*.

Para poder alcanzar dicho objetivo debe de fundamentarse en primer lugar en conocer de forma detallada cuales son dichos parámetros de forma y tipología de la *edificación preexistente*, que hemos deducido principalmente en el apartado 4.3. de la Memoria de Información.

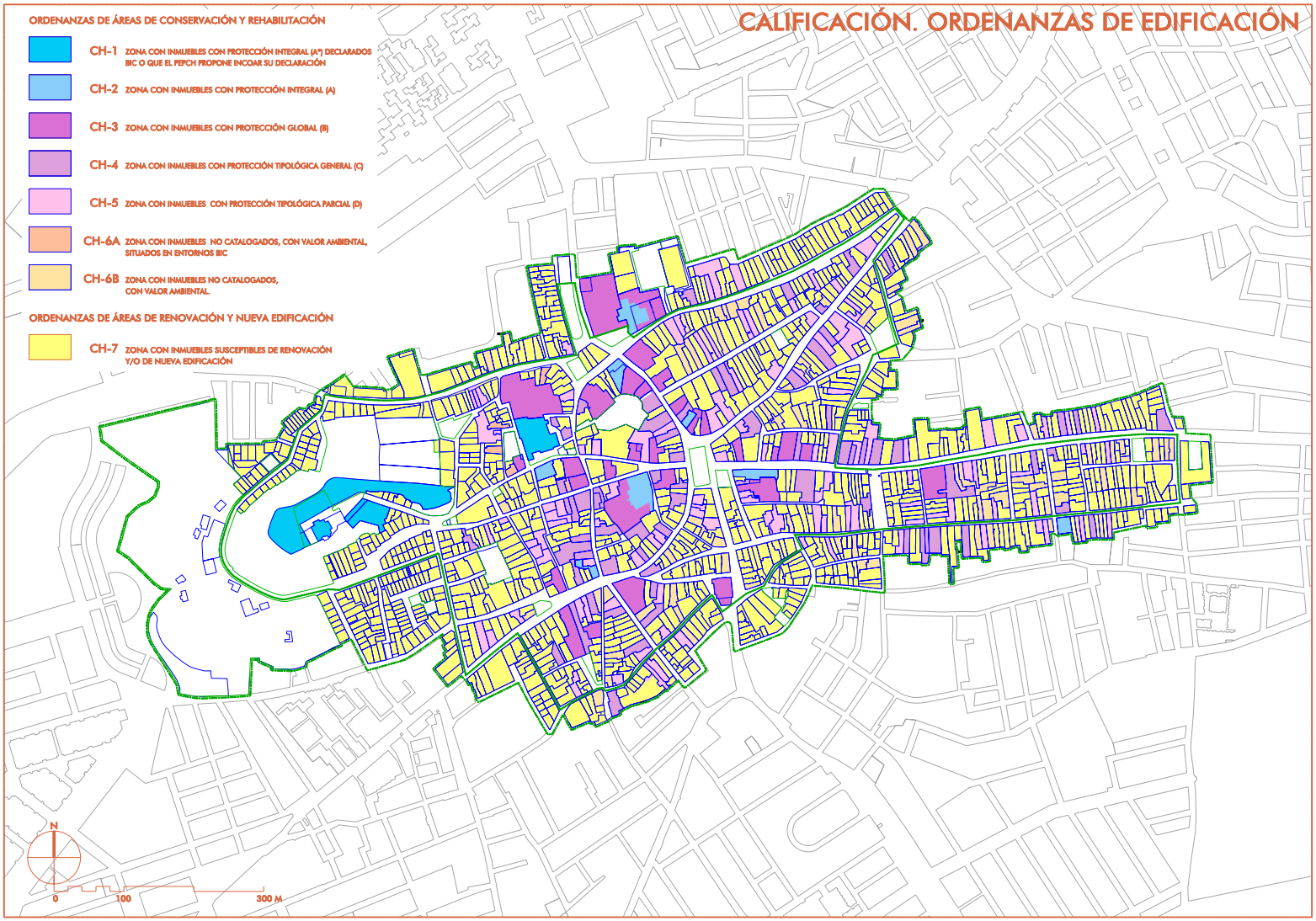
La primera prioridad en dicho conocimiento de las edificaciones preexistentes, es la determinación de los inmuebles que acreditan algún tipo de interés patrimonial o simplemente ambiental y que dará lugar a una selección de parcelas con inmuebles con algún régimen de protección y en el que la opción prácticamente mayoritaria del PEPCH es la *conservación* y la *rehabilitación* en su estado actual, siendo excepcionales las *sustituciones*, así como las obras de renovación y/o nueva edificación en los ámbitos de las parcelas con contienen estos inmuebles, en los que acreditadamente, según la ordenación detallada del Plano pc.5, es compatible con los valores patrimoniales la renovación y/o nueva edificación de edificios o espacios que carecen de dichos valores patrimoniales.

De acuerdo con esta metodología, la situación y estado actual del Conjunto Histórico ha dado como resultado que aproximadamente el

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 47/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Figura: 3

CALIFICACIÓN. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN



Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez

Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.

Página: Firmado 48/75

Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

22 % de las parcelas del ámbito del PEPCH provisional estén sometidas a algún tipo de protección, frente al porcentaje del 16,5 % previsto en el documento aprobado inicialmente, como consecuencia del esfuerzo municipal de integración de la opinión de la CPPH que consideraba insuficientes los inmuebles protegidos.

Respecto al resto de inmuebles no protegidos de forma individualizada porque acreditamente carecen de valor patrimonial o ambiental, se dan dos posibles situaciones:

-Inmuebles no protegidos que conforman espacios urbanos catalogados o entornos de inmuebles BIC, y que, estarían sometidos, aparte de al régimen general de condiciones estéticas y compositivas del Capítulo 4 del Título 3 de las NNUU, al régimen particular más restrictivo establecido para los inmuebles que conforman estos espacios urbanos y que se regulan en el Capítulo 4 del Título 12 de las NNUU. Esto supone añadir unas 490 parcelas adicionales sometidos a este régimen, que supone un 34,09% del total de parcelas, que junto con el 22% antes indicado protegido de forma individual, situaría en el 56% de parcelas del ámbito del PEPCH sometidas a algún régimen de especial protección.

-Resto de inmuebles ni protegidos individualmente, ni integrados en espacios urbanos catalogados.

De acuerdo con los criterios anteriores, se han establecido 7 tipos de ordenanzas de edificación, cuya delimitación se detalla en el Plano de Ordenación o.2 (Figura 3 de página anterior) y que se describe y cuantifica en la tabla de la página 43.

Los 7 tipos de ordenanzas que van de CH-1 a CH-7, se atribuyen con los siguientes criterios:

a) Ordenanzas CH-1 a CH-5 (Capítulos 3 a 7 del Título 8 de las NNUU del PEPCH): En función de la graduación de la protección que merecen los inmuebles según el nivel de Catálogo, y el objetivo de las ordenanzas es la *conservación* y rehabilitación obligada de los mismos:

-CH-1: Inmuebles con protección A* integral declarados BIC.
-CH-2: Inmuebles con protección A integral.
-CH-3: Inmuebles con protección B global.
-CH-4: Inmuebles con protección C tipológica general.
-CH-5: Inmuebles con protección D tipológica parcial.

b) Ordenanza CH-6 (Capítulo 8 del Título 8 de las NNUU): Corresponde a inmuebles en los que se ha diagnosticado interés ambiental. Se han diferenciado dos variantes, CH-6A para los que además forman parte de entornos de inmuebles BIC, y CH-B para el resto. Desde la regulación normativa indicada se fomenta la rehabilitación como tipo de obra claramente preferente en estos inmuebles, debiendo las sustituciones motivarse en que el coste de rehabilitación supere el 50% de coste de nueva edificación en ambas variantes (CH-6A y CH-6B).

c) Ordenanza CH-7 (Capítulo 9 del Título 8 de las NNUU): Corresponde a solares o a inmuebles que según el análisis sintetizado en la Memoria y Planos de Información, se trata de construcciones de menos de 50 años o áreas renovadas sin interés patrimonial individual ni siquiera ambiental que merezca protección, razón por la que desde la ordenación del PEPCH se opta por permitir la posibilidad de nueva edificación o renovación de estas construcciones, en las condiciones particulares de esta Ordenanza CH-7.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 49/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

TABLA RESUMEN DE TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS EN EL ÁMBITO DEL PEPCH							
TIPOS DE OBRAS	ZONA	INMUEBLES PÚBLICOS		INMUEBLES PRIVADOS		TOTAL INMUEBLES	
		Nº	% Total	Nº	% Total	Nº	% Total
CONSERVACIÓN-REHABILITACIÓN OBLIGADA	CH-1 (A-BIC)	1	0,07	4	0,28	5	0,35
	CH-2 (A)	2	0,14	8	0,56	10	0,70
	CH-3 (B)	4	0,28	26	1,82	30	2,10
	CH-4 (C)	0	0,00	70	4,91	70	4,91
	CH-5 (D)	0	0,00	117	8,20	117	8,20
	Subtotal	7	0,49	225	15,77	232	16,26
REHABILITACIÓN PRIORITARIA	CH-6A	0	0,00	5	0,35	5	0,35
	CH-6B	0	0,00	74	5,19	74	5,19
	Subtotal	0	0,00	79	5,54	79	5,54
Subtotal rehabilitación		7	0,49	304	21,30	311	21,79
RENOVACIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN	CH-7	4	0,28	1.112	77,93	1.116	78,21
Subtotal nueva edificación		4	0,28	1.112	77,93	1.116	78,21
TOTALES		11	0,77	1.416	99,23	1.427	100,00

Respecto al tipo de obras de rehabilitación permitidas, en el propio Plano de Ordenación o.2 se establece una síntesis de la regulación que se realiza en los Capítulos 3 a 9 del Título 8 de las NNUU del PEPCH, y que se complementa con la regulación mucho más detallada de las propias NNUU y las adicionales para cada inmueble que se puedan incluir en las Fichas de Catálogo.

En la tabla de esta página se presenta un resumen de los tipos de obras permitidas por parcelas, en el que queda de manifiesto que en el 21,79 % es obligada o prioritaria la rehabilitación, y en el 78,21 % se permite la renovación y nueva edificación.

Asimismo, al igual que en el Plano o.1, en la regulación de las condiciones de edificación se ha plasmado la coherencia con la ordenación estructural del PGOU vigente y con el régimen general aplicable tras la aprobación del PEPCH y materialización de la delegación de las competencias al municipio, en los siguientes aspectos:

-Se considera que las condiciones de protección de los inmuebles de protección integral (Ordenanzas CH-1 y CH-2), forman parte de la *"ordenación estructural"* y, que las competencias para la autorización de obras en inmuebles calificados como CH-1 (inmuebles declarados BIC), en aplicación del régimen de los artículos 20 a 24 y 40 de la LPHA, seguirán siendo tras la aprobación definitiva del PEPCH atribución de la Consejería competente en materia de Cultura. No obstante, respecto a los *entornos BIC*, es claramente objeto del PEPCH, alcanzar la ordenación suficiente para que también pueda ser delegada la

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Página: 50/75
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

competencia para autorizar obras en dichos entornos, excluidos los propios inmuebles BIC y las obras de demolición de cualquier inmueble en el entorno, por ser reserva exclusiva de la Consejería competente, según dispone el artículo 38.1 de la LPHA.

-El régimen del resto de ordenanzas, CH-3 a CH-7 se adscriben al carácter de la ordenación pormenorizada, no obstante cualquier modificación del PEPCH que afectase a las condiciones de estas ordenanzas, incluido cualquier instrumento de planeamiento de desarrollo, por el propio régimen general de prevalencia de la protección patrimonial sobre la ordenación urbanística, deberá requerir Informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura.

CALIFICACIÓN: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN ÁMBITO DEL PEPCH		SUPERFICIE m2	%
ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN			
CH-1:	Inmuebles con protección integral (A), declarados BIC o que el PEPCH propone incoar su declaración.	13.085,90	3,36
CH-2:	Inmuebles con protección integral (A):	6.101,40	1,57
CH-3:	Inmuebles con protección global (B):	30.738,50	7,90
CH-4:	Inmuebles con protección tipológica general (C):	27.908,30	7,17
CH-5:	Inmuebles con protección tipológica parcial (D)	35.712,00	9,18
CH-6A:	Inmuebles no catalogados con valor ambiental situados en entornos de inmuebles BIC:	1.058,46	0,27
CH-6B	Inmuebles no catalogados con valor ambiental:	20.186,40	5,19
	SUBTOTAL:	134.790,96	34,64
ÁREAS DE RENOVACIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN			
CH-7:	Inmuebles susceptibles de renovación y/o de nueva edificación:	254.346,00	65,36
	SUBTOTAL:	254.346,00	65,36
TOTAL PARCELAS DEL PEPCH (excluido viario y espacios libres):		389.136,96	100,00

B) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN INMUEBLES DE REHABILITACIÓN OBLIGADA O PRIORITARIA.

En las parcelas así identificadas en el Plano de Ordenación o.2, en general, salvo posibles matices específicos para los inmuebles dispuestos en las Fichas de Catálogo, se permite la rehabilitación del volumen edificatorio preexistente, a excepción del que haya sido expresamente declarado fuera de ordenación por el Plano de Ordenación o.3, o bien se trate de impactos a corregir identificados en el Plano de Ordenación o.6.

En los supuestos reglados en los que en estos inmuebles se proceda a la renovación parcial o excepcionalmente a la demolición (en zona CH-6), la nueva edificación se ajustará a los parámetros previstos para dicho supuesto de nueva edificación condiciones generales que se describen para las mismas en el apartado C) siguiente.

Asimismo desde la fase de documento para aprobación provisional del PEPCH, en respuesta al resultado de la información pública y del Informe de la CPPH sobre el PEPCH inicial, se ha reformulado el nivel de detalle de las condiciones de edificación aplicables, en especial a los inmuebles catalogados, en los siguientes aspectos:

-El Plano de Protección y Catálogo nº pc.5a-b realiza una ordenación detallada del régimen de protección individualizado aplicable a cada una de las parcelas con inmuebles protegidos, detallando las siguientes determinaciones:

-Delimitación exacta dentro de la parcela de los inmuebles sometidos a protección en sus diferentes niveles.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 51/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

-Delimitación dentro de cada parcela que contiene edificios catalogados, del *"espacio no edificado"* que se estima que debe de protegerse su configuración como espacio libre, estableciendo tres niveles de protección (integral, tipológica y genérica), que a su vez permite determinar en NNUU, unas condiciones particulares en cada zona de ordenanza de edificación (CH-1 a CH-5), graduales en cuanto a posibilidades de reajuste y de condiciones de utilización de estos espacios.

-Delimitación dentro de cada parcela que contiene edificios protegidos, de la zona de la parcela que, en su caso se califica como *"resto de la parcela susceptible de renovación y/o nueva edificación"*, en la que serán aplicables las condiciones generales de nueva edificación en un régimen similar aunque algo más restrictivo que el previsto para la ordenanza CH-7. Se trata de una posibilidad en la mayor parte de los supuestos prevista para los inmuebles con niveles de protección B, C y D (adscritos a zonas de ordenanza de edificación CH-3, CH-4 y CH-5), así como inmuebles con protección ambiental (CH-6) y que permite una razonable ampliación de superficie edificada en estos inmuebles, respetando la configuración de los espacios libres de parcela que se determinan como protegidos por estar asociados a la configuración de la tipología del inmueble.

En conclusión, en las parcelas con inmuebles protegidos, se ha realizado una ordenación *individualizada* para cada parcela y las posibilidades de ampliación reguladas en NNUU están muy restringidas y son coherentes y en compatibilidad con los valores patrimoniales o ambientales descritos en las Fichas de Catálogo o de Inventario. En todo caso, dada la importante proporción que en la mayoría de casos alcanzan los patios principales o traseros protegidos, las condiciones de ocupación quedarían casi generalizadamente muy alejadas de la referencia "máxima" del 85% establecido por las NNUU del PGOU vigente.

C) PARÁMETROS DE ORDENANZAS DE RENOVACIÓN Y DE NUEVA EDIFICACIÓN.

La fijación de las condiciones de ocupación y de altura estimamos que es la determinación básica para determinar el aprovechamiento edificatorio máximo admisible de las parcelas susceptible de renovación y/o nueva edificación y que se adscriben a la ordenanza CH-7.

a) Ocupación:

En la regulación a proponer por las NNUU del PEPCH, al contrario que la regulación genérica tradicional del planeamiento general desde el PGOU-2001 (y mantenida en el PGOU-2015 vigente), en la que se establecían unos parámetros de ocupación homogéneos para todo el Conjunto Histórico, en cambio desde los primeros análisis del apartado 4.3. de la Memoria de Información del PEPCH, se parte del convencimiento allí acreditado de que la ocupación de la edificación preexistente en los inmuebles característicos de las diferentes áreas del ámbito, siguen unas pautas muy *variables* asociadas al tamaño de parcelas.

Entendemos que una de las cualidades de la diversidad formal y de las *"características generales del ambiente"* y de la *"estructura arquitectónica"* del Conjunto Histórico tienen relación con la gran *diversidad* de pautas de edificación y la gran *variedad* de tamaño y configuración de parcelas. Por lo tanto los parámetros de ocupación

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 52/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

a establecer desde las NNUU para esta zona de ordenanza CH-7 tienen que ser capaces de sintetizar los parámetros más representativos detectados en la relación entre edificación preexistente y su tamaño de parcela, con el objetivo de que también de como resultado una ordenanza que integre en conformidad la mayoría de edificaciones existentes, evitando en la medida de lo posible la creación de situaciones de "fuera de ordenación", salvo en aquellos supuestos claramente diagnosticados de "discordantes" con las características generales del ambiente.

Teniendo muy presente los datos generales de ocupaciones en planta baja y en plantas altas en función del tamaño de parcelas, así como los matices diferenciales entre áreas homogéneas que se deducen de los análisis de los Planos de Información i.20abcd, se han elaborado las tablas de regulación de la ocupación por tramos de superficie de parcelas y según Áreas homogéneas, del artículo 8.9.3 de las NNUU, que estimamos que dan respuesta bastante precisa *"con respecto y en coherencia con los preexistentes"* en los términos del artículo 31.2.b) de la LPHA, así como de mantenimiento de la *"estructura arquitectónica"* del Conjunto Histórico.

b) Alturas de edificación:

Respecto al parámetro de altura de edificación, siguiendo una metodología similar, se ha establecido de forma individualizada para el ámbito del PEPCH en el Plano de ordenación o.3., en desarrollo del Plano o.8 del PGOU que, para el ámbito del PEPCH, al que expresamente se delega la regulación detallada en esta materia y cuyas novedades más significativas son las siguientes:

-Una mejor sistematización de la regulación para los inmuebles protegidos, en donde queda más claro que prevalece la volumetría existente.

-Un estudio más detallado de la altura de edificación idónea desde la protección patrimonial de determinados espacios urbanos catalogados, coincidentes con entornos de inmuebles BIC, en los que en diversas parcelas muy vinculadas a la percepción del BIC de la Iglesia S. Mª de la Oliva, es necesario mantener la volumetría actual de una planta.

En el resto del ámbito del PEPCH y de los conos visuales analizados en el Plano i.36, no se ha observado la necesidad de introducir alteraciones de relevancia respecto a la regulación del Plano o.8 del PGOU; no obstante se profundiza en la regulación de los siguientes aspectos:

-Para la fijación individualizada por parcela de la altura reguladora por el Plano o.3 del PEPCH, se ha tenido en cuenta que en determinados casos la existencia de unas alturas adicionales sobre la casi general de 2 plantas, a veces, al tratarse de inmuebles modernos de menor altura por planta, se observa que 3 plantas a veces es prácticamente coincidente con inmuebles colindantes tradicionales de 2 plantas, y esa es la razón de que en algunos casos aislados se disponga altura de 3 plantas coincidente con la existente, o en caso de 4 plantas existentes se considere por similar razón que con 3 plantas quedaría el edificio coordinado con las 2 plantas colindantes.

-Se ha procedido a regular con mayor detalle las volumetrías que quedarían en la situación de fuera de ordenación "integral" o "parcial", y sometidas al régimen del artículo 1.1.7 de las NNUU.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 53/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

-Para el caso de equipamientos que pudieran requerir volumetrías de mayor singularidad o complejidad, en el Capítulo 6 del Título 4 se regula la posibilidad de formular un Estudio de Detalle que, aparte de someterse a la preceptiva información pública de contraste con la ciudadanía, estaría sometido al régimen general de cualquier instrumento de planeamiento que desarrolle el PEPCH y requeriría Informe favorable de la Consejería de Cultura.

D) CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Los criterios generales seguidos en la ordenación de las parcelaciones por el PEPCH, han sido los siguientes:

En el ámbito del PEPCH diferenciamos dos situaciones jurídicamente diferentes en cuanto a aplicación del marco legal:

-Ámbito estricto del BIC Conjunto Histórico declarado por *Decreto 14/1985*, y reflejado tanto en los Planos de ordenación del PGOU-2015, como en el presente PEPCH. En dicho ámbito entendemos aplicable con el máximo rigor las limitaciones de parcelación del marco legal referido en el apartado 4.4.4.1. anterior.

-Resto de ámbito del PEPCH constituido por el entorno inmediato del BIC Conjunto Histórico y en el que los objetivos tanto del PGOU como del presente PEPCH, son los de contribuir a que la ordenación de esta fachada inmediata al BIC Conjunto Histórico, siga unas pautas similares en especial desde criterios compositivos y estéticos (fachadas, cubiertas), siendo accesorias a tal fin las condiciones de uso, de edificación y de parcelación, en las que pueden ser suficientes para los objetivos del PEPCH y del PGOU, unos criterios menos restrictivos en el tema de las parcelaciones.

a) Parcelaciones en el ámbito del BIC Conjunto Histórico.

En el ámbito del BIC Conjunto Histórico, siguiendo las determinaciones del Informe de la CPPH sobre el PEPCH inicial, se ha procedido a la justificación individualizada de cada una de las situaciones de posible segregación o agregación, sin perjuicio de que tras la aprobación definitiva del PEPCH puedan surgir nuevas posibilidades no contempladas, en cuyo caso, de acuerdo con el régimen general previsto en el artículo 7.2.3 de las NNUU y el particular para cada una de las ordenanzas reguladas en el Título 8, requerirán un expediente específico de Proyecto de Parcelación que lo justifique y requerirá Informe favorable de la Consejería de Cultura.

Las situaciones detectadas en las que se estiman urbanísticamente coherentes con las determinaciones del PEPCH son las siguientes (ver Plano o.4 y Figura 5 de página anterior):

-Como criterio general, tal y como se puede apreciar en el Plano o.4, son escasas y excepcionales las segregaciones o agregaciones que se proponen en inmuebles protegidos.

-Segregación de parcelas *"pasantes"* a dos calles: Se trata de una pauta de evolución del parcelario en los últimos años y que la entendemos razonable y coherente con la evolución de los usos y con la configuración de parcelas que originariamente tendrían un frente a una principal y una entrada de animales y aperos a través de una calle o camino secundario.

-Segregación de parcelas de tamaño singular: Se han

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 54/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

identificado 6 situaciones, en una parte significativa destinada a naves, almacenes cocheras y se estima que su segregación permitirá la revitalización de estos enclaves y se evitarán los usos degradados e infrautilización actual.

-Segregaciones asociadas e operaciones de reforma interior o regularización de alineaciones existentes.

-Agregaciones motivadas en actuaciones de desarrollo del PGOU y del PEPCH: Necesidad de agrupar las parcelas que conformarán los SGEL-5 y SGEL-6.

-Agregaciones motivadas en la reunificación de la parcela histórica: A este supuesto se adscriben las parcelas 29 y 30 del polígono 99000 de la plataforma del Castillo.

-Agregaciones motivadas en la corrección de segregaciones inadecuadas recientes de muy escaso tamaño o infraviviendas, en orden a volver a recuperar la parcela histórica.

b) Parcelas en el entorno inmediato del BIC Conjunto Histórico.

En este ámbito se estima viable una regulación "genérica" en vez de individualizada, en los términos establecidos en el artículo 8.9.6 de las NNUU:

a) Segregaciones: En general se podrán realizar segregaciones, siempre que se cumplan los siguientes requisitos de las parcelas resultantes: Frente mínimo 7 metros, y parcela mínima 120 m2. Solamente quedarán excluidas las parcelas colindantes en sus linderos laterales con inmuebles catalogados o protegidos por su valor ambiental, en orden a proteger de este tipo de transformación el entorno inmediato a ambos lados de las parcelas con inmuebles protegidos.

b) Agregaciones: En general se podrán realizar agregaciones, siempre que cumplan los siguientes requisitos de la parcela resultante: Frente máximo 15 metros. Quedan excluidas de la posibilidad de agregación las parcelas colindantes en sus linderos laterales con inmuebles catalogados o protegidos por su valor ambiental, por igual razón que en las segregaciones.

3.3.4. ORDENACIÓN DE LA RED VIARIA Y LA MOVILIDAD.

Abordar la circulación, movilidad y aparcamiento es un conjunto de actuaciones estratégicas para la vida de los espacios públicos del Conjunto Histórico y para las personas que viven y se aceran a él.

Los objetivos que inspiran esta ordenación y que, en desarrollo del Estudio de Movilidad del PGOU, podrá ser objeto de concreción más detallada en un Plan de Movilidad específico para el centro histórico, se concretan en los siguientes criterios:

-Contemplar el Conjunto Histórico no como un ámbito ajeno e imprescindible al resto de la ciudad, más bien en este aspecto del viario ha sido quien ha marcado su desarrollo. En este sentido abastece y se abastece de servicios y necesidades, y se responde a los flujos de circulación y necesidad de aparcamientos sin solución de continuidad. De esta manera planteamos soluciones y respuestas de circulación y aparcamientos en su entorno.

-Regular la estructura radial de circulación rodada que, aún

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 55/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

siguiendo ejes tradicionales, impedían su uso más cualificado de las zonas denominadas centrales de la ciudad, en el espacio que estamos. Área Homogénea Ah-2.

-Potenciar los ejes de circulación que abrazan al Conjunto Histórico, para desde él mejorar las penetraciones peatonales y las posibilidades de aparcamientos. Fundamental en este sentido se considera el eje de las calles Meneses y Portales, Barreros, Fuente Márquez, Callejón del Rastro, Tetuán y sus zonas adyacentes.

-En línea con estos criterios generales que se desarrollarán más específicamente en un Plan de Movilidad, toda actuación urbanística de tratamiento viario que afecte al uso circulatorio llevará un estudio específico de impacto en la movilidad y los aparcamientos antes de su ejecución.

Con estos criterios que plasmados en las propuestas del Plan Especial se buscan los siguientes objetivos:

-Se recuperan espacios públicos para uso de plazas o ampliación del dominio peatonal en gran parte del viario interior, aumentando la superficie disponible para el peatón.

-Con ello, se mejora la escena urbana y la puesta en valor del patrimonio arquitectónico y del propio espacio público, mejorando los entornos de protección de los BIC y las cuencas visuales de la ciudad.

-Se articula la red viaria peatonal (pura, compatible y restringida), con los espacios libres de la ciudad, multiplicando la eficacia de ambos sistemas y reforzando el predominio peatonal en gran parte del Conjunto Histórico.

-Se potencia el uso comercial, turístico y hostelero del Conjunto, mejorando la economía local y la relación tradicional perdida entre la parcela residencial y sus itinerarios interiores con el espacio público.

-Se reduce la necesidad o posibilidad de usar el vehículo propio para desplazamientos locales cortos (la mayoría). Ventajas adicionales de ahorro familiar y fomento de hábitos cardio-saludables como el paseo diario o bicicleta.

-Se mejoran las posibilidades de acceso y aparcamiento en el entorno del centro urbano para los desplazamientos desde el exterior.

-Se mejora la accesibilidad a la ciudad intramuros y entorno del Castillo, mediante la puesta en carga de viales poco aprovechados como Meneses y Portales, Barreros y Fuente Márquez, y la propuesta de apertura de nuevos viales de acceso a la ciudad intramuros, como el ensanche del Callejón del Lelo y su zona verde en su enlace con la calle Virgen de la Milagrosa o el arreglo en Cuesta del Guineo para su enlace con Santa María y Hospitalillo.

-Se fomentan modos alternativos de movilidad, transporte público, a pie, bicicleta, etc, lo que incide en una mayor calidad de vida, ambiental y patrimonial.

-Se reducen los niveles actuales de ruido a causa de la circulación.

-Se mejoran las operaciones de distribución de mercancías, carga y descarga, así como el tránsito de vehículos de emergencias y servicios públicos al reducirse el tráfico y ser

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 56/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

más fluida la circulación.

En cuanto a aparcamientos, la necesidad de dar respuesta a los vecinos residentes (aparcamiento habitual) y a los que acceden al casco desde el exterior (aparcamiento eventual o rotatorio) por motivos diversos (trabajo, trámites administrativos, ocio, compras, turismo, etc.), junto a un parque móvil en continuo ascenso, convierten a esta problemática en uno de los aspectos a los que se pretende dar respuesta, si bien hay que reconocer que por razones patrimoniales y en especial por condicionantes arqueológicos en el Yacimiento Urbano Y-1, lo más recomendable es que las actuaciones específicas de nuevos aparcamientos se localicen en situaciones de borde del citado yacimiento Y-1 y bajo espacios públicos, desarrollando la estrategia ya prevista en el PGOU vigente.

Los criterios propuestos son los siguientes:

-Permitir el acceso restringido a residentes para el uso de garajes privados o zonas libres para aparcamiento restringido, en las calles Cataño, Plaza España, Peña, y mantener este criterio para aquellas que se incorporen a su peatonalización en este entorno o en el área intramuros.

-Implantación paulatina a aparcamientos en el interior de parcelas o bajo rasantes al Area Ah-4, sin menoscabo del criterio a su protección. Buscar este planteamiento sobre todo en los bordes del Conjunto histórico.

-Situar la implantación de aparcamientos en superficie desde todos los accesos en régimen rotatorio mediante concierto con los propietarios de parcelas. Hacer estas respuestas más estables en el tiempo, que se formalicen mediante convenios que contemplen un mínimo de tiempo y un tratamiento formalmente más acabados. Ampliar esta oferta con prioridad en el acceso sur del Conjunto Histórico. Hacer posible en este acceso un aparcamiento permanente de naturaleza pública.

3.3.5. ORDENACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL AMBIENTE Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN VISUAL.

Junto con los parámetros de edificación, sin duda la conservación del "carácter", del "ambiente" o del "paisaje urbano" del Conjunto Histórico, que contextualiza el entorno de los bienes catalogados individualmente, es la aportación más significativa de la vigente LPHA, que contiene numerosas referencias específicas en cuanto al contenido exigible a los PEPCH en esta materia.

El enfoque metodológico que se da por el PEPCH a esta cuestión se aborda por la ordenación desde una doble perspectiva:

a) Desde una posición reguladora en diversos capítulos de las NNUU (Capítulo 4 del Título 3, Capítulo 4 del Título 7) tendentes a evitar que dichos impactos se sigan produciendo, arbitrando unas determinaciones precisas en materia de protección del paisaje urbano.

b) Desde una posición más "activa", estableciendo actuaciones concretas de desarrollo del PEPCH, dirigidas a corregir los impactos existentes, estableciendo una estrategia de eliminación, graduado en función de la gravedad de los mismos, y estableciendo los agentes públicos o privados a los que les corresponde y el plazo para hacerlo.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 57/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

3.4. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DEL PATRIMONIO MEDIANTE EL CATÁLOGO Y NORMATIVA VINCULADA.

Este grupo de determinaciones se corresponde con la instrumentación más tradicional de entender la protección del patrimonio, es decir la dirigida a la protección individualizada de los inmuebles, espacios o elementos de mayor interés, arbitrada a través de la inclusión en el Catálogo y de las normas específicas por niveles o grados de protección.

3.4.1. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y DE INVENTARIO.

Como cuestión previa a la decisión de catalogación, es importante poner de manifiesto cuáles son los "criterios de catalogación". Aparte de las referencias generales a la cuestión de la LPHE, LPHA y LOUA, la jurisprudencia ha establecido sobre la aplicación de dicha legislación unos límites precisos para el presente PEPCH, dos criterios básicos de catalogación:

-Unos criterios ***"absolutos"***, aplicables a todo aquel patrimonio de interés *supralocal*, derivado del ejercicio de la potestad y competencia autonómica y que se materializa, para el caso de Andalucía, en los inmuebles declarados BIC, inscritos en el CGPHA o en el IBRPHA y que, según la jurisprudencia citada, el planeamiento de protección está obligado de forma *ineludible* y *"absoluta"* a respetar e integrar en su Catálogo los bienes sobre los que la Comunidad Autónoma ha ejercido su competencia para decidir que tienen interés *"supralocal"* con las garantías de audiencia y participación del procedimiento reglado oportuno.

-Unos criterios ***"relativos"***, aplicables al resto de inmuebles que desde el municipio se deseen catalogar y que en la fijación de estos criterios opera la exclusiva *discrecionalidad* y competencia municipal en el establecimiento de cuáles son los criterios, pero una vez fijados, su aplicación debe de realizarse de forma reglada y homogénea a todos los inmuebles del ámbito del Plan, de modo que, los inmuebles a catalogar se seleccionarán para su protección en función de si, desde un análisis objetivo, se ajustan o no a los *criterios relativos* previamente establecidos y justificados en la Memoria del Plan.

Por lo tanto, respecto a los "criterios absolutos", no procede más comentario ya que le vienen dados al PEPCH por las declaraciones e inscripciones vigentes. Entendemos por tanto que los criterios que deben de tener un mayor peso argumental en el PEPCH, son los criterios "relativos" decididos desde la competencia local sobre el patrimonio propio de su escala de planificación más propia y que provienen de dos fuentes:

-La documentación escrita previa, tanto la bibliográfica como la procedente de documentos de planeamiento previo.

-La visita y consiguiente estudio de todos los inmuebles situados en el ámbito de aplicación del Plan Especial.

Como resultado del proceso y de la metodología descrita en la Memoria de Ordenación y Protección se establecen dos grupos de valores que justifican la protección:

A) Edificios de interés patrimonial:

-Edificios singulares, fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad, por su calidad arquitectónica, su

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado
Estado: 11/12/2018 09:21:30
Fecha y hora: 58/75
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

significación histórica, su uso especial -en general público-, su antigüedad, escasez o rareza, o su representatividad de un período significativo.

-Edificios de interés arquitectónico, no singulares, cuya calidad compositiva o tipológica o la inclusión de algún elemento arquitectónico original contrastan dentro de la morfología urbana, constituyéndose en los ejemplos más depurados de la tipología tradicional de la ciudad.

En definitiva, el que un inmueble se incluya o no en catálogo se justifica en que concurran en el mismo alguno o varios de los siguientes *criterios relativos* que se han ido fijando a lo largo de la tramitación y participación pública:

a) Tener una significación relevante o indudable en la historia de Lebrija, más allá de su calidad arquitectónica.

b) Calidad arquitectónica, compositiva o de manejo de materiales.

c) Pertenecer a una tipología reconocible que crea tejido urbano y que está protegida por el Plan General de Lebrija y, posteriormente, desarrollada en este Plan Especial.

d) Suponer un hito singular en la escena urbana del ámbito del PEPCH.

e) Contar con determinados elementos (puertas, rejas, azulejos,
fuentes, etc) con valores históricos, etnológicos o artísticos.

f) Que, aunque no posean valores arquitectónicos singulares, conformen un subconjunto arquitectónico o etnológico característico de Lebrija. Estos subconjuntos pueden ser continuos o discontinuos (casas del siglo XVIII, molinos, restos del conjunto amurallado).

g) Contar con un uso cualificado que imprime carácter a la edificación.

h) Tener una significación especial desde el punto de vista arqueológico o de análisis paramental.

i) Que tengan una relevancia singular en la historia económica de Lebrija: arquitectura industrial.

B) Edificios de interés ambiental:

-Edificios sustituidos total o parcialmente en los últimos 30-40 años y que en dicha renovación se han seguido o conservado las pautas y rasgos formales que en términos compositivos se insertan muy adecuadamente en el ambiente urbano del Conjunto Histórico. Si bien en estos inmuebles solo quedan en el mejor de los casos elementos residuales del inmueble originario que no justifican su catalogación, desde los criterios de ordenación del PEPCH se estima que su interés ambiental aconseja su protección y que la rehabilitación sea el tipo de obra preferente en estos inmuebles, e incluso con la instrucción de conservación obligada de los elementos residuales originarios que

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página Firmado 59/75
Estado
Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

pudieran persistir. Por tal motivo se propone incluir estos inmuebles en un Inventario Urbanístico.

-Los criterios relativos de este tipo de protección se sintetizan en :

a) A pesar de no tener una calidad o una tipología característica que justifique su catalogación, contribuyen a crear escena urbana por su escala, uso de materiales, relación hueco macizo o cualquier otra similar.

b) Que hayan supuesto intervenciones modernas de especial calidad dentro del Conjunto Histórico.

En definitiva, el que un inmueble se incluya o no en *Catálogo* o en el *Inventario urbanístico* se justifica en que concurran en el mismo alguno o varios de los *criterios relativos* anteriores que se han ido fijando a lo largo de la tramitación y participación pública.

3.4.2. RESULTADO DE LA CATALOGACIÓN.

El proceso y metodología de selección ha concluido en esta fase de PEPCH provisional con el siguiente resultado, que se materializa en el documento VI-A Fichas de Catálogo:

a) Patrimonio urbano, espacios urbanos:

-Nivel A, Espacios de interés monumental: 12 espacios.
-Nivel B, Espacios de interés tradicional: 32 espacios.
-Nivel C, Espacios de interés paisajístico: 4 espacios.
-Nivel D, Espacios de interés etnográfico y de memoria colectiva: 8 espacios.
Total: 56 espacios.

b) Patrimonio arquitectónico y etnográfico:

-Nivel de protección A Integral: 11 inmuebles.
-Nivel de protección AB Integral-Global: 2 inmuebles.
-Nivel de protección B Global: 28 inmuebles.
-Nivel de protección C Tipológica general: 70 inmuebles.
-Nivel de protección D Tipológica parcial: 111 inmuebles.
Total: 222 inmuebles.

c) Patrimonio de elementos especiales:

-Nivel de protección A Integral: 8 Elementos.
-Nivel de protección B Global: 12 Elementos.
-Total: 20 Elementos especiales

3.4.3. RESULTADO DEL INVENTARIO DE INMUEBLES NO CATALOGADOS DE INTERÉS AMBIENTAL.

El proceso y metodología de selección ha concluido en esta fase de PEPCH provisional con el siguiente resultado, que se materializa en el documento complementario *"Inventario de inmuebles no catalogados de interés ambiental"*, cuyo resultado ha sido el siguiente:

-Inmuebles de interés ambiental en entornos de inmuebles BIC: 6 inmuebles.
-Inmuebles de interés ambiental: 79 inmuebles
-Total: 85 inmuebles.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 60/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Figura: 4

CATÁLOGO DE ESPACIOS URBANOS

Código Seguro De Verificación:	o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	11/12/2018 09:21:30
Observaciones	DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.	Página	61/75
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==		

Figura: 5

INMUEBLES PROTEGIDOS

Código Seguro De Verificación:	o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Salvador Ramirez Ramirez	Firmado	11/12/2018 09:21:30
Observaciones	DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.	Página	62/75
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==		

3.4.4. COMPARACIÓN CON EL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.

En el documento para aprobación inicial se proponía un total de 154 inmuebles catalogados sobre un total de 929 parcelas del anterior ámbito del PEPCH limitado estrictamente al BIC Conjunto Histórico declarado. Por lo tanto suponía un 16,5% de inmuebles protegidos.

A partir del documento para aprobación provisional protege un total de 307 inmuebles en su ámbito ampliado con el entorno inmediato (1.437 parcelas), es decir el 21,36% del total de inmuebles. Aparte de ello introduce el concepto de espacios urbanos catalogados en los que juntos con los entornos de inmuebles BIC, los inmuebles no catalogados ni inventariados por su interés ambiental, estarán sometidos a requisitos adicionales de tipo estético y compositivo más estrictos para mantener el carácter y ambiente urbano que justifica la protección de dichos espacios.

3.4.5. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

El Patrimonio Arqueológico del Yacimiento Urbano de Lebrija se particulariza por la continuidad temporal y la diversidad de horizontes culturales aquí representados. Una ciudad superpuesta, excepcional, pero expuesta a la fragilidad y presión que impone toda dinámica urbana. Esta potencialidad y riesgos requieren el establecimiento de un régimen de protección específica a regular en la normativa urbanística del Plan Especial, como documento objetivo en el que se definen los criterios para la valoración de los contenidos arqueológicos del Conjunto Histórico y el Yacimiento Arqueológico Urbano.

Esta normativa determina, entre otros aspectos, la zonificación del ámbito territorial del Conjunto Histórico declarado y las cautelas arqueológicas que le son de aplicación, dando cumplimiento al artículo 31.1.g de la LPHA. En este sentido, y en aras de preservar la coherencia en la salvaguarda y tutela del Patrimonio Arqueológico Urbano, se adopta como ámbito de la regulación el Yacimiento Arqueológico Urbano (Y-1) dictaminado en el PGOU-2015 vigente, cuya delimitación se consigna en los Planos de protección y catálogo pc.1 y pc.2.

Estas normas específicas del PEPCH completan y desarrollan las determinaciones del Planeamiento General, alcanzando una mayor escala de detalle tal como es propio de este tipo de documento y una adaptación plena a la realidad arqueológica del yacimiento gracias a incorporar los resultados de las investigaciones más recientes. El análisis histórico-arqueológico, aportado en los capítulos 3 y 6.2. de la Memoria de Información , constituye la base argumentar sobre la que descansa el presente régimen de protección.

Los antecedentes del presente sistema de protección están en las regulaciones establecidas en los tres principales documentos de planeamiento redactados en los últimos 15 años en Lebrija, a saber: el PGOU (2001), PEPCH (Avance-2007 e Inicial-2014) y PGOU-2015. El tiempo transcurrido entre la elaboración de estos instrumentos ha favorecido la incorporación de cambios, algunos significativos, con miras a adaptarse a la continua actualización que impone el desarrollo ininterrumpido de actividades arqueológicas.

Esta falta de ruptura no debe interpretarse como una simple continuidad de la norma del PGOU con pequeños retoques, sino más bien como una decidida apuesta por avanzar sobre una base consolidada, aceptada y de cuya viabilidad dan cuenta los resultados obtenidos. El aumento creciente de conocimientos en el yacimiento urbano y la necesidad de ofrecer soluciones a diversas cuestiones

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 63/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

pendientes son motivos suficientes para cualificar la normativa arqueológica dentro del ámbito del PEPCH, entendiendo ésta como un paso más hacia delante.

Desde la perspectiva arqueológica, el objeto del Plan es el desarrollo de una protección efectiva sobre el patrimonio arqueológico de su ámbito territorial de aplicación, propiciando la investigación, preservación y proyección hacia el futuro. Los criterios específicos para la elaboración del sistema de regulación están determinados por las características y singularidades que presenta este legado en el yacimiento urbano, siendo los que concretan a continuación:

-Mantenimiento de la delimitación del yacimiento arqueológico urbano y la zonificación arqueológica a nivel de patrimonio arqueológico subyacente contenida en el documento del PGOU-2015 vigente. Este documento redefinió el perímetro y áreas homogéneas de la delimitación precedente (PGOU de 2001) en base a los datos empíricos recavados en las actividades arqueológicas preventivas realizadas hasta finales del año 2011. La viabilidad como delimitación y zonificación permanece intacta, tras analizar las intervenciones arqueológicas realizadas hasta junio de 2014.

-Continuación y profundización de los mecanismos de protección diseñados para el Patrimonio Arqueológico Subyacente en el documento del PGOU vigente. Se apuesta por un sistema flexible y eficaz, que supere la rigidez y disfunciones del sistema del PGOU 2001. La mayor diversificación de los parámetros que dictaminan la aplicación de un tipo u otro de actuación favorecerá una mejor articulación de las cautelas a la realidad arqueológica del yacimiento. Dentro de este punto el potencial estimado, las cotas históricas, la afección sobre el terreno de la Propuesta de Intervención y la irreversibilidad del daño o pérdida ya producida, constituyen las variables clave para determinar la cautela. Como novedad se incorporan tres espacios que, por su interés singular, se califican como ámbito de ***"Reserva Arqueológica"***, siendo en ellos prioritario la investigación, valorización y puesta en valor del Patrimonio Arqueológico existente.

-Profundización e implementación del sistema de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente, con la delimitación de dos categorías de protección en función del interés intrínseco del inmueble (conjuntos arquitectónicos y edificios singulares) o por enclavarse dentro de un ámbito con potencial de amortizar restos defensivos del castillo y/o recinto amurallado. Asimismo, y ante el desconocimiento que persiste sobre arquitectura singulares de interés arqueológico se abre se establecen otros resortes complementarios para paliar el desconocimiento presente tendentes a disminuir la incertidumbre de conocimiento hacia el futuro.

-Definición de los criterios de conservación e integración arqueológica en la línea del PGOU en tramitación, incorporando medidas preventivas, tales como la delimitación de un área de conservación preferente y ámbitos de reserva arqueológica, y la adecuación normativa para la reintegración de restos arqueológicos en las edificaciones. Se incide también de manera expresa y directa al deber de conservación del Patrimonio Arqueológico.

-Regulación de la gestión municipal del patrimonio arqueológico del yacimiento urbano, atendiendo tanto al procedimiento de tramitación administrativa inherente a la

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado
Estado: 11/12/2018 09:21:30
Fecha y hora: 64/75
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

concesión de licencias como a la tipificación del ejercicio de acciones inspectoras municipales y la normalización de sus contenidos.

-Y, por último, delimitación de las principales medidas para el fomento y difusión del patrimonio arqueológico urbano a desarrollar en los próximos años.

3.5. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PEPCH.

La ordenación por el PEPCH desde instrumentaciones de carácter *"pasivo"* representada por la regulación de las NNUU en materia de uso y edificación o por la propia catalogación, explicadas en apartados anteriores, se hacen efectivas en el momento en el que se pretenda alguna intervención sobre los inmuebles, salvo los supuestos de incumplimiento por la propiedad de los deberes de conservación en donde la Administración deba intervenir, para corregir dichas situaciones. Es imprescindible que dichos instrumentos se complementen con otros de carácter *"activo"*, en los que desde el sector público o privado se intervenga, programando y planificando recursos económicos concretos en el horizonte temporal del PEPCH, para realizar una serie de actuaciones operativas coherentes con el diagnóstico realizado en la Memoria de Información, en la siguiente temática:

-Actuaciones del PGOU, dentro del ámbito del PEPCH.
-Actuaciones del PEPCH.

A) ACTUACIONES DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL PEPCH.

Respecto a este tipo de actuaciones el PEPCH se limita a la integración en su literalidad, lo cual si bien es obligado respecto a las de sistemas generales, en cambio respecto al resto habría un cierto margen de maniobra para el PEPCH pero, por otra parte, dada la reciente de la entrada en vigor del PGOU, no está justificado ningún reajuste, ni siquiera por razones patrimoniales, simplemente porque con el poco tiempo transcurrido, tampoco se dan razones urbanísticas ni de discrecionalidad de la potestad municipal para justificar por parte del PEPCH la innovación en esta materia.

ACTUACIONES DEL PGOU VIGENTE EN EL ÁMBITO DEL PEPCH			
ACTUACIONES	SUPERFICIE	PRIORIDAD	OBSERVACIONES
SGEL-5	39.263,00	1	Completar la gestión de suelo y ejecución de espacios libres de protección de la ladera NO de la plataforma del Castillo
SLEL-1	253,56	1	Adquisición de suelo y ejecución Plaza Rector Merina
SLEL-2	1.810,82	1	Adquisición de suelo y ejecución de espacio libre c/ Alcazaba
SLRV-1	260,45	1	Mejora de viario peatonal en acceso a aparcamiento San Francisco
SGEL-6	66.955,92	NP	Protección de laderas de borde Oeste del Castillo. No programada.

B) ACTUACIONES DELIMITADAS POR EL PEPCH.

Para diferenciarlas de las Unidades (*Ur-nº*) del PGOU, a los ámbitos de actuación delimitados por el PEPCH se los identifica como *"Uch-1 a Uch-3*". El caso particular de la actuación *Ump-1*, precisa de Modificación del PGOU, y es una propuesta del PEPCH en tal sentido, por las razones que más adelante se indican.

a) Propuesta de innovación del PGOU mediante modificación:

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 65/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

-*Ump-1:* Superficie: 1.724 m2: Tras la reciente ampliación del conocimiento arqueológico y retos emergentes de muralla y bóveda se estima necesario que durante el horizonte de programación del PEPCH (12 años) se formule una Modificación del PGOU, que establezca un destino preferentemente público para este ámbito de muy alto valor patrimonial. Mientras tanto, las parcelas están sometidas al régimen cautelar del área homogénea Ah-6a, quedando las naves existentes en régimen de fuera de ordenación, hasta que la Modificación del PGOU y el Proyecto de Conservación determinen el destino urbanístico definitivo para este enclave.

b) Actuaciones "potestativas" de desarrollo del PEPCH: Se trata claramente de actuaciones sobre suelo urbano consolidado, en las que no se da ninguno de los supuestos reglados del artículo 45 de la LOUA que impliquen la "desconsolidación", ya que no implican ni actuación de urbanización ni de dotación, porque la superficie máxima edificable será en todo caso la derivada de la aplicación ordinaria de las ordenanzas de edificación. Se trata de una opción abierta y potestativa para los propietarios afectados y que, aún no habiendo detectado el PEPCH su conveniencia, que nos lleva a plasmarlas expresamente, se podrían delimitar en la simple gestión ordinaria de desarrollo del PGOU y del propio PEPCH, estando el planeamiento que las desarrolle sometido a Informe previo vinculante de la Consejería de Cultura. Son las siguientes:

-*Uch-1:* Superficie: 973,53 m2: Frente a la alternativa ordinaria de intervención directa aplicando la ordenanza CH-5, el PEPCH detecta la oportunidad potestativa de que un PERI o Estudio de Detalle, establezca una ordenación alternativa más idónea, con viario privado interior que permeabilice la conexión peatonal con las calles Morón, Virgen de la Milagrosa y Plaza Hospitalillo.

-*Uch-2:* 2.270,93 m2: Frente a la alternativa ordinaria de intervención directa aplicando en la zona residencial la ordenanza CH-7, y gestionar y ejecutar el espacio libre de alto valor patrimonial SLEL-2, se plantea la opción potestativa de que un PERI o Estudio de Detalle, establezca una ordenación alternativa más idónea, con un posible viario de tráfico compartido que conecte calles Almuhecín y Alcazaba y reordene con posibilidad de segregación la parcela residencial, mejorando el frente al SLEL-2.

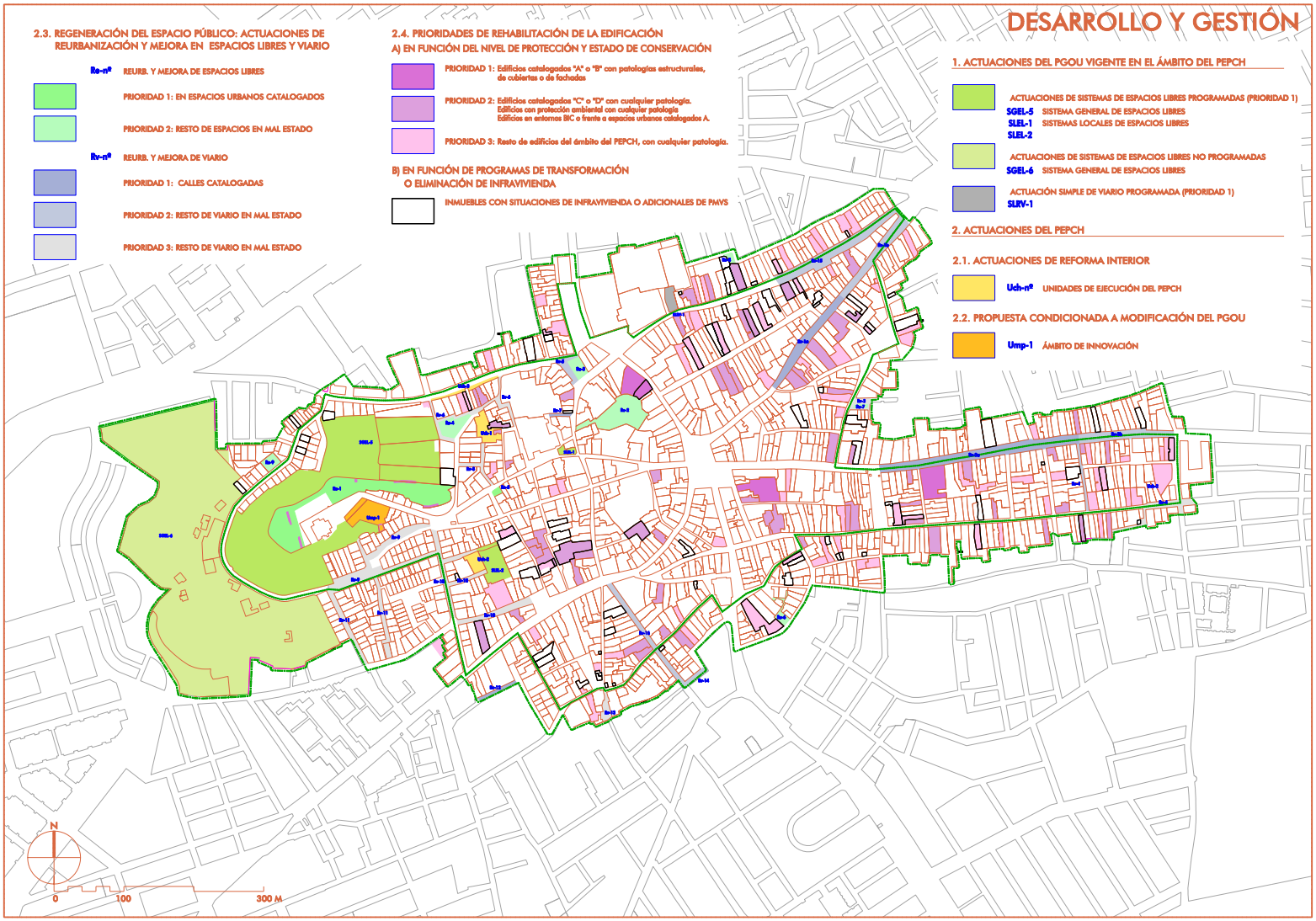
-*Uch-3:* Superficie: 307,47 m2. Actuación a desarrollar mediante Proyecto de Parcelación que realice la segregación y agregación simultánea del frente actual de Meneses y Portales, con las parcelas colindantes al Sur, acompañada, en su caso, de Reparcelación económica que fije las compensaciones al Ayuntamiento.

C) ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA DE VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

Dentro de este capítulo se incluyen actuaciones de regeneración urbana mediante reurbanización y mejora de espacios libres y viario, en coherencia con el inventario de deficiencias del estado actual evaluado en la Memoria de Información y Planos de Información i.14a-b. Por lo tanto se trata de intervenciones de mejora del espacio público existente y que en ningún caso requieren de gestión de suelo. Se enmarcan dentro de las posibilidades que en desarrollo del vigente TRLSRU establece el vigente ***Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020*** (PVRA), aprobado por *Decreto 141/2016, de 2 de agosto*, especialmente en el Programa de Regeneración del

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 66/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Figura: 6



Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez

Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Estado: Firmado

Página: 67/75

Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 68/75
Estado: 11/12/2018 09:21:30
Fecha y hora
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Espacio Público, regulado en los artículos 95 a 98 del PVRA, con el objetivo de *"regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible y accesible"*, enmarcada también en la iniciativa *Ciudad Amable* de la Consejería de Fomento y Vivienda.

a) ACTUACIONES DE REGENERACIÓN DE VIARIO.

Se trata de actuaciones de reurbanización y mejora sobre el viario existente que, de acuerdo con el análisis realizado de estado actual se estima que precisan de intervención.

Se han establecido tres prioridades:

-Prioridad 1: Calles catalogadas.
-Prioridad 2: Resto de viario en mal estado.
-Prioridad 3: Resto de viario en mal estado.

ACTUACIONES DE REGENERACIÓN Y MEJORA DE VIARIO			
ACTUACIONES	SUPERFICIE	PRIORIDAD	OBSERVACIONES
Rv-1	3.757,24	1-2	C/ Sevilla
Rv-2	5.748,45	1-2	C/ Corredera
Rv-3	270,76	3	C/ Eduardo Dato
Rv-4	1.507,68	3	C/ Sánchez de Alva, F. Villalón y Victoria
Rv-5	565,94	2	C/ Meneses y Portales, Plza M. Alcón
Rv-6	1.229,98	3	C/ Virgen Milagrosa, Cuesta Lelo, Custa Guineo
Rv-7	144,73	1	C/ Adán y Eva
Rv-8	529,53	3	C/ Morón y Sagrado Corazón
Rv-9	3.289,24	3	C/ Sochantre y Fuente Márquez
Rv-10	2.782,68	3	Callejón Rastro, c/ Alcazaba, Almuhecín, Sanlúcar
Rv-11	1.727,94	3	C/ Mezquita y Buenavista
Rv-12	299,66	1	C/ Búcaro
Rv-13	404,92	3	C/ Marines
Rv-14	313,07	2	C/ Arroyo Zangalabota
Rv-15	2.965,23	2	C/ San Francisco
Rv-16	1.376,95	2	C/ Luis Collado
Total	26.912,82		Prioridad 1: 6.346,92 m2 Prioridad 2: 8.823,40 m2 Prioridad 3: 11.742,73 m2

Los objetivos generales de la mejora del viario son los siguientes:

-Mejora de pavimentación de acuerdo con criterios normalizados para todo el Conjunto Histórico, en especial del viario peatonal y de acceso restringido, recomendándose la elaboración de un Pliego de Prescripciones con las especificaciones de materiales y acabados aceptados, incluyendo mobiliario urbano.

-En los viarios rodados o de acceso compartido peatonal rodado, o donde coincida carril-bici, se tenderá a preferentemente a la situación en el mismo nivel y la diferenciación mediante texturas de pavimento, y en su caso la separación de la circulación rodada mediante bolardos.

-Se aprovecharán las obras de reurbanización para acometer la progresiva subterranización de servicios e infraestructuras que discurren por fachadas.

b) ACTUACIONES DE REGENERACIÓN DE ESPACIOS LIBRES.

Se trata de actuaciones de reurbanización y mejora sobre espacios libres existentes que, de acuerdo con el análisis realizado de estado actual se estima que precisan de intervención. Las actuaciones de mejora (Me-nº), se han desglosado en dos prioridades:

-Prioridad 1: Espacios urbanos catalogados.
-Prioridad 2: Resto de espacios en mal estado.

ACTUACIONES DE REGENERACIÓN Y MEJORA DE ESPACIOS LIBRES			
ACTUACIONES	SUPERFICIE	PRIORIDAD	OBSERVACIONES
Re-1	7.172,02	1	Plataforma del Castillo
Re-2	2.722,45	1	Mirador de la Peña
Re-3	555,61	2	Plaza Manuel Halcón
Re-4	849,87	2	Espacio libre Callejón Lelo
Re-5	117,25	1	Espacio en c/ Condesa de Lebrija
Re-6	374,53	2	Espacio libre c/ Tejar
Re-7	150,48	2	Espacio libre c/ Eduardo Dato
Re-8	143,92	2	Espacio libre c/ Almería
Re-9	440,64	2	Plazoleta Nª Sª del Castillo
Total	12.526,77		Prioridad 1: 10.011,72 m2 Prioridad 2: 2.515,05 m2

D) ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Para culminar la coherencia global de la ordenación del PEPCH sobre el Conjunto Histórico, es necesario que las actuaciones sobre el espacio público y vacíos urbanos existentes se complementen con las previsiones de intervención sobre el espacio edificado. En este aspecto las previsiones son las siguientes:

En el apartado 4.3. de la Memoria de Información se ha hecho referencia a la falta de conservación y deterioro de la edificación como uno de los impactos más significativos sobre el Conjunto Histórico. Dicho análisis se complementa con el Plano de Información i.17b, donde se representan los inmuebles afectados y el tipo de deterioro, que ha servido de base para establecer las determinaciones del Plano del Ordenación o.5 que se refiere a esta cuestión y en el que se concretan las prioridades de intervención sobre la edificación, estableciendo las siguientes:

-Prioridad 1: Edificios con protección integral (A) o global (B), con cualquier patología.

-Prioridad 2: Edificios con protección tipológica general (C) o parcial (D) con cualquier patología. Edificios con protección ambiental con cualquier patología y edificios en entornos de inmuebles BIC o frente a espacios urbanos catalogados.

-Prioridad 3: Resto de edificios del ámbito del PEPCH, con cualquier patología.

-Por último, especial atención merece el problema de la infravivienda, también identificado en el Plano o.5. y al que se le otorga orden de prioridad 1.

Sin perjuicio de las previsiones del *Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS)*, con el que el PEPCH se ha coordinado durante la tramitación, se establecen las siguientes posibles ayudas públicas con cargo al vigente *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020*:

-Rehabilitación autonómica de edificios: Presupuesto máximo 10.000 €. Ayuda hasta 3.000 €.
-Rehabilitación autonómica de viviendas: Presupuesto máximo de la actuación 16.000 €. Ayuda hasta 45% del coste, 7.200 €.
-Adecuación funcional básica de viviendas: Pendiente de desarrollo normativo.
-Rehabilitación energética del parque público residencial: Subvención de hasta 70% del coste de actuaciones y un

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 69/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página Firmado
Estado
Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
70/75

máximo de 10.000 €/viv.
-Rehabilitación de edificios públicos: Ayuda del 50% al 80%
-Transformación de infravivienda: Presupuesto máximo 31.600 €. Ayudas 95% (30.020 €).

Asimismo, dada la dimensión de las necesidades de regeneración urbana y de rehabilitación de la edificación, sería conveniente que todo el ámbito del PEPCH se solicite la declaración como *"Área de Rehabilitación Integral"*, con las finalidades previstas en los artículos 89 a 93 del PVRA o, en su defecto, se opte por gestionar un *"Área de Rehabilitación concertada de iniciativa municipal"* para implementar desde el ámbito municipal objetivos similares.

Las NNUU también son un instrumento de coadyuva a dicha finalidad de conservación del patrimonio edificado mediante las siguientes determinaciones:

-Regulación con carácter general el deber de conservación de las obras y construcciones, estableciéndose adicionalmente la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda establecer una Ordenanza de Inspección periódica de construcciones.

-Establecer condiciones particulares del deber de conservación y de la regulación de la situación de ruina en edificios catalogados.

E) ACTUACIONES DE MEJORA DEL PAISAJE URBANO:

A partir del inventario de instalaciones, elementos y edificaciones que generan contaminación visual o perceptiva, realizado en el Plano de Información i.39, se trata de establecer un orden de prioridades en su corrección y determinar los agentes responsables, públicos o privados, de modo que en un plazo razonable de 8 a 12 años se consiga mejorar substancialmente la percepción global del paisaje urbano del Conjunto Histórico.

En cumplimiento de las determinaciones de la CPPH sobre el PEPCH inicial se han desglosado estas determinaciones en un *"Plan de Descontaminación visual"*, que se incluye como un estudio complementario adicional del PEPCH.

3.6. CONCLUSIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL PEPCH.

Con el presente documento para aprobación definitiva culmina un largo proceso de tramitación iniciado en 2007 con la exposición del Avance, y continuado con el documento aprobado inicialmente el 30-07-2014 y el aprobado provisionalmente el 14-12-2017.

El PEPCH se formula por el Ayuntamiento de Lebrija para dar cumplimiento a las obligaciones de ordenación en materia de protección establecidas por la legislación estatal y autonómica de patrimonio histórico, tras la declaración de BIC Conjunto Histórico mediante *Decreto 14/1985, de 22 de enero*, con la finalidad de conseguir la delegación de competencias al municipio regulada en el artículo 40 de la LPHA, para todas las obras y actuaciones que se regulan en los apartados 1 y 2 de dicho artículo.

A tal efecto, el Ayuntamiento ha redactado y formulado el presente PEPCH desde el convencimiento y acreditación de la plena idoneidad de sus determinaciones en relación con los requisitos de las legislaciones en materia urbanística y de patrimonio histórico, y que se va a conseguir prestar un mejor y más ágil servicio a su ciudadanía, y que de forma directa repercutirá en un mejor

encauzamiento de la conservación y rehabilitación del Conjunto Histórico y en dinamizar el tejido económico local de pequeñas empresas y autónomos relacionados con dicha actividad. En definitiva, aspiramos a haber alcanzado a redactar un planeamiento urbanístico de protección que, aparte de dar respuesta a la más genuina competencia urbanística local municipal, se ajuste al mandato de la LOUA de que el mismo coadyuve al logro del ***"modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos"***, siendo muy respetuoso desde la lealtad institucional y el principio jurídico básico de *"subsidiariedad"*, con las competencias residuales que la propia LOUA y legislación de régimen local reserva a la Administraciones autonómica y del Estado limitadas a: *"Control administrativo de legalidad"* y de "*intereses supralocales* concretados en la planificación sectorial o inscripciones vigentes de patrimonio histórico de interés supramunicipal".

Desde el equipo redactor en coordinación con los Servicios municipales, hemos procurado realizar el máximo esfuerzo en que las determinaciones del PEPCH diferencien claramente y de forma acreditadamente objetiva, mediante los denominados criterios de catalogación *"absolutos"* y *"relativos"*, los límites entre los siguientes grupos de inmuebles:

a) -Inmuebles con acreditado ***"valor patrimonial"***, que justifique su protección individualizada, total o parcial, mediante su incorporación al *Catálogo*, ya que conservan una parte significativa de elementos originarios.

b) -Inmuebles en los que si bien no conservan valor patrimonial alguno y en su mayor parte han sido renovados o sustituidos en las últimas 4 décadas, se les reconoce un ***"valor ambiental"*** por su muy adecuada integración en el paisaje urbano y, en coherencia con ello se regula que la rehabilitación debe de ser la opción claramente preferente de intervención sobre los mismos, e incluso la conservación de los escasos restos de paramentos originarios que pudieran mantenerse aún y que se identifican en las *Fichas de Inventario*.

c) -***Inmuebles sustituibles***: Se trata de edificios que en su totalidad son el resultado de sustituciones ya realizadas en los últimos 30-40 años, y cuyo resultado, en función de parámetros objetivos, desglosamos en dos grupos:

-Inmuebles sustituibles ordinarios: Se trata de inmuebles en los que acreditadamente no se alcanza a tener el "valor ambiental" referido en el párrafo b), ya que en las sustituciones, composición, materiales y acabados, no dieron un resultado global próximo a los parámetros más característicos del Conjunto Histórico o de zonas homogéneas del mismo.

-Inmuebles sustituibles discordantes: Se trata de inmuebles en que por razones volumétricas o compositivas incurren de forma patente en parámetros que por ser claramente desviados de los característicos del Conjunto Histórico, inciden de forma negativa en la percepción del mismo y, desde el PEPCH se establecen medidas incentivadoras de su corrección.

Es conveniente poner de manifiesto que siendo inevitable el que existan límites que pueden ser difusos para determinar si escasos inmuebles tienen algún valor patrimonial que justifique su catalogación "C", "D" o si simplemente tienen *valor ambiental*, las

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
71/75

posibles dudas sobre dichos límites han sido resueltas desde la fase de documento para aprobación provisional, en el sentido más restrictivo recomendado por el Informe de la CPPH sobre el PEPCH inicial y proponiendo al municipio la máxima integración de las "opiniones" de dicho Informe.

El PEPCH, sin perjuicio de ser un instrumento que de respuesta motivada a los requisitos a veces muy parciales de las Administraciones con competencias sectoriales, no debe de olvidar que es nuestro Ayuntamiento quien legalmente tiene la iniciativa de su formulación y la competencia urbanística para su aprobación definitiva y que, en coherencia con ello, su finalidad primordial es dar una respuesta armoniosa y equilibrada a los problemas urbanísticos reales y que para nosotros lo prioritario es que sea sobre todo un instrumento útil para las necesidades y aspiraciones de la ciudadanía de Lebrija representada en su Ayuntamiento y que ha tenido una participación muy destacada en la formulación de sugerencias y alegaciones durante el proceso y en especial a través de una participación y seguimiento notables del PEPCH, que ha permitido que el mismo tenga un muy razonable nivel de consenso social.

En coherencia con lo anterior, para el equipo redactor del PEPCH, las determinaciones de protección que se proponen en sus diferentes grados desde criterios objetivos, deben de cumplir el requisito de que sea siempre posible *explicarlas* en términos que puedan ser comprendidas sin esfuerzo por la mayoría de la población. Desde nuestra práctica profesional descartamos concebir cualquier instrumento urbanístico como una tesis doctoral cuya comprensión sólo esté al alcance de las élites administrativas o universitarias, porque afortunadamente la legislación urbanística sigue concibiendo los planeamientos urbanísticos municipales como instrumentos que deben desarrollarse con arreglo a principios de máxima simplificación y proporcionalidad según su objeto, y dirigidos a plasmar desde el interés general municipal las aspiraciones de sus ciudadan@s, o de *la gente* en términos más modernos, cuya participación efectiva y expresión de sus opiniones es uno de sus principios básicos, principios que, por lo menos nosotros, creemos firmemente que el legislador los dispone porque también cree en los mismos.

Es conveniente tener muy presente que la ciudadanía de Lebrija y las Corporaciones municipales de los últimos 30 años, incluso con una normativa bastante precaria desde el punto de vista patrimonial, han conseguido mantener esencialmente las condiciones y valores patrimoniales que justificaron en su día la declaración de Conjunto Histórico mediante *Decreto 14/1985*, protección que sin duda van a poder conseguir seguir manteniendo con mucha mayor eficacia a través de las determinaciones del presente PEPCH, cuando el Ayuntamiento obtenga la máxima delegación de competencias al municipio, regulada en los apartados 1 y 2 del artículo 40 de la LPHA, ya que, según acreditamos en los diferentes apartados de la presente Memoria y resto de documentación, por la ordenación del PEPCH se cumplen todos los requisitos ***"reglados"*** establecidos en la legislación de patrimonio para producir dichos efectos y así ha sido avalado por la Consejería competente en materia de Cultura en su último Informe sobre el PEPCH provisional.

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 72/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE, Y EN LOS QUE SE PROPONE SU SUSPENSIÓN.

4.1. ÁMBITOS EN LOS QUE EL PEPCH ALTERA LA ORDENACIÓN ANTERIOR

La primera cuestión a plantear es que el PEPCH, por su propio objeto instrumental no tiene capacidad para introducir alteraciones sustanciales en la ordenación del PGOU vigente, sino que habrá que referirse más bien a alteraciones de detalle de la ordenación pormenorizada y sobre todo desde la protección patrimonial.

Respecto esta cuestión hay que señalar la particularidad del PEPCH, ya que desde la declaración del Conjunto Histórico como BIC mediante *Decreto 14/1985*, de acuerdo con el régimen del artículo 20.3 de la LPHE *"no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones de edificabilidad, parcelaciones ni segregaciones"*; por lo tanto, los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, cabría concluir que serán todas las parcelas en las que en el PEPCH se permiten las siguientes cuestiones, vedadas desde la declaración como BIC, según la interpretación de la Consejería de Cultura:

-Alteraciones de edificabilidad: En general, salvo alguna

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Estado: Firmado
Página: 73/75
Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30

excepción en los ámbitos calificados como CH-1 a CH-3 en el Plano de Ordenación o.2, sólo se permiten alteraciones de edificabilidad respecto al estado actual, en las parcelas calificadas CH-4 a CH-7; siendo obviamente ésta última calificación, la CH-7, por corresponder a la ordenanza de renovación y nueva edificación, en la que el PEPCH introduce una alteración más substancial del régimen vigente anterior al mismo; pero los nuevos parámetros de ocupación y altura se han establecido *con respeto y en coherencia con los preexistentes* y tras un pormenorizado estudio de los parámetros actuales, para ajustarnos a los límites del artículo 31.2 de la LPHA. En definitiva se concretan las condiciones de edificación detalladas para el ámbito del PEPCH, de forma gradual en función de los valores patrimoniales o ambientales, que van desde alteraciones insignificantes respecto a lo preexistente para las ordenanzas CH-1 a CH-3, a posibilidades algo más amplias para el resto de ordenanzas CH-4 a CH-7. A su vez para las ordenanzas CH-1 a CH-6 en el Plano pc-5, se establece una ordenación individualizada coherente con los valores patrimoniales o ambientales.

-Propuestas de declaración de determinadas volumetrías *"fuera de ordenación integral"* y *"parcial"*: La ordenación del PEPCH, no supone una alteración substancial respecto al régimen del PGOU-2015 vigente, ya que en el mismo se declaraban las mismas situaciones de fuera de ordenación. Todas estas situaciones expresas de fuera de ordenación se incluyen en el Plano de Ordenación o.3 del PEPCH al que nos remitimos desde el presente Resumen Ejecutivo.

-Propuestas de nuevas actuaciones: En el Plano de Ordenación o.5. se delimitan una serie de actuaciones urbanísticas propias del PEPCH, que hemos detallado en el apartado 3.5. del presente Resumen Ejecutivo, y que tampoco suponen una alteración esencial del régimen vigente por las siguientes razones:

-Una parte de las actuaciones son de simple integración de las ya previstas en el PGOU vigente.

-Las nuevas actuaciones de reforma interior o reordenación interna de determinadas parcelas, serían igualmente posibilidades deducibles de la aplicación del PGOU vigente.

-Las actuaciones de regeneración urbana de espacios libres y de viario Re-nº y Rv-nº, afectan exclusivamente a los espacios públicos identificados en el Plano o.5.

-Las intervenciones propuestas de rehabilitación de la edificación y de transformación de infravivienda se encuadran dentro del detalle propio del PEPCH y de sus objetivos de protección, pero son igualmente actuaciones que se podrían identificar desde el desarrollo ordinario del PGOU y del PMVS.

-Inmuebles protegidos por Catálogo: En el PGOU vigente ya están cautelados una cifra significativa, pero se delegaba al PEPCH el establecimiento e identificación definitiva de los inmuebles que deben protegerse. Por lo tanto todos los inmuebles adicionales que se protegen por el PEPCH con incorporación específica al *"Catálogo"* o al *"Inventario de inmuebles de interés ambiental"*, según se detalla en el Plano pc.3, suponen una alteración significativa de la ordenación

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 74/75
Estado: Fecha y hora: 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==

vigente.

En conclusión, dada la naturaleza, finalidad y alcance de determinaciones del presente PEPCH, cuyo objeto es ordenar en detalle un área mayoritariamente de suelo urbano consolidado, que anteriormente, en virtud del régimen de aplicación directa de la legislación de patrimonio, estaba congelada cualquier alteración de parámetros de edificabilidad, alineaciones y parcelación, cabe afirmar que el cumplimiento del artículo 11.3 del TRLS y 19.3 de la LOUA plantea una apreciable dificultad concretar todas las parcelas en las que se verán alteradas las determinaciones, ya que por diferentes cuestiones son muy numerosas las que se ven alteradas. Tampoco estimamos razonable simplificar la cuestión hasta el punto de afirmar que todo el ámbito del PEPCH y del Catálogo ve alteradas sus determinaciones. Por todo ello, cabe considerar que la descripción realizada en los párrafos anteriores, que describen las alteraciones más significativas, incluyendo la referencia a los Planos de Ordenación y de Catálogo en los que se establecen, dan razonable y adecuado cumplimiento a la previsión del citado artículo 25.3 del TRLSRU y 19.3 de la LOUA, aún reconociendo el riesgo de subjetividad en la selección de las alteraciones "más significativas".

4.2. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN, O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

Desde la fase de documento para aprobación provisional del PEPCH no se propone ningún ámbito en el que se suspenda expresamente la ordenación anterior, que como hemos reiterado, están muy limitadas las intervenciones desde la declaración del BIC Conjunto Histórico y, por lo tanto, es innecesario. Aparte de ello, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del PEPCH (julio 2014), se estima que ya ha transcurrido el plazo máximo de 2 años de suspensión y no procede ampliación adicional, que por otra parte, dada la finalidad instrumental del presente PEPCH y las cautelas derivadas de la aplicación directa de la legislación de patrimonio histórico hasta la aprobación definitiva, hace innecesario la continuidad de cualquier tipo de suspensión en su ámbito.

Lebrija, 1 de septiembre de 2018

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación: o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==
Firmado Por: Salvador Ramirez Ramirez
Observaciones: DLIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PORTECCION Y CATALOGOS DEL CONJUNTO HISTORICO (PECH)DE LEBRIJA FUE APROBADO DEFINITIVMANTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 POR MAYORIA ABSOLUTA.
Página: Firmado 75/75
Estado: Fecha y hora 11/12/2018 09:21:30
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/o0HkzI7YK5XgD12V1jvWMQ==