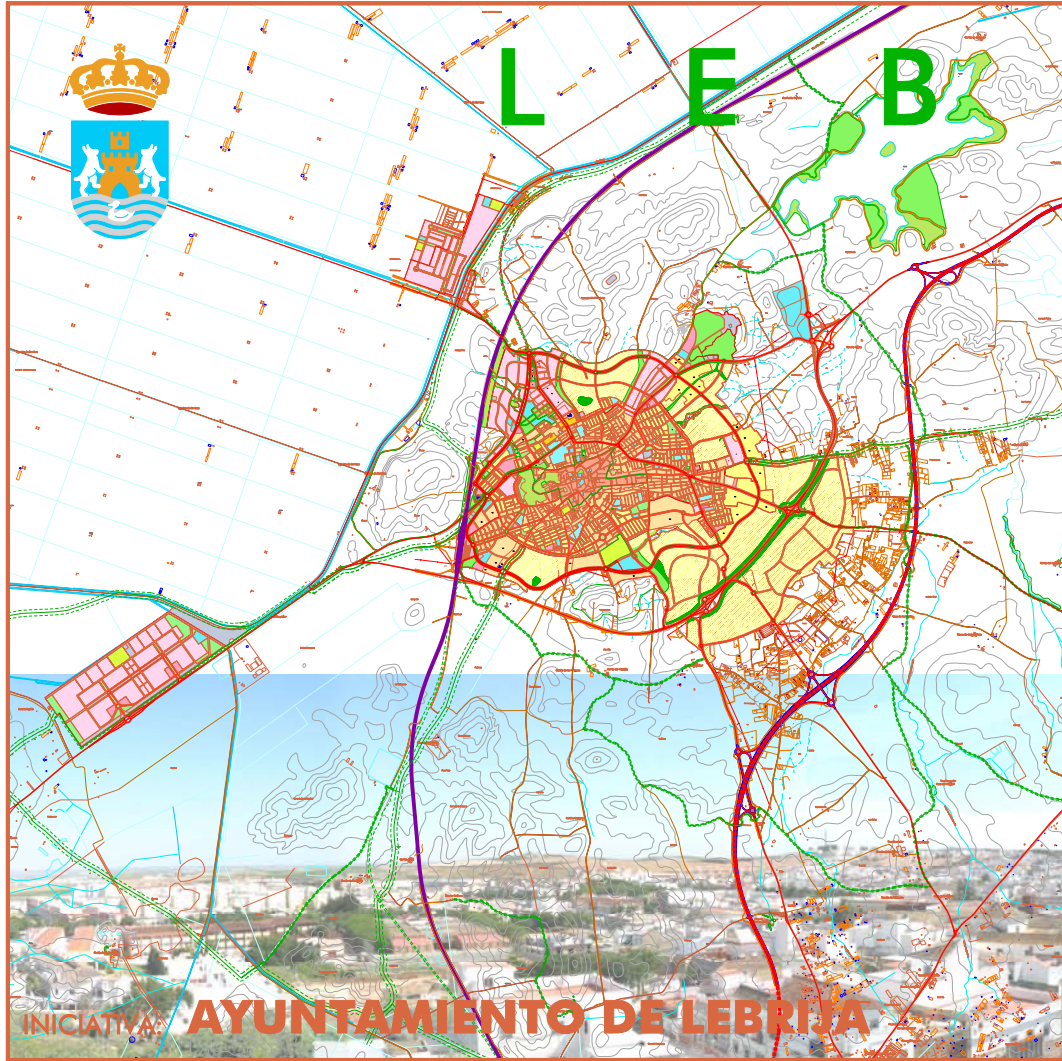


DIUIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2015. EL SECRETARIO



# LEBRIJA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

# PGOU

DOCUMENTO:

### LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN PARA Ado-2

(CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL)

REDACCIÓN:  
ALFREDO LINARES AGÜERA  
ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA  
LEV. DE LA SUSPENSIÓN  
OCTUBRE 2015



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO:

**LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES SUSPENDIDAS PARA Ado-2 EN LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DE LA CTOTU DE 29-04-2015.**

ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN. ....	1
2. DETERMINACIONES REFERENTES A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN Ado-2. ....	4

Anexo 1: Correcciones en Normas Urbanísticas.

Anexo 2: Planos de Ordenación corregidos.

# 1. INTRODUCCIÓN.

## 1.1. OBJETO.

Se redacta el presente documento de **levantamiento de la suspensión de determinaciones**, en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución de 29-04-2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de aprobación definitiva parcial del PGOU de Lebrija, que en su apartado “SEGUNDO.- Documentos de cumplimiento de la presente resolución”, se establece lo siguiente:

*“Respecto de las determinaciones suspendidas del plan, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que levante total o parcialmente dichas suspensiones, solicitar los informes de verificación de las administraciones sectoriales correspondientes y, en su caso, someterlo a información pública. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento deberá aprobar el documento, y solicitar su aprobación definitiva a esta Consejería de acuerdo con el artículo 31.2.B).a) de la LOUA.”*

A efectos de dar cumplimiento lo más sistematizado y ordenado posible, en el apartado siguiente se ha procedido a la subsanación, en el mismo orden literal del apartado 1º de la resolución de

## AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA

aprobación definitiva, y desglosado en los mismos dos conceptos suspendidos, que textualmente son los siguientes:

*“- Las relativas al Área de Reparto 10, que engloba el Sector Uz-6, debiéndose dar cumplimiento a lo determinado en el artículo 60.c) de la LOUA, en relación a la limitación del 10% de diferencia de Aprovechamientos Medios entre Áreas de Reparto en el Suelo Urbanizable, en tanto que no se justifica en el documento que se trate de un ámbito que por su uso previsto o por sus propias características deba tener un tratamiento diferenciado.*

*- La actuación de dotación Ado-2, en tanto que no se justifica que los terrenos cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 45.1 de la LOUA para poder ser clasificados como suelo urbano en su categoría de No Consolidado, ya que actualmente todos los terrenos están clasificados como suelo no urbanizable y no son accesibles los mismos desde el viario público, debiéndose además justificar la delimitación del ámbito con el objetivo de no incurrir en ningún supuesto de reserva de dispensación.”*

En los casos en los que se estima necesario, la subsanación, aparte de la justificación que se especifique en los apartados 2 y 3 de la presente Memoria, se acompaña de los Anexos necesarios en los que se propone la nueva redacción subsanada de los apartados afectados de la Memoria de Ordenación del PGOU, de los artículos o de las Fichas de las NNUU, o de los Planos de Ordenación afectados por la corrección.

Por último indicar que las subsanaciones para el levantamiento de la suspensión se han realizado de acuerdo con los criterios acordados en la reunión de fecha 12-05-2015, entre Dirección General de

Urbanismo (DGU), representantes municipales y equipo redactor del PGOU.

## 1.2. INCIDENCIAS DE TRAMITACIÓN.

Si bien el presente documento de *levantamiento de la suspensión*, inició su tramitación teniendo por ámbito la solución de los dos conceptos indicados por la resolución de la CTOTU, es decir el Ar-10 (Uz-6) y la Ado-2, y así fue aprobado inicialmente por Pleno municipal con fecha 15-07-2015 y sometido a información pública durante el plazo de un mes.

Durante la información pública se han formulado en plazo 4 alegaciones por parte de diversos propietarios del Sector Uz-6. Con fecha 10-09-2015, por parte del equipo redactor del PGOU se emitió Informe sobre las mismas, proponiendo su desestimación, sin perjuicio de introducir algunas aclaraciones en el documento para mejorar su redacción, en evitación futura de las interpretaciones que se deducían de las alegaciones.

Con fecha 16-09-2015 fue redactado el documento para aprobación provisional de levantamiento de la suspensión, que solamente difería respecto al aprobado inicialmente en la introducción de aclaraciones puntuales de mejora de la redacción.

Con fecha 30-09-2015 el Pleno del Ayuntamiento aprueba provisionalmente el documento de forma parcial, exclusivamente en lo referente a la actuación de dotación Ado-2, excluyendo la aprobación de las determinaciones referentes al Ar-10(Uz-6), por no alcanzarse mayoría suficiente en el Pleno para ello. Ello es lo que motiva la elaboración del presente documento de levantamiento de la suspensión, ya referido exclusivamente al Ado-2, y excluyendo

## AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA

respecto al sometido a aprobación provisional redactado el pasado 16-09-2015, todos los contenidos referentes al Ar-10 (Uz-6), con la finalidad de remitir a la CTOTU para el trámite de aprobación definitiva la documentación que contenga exclusivamente las determinaciones que han sido aprobadas provisionalmente (las referentes al Ado-2), y excluya las no aprobadas (las referentes al Ar-10-Uz-6).

Por lo tanto en la fase final de tramitación, por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30-09-2015, se ha optado por un "levantamiento parcial" de las determinaciones suspendidas por la resolución de aprobación definitiva parcial de la CTOTU, limitándose la aprobación provisional al ámbito de la actuación de dotación Ado-2, relegando el posible levantamiento de la suspensión del área de reparto Ar-10 (Uz-6), a otro expediente diferente, cuando haya suficiente consenso entre los representantes municipales para que pueda ser aprobada por el Pleno.

La opción del "**levantamiento parcial**", es plenamente legítima, dado que la propia resolución de aprobación definitiva parcial de la CTOTU contempla expresamente que el documento urbanístico preciso pueda levantar la suspensión "**total o parcialmente**".

## 2. DETERMINACIONES REFERENTES A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN Ado-2.

### 2.1. REAJUSTE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN Ado-2.

De acuerdo con lo determinado en la resolución de aprobación definitiva parcial, el principal problema detectado es el de *accesibilidad*.

En relación con esta cuestión se aclara lo siguiente:

-Los terrenos incluidos como actuación de dotación Ado-2, son de la misma propiedad y están vinculados funcionalmente con la franja Sur del mismo, con frente a la Avenida de Las Cabezas, que en el PGOU sometido a aprobación se mantenía la misma clasificación del planeamiento vigente, es decir "suelo urbano consolidado". Es por esta franja por la que se dispone del acceso al Ado-2.

-El nuevo PGOU propone la clasificación como suelo urbano no consolidado e incluido dentro del ámbito Ado-2, exclusivamente la parte de los terrenos de una parcela mayor

## AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA

que se encuentra ocupada por edificación de actividad terciaria en funcionamiento y que dotada de todos los servicios a través del frente de la Avenida de Las Cabezas.

No obstante las aclaraciones anteriores, en la reunión de 12-05-2015 entre representantes municipales y de la DGU, se acuerda por consenso entre las partes la conveniencia de que el ámbito de la actuación de dotación Ado-2, se extienda hacia el Sur hasta el frente de la Avenida de Las Cabezas, incrementando su superficie en 388,48 m<sup>2</sup>. Puesto que dicho frente de suelo urbano consolidado ya disponía de aprovechamiento en el planeamiento anterior, deberá evaluarse el incremento en esta nueva circunstancia.

## 2.2. DOCUMENTACIÓN AFECTADA.

El reajuste de delimitación de la Ado-2, afecta a la siguiente documentación del PGOU:

- a) Memoria de Ordenación: Afecta a la tabla del apartado 4.3.4.C), en el que los nuevos datos se la Ado-2 serían los siguientes:
- Superficie:  $3.672,40 \text{ m}^2 + 388,48 \text{ m}^2 = 4.060,88 \text{ m}^2$
  - Edif PGOU-2001: 660,41 m<sup>2</sup>t.
  - Edif PGOU-2014:  $2.203,44 \text{ m}^2\text{t} + 233,09 = 2.436,53 \text{ m}^2\text{t}$ .
  - Incremento aprovechamiento: 1.776,12 m<sup>2</sup>t
  - Dotaciones sistemas locales: 394,30 m<sup>2</sup>s
  - Dotaciones sistemas generales: 191,23 m<sup>2</sup>s
  - Cesión 10% aprovechamiento: 177,61 m<sup>2</sup>t
- b) Normas Urbanísticas: Afecta a la tabla de características de

las actuaciones de dotación, que en lo que respecta a la Ado-2, deberán incluirse los datos deducidos en el apartado a) anterior y se incorpora en el Anexo 1 del presente documento.

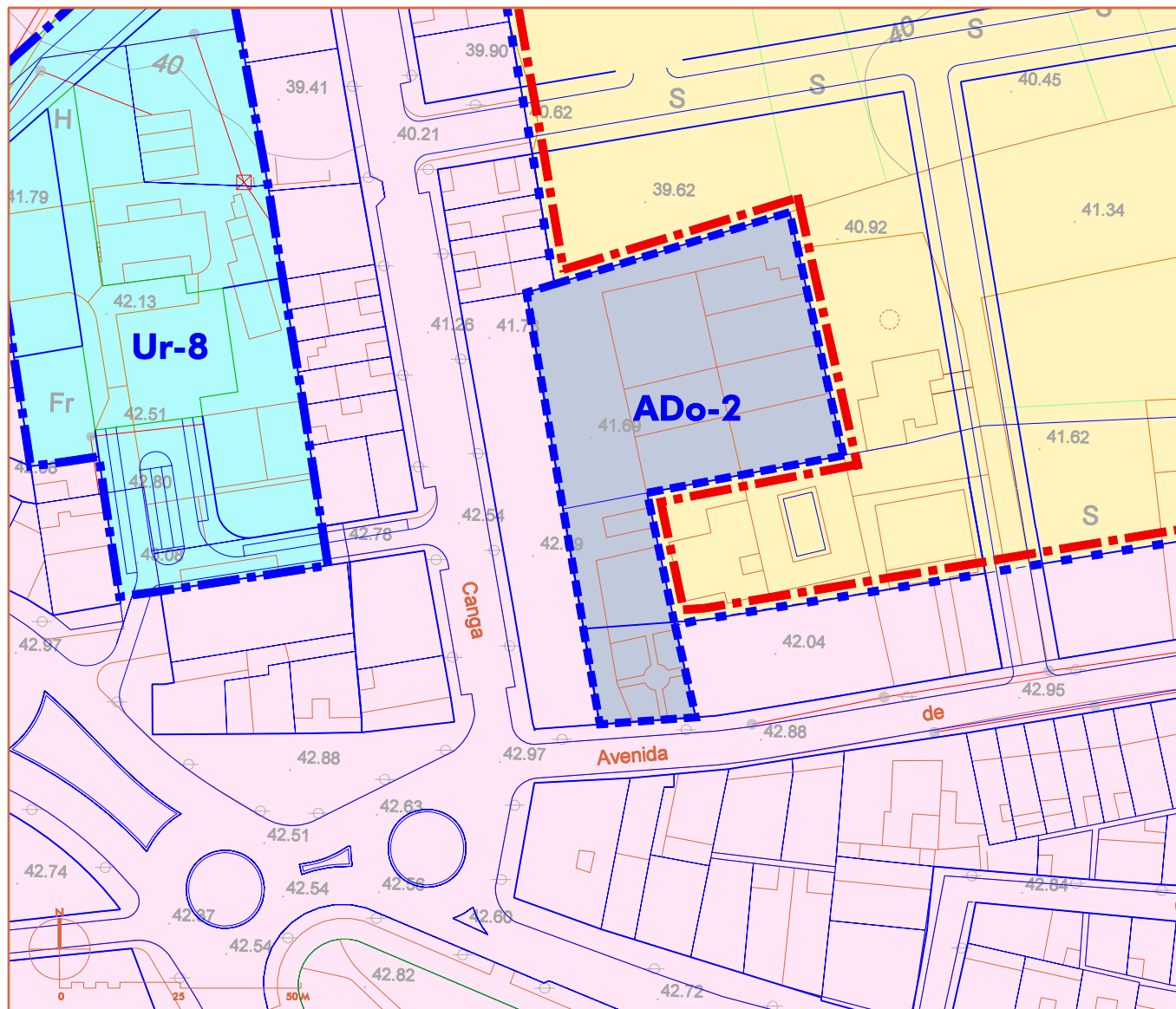
- c) Planos de ordenación: En todos los Planos de Ordenación del núcleo urbano deberá incluirse la nueva delimitación de la Ado-2 que se incluye en la Figura de la página siguiente. Se incluye en Anexo 2 Plano corregido o.4 de clasificación de suelo, por ser el más representativo de la innovación introducida.

Lebrija, 6 de octubre de 2015

Fdo.: Alfredo Linares Agüera  
ARQUITECTO



Figura: 1  
ORDENACIÓN DE Ado-2  
**ÁMBITO MODIFICADO**



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento, ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2015. EL SECRETARIO



## ANEXO **1**: CORRECCIONES EN NORMAS URBANÍSTICAS.

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE "DOTACIÓN" EN SU <sub>nc</sub>												
CL	ÁMBITO	SUPERF. m <sup>2</sup>	CALIFIC.	SUP. PORMEN m <sup>2</sup> s	EDIFIC. PGOU-2001 m <sup>2</sup> s	EDIFIC. PGOU-2014 m <sup>2</sup> t	VIVIEND. Nº aprox		DOT SIST. LOCALES m <sup>2</sup> s	DOT SIST. GENERALES m <sup>2</sup> s	CESIÓN 10% Aprov	OBSERVACIONES Desarrollo
							Lb	Pr				
Ur nc	Ado-1	27.310,12	Terciario T2	27.310,12	0,00	16.386,07			2.182,62	1.764,77	1.638,61	ED
	Ado-2	4.060,88	Terciario T2	4.060,88	660,41	2.436,53			394,30	191,23	177,61	En todo caso será aplicable el Convenio Urbanístico suscrito al efecto Incremento aprov: 1.776,12 m <sup>2</sup> t
	Ado-3	2.439,11	Resid IA	2.439,11	0,00	7.073,42	54		967,64	761,76	70,73	
	Ado-4	1.018,39	Terciario T3b	1.018,39	1.005,35	1.018,39			23,06	18,16	101,84 + 16,86	Incremento aprov: 168,60 m <sup>2</sup> t
	Ado-5	1.646,83	Terciario T3b	1.646,83	1.625,75	1.646,83			37,30	29,36	164,68 + 27,26	Incremento aprov: 272,64 m <sup>2</sup> t
	Ado-6	1.299,33	Terciario T3	1.299,33	0,00	2.598,66			355,54	279,91	259,87	
	Ado-7	5.383,43	Terciario T3	5.383,43	0,00	10.766,86			1.472,93	1.159,61	1.076,69	
	Ado-8	2.263,53	Resid IA	2.263,53	0,00	6.224,71	47		1.471,59	670,32	622,47	
TOTALES		45.421,18		45.421,62	3.291,51	48.151,47	101	0	6.904,98	4.875,12	4.156,62	

## ANEXO 2: CORRECCIONES EN PLANOS DE ORDENACIÓN.

Plano de Ordenación corregido:

- o.4. Clasificación de suelo.  
(En nuevo ámbito de la actuación de dotación Ado-2, debe entenderse sustituido en todos los Planos de Ordenación del núcleo urbano).