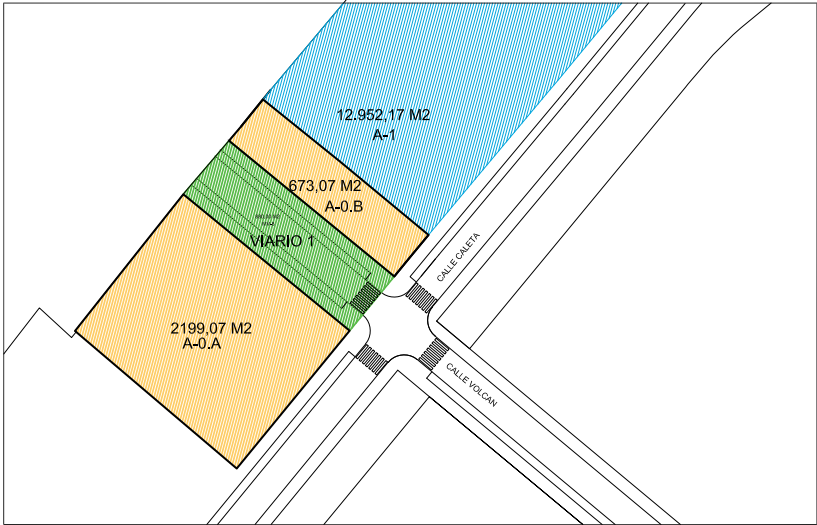


AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA

REGISTRO DE ENTRADA

12/12/2023 09:08

ENTRADA NÚMERO: 12900



ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE CALLE VOLCAN EN CRUCE  
CON CALLE CALETA.(URC-1)

PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE  
OVERO I. LEBRIJA (SEVILLA)

Promotor:

DICIEMBRE 2023

ARQUITECTO REDACTOR:

| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 1/36                |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



INDICE DEL DOCUMENTO

I. MEMORIA

- 1. INICIATIVA.
- 2. OBJETO Y ALCANCE.
- 3. LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICOS APLICABLE.
- 4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
- 5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 6. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 8. AFECCIONES SECTORIALES. TRÁMITES E INFORMES.
- 9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 10. JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCION DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

II.- PLANOS

- 1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 2. SITUACION. DETERMINACIONES PGOU ACTUAL
- 3. ESTADO ACTUAL. PARCELAS INICIALES
- 4. ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES
- 5. ESTADO FINAL SUPERFICIES AFECTADAS
- 6. ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES. SUPERFICIES AFECTADAS
- 7. ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES. ACOTADO
- 8. ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES. ALINEACIONES Y PARCELACION PARCELA A-1
- 9. PARCELACION PREVISTA DE LA PARCELA A-1 RESULTANTE

III.- RESUMEN EJECUTIVO

IV. DOCUMENTACION ANEXA

- Anexo 1. Ficha PGOU ACTUACION Urc-1
- Anexo 2. Certificaciones catastrales
- Anexo 3. Información registral. Escrituras y notas simples

| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 2/36                |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



I. MEMORIA

1. INICIATIVA.

Por iniciativa de \_\_\_\_\_ como propietarios mayoritarios de la zona afectada por el Estudio de Detalle, y en concreto de la parcela A-1, que junto con la parcela A-0 constituyen las dos parcelas implicadas en la actuación en suelo urbano consolidado denominada Urc-1 por el PGOU de Lebrija, se formula el presente Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones y ordenación establecido por el PGOU en su ficha correspondiente, siguiendo las especificaciones marcadas por el Planeamiento General en vigor, en todo momento.

\_\_\_\_\_ tiene su domicilio a efectos de notificaciones en de Utrera (Sevilla), 41710, siendo su representante y mismo domicilio a efectos de notificaciones.

Se redacta este documento de planeamiento por el arquitecto D. \_\_\_\_\_ colegiado nº \_\_\_\_\_ del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (COAS).

2. OBJETO Y ALCANCE.

El presente instrumento de planeamiento tiene por objeto desarrollar y definir las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija con el objeto de desarrollar la actuación en Suelo Urbano Consolidado denominada Urc-1, en el PGOU de Lebrija.

Esta actuación afecta a las parcelas A-0 y A-1 del Plan Parcial del Sector UR-13. "Loma de Overo-1", aprobado definitivamente el 8 de Noviembre de 2001.

La parcela A-0 está afectada de forma integral por la Urc-1 y la parcela A-0 parcialmente, ya que una superficie de 521,69 m2 y una fachada de 5,79 metros ha sido calificada como SIPS por el PGOU en vigor.

Las parcelas afectadas por el estudio de detalle son dos:

PARCELA A-0

FINCA Nº 27.775 DE LEBRIJA 3.306 M2 SEGÚN REGISTRO

Código Registral Único: 41039000592847

REF. CATASTRAL 9303001QA5990A0001EO con 3306 m2 según catastro denominada A-0 en el correspondiente proyecto de parcelación.

PROPIEDAD:

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 3/36                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |                                                                                       |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |

PARCELA A-1

FINCA Nº 27.777 DE LEBRIJA 13.920 M2 SEGÚN REGISTRO

Codigo Registral Único: **41039000592854**

**REF. CATASTRAL 9303002QA5990A0001SO** con 13.922 m2 según catastro, denominada A-1 en el correspondiente proyecto de parcelación.

PROPIEDAD:

Se trata de una actuación de remodelación del borde urbano del PGOU anterior, para adaptarlo a las nuevas circunstancias de desvío de la red ferroviaria, a efectos de mejorar las conexiones y permeabilidad por la nueva ronda urbana. El objetivo en todo momento es mantener la misma superficie lucrativa, reajustando las parcelas aportadas A-0 y A-1, asignándoles la misma superficie edificable original, reajustando la configuración de las parcelas mediante un Proyecto de Parcelación y dejando libre el espacio para la actuación de Mejora de Viario Mv-8, a ejecutar por el Ayuntamiento.

En la ordenación de los volúmenes se han aplicado en todo momento las Ordenanzas del Plan Parcial UR-13 Loma de Overa I, con la salvedad de que se permitirá incrementar una planta adicional sobre las 3 permitidas en el frente hacia la nueva Ronda Urbana si se estimase necesario para poder ejecutar la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas resultantes.

La legislación urbanística vigente establece como instrumento para reajustar las alineaciones establecidas por el planeamiento general en el Suelo Urbano, la figura del Estudio de Detalle.

La parcela A-1 está incluida parcialmente en la Urc-1, ya que una superficie de 521,69 m2 y una fachada de 5,79 metros ha sido calificada como SIPS por el PGOU en vigor, por lo que la superficie incluida dentro de la Urc-1 de esta parcela es de 13.398,31 m2 (13.920 m2- 521,69 m2).

Se adjunta la ficha urbanística que define la actuación.

| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 4/36                |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE C/ VOLCAN EN CRUCE CON C/ CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE OVERO I. LEBRIJA (SEVILLA)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                             |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                        |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|--|
| AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        | Doc. Subsección             |                | PGOU SUELO                                                                                                                                                                                                                                                                              |           | PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA |  |
| ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                             |                | SUrc                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                        |  |
| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                             |                | Área reparto: Unidad: Urc-1                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                        |  |
| Superficie m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | Ap Medio Ar UA/m²           |                | Ap Objetivo UA                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | Ap Subjetivo UA                        |  |
| 15.439,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                             |                | 37.506,00                                                                                                                                                                                                                                                                               |           | 37.506,00                              |  |
| 10% Ap Ayto UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        | Excesos(+)/UA Deficit(-) UA |                | Ya cedido 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                                        |  |
| USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                             |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                        |  |
| Uso GL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zona   | Superficies (m²)            | Edific (m²/m²) | Sup. Edif (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                          | Viviendas | Ap Obj (UA)                            |  |
| Res                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ps-12d | 15.439,30                   |                | 37.506,00                                                                                                                                                                                                                                                                               | 247 VL    | 37.506,00                              |  |
| Totales zonas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 15.439,30                   |                | 37.506,00                                                                                                                                                                                                                                                                               | 247       | 37.506,00                              |  |
| SISTEMAS GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                             |                | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                                        |  |
| SG adscritos en UE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                             |                | Sistema de espacios libres                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                        |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                             |                | SIPS                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                        |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                             |                | Vialia                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                                        |  |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                             |                | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                        |  |
| SG adscritos exteriores:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |                             |                | Totales (sin vialia)                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                        |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                             |                | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                        |  |
| ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |                             |                | Apagamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% pública): Según ordenanzas de Plan Parcial UR-13 Loma de Overo I                                                                                                                                                                              |           |                                        |  |
| -Actuación de remodelación del borde urbano del PGOU anterior, para adaptarlo a las nuevas circunstancias de desvío de la red ferroviaria, a efectos de mejorar las conexiones y permeabilidad con la nueva ronda urbana. El objetivo es mantener la misma superficie lucrativa, reajustando las parcelas aportadas A-0 y A-1, asignándoles la misma superficie edificable actual, reajustando la configuración de las parcelas mediante Proyecto de Parcelación y dejando libre el espacio para la actuación de Mejora de Vialia Mv-8, o ejecutar por el Ayto. |        |                             |                | -En la ordenación de volúmenes se aplicarán los Ordenanzas del Plan Parcial UR-13 Loma de Overo I, con la salvedad de que para compensar la pérdida de superficie Mv-8, se permitirá incrementar una planta adicional sobre los 3 permitidos, en el frente hacia la nueva ronda urbana. |           |                                        |  |
| DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                             |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                        |  |
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                             |                | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                        |  |
| OTROS: Proyecto de Parcelación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                             |                | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación                                                                                                                                                                                                                                  |           |                                        |  |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                             |                | PROGRAMACIÓN: 1C. 2015-2018                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                        |  |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |                             |                | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 0,00 €                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                                        |  |

Este Estudio de Detalle no altera las condiciones urbanísticas contempladas en el P.G.O.U. de Lebrija, en el Plan Parcial, ni lo determinado en la LISTA.

3. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.

3.1. Legislación urbanística

- 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.
- Según se indica en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre:

Sección 4. Los instrumentos complementarios

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su Ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 5/36                |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                             |         |                     |



3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en Ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

- El contenido del presente documento se ajusta a lo expuesto en el artículo 94 del decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía a saber:

**Artículo 94. Los Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 6/36                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |                                                                                       |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |

### 3.2. Planeamiento urbanístico

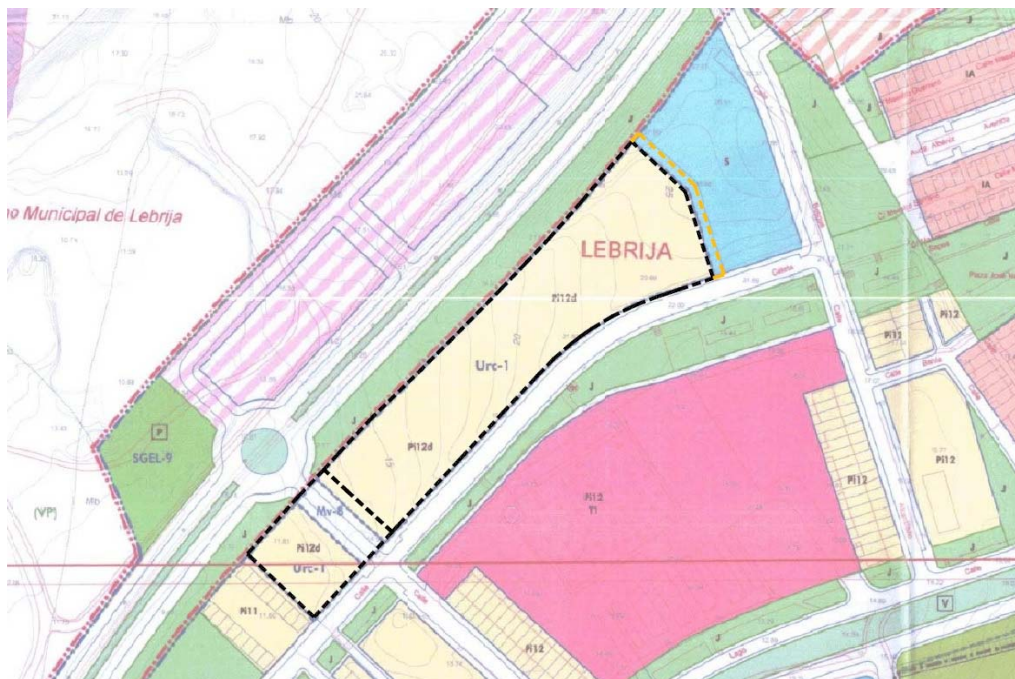
El planeamiento general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija (PGOU).

La ordenación de la zona viene establecida en la planimetría correspondiente y en la ficha donde se desarrolla la actuación en suelo urbano consolidado denominada como Urc-1.

Las parcelas afectadas son dos:

9303001QA5990A0001EO con 3306 m2 según catastro denominada A-0 en el correspondiente proyecto de reparcelación del Plan Parcial.

9303002QA5990A0001SO parcialmente con 13.398,31 m2 dentro de la Urc-1, denominada A-1 en el correspondiente proyecto de reparcelación del Plan Parcial.



Los datos iniciales de las parcelas afectadas por el estudio de detalle son los siguientes:

| CUADRO DE SUPERFICIES INICIALES INCLUIDAS EN Urc-1 |             |              |                |               |                       |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------|
| PARCELAS                                           | USO         | SUP.DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  | ALTURA DE EDIFICACION |
| A-0                                                | RESIDENCIAL | 3.306,00 m2  | 3.306,00 m2    | 18 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + ATICO      |
| A-1 (Urc-1)                                        | RESIDENCIAL | 13.398,31 m2 | 34.200,00 m2   | 229 VIVIENDAS | BAJA + 2 + ATICO      |
|                                                    |             | 16.704,31 m2 | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |                       |

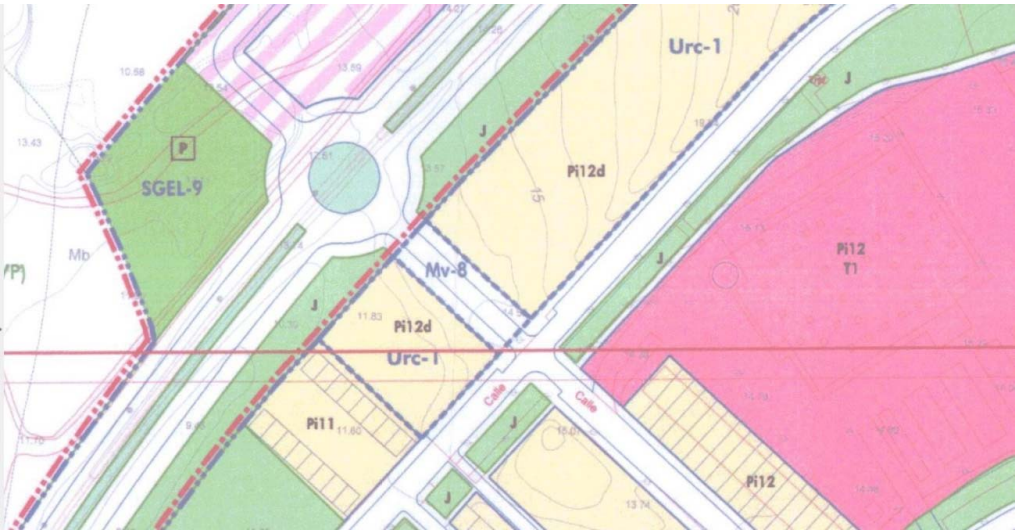
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 7/36                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |                                                                                       |

4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.

A efectos de delimitar el régimen urbanístico del suelo afectado por el presente Estudio de Detalle, los terrenos afectados se clasifican como Suelo Urbano Consolidado. El presente instrumento de planeamiento tiene por objeto desarrollar y definir las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija con el objeto de desarrollar la actuación en Suelo Urbano Consolidado denominada Urc-1, en el PGOU de Lebrija.

Se trata de una actuación de remodelación del borde urbano del PGOU anterior, para adaptarlo a las nuevas circunstancias de desvío de la red ferroviaria, a efectos de mejorar las conexiones y permeabilidad por la nueva ronda urbana. El objetivo en todo momento es mantener la misma superficie lucrativa, reajustando las parcelas aportadas A-0 y A-1, asignándoles la misma superficie edificable original, reajustando la configuración de las parcelas mediante un Proyecto de Parcelación y dejando libre el espacio para la actuación de Mejora de Viario Mv-8, a ejecutar por el Ayuntamiento.

En la ordenación de los volúmenes se aplicarán en todo momento las Ordenanzas del Plan Parcial UR-13 Loma de Overa I, y se permitirá incrementar una planta adicional sobre las 3 permitidas en el frente hacia la nueva Ronda Urbana si se estimase necesario para poder ejecutar la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas resultantes.



| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 8/36                |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |



5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como se ha indicado anteriormente, el objeto del presente Estudio de Detalle es desarrollar las especificaciones definidas para la actuación en Suelo Urbano consolidado del Plan General de Lebrija denomina Urc-1, tal y como se exigen en el Plan General de Ordenación Urbana de Lebrija y la ficha que define la actuación.

En esta actuación por parte del ayuntamiento se define la prolongación del viario de la calle Volcán, para ejecutar la actuación de viario Mv-8, de tal forma que se afecta a la superficie actual de la parcela A-0.

Mediante el estudio de detalle se definen las nuevas alineaciones de las parcelas resultantes de tal forma que la superficie necesaria para el viario se aporta por igual desde las parcelas A-0 y A-1, de tal forma que ambas parcelas no pierdan ni aumenten aprovechamiento urbanístico.

6. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los datos iniciales de las parcelas afectadas por el estudio de detalle son los siguientes:

| CUADRO DE SUPERFICIES INICIALES INCLUIDAS EN Urc-1 |             |              |                |               |                       |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------|
| PARCELAS                                           | USO         | SUP.DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  | ALTURA DE EDIFICACION |
| A-0                                                | RESIDENCIAL | 3.306,00 m2  | 3.306,00 m2    | 18 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + ATICO      |
| A-1 (Urc-1)                                        | RESIDENCIAL | 13.398,31 m2 | 34.200,00 m2   | 229 VIVIENDAS | BAJA + 2 + ATICO      |
|                                                    |             | 16.704,31 m2 | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |                       |

Los datos finales una vez establecidas las nuevas alineaciones, y definidas las nuevas parcelas que permiten obtener el suelo para ejecutar la actuación de viario prevista Mv-8, por el Ayuntamiento de Lebrija, serían:

| CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES Urc-1 |          |                |              |                |               |                       |
|-----------------------------------------|----------|----------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------|
| SUP. CEDIDA DE VIARIO                   | PARCELAS | USO            | SUP.DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  | ALTURA DE EDIFICACION |
| 433,66 m2                               | A-0.A    | RESIDENCIAL    | 2.199,07 m2  | 2.531,00 m2    | 21 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + ATICO      |
|                                         | A-0.B    | RESIDENCIAL    | 673,07 m2    | 775,00 m2      | 6 VIVIENDAS   | BAJA + 2 + ATICO      |
| 446,34 m2                               | A-1      | RESIDENCIAL    | 12.952,17 m2 | 34.200,00 m2   | 220 VIVIENDAS | BAJA + 2 + ATICO      |
| 880,00 m2                               | VIARIO 1 | VIARIO PUBLICO | 880,00 m2    |                |               |                       |
|                                         |          |                | 16.704,31 m2 | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |                       |

Como se observa se establece una parcela de viario de 880 m2 de tal manera que ambas parcelas A-0 y A-1 ceden parte de su superficie, 433,66 m2 la parcela A-0 y 446,34 m2 la parcela A-1, manteniendo las parcelas resultantes la edificabilidad inicial, no existiendo variación en el aprovechamiento urbanístico existente, de tal forma que en esta parcela de viario el ayuntamiento pueda ejecutar la actuación simple de viario definida como Mv-8 en el PGOU.

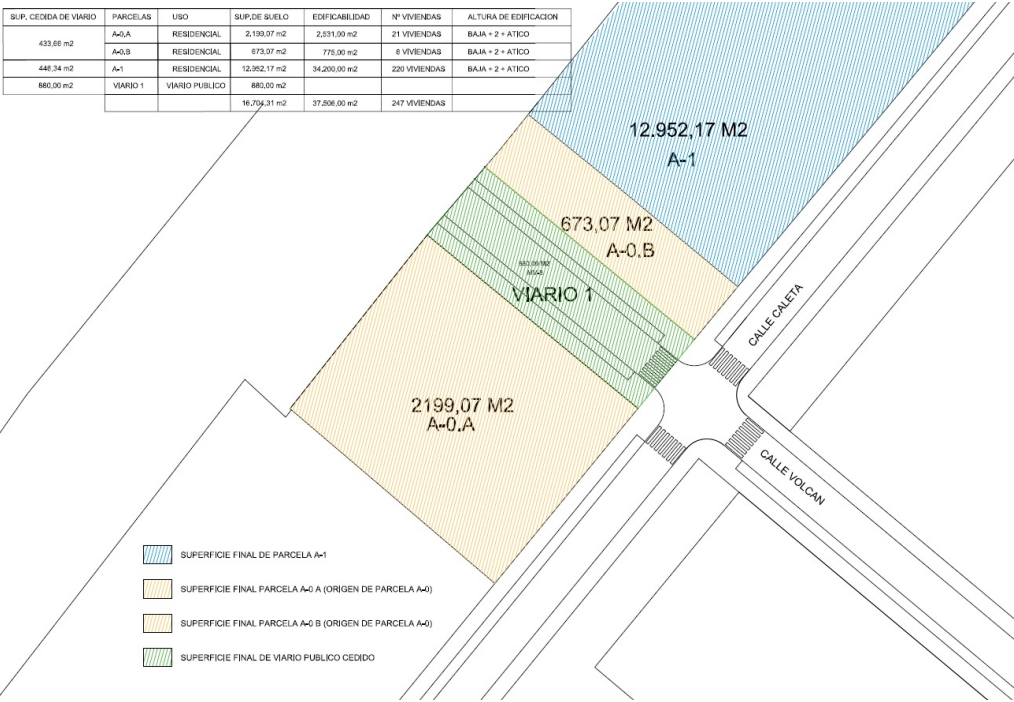
Se realiza un ajuste del número de viviendas en beneficio de las parcelas resultantes de la parcela A-0, a las cuales se les asignan un total de 27 viviendas en total, 21 viviendas para la parcela A-0 A, y 6 viviendas para la parcela A-0 B, incrementando su número máximo de

ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE C/ VOLCAN EN CRUCE CON C/ CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE OVERO I. LEBRIJA (SEVILLA)

viviendas en 9 viviendas en total, las cuales se descuentan del máximo número de viviendas posibles de la parcela A-1 resultante, que pasa de poder ejecutar 229 viviendas a 220.

De esta manera se mantiene también el número de viviendas máximo permitido en la zona y no se producen variaciones de aprovechamiento urbanístico ni en número máximo de viviendas con respecto a las parcelas originales.

Por lo demás se establecen, con el objeto de poderse edificar de forma inmediata una vez aprobado el presente estudio de detalle y la nueva parcelación, las posiciones y alineaciones de la edificación con respecto a las parcelas resultantes de la nueva parcelación, con el fin de poderse ejecutar la edificación de forma inmediata una vez se presenten los correspondientes proyectos de edificación en las parcelas resultantes y se obtengan las oportunas licencias.



Mediante el estudio de detalle a su vez se establecen de forma pormenorizada las alineaciones interiores en las parcelas resultantes con el objeto de cumplir por completo las condiciones establecidas en su ordenación urbanística actual, que establecían que se debía aprobar un estudio de detalle para implantar la edificación en su interior.

Se establecen por tanto las alineaciones interiores y exteriores de las parcelas resultantes, y en concreto en la parcela A-1, en la cual la propiedad pretende realizar una parcelación, de tal forma que se faciliten las actuaciones edificatorias en la misma.

Se prevé una futura parcelación de la parcela resultante A-1 en varias parcelas en las que se establece un retranqueo de la fachada principal de 6 metros y sus separaciones con respecto a los demás linderos.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 10/36               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |                                                                                       |

El resto de los parámetros urbanísticos seguirán siendo los definidos en el PGOU y el Plan Parcial, y las alineaciones, edificabilidades y número de viviendas las establecidas en este Estudio de Detalle y en el proyecto de parcelación posterior, que se tramitará una vez se apruebe el presente Estudio de Detalle de forma definitiva.

El número máximo de viviendas por manzana y parcela será el indicado en la documentación gráfica y los cuadros correspondientes, que también figuran en la documentación planimétrica.

El Estudio de Detalle se limita a introducir los cambios especificados por el Planeamiento general y a fijar algunas alineaciones interiores, como la línea marcada en los Planos de Ordenación con la que obligatoriamente coincidirán las líneas de edificación interiores, siendo estas últimas, la intersección del plano de fachada interior del edificio con el terreno.

Se mantienen para el ámbito las determinaciones de la calificación establecidas por el PGOU y el Plan Parcial.

El Estudio de Detalle únicamente reajusta las determinaciones de ordenación detallada relativas a posición de la edificación, manteniendo el resto de las determinaciones aplicables para el ámbito, sin que se produzca incremento del aprovechamiento inicial.

**7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

De conformidad con la legislación en vigor, no procede la redacción de Estudio Económico-Financiero ni Informe de Sostenibilidad Económica del Estudio de Detalle.

**8. AFECCIONES SECTORIALES. TRÁMITES E INFORMES.**

El Estudio de Detalle no está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica según lo establecido en el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por Ley 3/2015, de 29 de diciembre y por el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo.

El Estudio de Detalle no requiere informe de Evaluación de Impacto en la Salud según lo establecido en el artículo 56.1.b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, en relación con el artículo 12.3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Orden de 13 de junio de 2016, de la Consejería de Salud, por la que se determinan las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en salud; y el Anexo I del Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social.

**9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

De conformidad con lo dispuesto en la legislación en vigor, se relacionan a continuación los propietarios incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, a los efectos de su notificación durante el período de información pública.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 11/36               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |                                                                                       |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |

ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE C/ VOLCAN EN CRUCE CON C/ CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE OVERO I. LEBRIJA (SEVILLA)



Las parcelas afectadas por el estudio de detalle son dos:

**PARCELA A-0**

FINCA Nº 27.775 DE LEBRIJA 3.306 M2 SEGÚN REGISTRO

Código Registral Único: **41039000592847**

**REF. CATASTRAL 9303001QA5990A0001EO** con 3306 m2 según catastro denominada A-0 en el correspondiente proyecto de parcelación.

PROPIEDAD:

**PARCELA A-1 (AFECTADA PARCIALMENTE)**

FINCA Nº 27.777 DE LEBRIJA 13.920 M2 SEGÚN REGISTRO

Código Registral Único: **41039000592854**

**REF. CATASTRAL 9303002QA5990A0001SO** con 13.922 m2 según catastro, denominada A-1 en el correspondiente proyecto de parcelación.

| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 12/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                        |         |                     |



ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE C/ VOLCAN EN CRUCE CON C/ CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE OVERO I. LEBRIJA (SEVILLA)

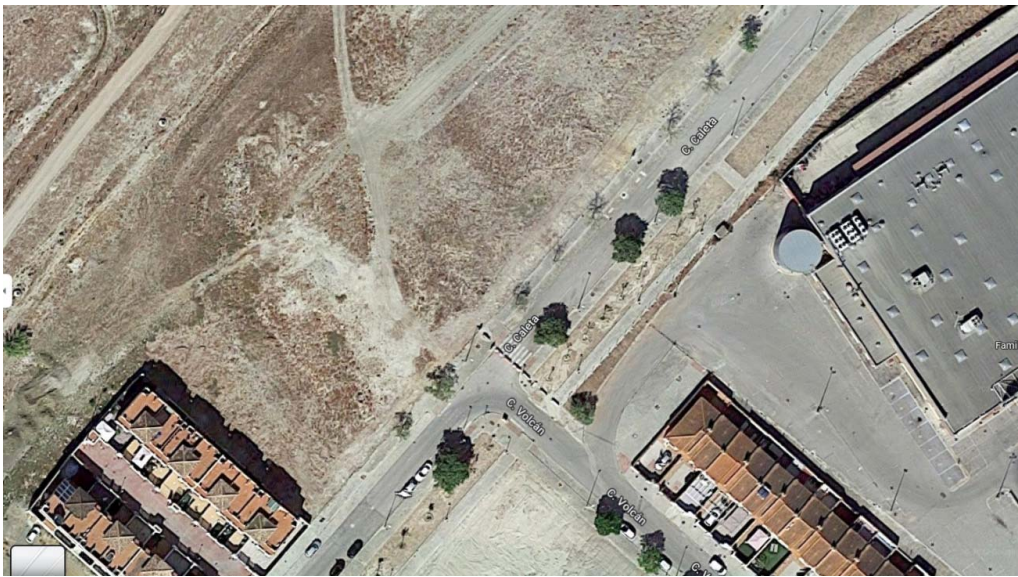
PROPIEDAD:

La parcela A-1 está incluida parcialmente en la Urc-1, ya que una superficie de 521,69 m2 y una fachada de 5,79 metros ha sido calificada como SIPS por el PGOU en vigor, por lo que la superficie incluida dentro de la Urc-1 de esta parcela es de 13.398,31 m2 (13.920 m2- 521,69 m2).

Los datos iniciales de las parcelas afectadas por el estudio de detalle son los siguientes:

| CUADRO DE SUPERFICIES INICIALES INCLUIDAS EN Urc-1 |             |              |                |               |                       |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------|
| PARCELAS                                           | USO         | SUP.DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  | ALTURA DE EDIFICACION |
| A-0                                                | RESIDENCIAL | 3.306,00 m2  | 3.306,00 m2    | 18 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + ATICO      |
| A-1 (Urc-1)                                        | RESIDENCIAL | 13.398,31 m2 | 34.200,00 m2   | 229 VIVIENDAS | BAJA + 2 + ATICO      |
|                                                    |             | 16.704,31 m2 | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |                       |

Se adjuntan al presente documento, en el apartado de Anexos, los certificados y datos de Catastro y Notas Simples del Registro de la Propiedad de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.



Vista aérea de la zona afectada

Las compañías suministradoras afectadas por la actuación a las que habrá que notificar, son ENDESA y Consorcio de Aguas del Huesna.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 13/36               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |                                                                                       |

10 JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCION DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

- Obligatoriedad de la redacción de los documentos de Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Según se ha hecho patente en varias sentencias al respecto, *“En general el Estudio de Detalle es un instrumento urbanístico que no innova, no altera usos ni incrementa aprovechamientos, siendo así que se puede edificar lo mismo que con anterioridad, por lo que se puede afirmar que el estudio de detalle en sí no tiene significado económico alguno.*

*De ello se desprende que no se omite trámite que tenga trascendencia alguna sin que por tanto se incurra en causa de nulidad...»”*

Por tanto, puede colegirse con base a los pronunciamientos y sentencias que hemos tenido ocasión de sistematizar y en base a la jurisprudencia relativa al efecto, en la tramitación de un Estudio de Detalle, en tanto se mantenga su alcance y carácter complementario de otros instrumentos de rango superior, **a priori no resultaría exigible la memoria de viabilidad económica que a día de hoy se contempla en el art. 22.5 TRLS’15, a falta de una previsión expresa en la legislación urbanística autonómica respectiva en sentido contrario;** e igualmente tampoco en los supuestos de propietario único o en convenio entre varios propietarios, que a su vez impulsa la tramitación del pertinente Estudio de Detalle, si bien no podría descartarse que en función de las circunstancias concretas del caso, pudieren darse supuestos en que tal memoria de viabilidad económica pudiese resultar siendo exigible, atendiendo al alcance de la actuación urbanística a la que dicho instrumento da cobertura.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 14/36               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |                                                                                       |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |

Hay que indicar que el Estudio de Detalle, viene definido en el artículo 71 de la LISTA, no como un instrumento de ordenación, sino como un instrumento complementario, y su contenido mínimo no vendría definido en el artículo 62, como los instrumentos considerados instrumentos de ordenación.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Según se especifica claramente en el artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, un Estudio de Detalle, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

En cuanto al Estudio económico-financiero se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del Planeamiento.

La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal. Su alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 “Evaluación y seguimiento

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 15/36               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |                                                                                       |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |

de la sostenibilidad económica y ambiental”, del Real Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RVLS:

El presente instrumento complementario, consiste en un Estudio de Detalle, que tiene por objeto desarrollar y definir las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija con el objeto de desarrollar la actuación en Suelo Urbano Consolidado denominada Urc-1, en el PGOU de Lebrija.

Se trata de una actuación de remodelación del borde urbano del PGOU anterior, para adaptarlo a las nuevas circunstancias de desvío de la red ferroviaria, a efectos de mejorar las conexiones y permeabilidad por la nueva ronda urbana. El objetivo en todo momento es mantener la misma superficie lucrativa, reajustando las parcelas aportadas A-0 y A-1, asignándoles la misma superficie edificable original, reajustando la configuración de las parcelas mediante un Proyecto de Parcelación y dejando libre el espacio para la actuación de Mejora de Viario Mv-8, a ejecutar por el Ayuntamiento.

El presente Estudio de Detalle es, por completo, consecuencia del cumplimiento de las ordenanzas del PERI y del Plan General de Ordenación aprobados definitivamente, y que el objeto principal es la definición de las alineaciones y rasantes, sin variar las calles y viarios definidos en el PGOU, afectando tan solo a las infraestructuras en la creación de una nueva calle, ya definida casi por completo en su trazado en el Plan General aprobado definitivamente, y cuyos costes de urbanización corren por completo según se prevé en dicho Plan a cargo del Ayuntamiento, el cual recibe de forma gratuita los terrenos necesarios para su ejecución, gracias a este Estudio de Detalle, y su correspondiente Reparcelación.

La ejecución de este viario, único gasto que debe asumir el Ayuntamiento de Lebrija, ya se encuentra definida y prevista en el Estudio Económico financiero y Memoria económica del Plan General, al que este Estudio de Detalle solo se limita a complementar y definir, sin variar sus superficies y trazado definido en el PGOU.

Se trata, por tanto, de una intervención ya contemplada en el Plan General aprobado definitivamente, y por tanto no se modifican en modo alguno las previsiones económicas definidas en el PGOU aprobado definitivamente.

Las parcelas a edificar resultantes son exclusivamente privadas y su edificación será financiada exclusivamente por promotores privados, tal y como se establecía en el PERI del que formaban parte y en el PGOU posterior, y por tanto tampoco suponen cambios o modificaciones que deban ser reflejadas en un documento justificativo a nivel económico, ya que no suponen variaciones significativas con respecto a su estado original, en cuanto a costes de edificación e influencia económica en la Hacienda Local.

| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 16/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



Por todo lo anteriormente expuesto consideramos que queda suficientemente justificada la innecesariedad de que el presente Estudio de Detalle, cuente con los documentos exhaustivos relativos al Estudio Económico- Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica, ya que la actuación no varía en modo alguno los parámetros y propuesta definida y desarrollada en el Plan General de Ordenación Urbana de Lebrija, aprobado definitivamente, y **no implica una carga o gasto, e ingresos no previstos con anterioridad para la Administración Municipal en documentos de Planeamiento anteriores ya aprobados, y por tanto, no procede la justificación de la sostenibilidad económica.**

En cuanto a las posibles actuaciones relativas a las nuevas acometidas de electricidad, abastecimiento y saneamiento necesarias para dar servicio a las parcelas edificables que resulten en el ámbito de actuación, se consideraran obras o actuaciones a incluir dentro de las correspondientes a la futura edificación de dichas parcelas, que deberán en su caso, ser autorizadas y recepcionadas de la forma establecida y exigida por las compañías suministradoras, asumiendo su carga o gasto los propietarios de dichas parcelas, en el momento de la ejecución de sus correspondientes obras.

En Lebrija a 11 de diciembre de 2023

| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 17/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



II. PLANOS

- 1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 2. SITUACION. DETERMINACIONES PGOU ACTUAL
- 3. ESTADO ACTUAL. PARCELAS INICIALES
- 4. ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES
- 5. ESTADO FINAL SUPERFICIES AFECTADAS
- 6. ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES. SUPERFICIES AFECTADAS
- 7. ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES. ACOTADO
- 8. ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES. ALINEACIONES Y PARCELACION PARCELA A-1
- 9. PARCELACION PREVISTA DE LA PARCELA A-1 RESULTANTE

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 18/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |





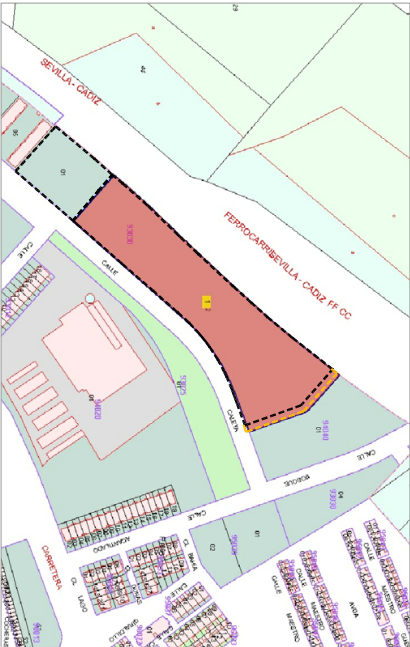
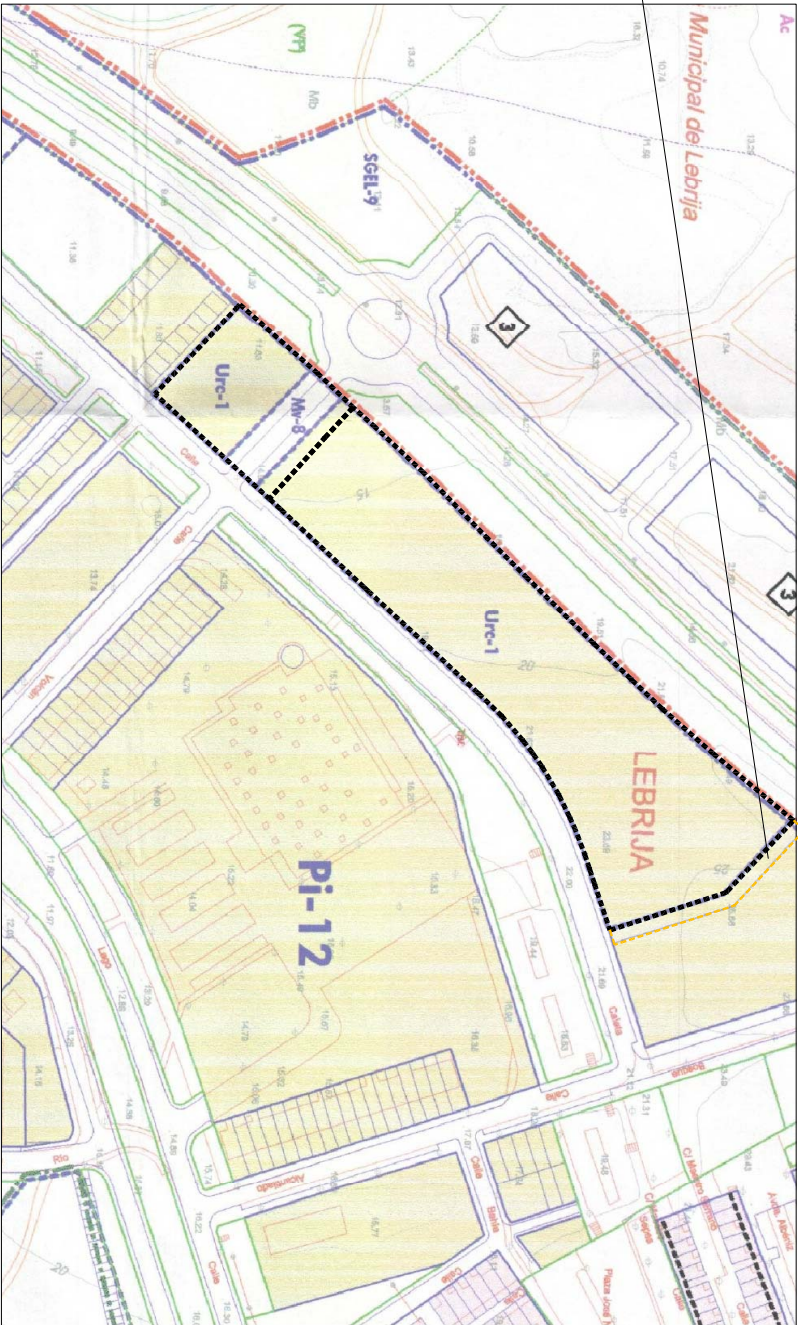
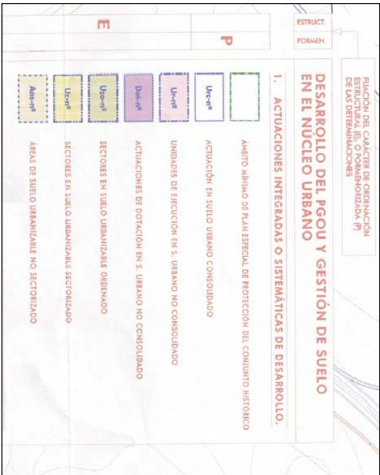


FOTO AEREA ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE DE 621,89 M<sup>2</sup> DE LA PARCELA A-1 QUE NO FORMA PARTE DE LA URC-1, Y QUE PASA A TENER EL USO DE SPS SEGUN EL PGOU EN VIGOR ACTUALMENTE EN CATASTRO Y REGISTRO PERTENECE A LA A-1, SEGUN EL PROYECTO DE REPARCELACION ORIGINAL.

ZONA Urc-1

ZONA FUERA DE Urc-1



PARCELAS CATASTRALES  
E: 14000

ZONA Urc-1

ZONA FUERA DE Urc-1

PARCELAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE Y POSTERIOR PARCELACION

ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE CALLE VOLCAN EN CRUCE CON CALLE CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13, LOMA DE OVERO I, LEBRIJA (SEVILLA)  
JULIO 2023 PLANO DE SITUACION, DETERMINACIONES DEL PGOU, CATASTRO.

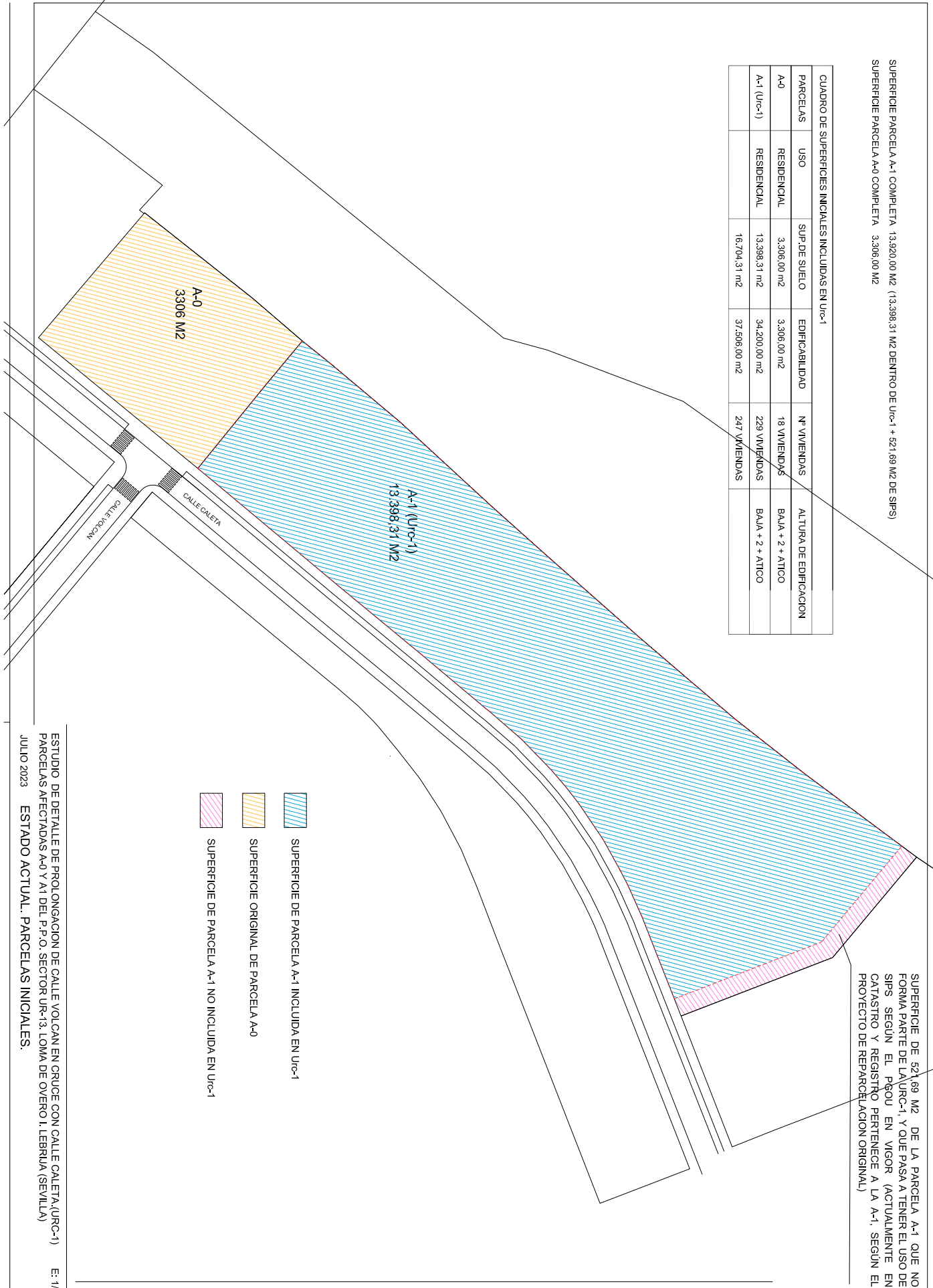
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 20/36               |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |



SUPERFICIE PARCELA A-1 COMPLETA 13.920,00 M2 (13.398,31 M2 DENTRO DE URC-1 + 521,69 M2 DE SIPs)  
SUPERFICIE PARCELA A-0 COMPLETA 3.306,00 M2

| CUADRO DE SUPERFICIES INICIALES INCLUIDAS EN URC-1 |             |               |                |               |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------|----------------|---------------|
| PARCELAS                                           | USO         | SUP. DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  |
| A-0                                                | RESIDENCIAL | 3.306,00 m2   | 3.306,00 m2    | 18 VIVIENDAS  |
| A-1 (Urc-1)                                        | RESIDENCIAL | 13.398,31 m2  | 34.200,00 m2   | 229 VIVIENDAS |
|                                                    |             | 16.704,31 m2  | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |

SUPERFICIE DE 521,69 M2 DE LA PARCELA A-1 QUE NO FORMA PARTE DE LA URC-1, Y QUE PASA A TENER EL USO DE SIPs SEGÚN EL P.R.O.U. EN VIGOR (ACTUALMENTE EN CATÁSTRO Y REGISTRO PERTENECE A LA A-1, SEGÚN EL PROYECTO DE REPARCELACION ORIGINAL)

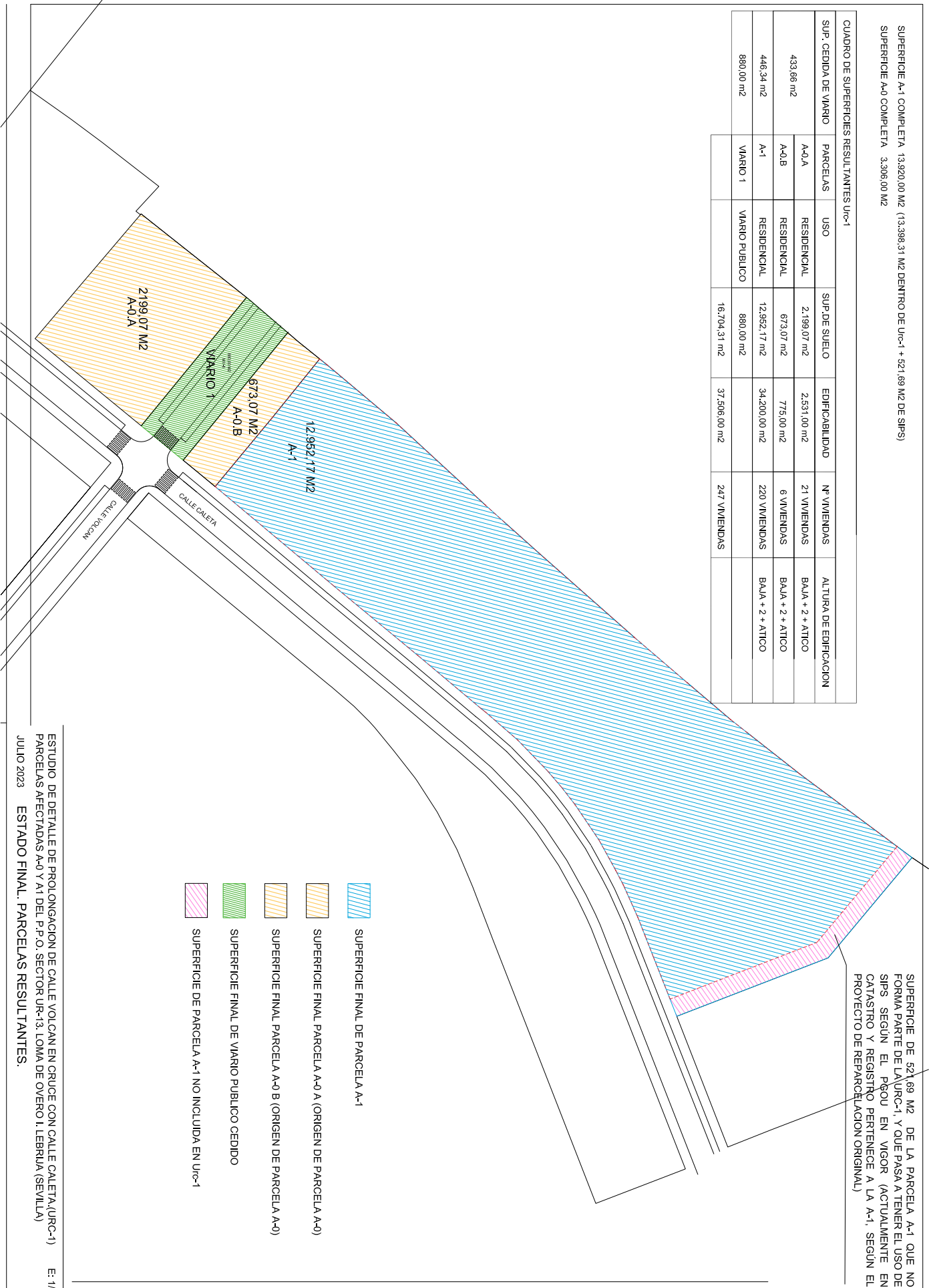


|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 21/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxxgEpZKLA==</a>                                                                                    |         |                     |



SUPERFICIE A-1 COMPLETA 13.920,00 M2 (13.398,31 M2 DENTRO DE URC-1 + 521,69 M2 DE SIPs)  
SUPERFICIE A-0 COMPLETA 3.306,00 M2

| CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES URC-1 |          |                |               |                |                  |
|-----------------------------------------|----------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| SUP. CEDIDA DE VIARIO                   | PARCELAS | USO            | SUP. DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS     |
| 433,68 m2                               | A-0.A    | RESIDENCIAL    | 2.199,07 m2   | 2.531,00 m2    | 21 VIVIENDAS     |
|                                         | A-0.B    | RESIDENCIAL    | 673,07 m2     | 775,00 m2      | 6 VIVIENDAS      |
| 446,34 m2                               | A-1      | RESIDENCIAL    | 12.952,17 m2  | 34.200,00 m2   | 220 VIVIENDAS    |
| 880,00 m2                               | VIARIO 1 | VIARIO PUBLICO | 880,00 m2     |                | BAJA + 2 + ATICO |
|                                         |          |                | 16.704,31 m2  | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS    |



ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE CALLE VOLCAN EN CRUCE CON CALLE CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13, LOMA DE OVERO I, LEBRIJA (SEVILLA)  
JULIO 2023 ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES.

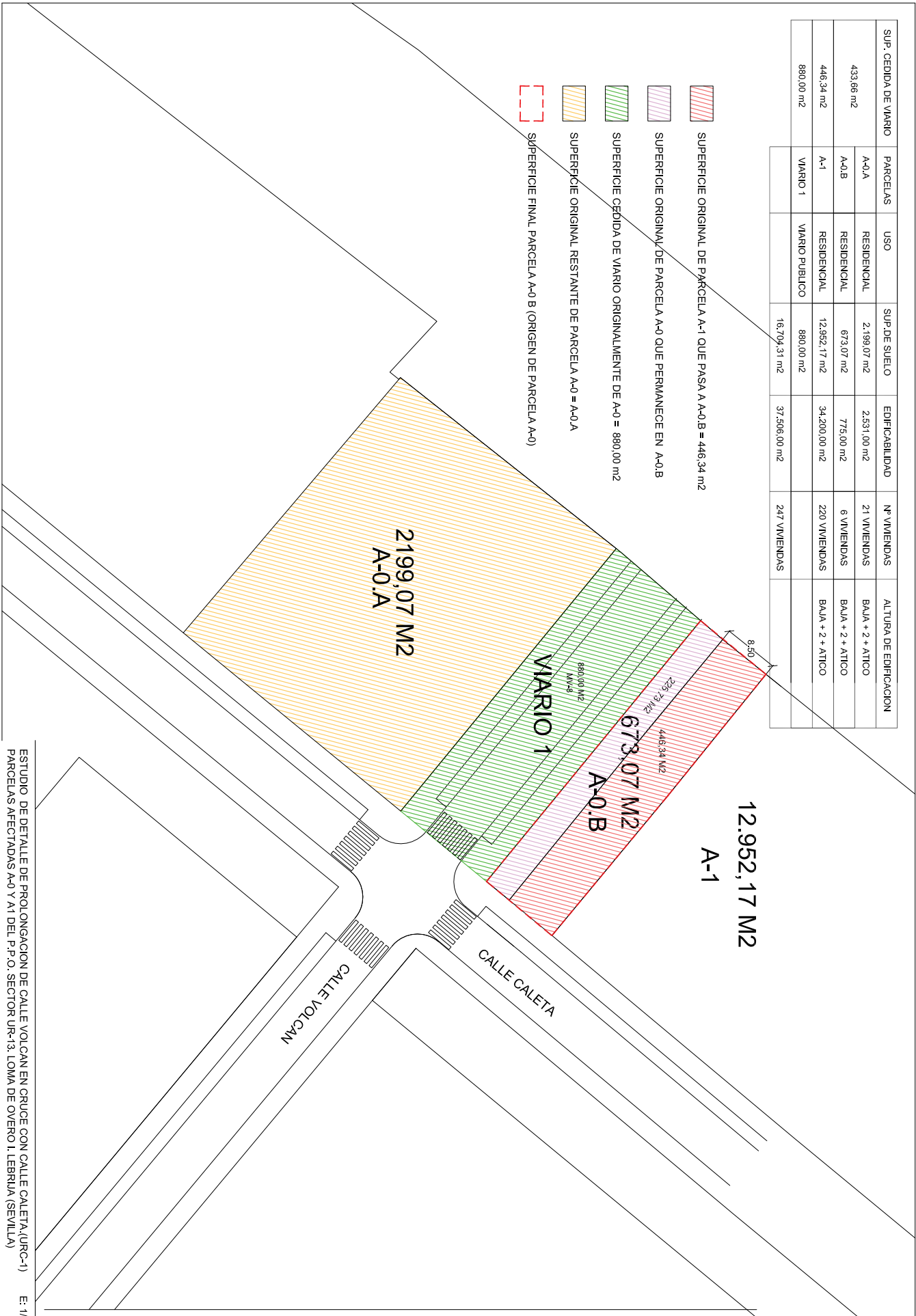
E: 1/1000

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxcgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 22/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxcgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxcgEpZKLA==</a>                                                                                    |         |                     |



| SUP. CEDIDA DE VIARIO | PARCELAS | USO            | SUP DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  | ALTURA DE EDIFICACION |
|-----------------------|----------|----------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------|
| 433,66 m2             | A-0.A    | RESIDENCIAL    | 2.199,07 m2  | 2.531,00 m2    | 21 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + ATTICO     |
|                       | A-0.B    | RESIDENCIAL    | 673,07 m2    | 775,00 m2      | 6 VIVIENDAS   | BAJA + 2 + ATTICO     |
| 446,34 m2             | A-1      | RESIDENCIAL    | 12.952,17 m2 | 34.200,00 m2   | 220 VIVIENDAS | BAJA + 2 + ATTICO     |
| 880,00 m2             | VIARIO 1 | VIARIO PUBLICO | 880,00 m2    |                |               |                       |
|                       |          |                | 16.709,31 m2 | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |                       |

- SUPERFICIE ORIGINAL DE PARCELA A-1 QUE PASA A A-0.B = 446,34 m2
- SUPERFICIE ORIGINAL DE PARCELA A-0 QUE PERMANECE EN A-0.B
- SUPERFICIE CÉDIDA DE VIARIO ORIGINALMENTE DE A-0 = 880,00 m2
- SUPERFICIE ORIGINAL RESTANTE DE PARCELA A-0 = A-0.A
- SUPERFICIE FINAL PARCELA A-0 B (ORIGEN DE PARCELA A-0)



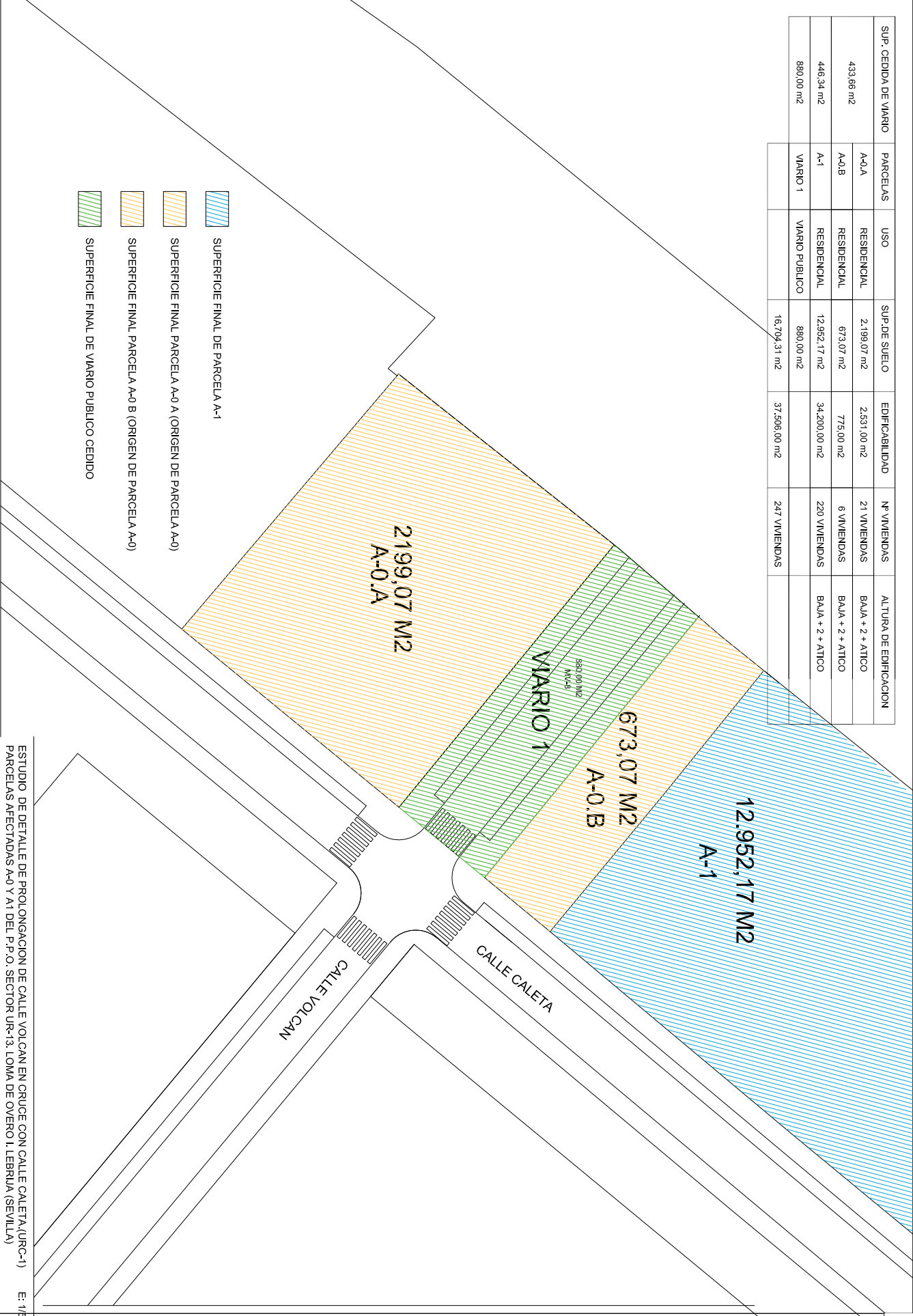
ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE CALLE VOLCAN EN CRUCE CON CALLE CALETA.(URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE OVERO I. LEBRIJA (SEVILLA)  
JULIO 2023 ESTADO FINAL. SUPERFICIES AFECTADAS.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 23/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



| SUP. CEDIDA DE VIARIO | PARCELAS | USO            | SUP. DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  | ALTURA DE EDIFICACION |
|-----------------------|----------|----------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------|
| 433,66 m2             | A-0.A    | RESIDENCIAL    | 2.199,07 m2   | 2.531,00 m2    | 21 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + ATICO      |
| 446,34 m2             | A-0.B    | RESIDENCIAL    | 673,07 m2     | 775,00 m2      | 6 VIVIENDAS   | BAJA + 2 + ATICO      |
| 880,00 m2             | A-1      | RESIDENCIAL    | 12.952,17 m2  | 34.200,00 m2   | 220 VIVIENDAS | BAJA + 2 + ATICO      |
|                       | VIARIO 1 | VIARIO PUBLICO | 880,00 m2     |                |               |                       |
|                       |          |                | 16.709,31 m2  | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |                       |

-  SUPERFICIE FINAL DE PARCELA A-1
-  SUPERFICIE FINAL PARCELA A-0 A (ORIGEN DE PARCELA A-0)
-  SUPERFICIE FINAL PARCELA A-0 B (ORIGEN DE PARCELA A-0)
-  SUPERFICIE FINAL DE VIARIO PUBLICO CEDIDO

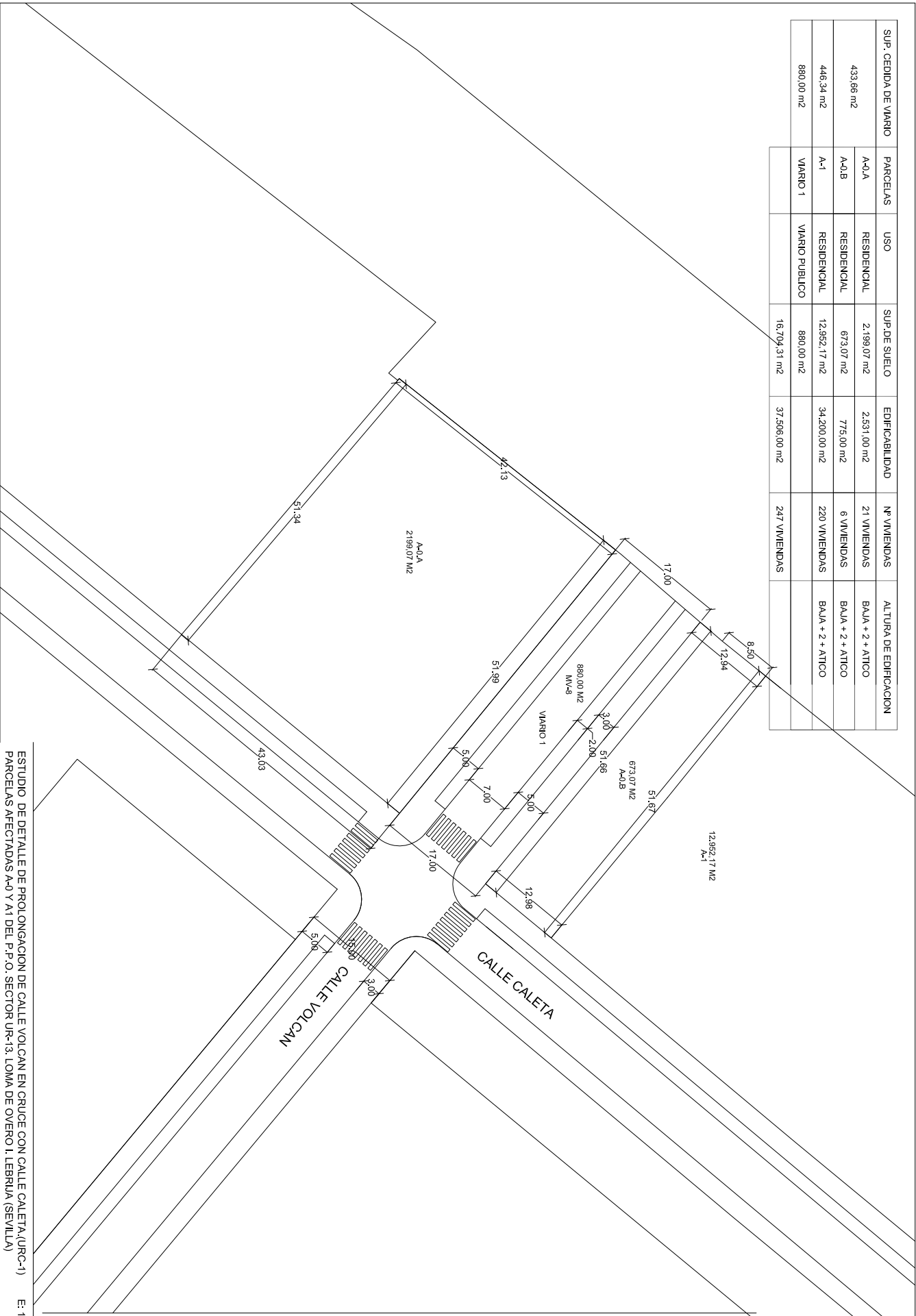


ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE CALLE VOLCAN EN CRUCE CON CALLE CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE OVERO I, LEBRIJA (SEVILLA)  
JULIO 2023 ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES, SUPERFICIES AFECTADAS.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 24/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



| SUP. CEDIDA DE VARIO | PARCELAS | USO           | SUP. DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  | ALTURA DE EDIFICACION |
|----------------------|----------|---------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------|
| 433.66 m2            | A-0, A   | RESIDENCIAL   | 2.199,07 m2   | 2.531,00 m2    | 21 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + ATICO      |
| 446,34 m2            | A-0, B   | RESIDENCIAL   | 673,07 m2     | 775,00 m2      | 6 VIVIENDAS   | BAJA + 2 + ATICO      |
| 880,00 m2            | A-1      | RESIDENCIAL   | 12.952,17 m2  | 34.200,00 m2   | 220 VIVIENDAS | BAJA + 2 + ATICO      |
|                      | VARIO 1  | VARIO PUBLICO | 880,00 m2     |                |               |                       |
|                      |          |               | 16.709,31 m2  | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |                       |

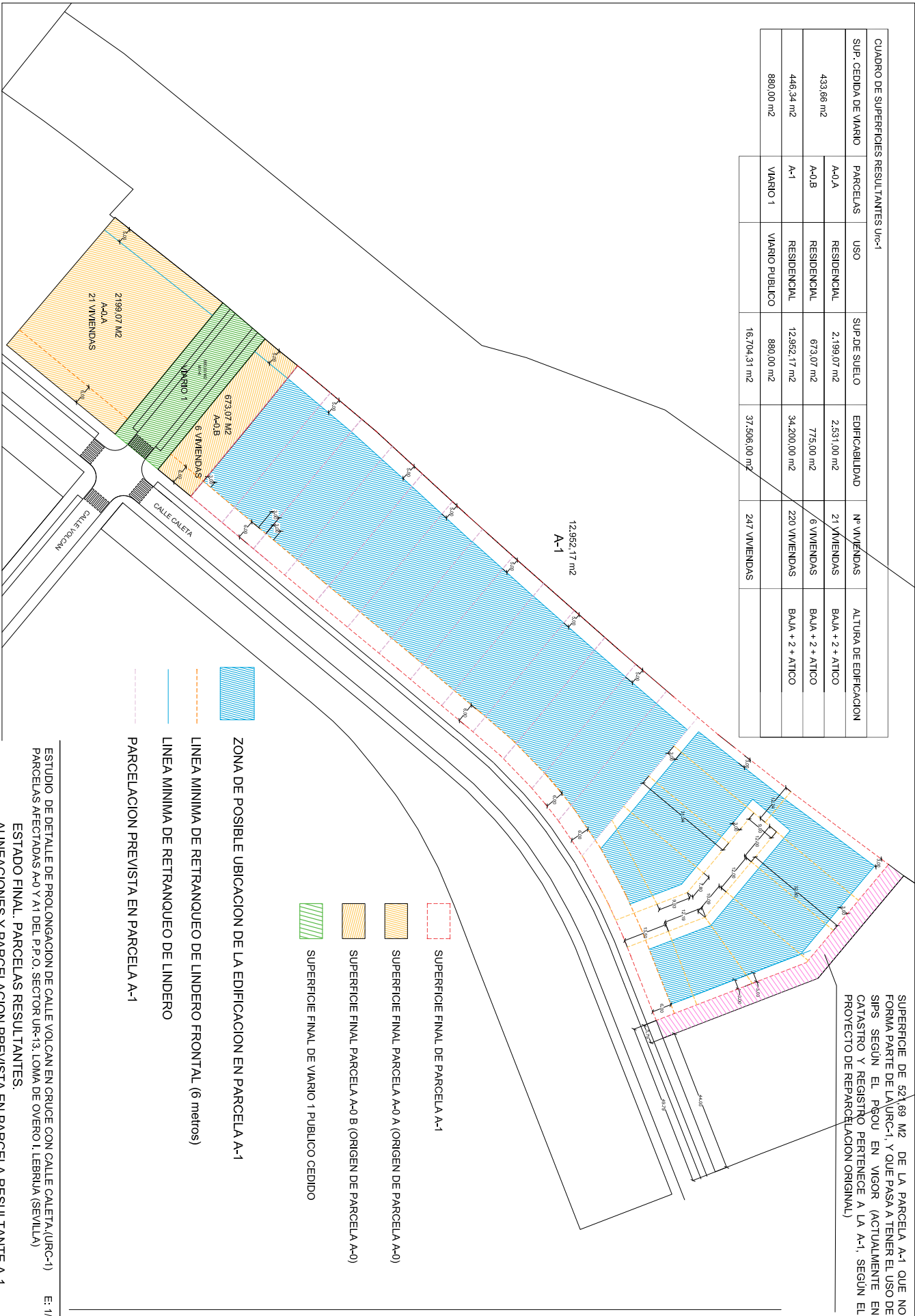


ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE CALLE VOLCAN EN CRUCE CON CALLE CALETA.(URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE OVERO I. LEBRIJA (SEVILLA)  
JULIO 2023 ESTADO FINAL. PARCELAS RESULTANTES. ACOTADO

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxcEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 25/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxcEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxcEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



| CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES UR-1 |          |                |                          |                          |                   |
|----------------------------------------|----------|----------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| SUP. CEDIDA DE VIARIO                  | PARCELAS | USO            | SUP. DE SUELO            | EDIFICABILIDAD           | Nº VIVIENDAS      |
| 433,66 m <sup>2</sup>                  | A-0.A    | RESIDENCIAL    | 2.199,07 m <sup>2</sup>  | 2.531,00 m <sup>2</sup>  | 21 VIVIENDAS      |
|                                        | A-0.B    | RESIDENCIAL    | 673,07 m <sup>2</sup>    | 775,00 m <sup>2</sup>    | 6 VIVIENDAS       |
| 446,34 m <sup>2</sup>                  | A-1      | RESIDENCIAL    | 12.952,17 m <sup>2</sup> | 34.200,00 m <sup>2</sup> | 220 VIVIENDAS     |
| 880,00 m <sup>2</sup>                  | VIARIO 1 | VIARIO PUBLICO | 880,00 m <sup>2</sup>    |                          | BALIA + 2 + ATICO |
|                                        |          |                | 16.704,31 m <sup>2</sup> | 37.506,00 m <sup>2</sup> | 247 VIVIENDAS     |



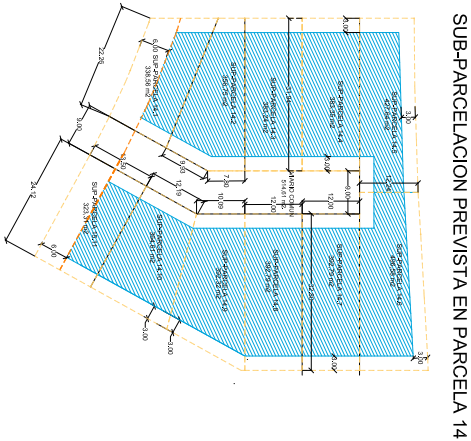
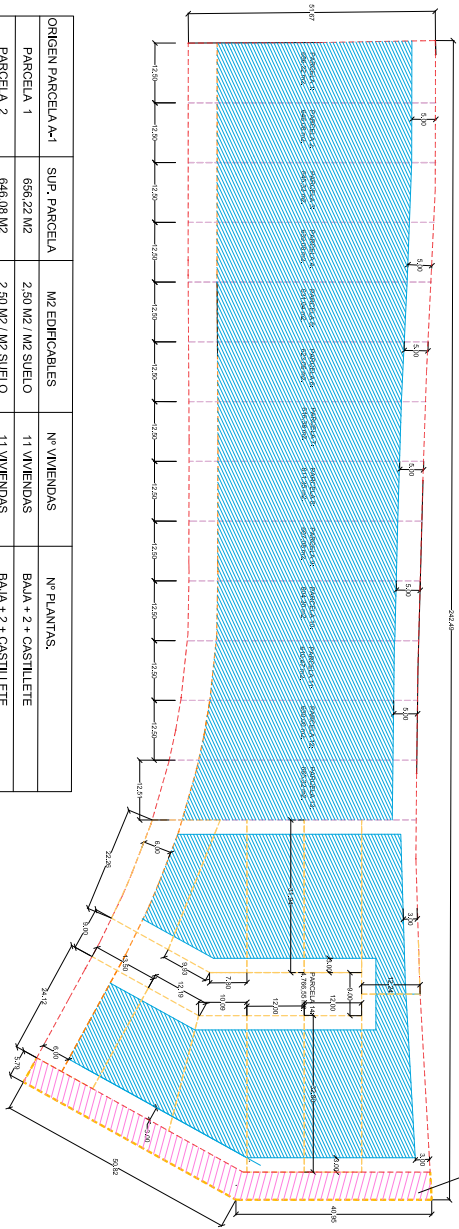
SUPERFICIE DE 521,69 M2 DE LA PARCELA A-1 QUE NO FORMA PARTE DE LA URC-1, Y QUE PASA A TENER EL USO DE SIPS SEGUN EL PGOU EN VIGOR (ACTUALMENTE EN CATASTRO Y REGISTRO PERTENECE A LA A-1, SEGUN EL PROYECTO DE REPARCELACION ORIGINAL)

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 26/36               |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                             |         |                     |





SUPERFICIE DE 521.69 M2 DE LA PARCELA A-1 QUE NO FORMA PARTE DE LA URC-1, Y QUE PASA A TENER EL USO DE SIPS SEGÚN EL PGOU EN VIGOR (ACTUALMENTE EN CATÁSTRO Y REGISTRO PERTENECE A LA A-1, SEGÚN EL PROYECTO DE REPARCELACION ORIGINAL)



SUPERFICIE TOTAL FINAL DE PARCELA A-1 13.473,86 m2 12.952,17 m2



ZONA DE POSIBLE UBICACION DE LA EDIFICACION (SEPARACION A LINDERO PREVISTO LATERAL (SEGÚN GRAFICO) Y TRASERO 5 m, Y LINDERO FRONTAL DE PARCELA 6 m)

LINEA MINIMA DE RETRANQUEO DE LINDERO FRONTAL (6 metros)

LINEA MINIMA DE RETRANQUEO DE LINDERO

PARCELACION PREVISTA

| ORDEN PARCELA A-1 | SUP. PARCELA | M2 EDIFICABLES    | Nº VIVIENDAS  | Nº PLANTAS.           |
|-------------------|--------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| PARCELA 1         | 656,22 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 2         | 646,08 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 3         | 645,33 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 4         | 639,00 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 5         | 631,04 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 6         | 623,05 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 7         | 616,38 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 8         | 611,35 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 9         | 607,08 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 10        | 604,30 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 11        | 610,47 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 12        | 630,00 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 13        | 665,32 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 11 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
| PARCELA 14        | 4766,55 M2   | 2,50 M2 /M2 SUELO | 77 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE |
|                   | 12.952,17 m2 | 32.380,42 m2      | 220 VIVIENDAS |                       |
|                   |              | 34.200,00 m2      | 229 VIVIENDAS |                       |
|                   |              |                   |               |                       |

LA PARCELA A-1 RESULTANTE TRAS EL ESTUDIO DE DETALLE Y CEDER SU PARTE CORRESPONDIENTE PARA LA PARCELA DE VIVIENDAS, SE SOMETE POR PARTE DE SUS PROPIETARIOS A UNA PARCELACION PARA LA FUTURA VENTA DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y LA FUTURA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS, SIGUIENDO LAS ORDENANZAS EN VIGOR.

EL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS DE LA PARCELA A-1, PASA DE 229 VIVIENDAS A 220 VIVIENDAS, Y LA EDIFICABILIDAD PASA DE 34.200 M2 A 32.380,42 M2 EN TOTAL ENTRE LAS 14 PARCELAS RESULTANTES DE LA FUTURA PARCELACION DE LA PARCELA A-1.

PARA LA EDIFICACION DE LAS VIVIENDAS SE SEGUIRAN LAS ESPECIFICACIONES DEL PGOU, PLAN PARCEL, Y LAS ALINEACIONES QUE SE ESTABLEZCAN EN EL ESTUDIO DE DETALLE, CON UN RETRANQUEO DE LA LINEA DE FACHADA A LA CALLE CALETA DE 6 METROS Y A UN LINDERO LATERAL Y EL TRASERO DE 3 METROS.

LA PARCELA 14, ORGANIZARA SU EDIFICABILIDAD A TRAVÉS DE UN VIVIENDAS COMUN INTERIOR DE TAL FORMA QUE HABRÁ SUPERFICIES DE DIGNA PARCELA, SUB-PARCELAS CON ACCESOS DESDE ESTE VIVIENDAS INTERIOR DONDE SE UBICARÁN LAS DISTINTAS VIVIENDAS, EN ESTAS SUBPARCELAS SE UBICARÁN LAS EDIFICACIONES CORRESPONDIENTES, CUMPLIENDO LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACION CORRESPONDIENTES, Y DEFINIDOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE Y LA PARCELACION, CONFORME A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCEL DE ORDENACION.

| ORIGEN PARCELA 15    | SUP. PARCELA | M2 EDIFICABLES    | Nº VIVIENDAS | Nº PLANTAS.           | PORCENTAJE |
|----------------------|--------------|-------------------|--------------|-----------------------|------------|
| PARCELA 14.1         | 338,56 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 7,96 %     |
| PARCELA 14.2         | 356,75 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 8,39 %     |
| PARCELA 14.3         | 383,24 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 9,01 %     |
| PARCELA 14.4         | 383,35 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 9,01 %     |
| PARCELA 14.5         | 427,64 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 10,06 %    |
| PARCELA 14.6         | 496,56 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 11,68 %    |
| PARCELA 14.7         | 392,79 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 9,24 %     |
| PARCELA 14.8         | 392,32 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 9,24 %     |
| PARCELA 14.9         | 392,32 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 9,24 %     |
| PARCELA 14.10        | 364,61 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 8,57 %     |
| PARCELA 14.11        | 323,31 M2    | 2,50 M2 /M2 SUELO | 7 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + CASTILLETE | 7,60 %     |
| ZONA EMPICABLES      | 4.251,94 M2  | 2,50 M2 /M2 SUELO | 77 VIVIENDAS |                       |            |
| ZONA VIVIENDAS COMUN | 514,61 M2    |                   |              |                       |            |
| TOTAL PARCELA 15     | 4.766,55 m2  | 11.916,37 m2      | 77 VIVIENDAS |                       | 100,00 %   |

ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE CALLE VOLCAN EN CRUCE CON CALLE CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.I.O. SECTOR UR-13, LOMA DE OYERO I, LEBRIJA (SEVILLA)  
JULIO 2023 PARCELACION FUTURA DE LA PARCELA A-1 RESULTANTE

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         |  |  | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. |  |  | Página  | 27/36               |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |  |  |         |                     |

III. RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con lo dispuesto en la LISTA y el Reglamento que desarrolla la misma:

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) **Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.**

A tal fin, se redacta el presente apartado del Estudio de Detalle.

1. Ámbito del Estudio de Detalle

El presente instrumento de planeamiento tiene por objeto desarrollar y definir las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija con el objeto de desarrollar la actuación en Suelo Urbano Consolidado denominada Urc-1, en el PGOU de Lebrija.

Esta actuación afecta a las parcelas A-0 y A-1 del Plan Parcial del Sector UR-13. "Loma de Overo-1", aprobado definitivamente el 8 de noviembre de 2001.

La parcela A-1 está incluida parcialmente en la Urc-1, ya que una superficie de 521,69 m2 y una fachada de 5,79 metros ha sido calificada como SIPS por el PGOU en vigor, por lo que la superficie incluida dentro de la Urc-1 de esta parcela es de 13.398,31 m2 (13.920 m2- 521,69 m2).

Las parcelas afectadas por el estudio de detalle son dos:

PARCELA A-0

FINCA Nº 27.775 DE LEBRIJA 3.306 M2 SEGÚN REGISTRO

Código Registral Único: **41039000592847**

**REF. CATASTRAL 9303001QA5990A0001EO** con 3306 m2 según catastro denominada A-0 en el correspondiente proyecto de parcelación.

PROPIEDAD:

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 28/36               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |                                                                                       |

PARCELA A-1

FINCA Nº 27.777 DE LEBRIJA 13.920 M2 SEGÚN REGISTRO

Codigo Registral Único: 41039000592854

REF. CATASTRAL 9303002QA5990A0001SO con 13.922 m2 según catastro, denominada A-1 en el correspondiente proyecto de parcelación.

PROPIEDAD

La parcela A-1 está incluida parcialmente en la Urc-1, ya que una superficie de 521,69 m2 y una fachada de 5,79 metros ha sido calificada como SIPS por el PGOU en vigor, por lo que la superficie incluida dentro de la Urc-1 de esta parcela es de 13.398,31 m2 (13.920 m2- 521,69 m2).

Se trata de una actuación de remodelación del borde urbano del PGOU anterior, para adaptarlo a las nuevas circunstancias de desvío de la red ferroviaria, a efectos de mejorar las conexiones y permeabilidad por la nueva ronda urbana. El objetivo en todo momento es mantener la misma superficie lucrativa, reajustando las parcelas aportadas A-0 y A-1, asignándoles la misma superficie edificable original, reajustando la configuración de las parcelas mediante un Proyecto de Parcelación y dejando libre el espacio para la actuación de Mejora de Viario Mv-8, a ejecutar por el Ayuntamiento.

En la ordenación de los volúmenes se han aplicado en todo momento las Ordenanzas del Plan Parcial UR-13 Loma de Overa I, con la salvedad de que se permitirá incrementar una planta adicional sobre las 3 permitidas en el frente hacia la nueva Ronda Urbana si se estimase necesario para poder ejecutar la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas resultantes.

La legislación urbanística vigente establece como instrumento para reajustar las alineaciones establecidas por el planeamiento general en el Suelo Urbano, la figura del Estudio de Detalle.

2. Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del presente Estudio de Detalle es desarrollar las especificaciones definidas para la actuación en Suelo Urbano consolidado del Plan General de Lebrija denomina Urc-1, tal y como se exigen en el Plan General de Ordenación Urbana de Lebrija y la ficha que define la actuación.

En esta actuación por parte del ayuntamiento se define la prolongación del viario de la calle Volcán, para ejecutar la actuación de viario Mv-8, de tal forma que se afecta a la superficie actual de la parcela A-0.

Mediante el estudio de detalle se definen las nuevas alineaciones de las parcelas resultantes de tal forma que la superficie necesaria para el viario se aporta por igual desde las parcelas A-0 y A-1, de tal forma que ambas parcelas no pierdan ni aumenten aprovechamiento urbanístico.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 29/36               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |                                                                                       |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |

3. Determinaciones del Estudio de Detalle

Los datos iniciales de las parcelas afectadas por el estudio de detalle son los siguientes:

| CUADRO DE SUPERFICIES INICIALES INCLUIDAS EN Urc-1 |             |              |                |               |                       |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------|
| PARCELAS                                           | USO         | SUP.DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  | ALTURA DE EDIFICACION |
| A-0                                                | RESIDENCIAL | 3.306,00 m2  | 3.306,00 m2    | 18 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + ATICO      |
| A-1 (Urc-1)                                        | RESIDENCIAL | 13.398,31 m2 | 34.200,00 m2   | 229 VIVIENDAS | BAJA + 2 + ATICO      |
|                                                    |             | 16.704,31 m2 | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |                       |

Los datos finales una vez establecidas las nuevas alineaciones que permiten obtener el suelo para ejecutar la actuación de viario prevista Mv-8, por el Ayuntamiento de Lebrija, serían:

| CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES Urc-1 |          |                |              |                |               |                       |
|-----------------------------------------|----------|----------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------|
| SUP. CEDIDA DE VIARIO                   | PARCELAS | USO            | SUP.DE SUELO | EDIFICABILIDAD | Nº VIVIENDAS  | ALTURA DE EDIFICACION |
| 433,66 m2                               | A-0.A    | RESIDENCIAL    | 2.199,07 m2  | 2.531,00 m2    | 21 VIVIENDAS  | BAJA + 2 + ATICO      |
|                                         | A-0.B    | RESIDENCIAL    | 673,07 m2    | 775,00 m2      | 6 VIVIENDAS   | BAJA + 2 + ATICO      |
| 446,34 m2                               | A-1      | RESIDENCIAL    | 12.952,17 m2 | 34.200,00 m2   | 220 VIVIENDAS | BAJA + 2 + ATICO      |
| 880,00 m2                               | VIARIO 1 | VIARIO PUBLICO | 880,00 m2    |                |               |                       |
|                                         |          |                | 16.704,31 m2 | 37.506,00 m2   | 247 VIVIENDAS |                       |

Como se observa se establece una parcela de viario de 880 m2 de tal manera que ambas parcelas A-0 y A-1 ceden parte de su superficie, 433,66 m2 la parcela A-0 y 446,34 la parcela A-1, manteniendo las parcelas resultantes la edificabilidad inicial, no existiendo variación en el aprovechamiento urbanístico existente, de tal forma que en esta parcela de viario el ayuntamiento pueda ejecutar la actuación simple de viario definida como Mv-8 en el PGOU.

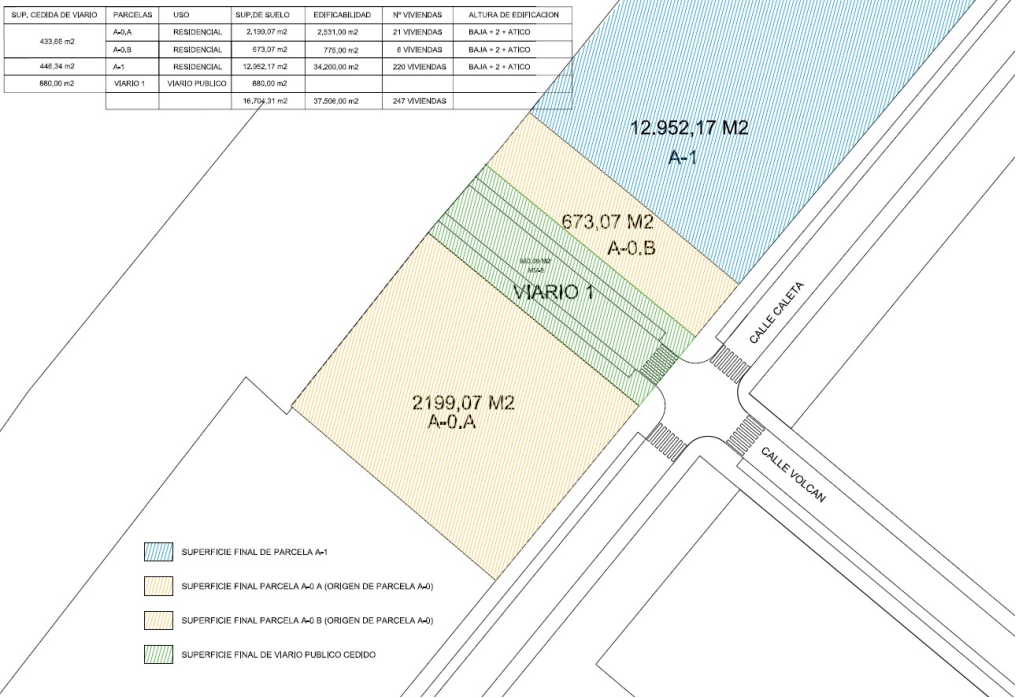
Se realiza un ajuste del número de viviendas en beneficio de las parcelas resultantes de la parcela A-0, a las cuales se les asignan un total de 27 viviendas en total, 21 viviendas para la parcela A-0 a y 6 viviendas para la parcela A-0 B, incrementando su número máximo de viviendas en 9 viviendas en total, las cuales se descuentan del máximo número de viviendas posibles de la parcela A-1 resultante, que pasa de poder ejecutar 229 viviendas a 220.

De esta manera se mantiene también el número de viviendas máximo permitido en la zona y no se producen variaciones de aprovechamiento urbanístico ni en número máximo de viviendas con respecto a las parcelas originales.

Por lo demás se establecen, con el objeto de poderse edificar de forma inmediata una vez aprobado el presente estudio de detalle y la nueva parcelación, las posiciones y alineaciones de la edificación con respecto a las parcelas resultantes de la nueva parcelación, con el fin de poderse ejecutar la edificación de forma inmediata una vez se presenten los correspondientes proyectos de edificación en las parcelas resultantes y se obtengan las oportunas licencias.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |                                                                                       |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 30/36               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |                                                                                       |

ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE C/ VOLCAN EN CRUCE CON C/ CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE OVERO I. LEBRIJA (SEVILLA)



Mediante el estudio de detalle a su vez se establecen de forma pormenorizada las alineaciones interiores en las parcelas resultantes con el objeto de cumplir por completo las condiciones establecidas en su ordenación urbanística actual, que establecían que se debía aprobar un estudio de detalle para implantar la edificación en su interior.

Se establecen por tanto las alineaciones interiores y exteriores de las parcelas resultantes, y en concreto en la parcela A-1, en la cual la propiedad pretende realizar una parcelación, de tal forma que se faciliten las actuaciones edificatorias en la misma.

Se prevé una futura parcelación de la parcela resultante A-1 en varias parcelas en las que se establece un retranqueo de la fachada principal de 6 metros y sus separaciones con respecto a los demás linderos.

El resto de los parámetros urbanísticos seguirán siendo los definidos en el PGOU y el Plan Parcial, y las alineaciones, edificabilidades y número de viviendas las establecidas en este Estudio de Detalle y en el proyecto de parcelación posterior, que se aprobará una vez se apruebe el presente Estudio de Detalle de forma definitiva.

El número máximo de viviendas por manzana y parcela será el indicado en la documentación gráfica y los cuadros correspondientes, que también figuran en la documentación planimétrica.

El Estudio de Detalle se limita a introducir los cambios especificados por el Planeamiento general y a fijar algunas alineaciones interiores, como la línea marcada en los Planos de Ordenación con la que obligatoriamente coincidirán las líneas de edificación interiores, siendo estas últimas, la intersección del plano de fachada interior del edificio con el terreno.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 31/36               |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |



ESTUDIO DE DETALLE DE PROLONGACION DE C/ VOLCAN EN CRUCE CON C/ CALETA (URC-1)  
PARCELAS AFECTADAS A-0 Y A1 DEL P.P.O. SECTOR UR-13. LOMA DE OVERO I. LEBRIJA (SEVILLA)

Se mantienen para el ámbito las determinaciones de la calificación establecidas por el PGOU y el Plan Parcial.

El Estudio de Detalle únicamente reajusta las determinaciones de ordenación detallada relativas a posición de la edificación, manteniendo el resto de las determinaciones aplicables para el ámbito, sin que se produzca incremento del aprovechamiento inicial.

En Lebrija a 1 de diciembre de 2023

| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 32/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



IV. DOCUMENTACION ANEXA

- Anexo 1. Ficha PGOU ACTUACION Urc-1
- Anexo 2. Certificaciones catastrales
- Anexo 3. Información registral. Escrituras y notas simples

| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 33/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |



IV. DOCUMENTACION ANEXA

- Anexo 1. Ficha PGOU ACTUACION Urc-1
- Anexo 2. Certificaciones catastrales
- Anexo 3. Información registral. Escrituras y notas simples

| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 34/36               |
| Url De Verificación           | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==</a>                                                                                      |         |                     |





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9303001QA5990A0001EO

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

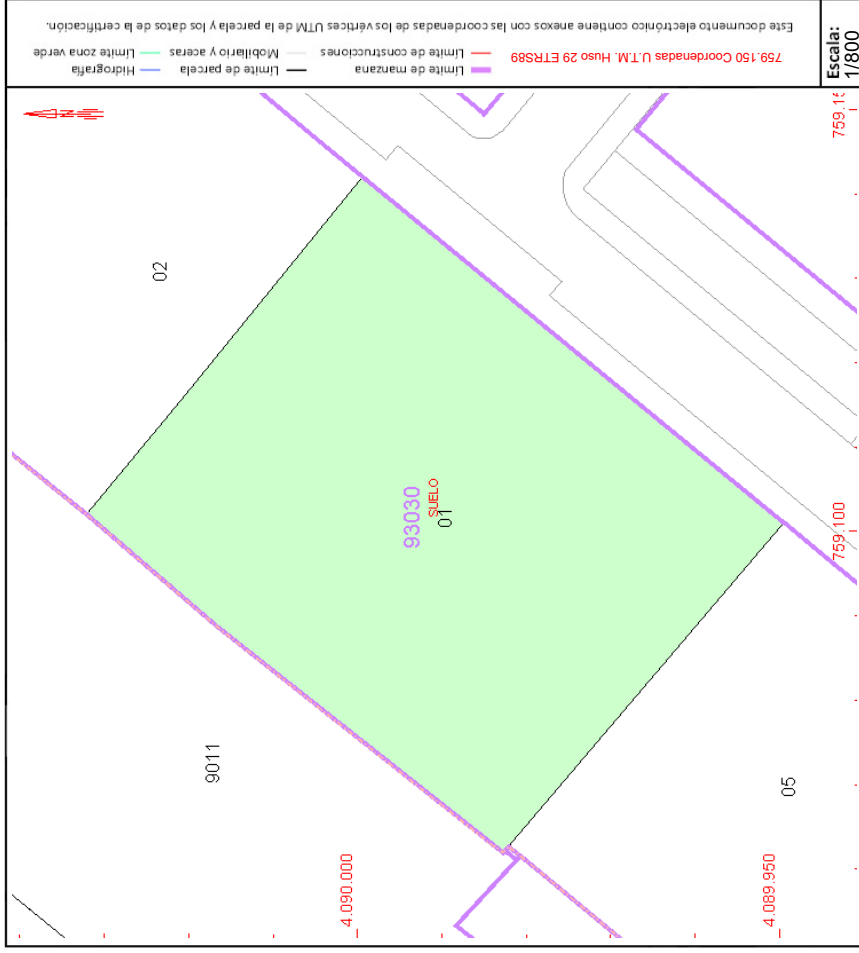
CL CALETA  
41740 LEBRIJA [SEVILLA]

### Clase:

URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 3.306 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado , 11 de Marzo de 2023

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 35/36               |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |

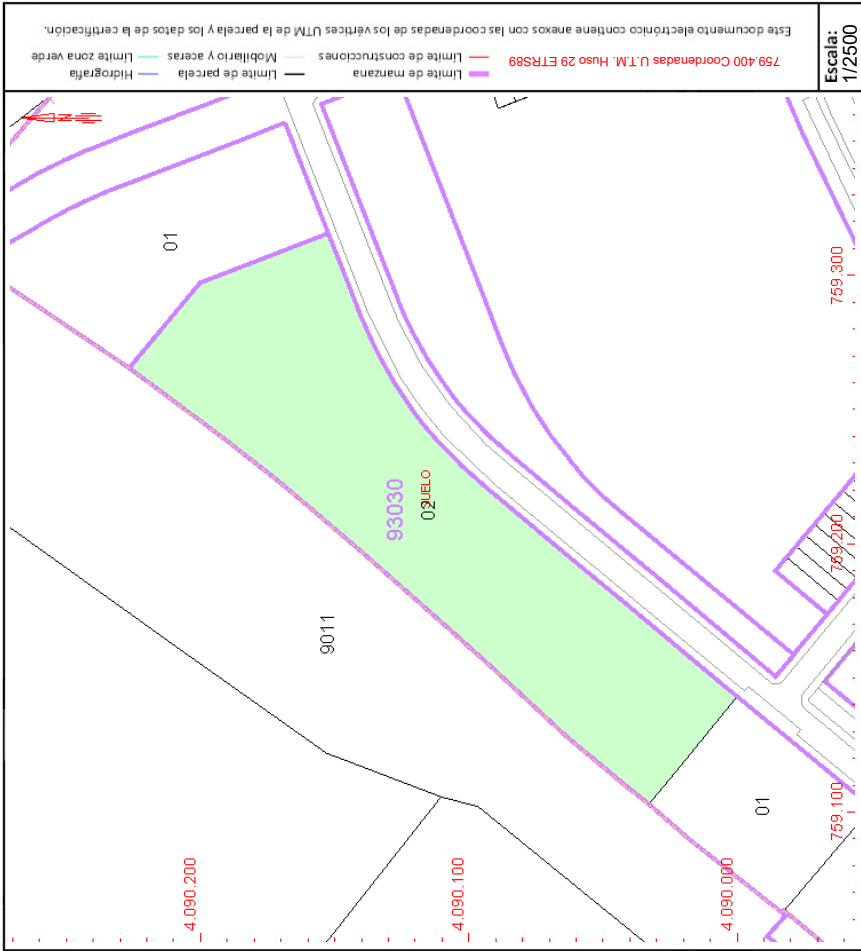


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9303002QA5990A0001SO

PARCELA

Superficie gráfica: 13.922 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL CALETA 1[A] Suelo  
41740 LEBRIJA [SEVILLA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado , 11 de Marzo de 2023

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Manuel Jaramillo Fernandez                                                                                                                                                                                                                         | Firmado | 26/01/2024 11:10:17 |
| Observaciones                 | DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de enero de 2024, de lo que como Secretario General de este Ayuntamiento de Lebrija, DOY FE. | Página  | 36/36               |
| Url De Verificación           | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/McTY36IRs+uk5zxgEpZKLA==                                                                                                                                                                            |         |                     |

