AYUNTAMIENTO
de
Lora de Estepa

D. Enrique Jiménez Rivas, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lora de Estepa,

Hace saber: Que en sesión plenaria extraordinaria de fecha 3 de noviembre de 2026 en su punto sexto del orden del día se procedió a la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Lora de Estepa, a fin de modificar parcialmente el "Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación" de la SECCIÓN III. "Condiciones del uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos" (Capítulo 4, Título VI) de las normas urbanísticas del citado PGOU conforme al documento de INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LORA DE ESTEPA (MODIFICACION), redactado por el arquitecto municipal D. Pedro Gragera Recio.

1.- OBJETO DE LA MODIFICACION
Se redacta el presente documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Lora de Estepa, a fin de modificar parcialmente el "Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación" de la SECCIÓN III. "Condiciones del uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos" (Capítulo 4, Título VI) de las normas urbanísticas del citado PGOU.

2.- INICIATIVA DE LA MODIFICACION
La presente modificación se plantea por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Lora de Estepa.

3.- ANTECEDENTES
Con fecha 17 de marzo de 2.016, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa;
En el artículo 6.4.14 (Capítulo 4, Título VI de las Normas Urbanísticas), sobre las condiciones de implantación del uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, se establece la parcela mínima para la implantación de este tipo de uso en Suelo No Urbanizable en 7.500 m2.

4.- ALCANCE DE LA MODIFICACION
La presenta modificación plantea la variación del artículo citado sobre:
- La disminución de la parcela mínima para la implantación de este tipo de uso en Suelo No Urbanizable a 1.500 m2.

- El establecimiento de distancia mínima a otras instalaciones de suministro existentes para este tipo de uso e en Suelo No Urbanizable

- El establecimiento de distancia mínima a otras edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario en Suelo No Urbanizable

Plaza de Andalucía, nº15 – Tlfno. 954 829 011 – Fax 954 829 012 – 41564 **LORA DE ESTEPA** (Sevilla)

Código Seguro De Verificación	AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Enrique Jimenez Rivas	Firmado	06/11/2026 12:13:59
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AYUNTAMIENTO
de
Lora de Estepa

Todo ello sin que se altere por el presente documento el resto de las determinaciones establecidas en el PGOU en vigor.
Por lo que, el artículo 6.4.14 de las Normas Urbanísticas queda como sigue:

Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación

Dentro de los suelos calificados como Estaciones de Servicios, y en las zonas anexas al Sistema Viario, así como en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y que no contradigan las presentes Normas Urbanísticas, podrán
disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
Para poder autorizar el establecimiento de Estaciones de Servicio en parcelas privadas de Suelo Urbano deberán cumplirse las siguientes condiciones:
a. Tratarse de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros.
b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
c. Adecuación al entorno urbano.
d. Mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existentes de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario. A fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
e. Mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
f. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
g. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.
Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número anterior.
Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de doce (12) metros.
En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno.
***La parcela mínima será de mil quinientos (1.500) metros cuadrados** y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.*

Plaza de Andalucía, nº15 – Tlfno. 954 829 011 – Fax 954 829 012 – 41564 **LORA DE ESTEPA** (Sevilla)

Código Seguro De Verificación	AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Enrique Jimenez Rivas	Firmado	06/11/2026 12:13:59
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AYUNTAMIENTO
de
Lora de Estepa

El 30% de la superficie deberá destinarse a arbolado, y el 20% a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo No Urbanizable deberán Mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existentes de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario. A fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.

Igualmente deberán mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que, en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

5.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

Disminución de la parcela mínima

La regulación actualmente vigente establece una parcela mínima de 7.500 m² para la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos en Suelo No Urbanizable. La experiencia acumulada desde la aprobación del PGOU ha puesto de manifiesto que dicha exigencia constituye una limitación excesiva para la implantación de este uso en el término municipal, restringiendo notablemente el número de parcelas aptas para su desarrollo.

El municipio de Lora de Estepa carece en la actualidad de instalaciones de suministro de combustible, circunstancia que obliga a la población residente a desplazarse a municipios colindantes para acceder a este servicio básico. Esta situación supone una merma en la oferta de servicios del municipio y limita las oportunidades de desarrollo económico vinculadas a la actividad.

La reducción de la parcela mínima a 1.500 m² permite ampliar significativamente el número de parcelas susceptibles de albergar este uso, favoreciendo la implantación de nuevas estaciones de servicio sin comprometer su funcionalidad ni la correcta prestación del servicio.

Asimismo, la superficie propuesta resulta suficiente para garantizar el cumplimiento de las restantes determinaciones urbanísticas y ambientales exigidas por el planeamiento, incluyendo las zonas ajardinadas y áreas de descanso.

Plaza de Andalucía, nº15 – Tlfno. 954 829 011 – Fax 954 829 012 – 41564 **LORA DE ESTEPA** (Sevilla)

Código Seguro De Verificación	AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Enrique Jimenez Rivas	Firmado	06/11/2026 12:13:59
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AYUNTAMIENTO
de
Lora de Estepa

Por tanto, la modificación persigue adecuar las condiciones de implantación a las necesidades reales del municipio, eliminando una restricción que dificulta la implantación de una actividad de interés para la población y para el desarrollo económico local.

Establecimiento de distancia mínima a otras instalaciones de suministro

La reducción de la parcela mínima conlleva la ampliación del número de emplazamientos potencialmente aptos para la implantación de estaciones de servicio. En este contexto, se considera conveniente incorporar una separación mínima respecto de otras instalaciones de suministro existentes.

La distancia mínima de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario, tiene como finalidad evitar una concentración excesiva de este tipo de establecimientos en determinados puntos del territorio municipal, garantizando una distribución más equilibrada de la oferta y favoreciendo una mejor cobertura del servicio para el conjunto de la población y de los usuarios de la red viaria.

Asimismo, esta medida contribuye a minimizar posibles afecciones sobre la circulación rodada derivadas de la acumulación de accesos y movimientos de entrada y salida de vehículos en un mismo tramo viario, reforzando las condiciones de seguridad vial y la adecuada funcionalidad de las infraestructuras de transporte.

En consecuencia, la incorporación de esta limitación resulta compatible con el objetivo de favorecer la implantación de nuevas estaciones de servicio, al tiempo que establece criterios de ordenación que garantizan una adecuada distribución territorial de la actividad.

Establecimiento de distancia mínima a otras edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario

La presente modificación incorpora igualmente una distancia mínima radial de cincuenta (50) metros respecto de edificaciones existentes o parcelas previstas por el planeamiento para usos residenciales, dotacionales o terciarios.

Esta determinación tiene por objeto compatibilizar la implantación de estaciones de servicio en un mayor número de parcelas con la protección de la calidad de vida de la población y la preservación de las condiciones de seguridad y salubridad de los usos más sensibles. La separación establecida permite minimizar posibles molestias derivadas del funcionamiento de estas instalaciones, tales como el tránsito de *vehículos, emisiones acústicas, iluminación nocturna o cualquier otra afección inherente a la actividad.*

Del mismo modo, la medida actúa como mecanismo preventivo para garantizar una adecuada integración territorial de las estaciones de servicio, evitando situaciones de proximidad excesiva con edificaciones o ámbitos destinados a actividades residenciales, equipamientos públicos o actividades terciarias.

Por tanto, la incorporación de esta distancia mínima constituye una medida correctora y de protección que equilibra el incremento de parcelas potencialmente aptas para la implantación del uso con la necesaria salvaguarda de los intereses generales, garantizando que el desarrollo de la actividad no

Código Seguro De Verificación	AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Enrique Jimenez Rivas	Firmado	06/11/2026 12:13:59
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AYUNTAMIENTO
de
Lora de Estepa

produzca efectos negativos sobre la población ni sobre los usos urbanos existentes o previstos por el planeamiento.

En Lora de Estepa a la fecha de la firma electrónica

El Alcalde

Fdo.- Enrique Jiménez Rivas

Código Seguro De Verificación	AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Enrique Jimenez Rivas	Firmado	06/11/2026 12:13:59
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/AlXmzCeexZGqJ8lewaDHcQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		