



Excmo. Ayuntamiento de
Las Cabezas de San Juan
(Sevilla)

JOSE SOLANO CABALLERO (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 14/06/2024
HASH: 4c0a1499c5f7ba989f26933a3d344d36

Anuncio

José Solano Caballero, en su calidad de Alcalde de Las Cabezas de San Juan, (SEVILLA).

HACE SABER, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40 y 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

PRIMERO.- Que por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el treinta de mayo de dos mil veinticuatro, se adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º ocho del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan. La certificación del acuerdo, literalmente dice lo siguiente:

“//Asunto: Aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 8 al Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.

Órgano Competente para la aprobación: el Pleno del Ayuntamiento, mayoría cualificada.

Normativa general de aplicación: Ley 39/2015, Ley 7/1985, LISTA, Rgto. Gral de la LISTA, Ordenanzas Urbanísticas del PGOU.

Propuesta de acuerdo: aprobación definitiva.

Recurso o alegaciones: recurso contencioso-administrativo y potestativo de reposición.

Sentido del silencio: caducidad del procedimiento.

ANTECEDENTES

Resultando que por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, en cumplimiento de lo acordado por el Primer Teniente de Alcalde, se redactó el documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN, con fecha 17 de noviembre de 2022:

El presente documento de Modificación Puntual n° 8 del Plan General de Las Cabezas de San Juan, tiene como objeto:

- Simplificación del articulado de las normas y armonización entre las diferentes apartados del mismo, estableciendo una redacción similar entre las condiciones generales y particulares según cada zona, con la finalidad de contribuir a una mejor comprensión del texto y sus estipulaciones, así como evitar, a su vez, trámites administrativos no justificados.
- Armonización de las normas con la legislación sectorial vigente, a efectos de evitar duplicidades y facilitar la interpretación del texto.

- Homologación de las regulaciones de los ámbitos de suelo del municipio, eliminando las diferencias excesivas de regulación y de usos entre las ordenanzas de zonas urbanas y entre los

Cód. Validación: 7RJ7J59MPR8ETJ7GNHH2ZMNTQ
Verificación: <https://lascabezasdesanjuan.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 50



distintos ecosistemas que conforman el suelo rústico del municipio.

Se relacionan a continuación los artículos de las normas urbanísticas del PGOU de Las Cabezas de San Juan, cuyo contenido es objeto de alteración:

- Art. 3.6.2. *Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía.*
- Art. 3.6. 6. *Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y gas.*
- Art. 5.2.5. *Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima*
- Art. 5.2.6. *Patios.*
- Art. 5.3.3. *Criterios de medición de superficies.*
- Art. 5.4.2. *Condiciones de habitabilidad.*
- Art. 5.4.3. *Condiciones de ventilación e iluminación.*
- Art. 5.5.1. *Armonización de las construcciones con su entorno.*
- Art. 5.5.2. *Cuerpos salientes.*
- Art. 5.5.3. *Elementos salientes.*
- Art. 5.5.4. *Instalaciones en las fachadas.*
- Art. 5.5.6. *Cubiertas.*
- Art. 5.5.7. *Cerramientos.*
- Art. 5.5.8. *Portadas, escaparates, anuncios y vitrinas.*
- Art. 5.5.11. *Vallas publicitarias.*
- Art. 5.5.12. *Protección de arbolado.*
- Art. 6.3.1. *Características mínimas de las viviendas.*
- Art. 6.3.2. *Altura libre de piso.*
- Art. 6.3.3. *Dimensiones de los huecos de paso.*
- Art. 6.3.4. *Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables de uso residencial.*
- Art. 6.3.5. *Condiciones de los despachos profesionales domésticos.*
- Art. 6.3.6. *Condiciones de los talleres domésticos.*
- Art. 6.3.7. *Zonas comunitarias.*
- Art. 6.3.8. *Accesos comunes a las viviendas.*
- Art. 6.3.9. *Dotación de aparcamientos:*
- Art. 6.3.10. *Condiciones generales de los aparcamientos.*
- Art. 6.5.1. *Uso zonas verdes.*
- Art. 8.2.1. *Definición y ámbito (Ordenanza R-I).*
- Art. 8.2.2. *Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-I).*
- Art. 8.2.4. *Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-I)*
- Art. 8.2.7. *Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-I)*
- Art. 8.2.11. *Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-I).*
- Art. 8.3.2. *Condiciones particulares de ordenación (Ordenanza R-II).*
- Art. 8.3.4. *Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II).*
- Art. 8.3.7. *Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II).*
- Art. 8.3.11. *Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II).*
- Art. 8.4.1. *Definición y ámbito (Ordenanza R-II-A).*
- Art. 8.4.2. *Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-A).*
- Art. 8.4.4. *Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-A).*
- Art. 8.4.7. *Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-A)*



Cód. Validación: 7R.J7J59MPR9ETJ7GNHH2ZMNTQ
 Verificación: <https://lascabezasdesanjuan.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 50

- Art. 8.4.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-A).
- Art. 8.5.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-B)
- Art. 8.5.3. Condiciones de edificabilidad (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.5.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.5.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.5.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.6.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.6.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.6.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.6.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.7.2. Condiciones de parcelación (Ordenanza R-III).
- Art. 8.7.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-III).
- Art. 8.7.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-III).
- Art. 8.8.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-IV).
- Art. 8.8.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-IV).
- Art. 8.8.8. Régimen de usos (Ordenanza R-IV).
- Art. 8.11.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza P-II).
- Art. 8.11.8. Régimen de usos (Ordenanza P-II).
- Art. 8.12.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza P-III).
- Art. 8.12.9. Régimen de usos (Ordenanza P-III).
- Art. 8.13.1. Zona industrial P1 (Las Viñuelas).
- Art. 8.13.2. Zona industrial P2 (Las Viñuelas).
- Art. 8.13.3. Zona industrial P3 (Las Viñuelas).
- Art. 8.13.4. Zona industrial P4 (Las Viñuelas).
- Art. 8.14.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.
- Art. 9.4.2. Zona del ecosistema agrícola de La Marisma Desecada.
- Art. 9.4.4. Zona del ecosistema agrícola de La Sierra.
- Art. 10.1.8. Criterios de ordenación de las dotaciones de equipamientos.
- Art. 11.2.1. Dimensiones y características de las Sendas Públicas para los Peatones.
- Art. 11.2.2. Condiciones de diseño para el acerado.
- Art. 11.2.3. Condiciones de diseño del viario.
- Art. 11.2.7. Estacionamiento en la vía pública.
- Art. 11.4.11. Tendidos y elementos de infraestructuras.

Resultando que, después de los trámites de rigor, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2022, adoptó el acuerdo de aprobación inicial del referido documento, con los siguientes objetivos y naturaleza:

Tal como se desprende del documento objeto de aprobación, éste no tiene por objeto la alteración de parámetros como los de clasificación del suelo; el destino del mismo; el incremento o la reducción del aprovechamiento urbanístico imputable a un ámbito; el aumento o la reducción de la densidad de viviendas; la alteración en un ámbito concreto de la edificabilidad o el número de alturas de la edificación. Más al contrario, se trata de una modificación cosmética que haga más fácil su aplicación y nos lleve a un tratamiento más homogéneo de las distintas zonas del suelo urbano, así como del rústico. Del mismo modo, se pretende la armonización del texto normativo del plan con la disposiciones vigentes en las materias sectoriales.



Dado el contenido y la finalidad de la innovación, ésta tiene naturaleza de modificación y no de revisión del PGOU, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

De conformidad con lo previsto en el artículo 75 de la LISTA, corresponde al municipio de Las Cabezas la aprobación de esta innovación, sin perjuicio de que se deberá atender a las consideraciones vertidas en el preceptivo informe que se ha de requerir a la Consejería con competencia en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Conforme con lo previsto en el apartado 3 del citado artículo 86 de la LISTA, en tanto que esta innovación no afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes no se requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

No se encuentra justificada la suspensión de licencias, aprobaciones o autorizaciones del ámbito afectado por la innovación.

Resultando que el 5 de enero de 2023, el expediente seguido hasta entonces se cuelga en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

Resultando que el 9 de enero de 2023, se inserta en el BOP de Sevilla, el anuncio del trámite de información pública del documento, por plazo de 20 días hábiles.

Resultando que el 19 de enero de 2023, se remite el documento con una certificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla (Servicio Urbanismo), interesando se emita el informe preceptivo previsto en el artículo 75.2.b) de la LISTA. Notificado el 20 de enero de 2023.

Resultando que el 19 de enero de 2023, se remite el documento con una certificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento a Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Consejería de Salud y Consumo, interesando emita el informe previsto en el art. 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

Resultando que el 20 de enero de 2023, se remite el documento, con una certificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, al Consorcio de Aguas del Huesna, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 78 de la LISTA.

Resultando que el 20 de enero de 2023, se remite el documento, con una certificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, a E-DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 78 de la LISTA.

Resultando que el 27 de enero de 2023, se inserta el correspondiente anuncio en el Diario de Sevilla.

Resultando que el 30 de enero de 2023, EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU, ha presentado alegaciones al documento en los siguientes términos:

La Modificación nº 8 del PGOU de Las Cabezas de San Juan que se tramita establece una modificación del “artículo 11.4.11 Tendidos y elementos de infraestructuras” de su documento de Normativa Urbanística, determinando que:



“1. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos de baja tensión, telecomunicaciones y de cualquier tipo en el suelo urbano, o en rústico sujeto a nueva transformación, salvo que vayan grapeados por las fachadas de los edificios existentes. En tal caso, se permitirán los pasos aéreos de calles, siempre que se respete el trazado del cableado existente.

2. Los postes preexistentes en suelo urbano que invadan el dominio público, tendrán carácter provisional, debiendo procederse al grapeado por fachada o a su soterramiento cuando lo ordene la Administración, sin derecho a indemnización.

A este respecto es preciso señalar que el artículo 59.2 de la Ley 24/2013 del Sector Eléctrico, establece literalmente:

“La variación de la ubicación o trazado de una instalación de transporte o distribución de energía eléctrica como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración comportará el pago del coste de dicha variación por parte de la Administración competente sobre dicho proyecto o plan”

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 57.2 “Relaciones civiles” de la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de ordenación del Sistema Eléctrico Nacional.

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO AL AYUNTAMIENTO: que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que le acompañan, se sirva admitirlo, y en méritos de lo expuesto se modifique la Modificación no8 del PGOU, en los siguientes aspectos:

Única: Que la Modificación n.º 8 del PGOU no establezca que los postes preexistentes en suelo urbano que invadan el dominio público tendrán carácter provisional, debiendo procederse al grapeado por fachada o a su soterramiento cuando lo ordene la Administración, sin derecho a indemnización.

Resultando que el 1 de febrero de 2023, doña María Dolores C. M. ha presentado escrito de alegaciones contra el acuerdo de aprobación inicial del documento de modificación puntual n.º 8 del PGOU de Las Cabezas de San Juan, en los siguientes términos:

“El artículo 8.14.6. del vigente PGOU fija las nuevas condiciones estéticas, de composición y materiales que deben de regir a partir de ahora en los edificios destinados a equipamiento comunitario, y que afectan a las características de los edificios existentes y de nueva planta, pero no se advierten los posibles usos compatibles a desarrollar dentro de los mismos, sin afectar al uso principal del edificio de equipamiento comunitario.

En este sentido, todos los edificios de equipamiento comunitario demandan de zonas o espacios administrativos, sin que el PGOU de Las Cabezas indique nada al respecto.

Por ello, y sin alterar el artículo 8.14.6. propongo una nueva redacción para el artículo 6.5.4. apartado 6, que también regula las condiciones generales de los usos de equipamiento comunitario:

“6. Compatibilidad de usos.

Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

En las edificaciones calificadas de uso de equipamiento comunitario se admitirá en todos los casos, como uso complementario o compatible el uso administrativo”.



Resultando que el 2 de febrero de 2023, doña Victoria A. G., ha presentado escrito de alegaciones contra el acuerdo de aprobación inicial del documento de modificación puntual n.º 8 del PGOU de Las Cabezas de San Juan, en los siguientes términos:

La redacción dada a los artículos 5.2.2 y 11.2.7 de las normas urbanísticas del PGOU, por la modificación puntual es contraria a la legislación autonómica y estatal vigente en materia de accesibilidad, por lo que se considera ajustada a derecho la siguiente redacción:

“5.2.2. En planta baja los cuerpos salientes podrán sobresalir 30 cm. de la línea de fachada, siempre que no sobrepase el 30 % del acerado, debiendo quedar un paso mínimo en dominio público de 150 cm., sin que el ancho del cuerpo saliente exceda 160 centímetros.”

11.2.7. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con

un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

d. Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.

e. Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.

f. Aparcamiento en espina, cinco (5) metros.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas consolidadas de suelo urbano por la edificación, se podrá reducir justificadamente los límites anteriores.”

Resultando que el 2 de febrero de 2023, don Rafael E. G., ha presentado escrito de alegaciones contra el acuerdo de aprobación inicial del documento de modificación puntual n.º 8 del PGOU de Las Cabezas de San Juan, en los siguientes términos:

El artículo 6.5.1 (Uso zonas verdes), el apartado 8 de usos compatibles indica que:

“8. Usos compatibles:

a. Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, cultural y para estacionamiento público de vehículos, sin edificación, con un máximo del veinte por ciento (20%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.”

Para el futuro desarrollo de proyectos en el municipio, considero insuficiente fijar un máximo de 20 por ciento del total de superficie de la zona verde, para instalaciones de uso deportivo, cultural o de estacionamiento sin edificación.

La mayoría de los espacios libres y zonas verdes de tamaño medio o grande conviven con espacios en su interior, que admiten el desarrollo de actividades deportivas, culturales y para estacionamiento de vehículos, que al ejecutarse sin edificación, no desvirtúan el carácter de este suelo dotacional, y que permiten un mayor aprovechamiento de los mismos. Limitar la ocupación a un 20 % podría impedir el futuro desarrollo de proyectos en dichas áreas.

De tal forma, y habiendo acreditado un interés legítimo al respecto, propongo la siguiente redacción en beneficio del interés público:

“8. Usos compatibles:

a. Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, cultural y para estacionamiento público de vehículos, sin edificación, con un máximo del treinta por ciento (30%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.”

Resultando que el 31 de marzo de 2023, tiene entrada en el registro municipal de documentos el informe favorable de Evaluación de Impacto en Salud de la Actuación “Modificación Puntual n.º 8



al PGOU de Las Cabezas de San Juan " de 29/03/2023, en cumplimiento del artículo 14 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, a fin de que pueda proseguir con la tramitación de dicho expediente. Emitido por la Consejería DE SALUD Y CONSUMO Delegación Territorial en Sevilla.

Resultando que el 25 de mayo de 2023 ha tenido entrada en el Registro Municipal de Documentos, el informe del Aguas del Huesna, favorable a la tramitación y aprobación de la modificación puntual que se le hizo entrega.

Resultando que 20 de junio de 2023 ha tenido entrada en el Registro Municipal de Documentos, el informe de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, previsto en el artículo 75.2.b) de la LISTA. El informe es favorable, pero concluye que los artículos 9.4.2 y 9.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU de Las Cabezas de San Juan se corresponden con la Ordenación General o Territorial, a tenor de los artículos 75.1.c y 77.1 del RGLISTA.

En el mismo informe se hace mención a:

- En relación al sistema de comunicaciones y transportes el artículo 3.6.2. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía, afecta a la Autopista A-4 de Sevilla a Cádiz y a la carretera Nacional IV de la red principal de carreteras, a las carreteras A-371 y A-471 de la red intercomarcal, así como a varias carreteras de la red secundaria, por lo que se estará a lo que establezcan los organismos sectoriales competentes en materia de carreteras. Se ha pedido, tal como se ha hecho constar, el informe a la Diputación Provincial de Sevilla, como titular del dominio de las carreteras que han sido objeto de modificación de su régimen.

- Así mismo, el artículo 3.6.6. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y gas, afecta a infraestructuras supralocales, por lo que se deberá de atender también a los organismos sectoriales competentes en estas materias.

Resultando que el 1 de agosto de 2023, ha tenido entrada el informe FAVORABLE de La Diputación Provincial de Sevilla, de fecha 28 de julio de 2023, a la modificación puntual n.º 8 al PGOU de Las Cabezas de San Juan.

Resultando que el equipo técnico municipal, autor de la modificación puntual, ha emitido informe previo a la aprobación provisional de la modificación puntual en los siguientes términos:

- Se propone la retirada de la modificación puntual la nueva redacción propuesta para los art. 9.4.2. y 9.4.4. de las normas urbanísticas, dejándose por tanto la misma redacción del Planeamiento Urbanístico en vigor. Atendiendo al informe vinculante del Servicio de Urbanismo de la Consejería con competencia en materia de Ordenación del Territorio.

- Se propone que el apartado 2 del artículo 11.4.11 de las normas urbanísticas quede con el siguiente tenor :

“Los postes preexistentes en suelo urbano que invadan el dominio público, tendrán carácter provisional, debiendo procederse al grapeado por fachada o a su soterramiento cuando lo ordene la Administración”.

Atendiendo a la alegación de Edistribución Redes Digitales S.L.U.



- Se propone que el apartado 8 del artículo 6.5.1 de las normas urbanísticas quede con el siguiente tenor:

“8. Usos compatibles:

a. Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, cultural y para estacionamiento público de vehículos, sin edificación, con un máximo del treinta por ciento (30%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

b. Cuando la superficie del parque sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo con edificación, con las siguientes condiciones:

- Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.

- La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de cero con cero dos (0,02) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela y con una altura total máxima de siete (7) metros, medidos a partir de la rasante del terreno. “

Atendiendo a las alegaciones de Rafael Esteve González.

- Se propone que el apartado 6 del artículo 6.5.4 de las normas urbanísticas quede con el siguiente tenor:

6. Compatibilidad de usos.

“Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

En las edificaciones calificadas de uso de equipamiento comunitario se admitirá para todos los casos, como uso complementario o compatible, el uso administrativo.”

Atendiendo a las alegaciones de María Dolores Campos Mateos.

- Se propone que el apartado 2 del artículo 5.5.2 de las normas urbanísticas quede con el siguiente tenor:

“2. En planta baja los cuerpos salientes podrán sobresalir 30 cm. de la línea de fachada, siempre que no sobrepase el 30 % del acerado, debiendo quedar un paso mínimo en dominio público de 150 cm., sin que el ancho del cuerpo saliente exceda 160 centímetros.”

Atendiendo a las alegaciones de Victoria A. G.

- Se propone que el artículo 11.2.7 de las normas urbanísticas quede con el siguiente tenor:

“Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con

un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a. Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.

b. Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.

c. Aparcamiento en espina, cinco (5) metros.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas consolidadas de suelo urbano por la edificación, se podrá reducir justificadamente los límites anteriores.”

Atendiendo a las alegaciones de Victoria Adiego González.



- Bajo el epígrafe de marco normativo y contexto actual y, atendiendo al requerimiento del Equipo de Gobierno y a fin de que las normas se adapten en mayor grado a la normativa autonómica, proponen que se retire las modificaciones propuestas de los artículos:

- Apartado 1.f del artículo 5.2.5 de las normas urbanísticas.
- Apartado 3 del artículo 5.4.2 de las normas urbanísticas.
- Apartado 3 del artículo 8.2.1 de las normas urbanísticas.
- Apartado 3 del artículo 8.4.1 de las normas urbanísticas.

- Por último, Bajo el epígrafe corrección de errores, se propone el siguiente tenor de los apartados:

- Apartado 3 del artículo 5.5.1

3. En el casco tradicional, no se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de 1 m., debiendo emplearse placas de piedra, mármol, imitaciones cerámicas o similares; salvo en el caso de los usos comerciales, que se podrá admitir a nivel de planta baja.

Para el resto del núcleo urbano se permitirá el revestimiento de fachadas con placas de piedra, mármol, imitaciones, vinilos o similares, a nivel de planta baja, siempre que no produzcan deslumbramientos o reflejos. La correcta colocación y seguridad de estos elementos deberá ser garantizada por técnico competente.

- Apartado 2 del artículo 8.8.6

2.- Salvo en los poblados de colonización, con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a. La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

b. En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, deberá igualarse su altura con todos los huecos de planta.

c. Las puertas de cochera no podrán superar los 3,50 metros de anchura, debiendo igualar en todos los casos la dimensión vertical con el resto de los huecos de planta.

En ningún caso se permitirán alturas de puerta de cochera de más de 3,00 metros.

d. Las carpinterías se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Resultando que, en los términos propuestos por el equipo redactor, se elevó el documento de modificación puntual n.º 8 del PGOU de Las Cabezas de San Juan, al Pleno del Ayuntamiento, para su aprobación provisional. Propuesta que fue aprobada por el citado órgano municipal, en la sesión celebrada el 29 de febrero de 2024. Acordándose, así mismo, que se sometiera el acuerdo al trámite de información pública.

Resultando que, el referido acuerdo fue remitido a la Delegación Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con sede en Sevilla, el 19 de marzo de 2024, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 78.8 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Resultando que en el BOP de Sevilla correspondiente al 25 de marzo de 2024, se ha insertado el anuncio del trámite de información pública del acuerdo de aprobación provisional del referido acuerdo.



Resultando que el 9 de abril de 2024 se ha insertado el anuncio del mismo trámite en el Diario de Sevilla.

Resultando que, mediante el registro de entrada 2024-E-RC-3529, de 09/04/2024, ha tenido acceso al Registro Municipal de Documentos, el requerido informe emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, en virtud de lo establecido por el artículo 78.8 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; así como por el artículo 107.4 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley.

En el citado informe se pone de manifiesto que:

1º.- El 19 de junio de 2023 se emite informe preceptivo y vinculante del Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio en el que se indican las siguientes observaciones referidas a la ordenación general: La modificación de los artículos 9.4.2 y 9.4.4 pertenece a la ordenación urbanística general, a tenor de los artículos 75.1.c y 77.1 del RGLISTA. Los usos que cuya autorización pretende posibilitar en el marco de Actuaciones de Interés Público, tienen cabida a tenor de lo previsto en los artículos 22 LISTA y 30 RGLISTA respecto a las actuaciones extraordinarias en suelo rústico.

2º.- Se han eliminado de la propuesta los artículos 9.4.2 y 9.4.4, que afectaban a la ordenación general. El informe urbanístico emitido por esta Delegación con fecha 19 de junio de 2023 no exigía tal extremo, sino que se informaba favorablemente su contenido desde el punto de vista urbanístico.

3º.- En la valoración realizada al documento aprobado inicialmente se indicaba la necesidad de revisar la nueva redacción dada al artículo 9.4.4, dada su afección a espacios del Catálogo del PEPMF de la provincia de Sevilla, incluidos en el Sistema de protección establecido por el POT, conforme a su artículo 111. Respecto a ello, dado que no se incorpora ahora el artículo 9.4.4 en la redacción dada al documento de Modificación aprobado provisionalmente, no resulta necesario la verificación del cumplimiento de las observaciones realizadas previamente.

Resultando que, sorpresivamente, con el nº 2024-E-RC-3718 del 15 de abril ha tenido acceso al Registro Municipal de Documentos, el escrito de 12 de abril de 2024, del Secretario de la Comisión Provincial De Coordinación Urbanística, adscrito a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por el que se adjunta los informes emitidos por el Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía, tras la aprobación inicial y provisional de la Modificación nº 8 del PGOU de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), que no fueron solicitados por su Ayuntamiento:

- Informe del Jefe del Servicio de Carreteras, adscrito a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de 3 de mayo de 2023.

“Examinada la documentación presentada, relativa al asunto arriba indicado, esta Delegación le informa lo siguiente:

Uno de los objetos de la modificación del PGOU es el artículo - “ 3.6.2. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía. ” para adaptarlo a la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.



Sin embargo, se observa que no se ha tenido en cuenta el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía.

Dicho decreto reduce la zona de no edificación en las carreteras Autonómicas, fijando una distancia de 25 metros medidos en horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la explanación.

Por ello se informa que deberá recogerse dicha circunstancia en el documento que se apruebe provisionalmente, de no ser subsanada esta circunstancia, el documento será informado desfavorablemente.”

- Informe del Jefe del Servicio de Carreteras, adscrito a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de 9 de abril de 2024.

“Examinada la documentación presentada, relativa al asunto arriba indicado, esta Delegación le informa lo siguiente:

Se reitera lo expresado en el informe enviado y firmado en fecha 3 de mayo de 2023.

La Modificación n.º 8 al vigente PGOU, no se adapta a lo dispuesto en el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, Artículo 60 Modificación de la Ley 8/2001.

Dicho decreto reduce la zona de no edificación en las carreteras Autonómicas, fijando una distancia de 25 metros medidos en horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la explanación.

Por ello, se informa DESFAVORABLEMENTE, al no haber sido subsanada esta circunstancia.”

Resultando que el día 10 de mayo de 2024 se ha consultado el registro municipal de documentos con acotación temporal desde el día 9 de enero al 24 de febrero de 2023, con las expresiones de búsqueda: PGOU, modificación puntual, alegación y alegaciones. De las búsquedas efectuadas, de las que queda testimonio en el expediente, no se observan alegaciones distintas a las presentadas por el vecino, don José G. F., de 8 de mayo de 2024, registro de entrada nº 2024-E-RC-4508. Que alega contra la redacción dada a los siguientes artículos de las normas urbanísticas del PGOU de Las Cabezas de San Juan:

- Art. 5.2.5. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima
- Art. 5.4.2. Condiciones de habitabilidad.
- Art. 5.4.3. Condiciones de ventilación e iluminación.
- Art. 5.5.1. Armonización de las construcciones con su entorno.
- Art. 5.5.2. Cuerpos salientes.
- Art. 5.5.3. Elementos salientes.
- Art. 5.5.4. Instalaciones en las fachadas.
- Art. 5.5.6. Cubiertas.
- Art. 5.5.7. Cerramientos.
- Art. 5.5.11. Vallas publicitarias.
- Art. 6.3.2. Altura libre de piso.
- Art. 6.3.3. Dimensiones de los huecos de paso.
- Art. 6.3.4. Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables de uso residencial.
- Art. 6.3.5. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.
- Art. 6.3.6. Condiciones de los talleres domésticos.
- Art. 6.3.7. Zonas comunitarias.



- Art. 6.3.8. Accesos comunes a las viviendas.
- Art. 6.3.10. Condiciones generales de los aparcamientos.
- Art. 6.5.1. Uso zonas verdes.
- Art. 8.2.1. Definición y ámbito (Ordenanza R-I).
- Art. 8.2.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-I).
- Art. 8.2.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-I)
- Art. 8.2.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-I)
- Art. 8.3.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II).
- Art. 8.3.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II).
- Art. 8.4.1. Definición y ámbito (Ordenanza R-II-A).
- Art. 8.4.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-A).
- Art. 8.4.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-A)
- Art. 8.5.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-B)
- Art. 8.5.3. Condiciones de edificabilidad (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.5.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.5.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.5.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.6.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.6.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.6.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.7.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-III).
- Art. 8.7.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-III).
- Art. 8.8.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-IV).
- Art. 8.8.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-IV).
- Art. 8.8.8. Régimen de usos (Ordenanza R-IV).
- Art. 8.11.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza P-II).
- Art. 8.11.8. Régimen de usos (Ordenanza P-II).
- Art. 8.12.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza P-III).
- Art. 8.12.9. Régimen de usos (Ordenanza P-III).
- Art. 8.14.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.
- Art. 10.1.8. Criterios de ordenación de las dotaciones de equipamientos.
- Art. 11.2.1. Dimensiones y características de las Sendas Públicas para los Peatones.
- Art. 11.2.2. Condiciones de diseño para el acerado.
- Art. 11.4.11. Tendidos y elementos de infraestructuras.

Resultando que consta en el expediente el Informe del Asesor Jurídico de Urbanismo de 15 de mayo de 2024 que ha dictaminado los informes emitidos y las alegaciones vertidas, arriba descritas.

Visto el referido informe de la Asesoría Jurídica de Urbanismo, se **PROPONE AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO**, los siguientes **ACUERDOS**:

1º.- Desestimar las alegaciones formuladas por don José G. F. contra el acuerdo de aprobación provisional de la esta Modificación Puntual n.º 8 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan.

2º.- Acordar, en consecuencia, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 8 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, en los siguientes términos:



- *El articulado de las normas urbanísticas del PGOU de Las Cabezas de San Juan que a continuación se relaciona, deberá elevarse al Pleno del Ayuntamiento, para su aprobación definitiva, en los términos surgidos de la aprobación provisional; acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de febrero de 2024:*
- Art. 3.6. 6. *Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y gas.*
- Art. 5.2.5. *Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima*
- Art. 5.2.6. *Patios.*
- Art. 5.3.3. *Criterios de medición de superficies.*
- Art. 5.4.2. *Condiciones de habitabilidad.*
- Art. 5.4.3. *Condiciones de ventilación e iluminación.*
- Art. 5.5.1. *Armonización de las construcciones con su entorno.*
- Art. 5.5.2. *Cuerpos salientes.*
- Art. 5.5.3. *Elementos salientes.*
- Art. 5.5.4. *Instalaciones en las fachadas.*
- Art. 5.5.6. *Cubiertas.*
- Art. 5.5.7. *Cerramientos.*
- Art. 5.5.8. *Portadas, escaparates, anuncios y vitrinas.*
- Art. 5.5.11. *Vallas publicitarias.*
- Art. 5.5.12. *Protección de arbolado.*
- Art. 6.3.1. *Características mínimas de las viviendas.*
- Art. 6.3.2. *Altura libre de piso.*
- Art. 6.3.3. *Dimensiones de los huecos de paso.*
- Art. 6.3.4. *Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables de uso residencial.*
- Art. 6.3.5. *Condiciones de los despachos profesionales domésticos.*
- Art. 6.3.6. *Condiciones de los talleres domésticos.*
- Art. 6.3.7. *Zonas comunitarias.*
- Art. 6.3.8. *Accesos comunes a las viviendas.*
- Art. 6.3.9. *Dotación de aparcamientos:*
- Art. 6.3.10. *Condiciones generales de los aparcamientos.*
- Art. 6.5.1. *Uso zonas verdes.*
- Art. 6.5.4. *Categorías.*
- Art. 8.2.1. *Definición y ámbito (Ordenanza R-I).*
- Art. 8.2.2. *Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-I).*
- Art. 8.2.4. *Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-I)*
- Art. 8.2.7. *Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-I)*
- Art. 8.2.11. *Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-I).*
- Art. 8.3.2. *Condiciones particulares de ordenación (Ordenanza R-II).*
- Art. 8.3.4. *Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II).*
- Art. 8.3.7. *Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II).*
- Art. 8.3.11. *Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II).*
- Art. 8.4.1. *Definición y ámbito (Ordenanza R-II-A).*
- Art. 8.4.2. *Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-A).*
- Art. 8.4.4. *Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-A).*
- Art. 8.4.7. *Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-A)*
- Art. 8.4.11. *Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-A).*



- Art. 8.5.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-B)
- Art. 8.5.3. Condiciones de edificabilidad (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.5.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.5.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.5.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-B).
- Art. 8.6.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.6.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.6.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.6.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-C).
- Art. 8.7.2. Condiciones de parcelación (Ordenanza R-III).
- Art. 8.7.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-III).
- Art. 8.7.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-III).
- Art. 8.8.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-IV).
- Art. 8.8.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-IV).
- Art. 8.8.8. Régimen de usos (Ordenanza R-IV).
- Art. 8.11.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza P-II).
- Art. 8.11.8. Régimen de usos (Ordenanza P-II).
- Art. 8.12.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza P-III).
- Art. 8.12.9. Régimen de usos (Ordenanza P-III).
- Art. 8.13.1. Zona industrial P1 (Las Viñuelas).
- Art. 8.13.2. Zona industrial P2 (Las Viñuelas).
- Art. 8.13.3. Zona industrial P3 (Las Viñuelas).
- Art. 8.13.4. Zona industrial P4 (Las Viñuelas).
- Art. 8.14.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.
- Art. 10.1.8. Criterios de ordenación de las dotaciones de equipamientos.
- Art. 11.2.1. Dimensiones y características de las Sendas Públicas para los Peatones.
- Art. 11.2.2. Condiciones de diseño para el acerado.
- Art. 11.2.3. Condiciones de diseño del viario.
- Art. 11.2.7. Estacionamiento en la vía pública.
- Art. 11.4.11. Tendidos y elementos de infraestructuras.

- El artículo 9.4.2. Zona del ecosistema agrícola de La Marisma Desecada, deberá ser aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en los términos de la aprobación inicial de esta modificación puntual; acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 24 de noviembre de 2022.
- El artículo 3.6.2. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía. Deberá figurar en el documento objeto de aprobación definitiva en los siguientes términos:

“1. Las carreteras son las vías de dominio y uso público concebidas para la circulación de vehículos automóviles. Están reguladas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, o por la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio 2001 (BOE 188 de 7 agosto) en los términos surgidos de la entrada en vigor del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía. En el término municipal de Las Cabezas de San Juan tienen esta consideración las siguientes vías:

a. De la red principal de carreteras:



- Autopista A 4 (E-05) de Sevilla a Cádiz. Carretera Nacional IV de Madrid a Cádiz.

b. De la red intercomarcal:

- Carretera A-371. Carretera A-471.

c. De la red secundaria:

- Carretera local SE-691. Carretera local SE-695.

- Carretera local SE-447. Carretera local SE-448.

- Carretera local SE-5208. Carretera local SE-5209.

- Carretera local SE-9010. Carretera local SE-9017.

- Carretera local SE-9021. Carretera local SE-9029.

2. Constituyen el dominio público los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales, es decir las zonas permanentemente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente.

Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la citada legislación nacional y autonómica establece.

3. En aplicación de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, o la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio 2001 (BOE 188 de 7 agosto), se establece una zona de protección, en la que se distinguen:

Zona de dominio público: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa a la correspondiente autorización o concesión de la administración titular.

Zona de servidumbre legal: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. Solo se admiten los usos compatibles con la seguridad vial y previa autorización de la administración titular).

Zona de afección: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Zona de no edificación: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la línea exterior de la calzada.

4. Limitaciones de uso:

En la zona comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la edificación, queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En la zona comprendida entre la línea límite de la edificación y el límite exterior de la Zona de afección, se pedirá autorización al Organismo competente para realizar cualquier tipo de obras,



instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, y plantar o talar árboles.

En las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio competente podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior de la definida en el artículo 85 del Reglamento de Carreteras, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Queda prohibida la publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público.

5. Zonas afectadas:

Autopistas y autovías de la Red Nacional:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 8 metros

ZONA DE SERVIDUMBRE 25 metros

ZONA DE AFECCIÓN 100 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 50 metros

Carreteras multicarril y resto de carreteras de la Red Nacional:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 3 metros

ZONA DE SERVIDUMBRE 8 metros

ZONA DE AFECCIÓN 50 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 25 metros

Vías de gran capacidad de la Red Autonómica:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 8 metros

ZONA DE SERVIDUMBRE 25 metros

ZONA DE AFECCIÓN 100 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 50 metros

Vías convencionales de la Red Autonómica:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 3 metros



ZONA DE SERVIDUMBRE 8 metros

ZONA DE AFECCIÓN 50 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 25 metros

Otras Carreteras de la Red Autonómica:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 3 metros

ZONA DE SERVIDUMBRE 8 metros

ZONA DE AFECCIÓN 25 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 25 metros

6. Queda prohibido, con carácter general, todo uso edificatorio en las franjas de terreno comprendidas entre las aristas de la calzada y las líneas paralelas a aquellas situadas a la distancia de:

Cien (100) metros en la variante de las Cabezas de San Juan.

Cincuenta (50) metros en la A-4.

Cincuenta (50) metros en los nudos y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales de cualquier carretera de la Red de Carreteras del Estado (convencional, autovía, autopista y carreteras multicarril).

Veinticinco (25) metros en la N-IV.

Veinticinco (25) metros en la A-371, A-471 y resto de carreteras de ámbito autonómico.

Veinticinco (25) metros en los ramales de enlace y las vías de giro de intersecciones de carreteras de ámbito autonómico y provincial.

Veinticinco (25) metros en las carreteras de ámbito provincial.

7. Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos por la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

8. El acceso a las nuevas actividades será único. Se definirá en proyecto específico, conforme a la norma 3.1-IC de Trazado (aprobada por Orden FOM 273/2016, de 19 de febrero, BOE de 04/03/2016) y a la Orden del 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalación servicios, en aquellas disposiciones que no se opongan a lo establecido en la referida norma 3.1-IC de Trazado. El



proyecto estará firmado por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso."

3º.- Tras la aprobación del documento, por el Pleno del Ayuntamiento se seguirán los siguientes trámites:

1.- Diligenciado del documento objeto de la aprobación definitiva, por la Secretaría General del Ayuntamiento.

2.- Una copia del documento diligenciado por la que acredite que el documento responde al acuerdo de aprobación y una certificación del acuerdo de aprobación del mismo deberá quedar disponible en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento, accesible desde la página Web de la Corporación.

3.- Depósito del documento en el Registro Municipal de Instrumentos de Ordenación Urbanística y solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Ordenación Urbanística, acompañando, para ello, una copia diligenciada del documento y una certificación del acuerdo adoptado para su aprobación definitiva.

4.- Publicación del acuerdo de aprobación del documento con ofrecimiento de las acciones que procedan y del articulado de las normas objeto de la modificación en el BOP de Sevilla.//

Considerando, asimismo, el Dictamen favorable de la Comisión Informativa Permanente de fecha 27/05/2024, el Pleno, en uso de las competencias conferidas por el art. 22.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por unanimidad de los asistentes, aprueba la propuesta anteriormente transcrita en todos sus términos, debiendo darse cumplimiento a todo cuanto se deja interesado en la misma, a los efectos legales y administrativos que procedan.

Previo a la adopción del anterior acuerdo se produjo debate, las manifestaciones vertidas en este punto se encuentran contenidas en el videoacta que está a disposición de los Sres. Concejales y de cualquier persona que lo desee en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan."

SEGUNDO.- Que por Resolución del Tercer Teniente de Alcalde de este Ayuntamiento número 1726/2024, de 13 de junio de dos mil veinticuatro, se ha acordado la inscripción del documento aprobado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y la remisión de este acuerdo, junto con copia del documento aprobado, a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

TERCERO.- Que contra el acuerdo adoptado podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante el Juzgado o Tribunal que de de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de junio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa corresponda, en el plazo de dos meses y, potestativamente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y el 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se podrá interponer recurso de reposición ante el órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes. En ambos casos, el plazo comienza a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

CUARTO.- Que el texto de los artículos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas que han sido objeto alteración, y en los términos en que han resultado tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º ocho del referido instrumento de ordenación general, es el que sigue:

Art. 3.6.2. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía.



1. Las carreteras son las vías de dominio y uso público concebidas para la circulación de vehículos automóviles. Están reguladas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, o por la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio 2001 (BOE 188 de 7 agosto). En el término municipal de Las Cabezas de San Juan tienen esta consideración las siguientes vías:

a. De la red principal de carreteras:

- Autopista A-4 (E-05) de Sevilla a Cádiz. Carretera Nacional IV de Madrid a Cádiz.

b. De la red intercomarcal:

- Carretera A-371. Carretera A-471.

c. De la red secundaria:

- Carretera local SE-691. Carretera local SE-695.
 - Carretera local SE-447. Carretera local SE-448.
 - Carretera local SE-5208. Carretera local SE-5209.
 - Carretera local SE-9010. Carretera local SE-9017.
 - Carretera local SE-9021. Carretera local SE-9029.

2. Constituyen el dominio público los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales, es decir las zonas permanentemente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente. Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la citada legislación nacional y autonómica establece.

3. En aplicación de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, o la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio 2001 (BOE 188 de 7 agosto), se establece una zona de protección, en la que se distinguen:

Zona de dominio público: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa a la correspondiente autorización o concesión de la administración titular.

Zona de servidumbre legal: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. Solo se admiten los usos compatibles con la seguridad vial y previa autorización de la administración titular).

Zona de afección: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Zona de no edificación: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la línea exterior de la calzada.

4. Limitaciones de uso:

En la zona comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la edificación, queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En la zona comprendida entre la línea límite de la edificación y el límite exterior de la Zona de afección, se pedirá autorización al Organismo competente para realizar cualquier tipo de obras,



instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, y plantar o talar árboles.

En las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio competente podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior de la definida en el artículo 85 del Reglamento de Carreteras, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Queda prohibida la publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público.

5. Zonas afectadas:

Autopistas y autovías de la Red Nacional:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	8 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	25 metros
ZONA DE AFECCIÓN	100 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN	50 metros
----------------------	-----------

Carreteras multicarril y resto de carreteras de la Red Nacional:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	3 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	8 metros
ZONA DE AFECCIÓN	50 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN	25 metros
----------------------	-----------

Vías de gran capacidad de la Red Autonómica:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	8 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	25 metros
ZONA DE AFECCIÓN	100 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN	50 metros
----------------------	-----------

Vías convencionales de la Red Autonómica:



Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	3 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	8 metros
ZONA DE AFECCIÓN	50 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN	25 metros
----------------------	-----------

Otras Carreteras de la Red Autonómica:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	3 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	8 metros
ZONA DE AFECCIÓN	25 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN	25 metros
----------------------	-----------

6. Queda prohibido, con carácter general, todo uso edificatorio en las franjas de terreno comprendidas entre las aristas de la calzada y las líneas paralelas a aquellas situadas a la distancia de:

- Cien (100) metros en la variante de las Cabezas de San Juan.
- Cincuenta (50) metros en la A-4.
- Cincuenta (50) metros en los nudos y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales de cualquier carretera de la Red de Carreteras del Estado (convencional, autovía, autopista y carreteras multicarril).
- Veinticinco (25) metros en la N-IV.
- Veinticinco (25) metros en la A-371, A-471 y resto de carreteras de ámbito autonómico.
- Veinticinco (25) metros en los ramales de enlace y las vías de giro de intersecciones de carreteras de ámbito autonómico y provincial.
- Veinticinco (25) metros en las carreteras de ámbito provincial.

7. Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos por la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

8. El acceso a las nuevas actividades será único. Se definirá en proyecto específico, conforme a la norma 3.1-IC de Trazado (aprobada por Orden FOM 273/2016, de 19 de febrero, BOE de 04/03/2016) y a la Orden del 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalación servicios, en aquellas disposiciones que no se opongan a lo establecido en la referida norma 3.1-IC de Trazado. El



proyecto estará firmado por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

Art. 3.6.6. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y gas.

1. Tienen la consideración de infraestructuras las redes de transporte de aguas limpias y residuales, de combustible en estado líquido o gaseoso, las instalaciones destinadas al tratamiento y la depuración de aguas y al tratamiento y vertido de residuos sólidos.

2. La construcción de edificios o instalaciones dentro de las zonas de expropiación del canal del bajo Guadalquivir queda sujeta a lo que disponga la norma sectorial correspondiente.

3. Conducciones de agua potable.

- a Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y sus Reglamentos.
- b El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a cinco (5) metros al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.
- c No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.
- d Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de cinco (5) metros se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

4. Instalaciones de saneamiento.

- a Serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.
- b Los elementos comprendidos serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. además de los vertederos municipales de residuos sólidos.
- c Las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a cinco (5) metros y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de dos (2) kilómetros de núcleos urbanos y a más de quinientos (500) metros de carreteras.

5. Redes de Gaseoductos y Oleoductos.

- a El régimen de protección para este tipo de infraestructuras vendrá regulado por la Ley 34/1998 de 7 de octubre del sector de Hidrocarburos y por Real Decreto 1432/2002 de 27 de diciembre.
- b Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, etc., de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
- c En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.
- d En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de diez (10) metros al eje del sistema como mínimo.

Art. 5.2.5. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Cód. Validación: 7R7J59MPR9ETJ7GNHH2ZMNTQ
 Verificación: <https://sacabesasnanjuan.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 50



1. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40 % en el caso de cubiertas inclinadas. En ningún caso la cumbrera superará los 3 metros y medio en su punto más alto desde la cara superior del forjado. Se admitirá uso residencial bajo cubierta cuando dicho uso sea permitido por la ordenanza aplicable.
- b. Las cámaras de aire.
- c. Los petos y elementos de separación entre cubiertas planas.
- d. Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f. Los castilletes de escalera, cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc) y/o áticos habitables. Todos ellos, incluso los que no se encuentren por encima de la altura máxima reguladora, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio. En el caso de no ejecutarse bajo cubierta inclinada del edificio, deberán estar separados al menos 3 metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados.

Excepcionalmente en el caso de edificaciones con fachada a más de una calle, se podrán admitir retranqueos de castillete inferiores en su fachada secundaria, siempre que se justifique técnicamente la imposibilidad de dar cumplimiento a esta distancia.

En los casos de castillete de escaleras, cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y en ningún caso superará un veinte por ciento (20%) la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

2. Para aquellos solares o edificios destinados a equipamiento o servicios de carácter público no será de aplicación la limitación de altura establecida anteriormente, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que se justifique adecuadamente la necesidad de superar dichos límites, y que al superarlos no se creen distorsiones de índole estético.
- b. Que el aumento de ocupación o volumen no comporte lucro alguno para la entidad administrativa que lo realice.

3. Sobre las construcciones permitidas según el apartado 1, no se admite ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalación, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado que se describe en el citado apartado.

4. Las antenas receptoras de señales de radiodifusión y televisión, al servicio exclusivo del edificio, así como las emisoras de señales de radioaficionados y de telefonía móvil, podrán instalarse sobre el cuerpo edificado cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a. Salvo norma sectorial contraria, deberá quedar garantizada la máxima reducción del impacto visual mediante la elección de soluciones técnicas que reduzcan al mínimo el volumen ocupado, de materiales y colores adecuados, debiendo justificarse mediante la simulación gráfica de la instalación resultante desde las diversas vías públicas en la que la cubierta sea visible.



b. Salvo norma sectorial contraria, no podrá sobrepasar en más de cinco (5) metros la altura máxima permisible determinada en el artículo 5.2.4. y debiendo quedar retranqueada un mínimo de tres (3) metros desde la calle.

5. Las instalaciones solares que se sitúen sobre los edificios quedarán sujetas a lo dispuesto en las normas de rango superior u ordenanza municipal.

6. La desembocadura de las chimeneas usadas para la evacuación de gases, humos y olores de cualquier edificación en zona residencial, deberá elevarse como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, propio o colindante, situado a una distancia no superior a diez (10) metros y siempre de forma que, por las condiciones del entorno, no afecte al medio ambiente, a la salud de las personas ni al ornato publico.

Art. 5.2.6. Patios.

1. Se considera patio, a efectos de esta Normativa, a todo espacio no edificado situado dentro de la parcela edificable y destinado a obtener ventilación o iluminación.

2. La superficie horizontal mínima del patio, a lo largo de todo su desarrollo en altura, se determina de acuerdo con los siguientes criterios:

- La dimensión horizontal de todos los lados del perímetro del patio, cuando sea rectangular, será igual o superior a un tercio de su altura (H/3) y como mínimo, siempre podrá inscribirse dentro del perímetro, cualquiera que sea su forma, un círculo de tres (3) metros de diámetro.
- Se considera como altura (H) a efectos de la medición de patios, a la dimensión vertical existente entre la cota del suelo del local más bajo de los que abren a él y la de coronación de la edificación a la que sirve.

Excepcionalmente, en los inmuebles de hasta 70 m² de suelo, o con fachadas de menos de 5 metros, se permitirán patios con lado mínimo de 1,80 metros, siempre y cuando justifique una superficie mínima de patio de 9 m².

3. Únicamente podrán disponerse patios abiertos a fachada en las zonas de edificación abierta.

4. Podrá admitirse la mancomunidad de patios entre distintas parcelas a fin de completar las dimensiones mínimas determinadas en el punto 2, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Que se constituya la mancomunidad en escritura pública como derecho real de servidumbre sobre los solares o muebles y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Que tal servidumbre no pueda cancelarse sin autorización municipal, ni en tanto subsista alguno de los edificios que la constituyeron.

Art. 5.3.3. Criterios de medición de superficies.

1. Se considera superficie edificable, a efectos del cálculo de edificabilidad, a la suma de las superficies delimitadas por las proyecciones verticales de los cerramientos de fachada tanto exteriores como interiores de cada una de las plantas edificables.

2. Los cuerpos volados, terrazas y porches que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie edificable cuando se hallen delimitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará el cincuenta por ciento (50%) de su superficie medida de la misma forma que se indica en el párrafo anterior.



3. No se computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad las superficies de plantas de sótano según se define en el artículo 5.2.3.; ni las superficies a las que corresponda una altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros (cuando se refiera a cubiertas inclinadas); ni las marquesinas exteriores abiertas por todas sus caras, que alberguen estacionamiento de vehículos.

4. También quedan excluidos del cómputo de superficie edificada por planta, los pasajes de acceso a espacios públicos interiores, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares de materia transparente o traslúcido de estructura ligera y desmontable con destino a cubierta de huecos de ventilación, siempre que su altura no supere los ciento ochenta (180) centímetros medidos desde la solería de la cubierta horizontal en la que se apoya, y dejen un espacio perimetral o central que presente una superficie mínima de ventilación e iluminación, que se ajuste a lo dispuesto en la norma sectorial.

Art. 5.4.2. Condiciones de habitabilidad.

1. Se considera, a efectos de esta Normativa, pieza o local habitable, a todo aquél en el que se desarrollen actividades de estancia o reposo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto, los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos, piezas análogas.

Toda pieza o local que tenga la consideración de habitable deberá ser exterior; considerándose así cuando presente hueco de ventilación e iluminación natural, conforme establezca la norma sectorial, con las dimensiones que se señalan en el artículo siguiente, y en cualquier caso sobre los siguientes espacios:

- a. Vía pública, calle, plaza, terraza, pasillo, soportal, porche o cualquier otro espacio exterior libre de edificación.
- b. Patio o espacio libre de edificación de carácter privado.
- c. No se permitirán viviendas interiores que no dispongan de patios o espacios libres conforme marca el art. 5.2.6.; salvo en el caso de edificios preexistentes, para los cuales se establece una superficie mínima exigible de patio o espacio libre de 9 m². Estos patios o espacios deberán tener acceso desde las zonas comunes del edificio.

3. Si existiese uso bajo cubierta inclinada del edificio, se computará a efectos de superficie edificable, y se podrá destinar a dependencias habitables cuando al menos el veinticinco por ciento (25 %) de su superficie tenga altura libre igual o mayor a dos con veinte (2,20) metros. En caso contrario sólo podrá utilizarse como recinto no habitable.

4. En las plantas de sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento, los elementos técnicos de los edificios, así como los usos que se permitan en las ordenanzas particulares de zona, quedando prohibido el uso residencial.

5. Se permitirá la reducción de los patios interiores y la invasión de los suelos públicos, sin que con ello distorsione el uso al que éste va indicado, cuando el edificio no cuente con un espacio adecuado para la instalación de sistemas de eliminación de barreras arquitectónicas, y así se haya acreditado en el proyecto redactado al efecto.

Art. 5.4.3. Condiciones de ventilación e iluminación.



1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables y puestos de trabajo, deberán ajustarse a lo dispuesto en la norma sectorial.
2. Las piezas habitables dispondrán cada una de una superficie practicable con la dimensión mínima que establezca la norma sectorial.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación, de acuerdo con la reglamentación vigente en esta materia.
4. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, de acuerdo con la reglamentación vigente en esta materia.
5. Los humos y gases que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, excepto cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, permitiéndose en tal caso la salida de humos por fachada. En ningún supuesto se permitirá la colocación de conductos verticales en las fachadas de los edificios.
6. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías, de acuerdo con la reglamentación vigente en esta materia.
7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa molestias y perjuicio al vecindario.

Art. 5.5.1. Armonización de las construcciones con su entorno.

Las nuevas construcciones y las alteraciones de las existentes situadas en el casco tradicional, deberán adecuarse en su diseño y composición al del ambiente urbano en el que estuviesen situadas.

1. A tal fin, en el casco tradicional se justificará gráficamente la composición de la nueva fachada en relación con las circundantes, armonizando líneas de cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc. de la nueva edificación con las colindantes.
2. En el casco tradicional, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. En el casco tradicional, no se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de 1 m., debiendo emplearse placas de piedra, mármol, imitaciones cerámicas o similares; salvo en el caso de los usos comerciales, que se podrá admitir a nivel de planta baja.

Para el resto del núcleo urbano se permitirá el revestimiento de fachadas con placas de piedra, mármol, imitaciones, vinilos o similares, a nivel de planta baja, siempre que no produzcan deslumbramientos o reflejos. La correcta colocación y seguridad de estos elementos deberá ser garantizada por técnico competente.



4. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

5. Los cerramientos o cubriciones de las terrazas delanteras de viviendas ejecutadas bajo un mismo proyecto unitario, quedarán sujetas al cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza aplicable.

6. Se prohíbe la construcción de rampas o escalones en el acerado o viario público, cuando se afecta al normal tránsito de peatones o vehículos.

Art. 5.5.2. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. En planta baja los cuerpos salientes podrán sobresalir 30 cm. de la línea de fachada, siempre que no sobrepase el 30 % del acerado, debiendo quedar un paso mínimo en dominio público de 150 cm., sin que el ancho del cuerpo saliente exceda 160 centímetros.

3.- Con carácter general, en planta alta se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más de 45 cm del plano de fachada, sin exceder el 30 % del ancho de la acera, y su longitud total no exceda de un tercio del ancho de la fachada. En el casco tradicional, los cuerpos salientes tendrá además un ancho máximo de 160 centímetros.

Art. 5.5.3. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación, instalaciones o elementos constructivos no habitables, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como rejas, zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles, y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos, rejas y molduras que podrán sobresalir un máximo de cinco (5) centímetros y diez (10) centímetros en el de las rejas y molduras.
- b. Se admiten los elementos salientes en planta alta cuyo vuelo no supere en ningún punto un máximo de treinta (30) centímetros o el treinta (30) por ciento de la anchura de la acera.
- c. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Art. 5.5.4. Instalaciones en las fachadas.

1. Los aparatos de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, que obligatoriamente tengan que instalarse en fachada, podrán sobresalir un máximo de treinta (30) centímetros del plano de fachada y a una distancia mínima de dos metros y medio (2,5) sobre el nivel de acera, debiendo integrarse en la composición de fachada justificándose tal extremo



mediante documentación gráfica que deberá aportar junto con la solicitud de licencia. No obstante y por razones estéticas y de salubridad, se aconseja su instalación en la cubierta del edificio.

2. Los conductos de evacuación mediante chimeneas se situarán en cubierta, a una distancia mínima de 30 cm, del plano del fachada. En ningún supuesto se permitirá la colocación de conductos verticales a través de las fachadas de los edificios.

3. Todos los elementos de las instalaciones que vuelen o sean visibles desde la vía pública deberán garantizar, mediante la correspondiente certificación técnica el cumplimiento de los niveles de emisión de ruidos que se establecen en el artículo 7.2.3 de estas Normas.

4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de dos metros y medio (2,5) metros sobre el nivel de la acera.

5. Las cajas de contadores y monolitos de las compañías suministradoras deberán empotrarse en el cerramiento de fachada.

6. Se prohíben en todos los casos, la evacuación del agua generada en el funcionamiento de las unidades exteriores de los equipos de climatización y similares a la vía pública (dominio público).

Art. 5.5.6. Cubiertas.

1. En zonas de uso característico residencial se podrán utilizar cubiertas de estos tipos:

a. Cubierta inclinada de teja, con una pendiente máxima del cuarenta por ciento (40%).

b. Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego o media baranda metálica, de altura máxima 1,35 metros sobre la cota de forjado, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja con pendiente máxima del 40 %. Los pretils medianeros de azotea serán ciegos y tendrán una altura máxima de 2,00 metros, no permitiéndose escalonamientos a 90º entre la fachada y la medianera.

c. Cubierta mixta, con cubierta inclinada en la primera crujía (cumpliendo las condiciones del apartado a), y cubierta plana en el resto (cumpliendo las condiciones del apartado b).

En zonas de uso característico residencial se prohíben con carácter general las cubiertas ligeras metálicas, salvo en los poblados de colonización, que se admitirá la cubierta metálica siempre que se encuentre lacada o pintada.

Excepcionalmente, se permitirá el empleo de cubiertas plásticas imitación a teja en las zonas residenciales.

En el casco tradicional se deberá justificar la adecuación de la cubierta prevista con el entorno.

2. Los áticos o castilletes se resolverán mediante faldón inclinado de teja, con cubiertas planas no ligeras o mediante placa sándwich imitación teja tradicional. La altura libre máxima del castillete será de 2,80 metros.

3. De acuerdo con el criterio general de armonización de la edificación con su entorno, el Ayuntamiento podrá obligar a la adopción de uno de los tipos de cubierta mencionados cuando sea el que predomine en la longitud del frente de manzana en la que se integre el edificio.

Art. 5.5.7. Cerramientos.



1. Los solares en suelo urbano deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres metros y medio (3,5), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, debiendo armonizar con las construcciones del entorno en las zonas del casco tradicional, mediante la ejecución de cerramiento de fábrica de ladrillos o bloques de hormigón, vistos o debidamente revestidos.

Se admitirán alturas de cerramiento superiores en las zonas productivas, y en aquellos casos que sirvan para impedir la visibilidad de cubierta de edificación, se encuentre adosada o no a cerramiento, sin que se puedan superar en ningún caso los límites de altura máxima establecidos por la ordenanza aplicable.

En el resto del suelo urbano, además, se admiten otros tipos de cerramientos sobre la alineación oficial, fabricados con malla de simple torsión, valla electro soldada, rígida o de lamas, que permitan el paso del aire y garanticen asimismo sus condiciones de seguridad y decoro.

En suelo rústico se permitirá la malla de simple torsión o la malla ganadera o cinegética, no permitiéndose con carácter general otros tipos de vallados. Excepcionalmente para el caso de actuaciones extraordinarias, o de actuaciones ordinarias que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación; se podrá admitir por motivos de seguridad de la actividad otra tipología de cerramientos.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art. 5.5.8. Portadas, escaparates, anuncios y vitrinas.

1. Los anuncios y rótulos comerciales respetarán la decoración del hueco del portal, debiendo armonizar con la fachada del edificio donde se sitúen.

2. En los edificios de uso residencial sólo se autorizará ocupar con anuncios y rótulos comerciales, la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior; salvo que se justifique su armonización con el resto del conjunto y se aporte la autorización del propietario de la planta superior.

3. No se autorizarán vitrinas y escaparates que no guarden relación estética y de composición con el resto del edificio.

4. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo saliente será de diez (10) centímetros en aceras de anchura mayor de un (1) metro, o de cinco (5) centímetros en aceras de anchura inferior a un (1) metro.

5. Los anuncios y rótulos comerciales se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

6. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de dos con cincuenta (2,50) metros con un vuelo inferior a sesenta (60) centímetros.

7. Quedan prohibidos los anuncios en tela, plástico, pinturas y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

8. En planta baja, los rótulos podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a diez (10) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel



del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de veinticinco (25) por cincuenta (50) centímetros, podrán situarse en las jambas.

9. En los edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

10. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco (5) metros del anuncio si es luminoso.

11. Las fachadas podrá quedar sujetas a la servidumbre de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine con fines públicos, previa regulación mediante Ordenanza.

Art. 5.5.11. Vallas publicitarias.

1. Se considerará valla publicitaria aquél elemento construido con materiales consistentes y duraderos, que tienen como fin el de exhibir mensajes de contenido variable o fijo.

2. La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y contruidos tanto en sus elementos como en su conjunto, de forma tal que queden garantizadas la seguridad pública, una adecuada resistencia a los elementos naturales, una digna presentación estética y adecuada, en todo caso, a las normas de publicidad exterior.

3. Estos elementos sólo podrán instalarse en los siguientes lugares:

a) En solares, parcelas y en el dominio público con las siguientes condiciones:

- En el caso de su ubicación en el dominio público no podrá impedir el normal tránsito de peatones y vehículos.
- Tendrán una altura máxima de 8 metros hasta su coronación en zonas residenciales, y de 12 metros hasta su coronación en zonas dotacionales, productivas y en suelo rústico. En suelo rústico se deberá justificar el impacto visual de la valla sobre el entorno.

b) En cajones de obras y andamios. Con carácter provisional y únicamente durante el periodo de ejecución de las obras podrá autorizarse vallas publicitarias en las siguientes situaciones:

- Sobre los cajones de obras y adosadas a andamios en obras de nueva planta.
- En obras de reforma parcial o total, podrá autorizarse la instalación de vallas publicitarias en cajones de obra y andamios, y siempre que la obra incluya el tratamiento de la fachada, limitándose la instalación únicamente al período de ejecución de estas últimas.

Art. 5.5.12. Protección de arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y preservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, tales como la existencia de riesgo para la seguridad pública o cuando afecte a instalaciones o infraestructuras de interés general, se admitirá excepcionalmente. En cualquier caso y siempre que sea posible, se deberá primar el trasplante del arbolado a su corte.



2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida, bajo las directrices marcadas por la Delegación de Parques y Jardines.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se recabará informe de la Delegación de Parques y Jardines.

6. En los supuestos que sea necesaria la sustitución o trasplante del arbolado existente en las vías públicas, o cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen.

7. La poda o tala de especies arbóreas que se encuentren en terreno agrícola o forestal, o estén incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas o en el Inventario de Árboles y Arboledas Singulares de Andalucía, deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Art. 6.3.1. Características mínimas de las viviendas.

1. Una edificación, o parte de ella, destinada al uso residencial tendrá la consideración de vivienda o apartamento cuando, cumpla simultáneamente los siguientes requisitos:

- a Su superficie útil sea superior a treinta y dos (32) metros cuadrados, no computándose a estos efectos las terrazas, balcones, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
- b Disponga, al menos, de espacios con las funciones de: estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo completo (lavabo, inodoro y ducha).
- c Los espacios destinados a dormitorio, cocina y estancia-comedor dispondrán de ventilación e iluminación a exterior, conforme indica el art. 5.4.2.; o a patio interior nuevo o preexistente.

2. Será de aplicación la legislación sectorial vigente en materia de accesibilidad.

Art. 6.3.2. Altura libre de piso.

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Art. 6.3.3. Dimensiones de los huecos de paso.

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.



Art. 6.3.4. Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables de uso residencial.

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Art. 6.3.5. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Art. 6.3.6. Condiciones de los talleres domésticos.

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Art. 6.3.7. Zonas comunitarias.

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Art. 6.3.8. Accesos comunes a las viviendas.

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Art. 6.3.9. Dotación de aparcamientos:

1. En todo edificio de viviendas colectivas de nueva edificación, de igual o más de tres viviendas, se dispondrá, como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada unidad de vivienda o apartamento. No obstante, se consideraran exentos de dichas reservas, aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas, inferior a 8, cumplan además con algunas de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a 10 m.
- b) Tener una superficie inferior a 200 m².
- c) Tener una fachada inferior a 8 m.

2. En los usos comerciales de nueva edificación situados en zonas residenciales, será obligatorio plaza de aparcamiento para locales con una superficie útil de venta superior a 500 m². En tal caso, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil de venta o fracción.

3. En cualquier caso, no será exigible la dotación de aparcamiento para cualquier uso, en los solares situados en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o que las características del mismo lo haga inviable y quede suficientemente justificado ante la oficina técnica municipal.

Las promociones de vivienda de protección pública quedarán sujetas a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Art. 6.3.10. Condiciones generales de los aparcamientos.

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Art. 6.5.1. Uso zonas verdes.



1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:

- a. Jardines y zonas verdes: zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.
- b. Parques y áreas libres: zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento del conjunto de la población, incluye el campo de feria.

2. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica como jardines y zonas verdes y parques y áreas libres.

3. El uso característico es el de zona verde.

4. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes constituye una modificación del Plan General a los efectos previstos en el artículo 36.2.c) de la LOUA.

5. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes.

6. En planeamientos de desarrollo la superficie mínima de nueva creación, será de mil (1000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

7. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

8. Usos compatibles:

a. Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, cultural y para estacionamiento público de vehículos, sin edificación, con un máximo del treinta por ciento (30%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

b. Cuando la superficie del parque sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo con edificación, con las siguientes condiciones:

- Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.
- La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de cero con cero dos (0,02) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela y con una altura total máxima de siete (7) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.

c. En todas las zonas verdes se permitirá la ubicación de instalaciones (centros de transformación, bombes, etc), quioscos, y construcciones provisionales; siempre cuando no superen un 10 % de la superficie total.

Art. 6.5.4. Categorías.



1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento comunitario serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica como Equipamiento de ámbito local o general.

2. El uso cualificado es el de equipamiento.

3. Las condiciones de edificación serán, en cada caso las que se deriven de la ordenanza de zona correspondiente, salvo en el caso de uso docente en el que serán de aplicación para los Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) los módulos establecidos en esta Ley.

4. Parcela mínima:

- a. En parcelas calificadas de Equipamiento local o general será la parcela calificada en el propio Plan.
- b. En planeamientos de desarrollo que será:
 - En suelo urbano: quinientos (500) metros cuadrados.
 - En suelo urbanizable: mil (1000) metros cuadrados.

5. Altura de pisos.

La altura libre mínima será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

6. Compatibilidad de usos.

Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

En las edificaciones calificadas de uso de equipamiento comunitario se admitirá para todos los casos, como uso complementario o compatible, el uso administrativo.

Art. 8.2.1. Definición y ámbito (Ordenanza R-I).

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-I en los planos de Ordenación Pormenorizada y coinciden con el casco tradicional.

2. La tipología edificatoria característica es la edificación entre medianeras con alineación a vial.

3. El uso característico es el residencial R1A, destinado a vivienda unitaria o de tipo bifamiliar. Se permitirán viviendas agrupadas tipo R1B, siempre que todas las viviendas sean exteriores o cumplan con las condiciones interiores recogidas en el art. 5.4.2. Además, el número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a 70 m² por vivienda. Para el caso de promociones de cuatro o más viviendas, se deberá recabar obligatoriamente informe de las compañías suministradoras de los servicios básicos.

Art. 8.2.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-I).

1. Se considera como parcela mínima la existente.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.



- b. Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
- c. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.2.3.

4. Es admisible la agregación de parcelas.

5. Con carácter excepcional se podrán autorizar a efectos de su segregación, parcelas edificadas cuyos linderos se hayan consolidado en base al otorgamiento de una licencia de obras anterior, aun no cumpliendo con los límites establecidos en el presente artículo, y demás estipulaciones exigibles por la ordenanza aplicable.

Art. 8.2.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-I)

1. La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones, manteniéndose constante a lo largo de todo el frente de fachada sin retranqueos. Se prohíben los patios abiertos a fachada y la apertura de calles o adarves hacia el interior de las parcelas.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

- a. En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela; salvo en el caso de edificaciones terminadas con licencia (o asimilada) con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística, en el que se admitirá una única vivienda en planta baja, siempre que las dependencias habitables de la vivienda ventilen a exterior o a patio interior, cuyas dimensiones mínimas sean las establecidas por el art. 5.4.2. NNUU.
- b. En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- c. En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- d. En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Art. 8.2.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-I)

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- a. Dispondrán de cornisa o alero.
- b. En los huecos de fachada de puertas de paso y ventanas, predominará la dimensión vertical, debiendo igualarse su altura con todos los huecos de planta.
- c. La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
- d. Las puertas de cochera no podrán superar los 3,50 metros de anchura, debiendo igualar la dimensión vertical con el resto de los huecos de planta. En ningún caso se permitirán alturas de puerta de cochera de más de 3,00 metros.
- e. Los materiales de acabado serán enfoscados lisos y mates, predominantemente terminados con pintura blanca o de colores claros.



- f. En zócalos se permiten materiales tradicionales o imitaciones cerámicas en mate, excepto azulejos.
- g. Las instalaciones deberán quedar adecuadamente integradas en la composición de fachadas, así como los contadores de consumo de todos los servicios.
- h. Las carpinterías tendrán acabados de pintura, lacado o barnizado, prohibiéndose los anodizados y metálicos brillantes. Se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Art. 8.2.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-I).

1. Podrá eximirse del cumplimiento de la obligación de garaje o aparcamiento en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de seis (6) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.
2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.
3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.
4. Serán obligatorios los aparcamientos para promociones de nueva edificación de tres o más viviendas.

Art. 8.3.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II).

1. Se considera como parcela mínima la existente.
2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.
 - b. Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
 - c. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.
3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.3.3.
4. Es admisible la agregación de parcelas.
5. Con carácter excepcional se podrán autorizar a efectos de su segregación, parcelas edificadas cuyos linderos se hayan consolidado en base al otorgamiento de una licencia de obras anterior, aun no cumpliendo con los límites establecidos en el presente artículo, y demás estipulaciones exigibles por la ordenanza aplicable.

Art. 8.3.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II).

1. La edificación se situará sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones o con retranqueo uniforme sobre todo el frente de manzana.



2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

- a. En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela; salvo en el caso de edificaciones terminadas con licencia (o asimilada) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística, en el que se admitirá una única vivienda siempre que las dependencias habitables de la vivienda ventilen a exterior o a patio interior, cuyas dimensiones mínimas sean las establecidas por el art. 5.4.2. NNUU.
- b. En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- c. En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por cien de la superficie de la parcela.
- d. En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Art. 8.3.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II).

1. Será de aplicación en cualquier caso lo dispuesto en el título quinto de las presentes normas urbanísticas.

2.- Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
- b. En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, deberá igualarse su altura con todos los huecos de planta.
- c. Las puertas de cochera no podrán superar los 3,50 metros de anchura, debiendo igualar en todos los casos la dimensión vertical con el resto de los huecos de planta. En ningún caso se permitirán alturas de puerta de cochera de más de 3,00 metros.
- d. Las carpinterías se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Art. 8.3.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II).

1. Podrá eximirse del cumplimiento de la obligación de garaje o aparcamiento en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de seis (6) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.

3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.

4. Serán obligatorios los aparcamientos para promociones de nueva edificación de tres o más viviendas.

Art. 8.4.1. Definición y ámbito (Ordenanza R-II-A).

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-II.A en el plano de Ordenación y coincide con la primera extensión del casco tradicional.



2. La tipología edificatoria característica es entre medianeras con alineación a vial, destinada a vivienda unitaria.

3. El uso característico es el residencial R1A, destinado a vivienda unitaria o de tipo bifamiliar. Se permitirán viviendas agrupadas tipo R1B, siempre que todas las viviendas sean exteriores o cumplan con las condiciones interiores recogidas en el art. 5.4.2. Además, el número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a 70 m² por vivienda. Para el caso de promociones de cuatro o más viviendas, se deberá recabar obligatoriamente informe de las compañías suministradoras de los servicios básicos.

Art. 8.4.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-A).

1. Se considera como parcela mínima la existente.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.
- b. Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
- c. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.4.3.

4. Es admisible la agregación de parcelas.

5. Con carácter excepcional se podrán autorizar a efectos de su segregación, parcelas edificadas cuyos linderos se hayan consolidado en base al otorgamiento de una licencia de obras anterior, aun no cumpliendo con los límites establecidos en el presente artículo, y demás estipulaciones exigibles por la ordenanza aplicable.

Art. 8.4.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-A).

1. La edificación se situará sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones o con retranqueo uniforme sobre todo el frente de manzana.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

- a. En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela; salvo en el caso de edificaciones terminadas con licencia (o asimilada) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística, en el que se admitirá una única vivienda en planta baja, siempre que las dependencias habitables de la vivienda ventilen a exterior o a patio interior, cuyas dimensiones mínimas sean las establecidas por el art. 5.4.2. NNUU.
- b. En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- c. En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por cien de la superficie de la parcela.
- d. En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.



Art. 8.4.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-A)

1. Será de aplicación en cualquier caso lo dispuesto en el título quinto de las presentes normas urbanísticas.
- 2.- Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
 - a. La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
 - b. En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, deberá igualarse su altura con todos los huecos de planta.
 - c. Las puertas de cochera no podrán superar los 3,50 metros de anchura, debiendo igualar en todos los casos la dimensión vertical con el resto de los huecos de planta. En ningún caso se permitirán alturas de puerta de cochera de más de 3,00 metros.
 - d. Las carpinterías se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Art. 8.4.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-A).

1. Podrá eximirse del cumplimiento de la obligación de garaje o aparcamiento en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de seis (6) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.
2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.
3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.
4. Serán obligatorios los aparcamientos para promociones de nueva edificación de tres o más viviendas.

Art. 8.5.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-B)

1. Se considera como parcela mínima la existente.
2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.
 - b. Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
 - c. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.
3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.5.3.
4. Es admisible la agregación de parcelas.



5. Con carácter excepcional se podrán autorizar a efectos de su segregación, parcelas edificadas cuyos linderos se hayan consolidado en base al otorgamiento de una licencia de obras anterior, aun no cumpliendo con los límites establecidos en el presente artículo, y demás estipulaciones exigibles por la ordenanza aplicable.

Art. 8.5.3. Condiciones de edificabilidad (Ordenanza R-II-B).

1. La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en un metro y ochenta centímetros cuadrados (1,80) por cada metro cuadrado de parcela.
2. El castillete no computará a efectos de edificabilidad, siempre que se respeten los límites establecidos por el art. 5.2.5.
3. En caso de locales comerciales en planta baja la edificabilidad máxima será de uno con noventa (1,90) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

Art. 8.5.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-B).

1. La edificación se situará sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones o con retranqueo uniforme sobre todo el frente de manzana.
2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:
 - a. En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El noventa (90) por ciento de la superficie de la parcela; salvo en el caso de edificaciones terminadas con licencia (o asimilada) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística, en el que se admitirá una única vivienda en planta baja, siempre que las dependencias habitables de la vivienda ventilen a exterior o a patio interior, cuyas dimensiones mínimas sean las establecidas por el art. 5.4.2. NNUU.
 - b. En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
 - c. En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El noventa (90) por cien de la superficie de la parcela.
 - d. En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Art. 8.5.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-B).

1. Será de aplicación en cualquier caso lo dispuesto en el título quinto de las presentes normas urbanísticas.
- 2.- Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
 - a. La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
 - b. En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, deberá igualarse su altura con todos los huecos de planta.
 - c. Las puertas de cochera no podrán superar los 3,50 metros de anchura, debiendo igualar en todos los casos la dimensión vertical con el resto de los huecos de planta. En ningún caso se permitirán alturas de puerta de cochera de más de 3,00 metros.
 - d. Las carpinterías se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Cód. Validación: 7R7J59MPR9ETJ7GNHH2ZMNTQ
 Verificación: <https://sacabebesasnanjuan.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 50



Art. 8.5.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-B).

1. Podrá eximirse del cumplimiento de la obligación de garaje o aparcamiento en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de seis (6) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.
2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.
3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.
4. Serán obligatorios los aparcamientos para promociones de nueva edificación de tres o más viviendas.

Art. 8.6.2. Condiciones particulares de parcelación (Ordenanza R-II-C).

1. Se considera como parcela mínima la existente.
2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.
 - b. Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
 - c. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.
3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.6.3.
4. Es admisible la agregación de parcelas.
5. Con carácter excepcional se podrán autorizar a efectos de su segregación, parcelas edificadas cuyos linderos se hayan consolidado en base al otorgamiento de una licencia de obras anterior, aun no cumpliendo con los límites establecidos en el presente artículo, y demás estipulaciones exigibles por la ordenanza aplicable.

Art. 8.6.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-II-C).

1. La edificación se situará sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones o con retranqueo uniforme sobre todo el frente de manzana.
2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:
 - a. En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela; salvo en el caso de edificaciones terminadas con licencia (o asimilada) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística, en el que se admitirá una única vivienda en planta baja, siempre que las dependencias habitables de la vivienda ventilen a exterior o a patio interior, cuyas dimensiones mínimas sean las establecidas por el art. 5.4.2. NNUU.



- b. En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- c. En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por cien de la superficie de la parcela.
- d. En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Art. 8.6.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-II-C).

1. Será de aplicación en cualquier caso lo dispuesto en el título quinto de las presentes normas urbanísticas.

2.- Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
- b. En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, deberá igualarse su altura con todos los huecos de planta.
- c. Las puertas de cochera no podrán superar los 3,50 metros de anchura, debiendo igualar en todos los casos la dimensión vertical con el resto de los huecos de planta. En ningún caso se permitirán alturas de puerta de cochera de más de 3,00 metros.
- d. Las carpinterías se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Art. 8.6.11. Aparcamientos y garajes en los edificios (Ordenanza R-II-C).

1. Podrá eximirse del cumplimiento de la obligación de garaje o aparcamiento en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de seis (6) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.

3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.

4. Serán obligatorios los aparcamientos para promociones de nueva edificación de tres o más viviendas.

Art. 8.7.2. Condiciones de parcelación (Ordenanza R-III).

1. Se considera como parcela mínima la existente.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.
- b. Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
- c. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.



3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.7.3.

4. Es admisible la agregación de parcelas.

5. Con carácter excepcional se podrán autorizar a efectos de su segregación, parcelas edificadas cuyos linderos se hayan consolidado en base al otorgamiento de una licencia de obras anterior, aun no cumpliendo con los límites establecidos en el presente artículo, y demás estipulaciones exigibles por la ordenanza aplicable.

Art. 8.7.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-III).

1. La edificación se situará sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones o con retranqueo uniforme sobre todo el frente de manzana.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

- a. En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela; salvo en el caso de edificaciones terminadas con licencia (o asimilada) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística, en el que se admitirá una única vivienda en planta baja, siempre que las dependencias habitables de la vivienda ventilen a exterior o a patio interior, cuyas dimensiones mínimas sean las establecidas por el art. 5.4.2. NNUU.
- b. En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- c. En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por cien de la superficie de la parcela.
- d. En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Art. 8.7.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-III).

1. Será de aplicación en cualquier caso lo dispuesto en el título quinto de las presentes normas urbanísticas.

2.- Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
- b. En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, deberá igualarse su altura con todos los huecos de planta.
- c. Las puertas de cochera no podrán superar los 3,50 metros de anchura, debiendo igualar en todos los casos la dimensión vertical con el resto de los huecos de planta. En ningún caso se permitirán alturas de puerta de cochera de más de 3,00 metros.
- d. Las carpinterías se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Art. 8.8.4. Condiciones de posición y forma de la edificación (Ordenanza R-IV).

1. En las manzanas o frentes de manzana, la edificación se situará con carácter general con alineación a vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones.

2. Se permitirá retranqueo uniforme o alteraciones sobre la alineación preexistente, a lo largo de todo el frente de manzana, cuando se ejecuten bajo un mismo proyecto unitario. Se entenderá por



proyecto unitario la presentación de una memoria descriptiva y gráfica, con planimetría adecuada, suscrita por técnico competente.

3. Se establece con carácter general una ocupación máxima de un 85 % en sus dos plantas de altura permitidas.

4. En los poblados de colonización para el uso no residencial, la ocupación podrá ser del 100 %, siempre que no se supere la edificabilidad marcada en el art. 8.8.3.

Art. 8.8.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza R-IV).

1. Será de aplicación en cualquier caso lo dispuesto en el título quinto de las presentes normas urbanísticas.

2.- Salvo en los poblados de colonización, con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
- b. En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, deberá igualarse su altura con todos los huecos de planta.
- c. Las puertas de cochera no podrán superar los 3,50 metros de anchura, debiendo igualar en todos los casos la dimensión vertical con el resto de los huecos de planta. En ningún caso se permitirán alturas de puerta de cochera de más de 3,00 metros.
- d. Las carpinterías se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Art. 8.8.8. Régimen de usos (Ordenanza R-IV).

1. USO CARACTERÍSTICO: El que hubiese asignado el conjunto unitario original.

En el caso de los poblados de colonización se considera como uso característico el uso residencial de tipo R1A (vivienda unitaria), y las edificaciones agrícolas vinculadas al almacenamiento de la producción y guarda de maquinaria y aperos.

2. USO COMPLEMENTARIO:

a) Usos productivos del grupo 2 y 3: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52.

- Uso comercial P3B1 en planta baja.
- Oficinas: P3C, en situación de planta baja y/o superior a la baja.
- Recreativo: P3D2, en situación de planta baja.
- Otros servicios terciarios: P3E, en situación de planta baja.
- Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases y situaciones.

En los núcleos de población: Marismillas, Sacramento, San Leandro y Vetaherrado, además de los usos descritos en el apartado a), se permiten como usos complementarios y alternativos los siguientes:

- Grupo 2: P2A, almacenaje en situación de planta baja y/o superior a la baja.
- Grupo 3:

Recreativo: P3D1, salas de reunión y espectáculos en situación de planta baja, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.



Hospedaje: P3A, en planta baja y/o superior a la baja con acceso independiente.
Mediano comercio: P3B2, en situación de planta baja.

Art. 8.11.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza P-II).

Será de aplicación lo dispuesto en el título quinto de las presentes normas urbanísticas.

Art. 8.11.8. Régimen de usos (Ordenanza P-II).

- a. Uso característico:
 - Todos los usos productivos del grupo 2.
- b. Uso complementario:
 - Todos los usos productivos del grupo 3.
- c. Uso alternativo:
 - Todos los usos productivos del grupo 3.
 - Equipamientos comunitarios en situación de edificio exclusivo, salvo aquellos usos incompatibles por legislación de rango superior.

Art. 8.12.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales (Ordenanza P-III).

Será de aplicación lo dispuesto en el título quinto de las presentes normas urbanísticas.

Art. 8.12.9. Régimen de usos (Ordenanza P-III).

- a. Uso característico:
 - Todos los usos productivos del grupo 3.
- b. Uso complementario:
 - Todos los usos productivos del grupo 2.
- c. Uso alternativo:
 - Todos los usos productivos del grupo 2.
 - Equipamientos comunitarios en situación de edificio exclusivo, salvo aquellos usos incompatibles por legislación de rango superior.

Art. 8.13.1. Zona industrial P1 (Las Viñuelas).

1. Condiciones de la edificación.
 - Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de trescientos (300) metros cuadrados.
 - Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en quince (15) metros.
 - Edificabilidad máxima: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
 - Posición de la edificación, se permite la libre posición de la edificación dentro de la parcela.
 - En caso de edificaciones retranqueadas, la separación a linderos será:
Lindero público, un tercio de la altura de coronación, con un mínimo de cinco (5) metros.
Linderos medianeros, mínimo tres (3) metros.
 - En la superficie que comprende el retranqueo se permitirán edificaciones con planta baja más una (PB+1), siempre que estén vinculadas a la actividad.
 - Condiciones de volumen:



Cód. Validación: 7R17J59MPR9ETJ7GNHH2ZMNTQ
Verificación: <https://sacabesasjuan.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 50

Altura máxima: una (1) planta = diez (10) metros, salvo necesidad justificada.

Se admite la construcción de una entreplanta que ocupe no más del 30 por ciento de la superficie de la nave, con destino a almacén, archivos y oficinas.

2. Condiciones de uso. Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Uso global: industrial (Grupo 2).
- b. Uso compatible: (Grupo 3).
- c. Uso alternativo: Equipamientos comunitarios en situación de edificio exclusivo, salvo aquellos usos incompatibles por legislación de rango superior.

Art. 8.13.2. Zona industrial P2 (Las Viñuelas).

1. Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.
- Edificabilidad máxima: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
- La línea de edificación coincide con la alineación oficial exterior.
- Condiciones de volumen:
Altura máxima: una (1) planta = diez (10) metros, salvo necesidad justificada.
- Ocupación máxima: cien por cien (100%).

Se admite la construcción de una entreplanta que ocupe no más del 30 por ciento de la superficie de la nave, con destino a almacén, archivos y oficinas.

2. Condiciones de uso. Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Uso global: industrial (Grupo 2).
- b. Uso compatible: (Grupo 3).
- c. Uso alternativo: Equipamientos comunitarios en situación de edificio exclusivo, salvo aquellos usos incompatibles por legislación de rango superior.

Art. 8.13.3. Zona industrial P3 (Las Viñuelas).

1. Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.
- Edificabilidad máxima: Dos con cincuenta (2,50) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- La línea de edificación coincide con la alineación de viales exterior.
- Condiciones de volumen:
Altura máxima: tres (3) plantas = doce (12) metros.
- Ocupación máxima: cien por cien (100%).

2. Condiciones de uso. Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Uso global: terciario (Grupo 3).
- b. Uso compatible: (Grupo 2).
- c. Uso alternativo: Equipamientos comunitarios en situación de edificio exclusivo, salvo aquellos usos incompatibles por legislación sectorial.

Art. 8.13.4. Zona industrial P4 (Las Viñuelas).



1. Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.
- Edificabilidad máxima: dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- La línea de edificación coincide con la alineación oficial exterior.
- Condiciones de volumen:
 Altura máxima: Dos (2) plantas = A la resultante de la prolongación de la altura de las naves existentes en el polígono industrial “La Viñuela”, medianeras por la trasera.
- Ocupación máxima: Cien por cien (100%).

Se admite la construcción de una entreplanta que ocupe no más del 30 por ciento de la superficie de la nave, con destino a almacén, archivos y oficinas.

2. Condiciones de uso. Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Uso global: industrial (Grupo 2).
- b. Uso compatible: (Grupo 3).
- c. Uso alternativo: Equipamientos comunitarios en situación de edificio exclusivo, salvo aquellos usos incompatibles por legislación de rango superior.

Art. 8.14.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

Será de aplicación lo dispuesto en el título quinto de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 9.4.2. Zona del ecosistema agrícola de La Marisma Desecada.

1. Ámbito.

Comprende todo el suelo no urbanizable situado en el sistema de tierras de las marismas que se extiende desde el brazo del Este (en el extremo noroccidental del término municipal) hasta el trazado del canal del bajo Guadalquivir. El ecosistema está caracterizado por una valiosa agricultura por su producción y por la importante implantación de infraestructuras de desecación y puesta en cultivo de la marisma que ha ido conformando una estructura territorial característica cuya conservación se pretende.

2. Condiciones de uso:

a) Usos característicos:

- Rústicos: Explotaciones agrarias y forestales (artículo 9.2.2)
- Edificatorios: Construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y forestales (artículo 9.2.3)

b) Usos admisibles:

- Rústicos: Explotaciones ganaderas (artículo 9.2.4)
- Edificatorios: Las siguientes construcciones ligadas a Actuaciones de Interés Público (artículo 9.2.6):
 - Grupo I: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b y c.
 - Grupo II: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b, c y d.
 - Grupo III: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, B, C, D, y E, en todas sus modalidades.

c) Usos prohibidos: Todos los no admitidos expresamente.

3. Condiciones de parcelación:

Usos rústicos: veinte mil (20000) metros cuadrados.



Actuaciones de interés público: las específicas de la actividad (artículo 9.3.2.3)

4. Condiciones de edificación: Las aplicables en función del uso.

Artículo 10.1.8. Criterios de ordenación de las dotaciones de equipamientos.

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamiento se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad a las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

2. Los suelos reservados para dotaciones de equipamientos se relacionarán con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del plan, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que los comunican con el centro de la ciudad.

3. El suelo reservado para dotaciones deberá ajustarse en cualquier caso a los límites establecidos por la norma de rango superior.

4. Si no existen determinaciones específicas, los instrumentos de ordenación urbanística aplicarán los módulos establecidos por la legislación vigente, reservando con carácter general un mínimo del veintidós (22 %) de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público, salvo que se motive una reserva menor de suelo destinado a viario público por causa justificada.

Dicha dispensa no se aplicará en los sectores en que se establezcan previsiones de viario privado.

5. Cuando la normativa que regule con carácter específico una determinada dotación establezca dimensiones mínimas de parcela superiores a las contempladas por la normativa urbanística, se elevarán estas últimas hasta hacerlas coincidir con los mínimos sectoriales que resulten equivalentes.

6. Para la implantación de instalaciones en el dominio público viario, tales como centros de transformación o estaciones de bombeo, o de construcciones provisionales, tales como quioscos; deberá preverse su localización en los instrumentos de ordenación urbanística. En las zonas de suelo urbano ya consolidadas sólo se permitirá su implantación cuando no afecte al normal tránsito de peatones y vehículos.

Artículo 11.2.1. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente.

Artículo 11.2.2 Condiciones de diseño del acerado.

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente.

Artículo 11.2.3. Criterios de diseño del viario.

Cód. Validación: 7RJ7J59MPR9ETJ7GNHH2ZMNTQ
 Verificación: <https://sacabebesasjuan.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 50



1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado.

Todo viario definido como sistema general de comunicación tendrá el carácter, a efectos del vigente Planeamiento, de elemento perteneciente a la red principal o primaria.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, extensión o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñarán de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectará una glorieta que permita el giro de los vehículos sin maniobra, con diámetro superior a quince (15) metros. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

6. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

7. Para el dimensionamiento del resto de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

- a. Aceras, los establecidos en el artículo 11.2.2.
- b. Calzadas:

- Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas y autovías. En las vías principales, si las hubiere, serán en línea. En el viario secundario serán preferentemente en línea, pudiendo emplearse otras soluciones de forma motivada.

Siempre que sea posible se optará por ubicar bandas de estacionamiento a ambos lados de la calzada.

- Las bandas de circulación serán de tres con cinco (3,50) metros de ancho tanto en calles de la red primaria, como en el viario secundario, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas consolidadas de suelo urbano por la edificación, se podrá reducir justificadamente la anchura anterior, si bien en ningún caso se permitirán calzadas con anchura inferior a 3,00 metros, no siendo de aplicación este límite en las calles de circulación compartida.

- En las calles de uso productivo, las calzadas tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros. No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas consolidadas de suelo urbano por la edificación, se podrá reducir justificadamente la anchura anterior.



Art. 11.2.7. Estacionamiento en la vía pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- a. Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.
- b. Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- c. Aparcamiento en espina, cinco (5) metros.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas consolidadas de suelo urbano por la edificación, se podrá reducir justificadamente los límites anteriores.

Art. 11.4.11. Tendidos y elementos de infraestructuras.

1. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos de baja tensión, telecomunicaciones y de cualquier tipo en el suelo urbano, o en rústico sujeto a nueva transformación, salvo que vayan grapeados por las fachadas de los edificios existentes. En tal caso, se permitirán los pasos aéreos de calles, siempre que se respete el trazado del cableado existente.

2. Los postes preexistentes en suelo urbano que invadan el dominio público, tendrán carácter provisional, debiendo procederse al grapeado por fachada o a su soterramiento cuando lo ordene la Administración.

3. Los proyectos de obras públicas ordinarias deberán prever la obra civil necesaria para la eliminación de los pasos aéreos de las distintas infraestructuras.

4. En los suelos sujetos a nueva urbanización, los proyectos de urbanización obligatoriamente deberán contemplar el soterramiento de las infraestructuras preexistentes de cualquier tipo.

QUINTO.- Que la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, entrará en vigor, pasado 15 días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

En Las Cabezas de San Juan, a fecha de firma electrónica.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo.- José Solano Caballero.

