

**AYUNTAMIENTO
DE
EL SAUCEJO**Plaza Constitución, 12
Tel.: 95-5824702
Web: www.elsaucejo.es**(Sevilla)****ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA****SUMARIO**

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de El Saucejo por la que se aprueba definitivamente expediente de Estudio de Detalle.

TEXTO

Habiéndose aprobado definitivamente por Pleno celebrado el 11/12/2025 el Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU de El Saucejo (Sevilla), y habiéndose producido la inscripción y depósito en el registro municipal y autonómico de instrumentos de ordenación urbanísticos y convenios se publica el mismo para su general conocimiento, el cual tiene por objeto:

El reajuste de alineaciones, así como en la modificación del contenido de determinados artículos relativos a la zona de ensanche, como parte de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por las Normas Subsidiarias – PGOU, tras la Adaptación Parcial- en la zona de suelo urbano denominada “Ensanche” (ámbito de suelo urbano sujeto a ordenación urbanística diferenciada que está integrado por los suelos urbanos que presentan unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas) conforme a lo previsto en el Artº. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y en el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, dado que no implica modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico o afecta negativamente a las dotaciones.

Dicho Estudio de Detalle se ha depositado en los registros autonómico y municipal de instrumentos de ordenación urbanística, todo ello de conformidad con los artículos 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 110.1 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de diciembre.

Código Seguro de Verificación	IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Fecha	22/12/2025 13:37:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA MORENO NAVARRO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Página	1/7



Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<https://admintransparencia.dipusevilla.es/es/transparencia/indicadores-de-transparencia/indicador/53.-Se-publican-las-modificaciones-aprobadas-del-PGOU-y-los-Planes-parciales-aprobados./>].

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía c, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

TEXTO NORMATIVO

SITUACIÓN PROPUESTA

Artículo 156. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: En general, será el de edificación entre medianeras. No obstante, se permitirán construcciones en el tipo de edificación aislada en los siguientes casos:

- Cuando así se establezca en un Estudio de Detalle, en cuyo caso las parcelas deberán cumplir los tamaños mínimos del artículo 165.
- En el caso de parcelas puntuales que no colinden en ninguna de sus lindes laterales con una edificación entre medianeras y tengan una superficie mínima de 250 m². y un ancho de fachada mínimo de 12 m.

2. Ocupación de la parcela:

a) Tipo de ordenación en edificación entre medianeras: La fachada principal, en general, coincidirá con la alineación de la calle al menos en la planta baja de la edificación, aunque se permitirán retranqueos del plano de fachada o soportales en planta baja, debiendo garantizar la alineación mediante porches, falsas fachadas, pérgolas o elementos similares hasta la altura de la planta baja. Las paredes laterales formarán medianera con las colindantes, con las excepciones del artículo 102. El coeficiente de ocupación máxima en planta baja será del 80% para el uso residencial y del 100% para los demás usos. En planta piso se podrá ocupar hasta el 80% con una profundidad edificable máxima de 25 m. En planta sótano se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela. En espacio libre de edificación deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 113.

b) Tipo de ordenación en edificación aislada: La ocupación máxima de la parcela será del 50 %, y la edificación distará como mínimo 3 m. de la alineación de fachada y 2 m. de los lindes con otras parcelas.

3. Altura: La altura reguladora máxima será de 7,50 m. y 2 plantas.

La altura libre de las plantas de los edificios será la que establezca el CTE o norma sectorial que la sustituya, excepto en los usos distintos al residencial

Código Seguro de Verificación	IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Fecha	22/12/2025 13:37:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA MORENO NAVARRO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Página	2/7



en donde se podrá alcanzar hasta la altura máxima permitida por la normativa de la zona.

Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Como regla general la altura se medirá en el encuentro del plano de la fachada con el plano de la cota de referencia.

En el caso de edificaciones alineadas a vial:

La determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 2,00 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 2,00 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 2,00 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

En el caso de edificaciones no alineadas a vial:

En consecuencia, en los terrenos en pendiente, la edificación deberá fragmentarse en los tramos necesarios para establecer los distintos planos de cota de referencia, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los planos respectivos de cota de referencia, con los criterios establecidos para el caso de edificaciones alineadas a vial, contados a partir de la línea de retranqueo.

Criterios para la medición de alturas.

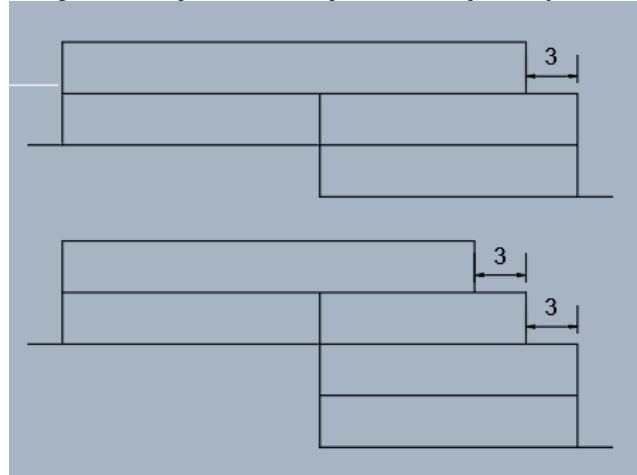
Para las edificaciones entre medianeras se atenderá a lo siguiente:

1. La altura se medirá verticalmente sobre el frente de parcela, desde la cota de referencia hasta la intersección con el plano horizontal de la cara superior del último forjado del edificio.
2. Cuando se trate de una parcela que tenga frente a dos vías formando chaflán, se aplicarán las reglas anteriores considerando como si se tratara de una sola fachada. Si en cada una de las fachadas se permite una altura distinta, se podrá volver con la mayor por la calle de menor altura, hasta 3 m. de la medianería y nunca más de 8 m. de la esquina, debiendo tratarse como fachada el paramento originado por la diferencia de altura.
3. Cuando se trate de una parcela que dé a dos calles que no formen esquina y tengan altura reguladora distinta, la edificación se desarrollará según la altura de cada calle hasta el patio de manzana o, si no lo hubiera, hasta la línea equidistante de ambos planos de fachada.
4. Cuando se trate de una parcela que dé a dos calles que no formen esquina y tengan la misma altura reguladora, la edificación se desarrollará según la

Código Seguro de Verificación	IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Fecha	22/12/2025 13:37:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA MORENO NAVARRO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Página	3/7



altura de cada calle hasta el fondo máximo edificable, si bien, deberá retranquearse una distancia mínima de 3 metros respecto de la calle que tenga menor altura reguladora, no pudiendo aparecer en ningún paño una altura superior a una planta por encima de la altura máxima de la de menor altura reguladora, adaptándose a lo dispuesto en el esquema adjunto.



Altura de las cercas y cerramientos.

En caso de existir regulación en ordenanzas municipales específicas se atenderá a lo regulado en las mismas.

En caso de no existir regulación en ordenanzas municipales específicas, se exigirá lo siguiente:

a) Solar sin edificar:

-Edificación alineada a vial:

Las parcelas se cercarán con cerramientos opacos permanentes, ejecutados con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, situados en la alineación oficial con un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura, que en ningún caso podrán constituir la primera fase de una obra de nueva planta.

-Edificación retranqueada respecto a vial:

En la valla colindante con el vial y en la zona de retranqueo se realizará un vallado hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente (utilizándose elementos de cerrajería, vegetal o madera, quedando prohibidas las balaustradas).

El cerramiento situado en la alineación oficial se ejecutará con cerramientos opacos permanentes, ejecutados con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, situados en la alineación oficial con un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura, que en ningún caso podrán constituir la primera fase de una obra de nueva planta.

b) Parcelas edificadas:

Código Seguro de Verificación	IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Fecha	22/12/2025 13:37:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA MORENO NAVARRO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Página	4/7

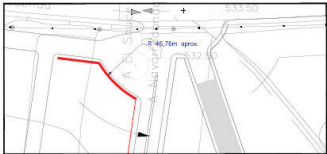
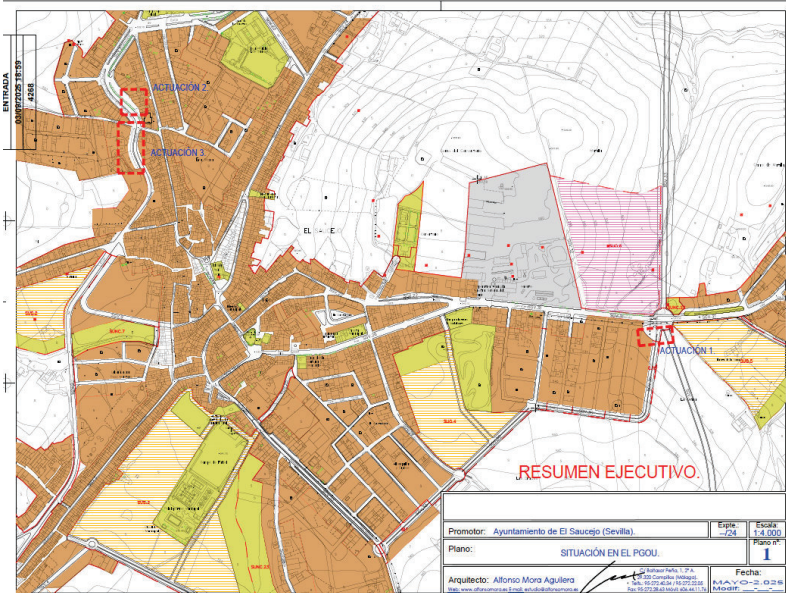


- Edificación alineada a vial: Las traseras de parcelas edificadas, se cercarán con cerramientos permanentes opacos, ejecutados con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, con una altura que será como máximo la de las edificaciones colindantes.
 - Edificación aislada o retranqueada: Los elementos de cierre de las parcelas se realizarán hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente (utilizándose elementos de cerrajería, vegetal o madera, quedando prohibidas la balastradas); pudiéndose autorizar otras soluciones siempre que estén justificadas por la naturaleza de la actividad. Los cerramientos medianeros, a partir de la zona de retranqueo, se cercarán con cerramientos permanentes, ejecutados con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, con una altura que será como máximo la de las edificaciones colindantes.
4. Vuelos: Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 112.
5. Cubierta: Se podrán autorizar cubiertas de estos tipos:
- a) Cubierta inclinada de teja, que deberá cumplir estas dos condiciones: pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y una altura máxima de cuatro (4,00) metros medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, las cubiertas de los patios de luces o ventilación, los elementos técnicos tipo antena o placa solar, y las mansardas y otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta que no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) del ancho de fachada ni sobresalir más de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos verticalmente desde el plano de cubierta.
 - b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja.
 - c) Cubierta ligera sándwich imitación teja para uso residencial y cubierta ligera sándwich color teja para los demás usos en los que deberán disponer de un pretil de de 1 metro de altura mínima en caso de que sea visible desde la vía pública.
6. Condiciones estéticas: En la composición de la fachada, los materiales y colores serán en general los tradicionales de la zona, prohibiéndose los azulejos por encima del zócalo en fachada. Por lo demás, se estará a lo dispuesto en las normas generales de edificación del Capítulo 1 de este Título.
7. Separación a linderos: Las edificaciones se separarán del lindero posterior una distancia igual a 3 metros o la que exija el CTE o norma sectorial que la sustituya para los espacios vivideros (salón, comedor, cocina, despachos o dormitorios).
- En planta baja, podrán adosarse al lindero posterior aquellas edificaciones auxiliares, tales como lavaderos, cuartos de instalaciones, trasteros y garajes. Dichas construcciones dispondrán de cubierta de teja, cubierta ligera o azotea no transitable ni accesible en una distancia igual a 3 metros para evitar servidumbres de luces y vistas.

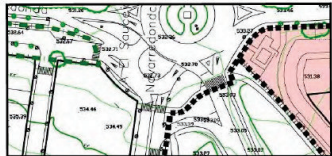
PLANOS

Código Seguro de Verificación	IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Fecha	22/12/2025 13:37:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA MORENO NAVARRO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Página	5/7

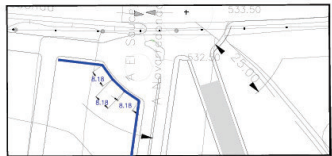




ALINEACIÓN ACTUAL PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL



ALINEACIÓN PGOU EN TRAMITACIÓN



ALINEACIÓN PROPUESTA (POLIGONAL)

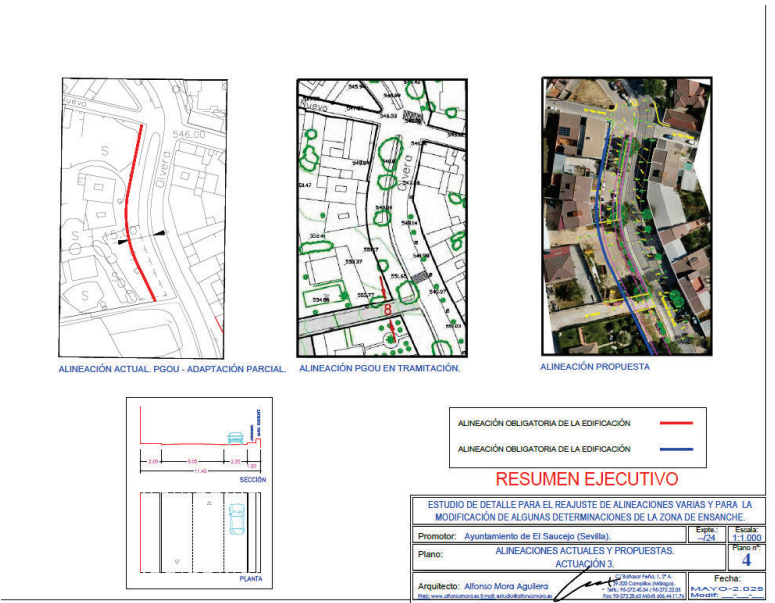
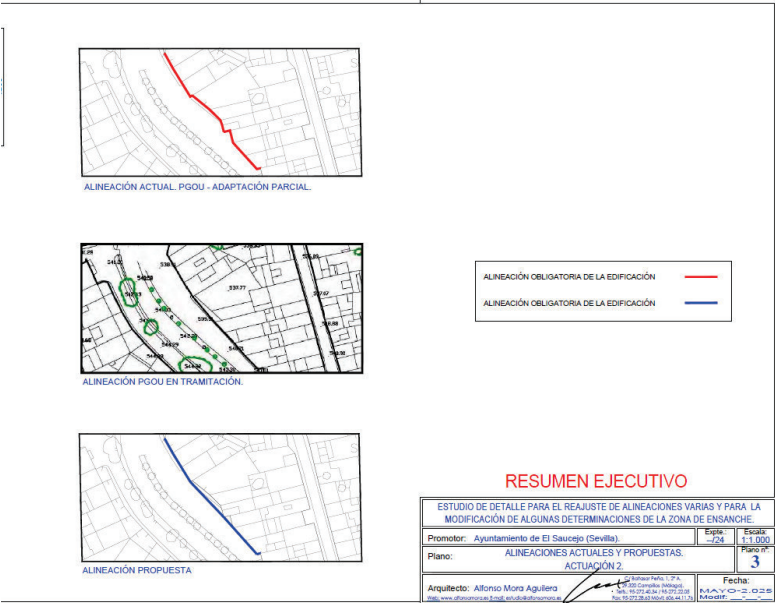


RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES VARIAS Y PARA LA MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ENSANCHA.			
Promotor:	Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla)	Expte.:	-724
Plano:	ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS. ACTUACIÓN 1.	Escala:	1:1.000
Arquitecto:	Alfonso Mora Aguilera	Fecha:	14.11.2025

Código Seguro de Verificación	IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Fecha	22/12/2025 13:37:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA MORENO NAVARRO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Página	6/7





En El Saucejo a la fecha de la firma digital
Fdo.: LA ALCALDESA-PRESIDENTA doña María Moreno Navarro

Código Seguro de Verificación	IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Fecha	22/12/2025 13:37:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA MORENO NAVARRO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QYCAPDRBL5NELQA6UPY7UL4	Página	7/7

