MODIFICACION PUNTUAL Nº 1, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (PGOU) PARA REFORMA DE VARIOS ARTÍCULOS DE SUS NORMAS URBANISTICAS (NN.UU.).

INDICE

0.- ANTECEDENTES.

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

3.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

4.- ARTICULADO DE LAS NN.UU. DEL PGOU A MODIFICAR Y MODIFICADOS.

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARIA LAS CABEZAS DE SAN JUAN

0.- ANTECEDENTES.

Equipo redactor:

- Ángel Ramón Caro López, funcionario del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, Licenciado en Derecho y Asesor Jurídico de Urbanismo.
- José Gutiérrez Frutos, funcionario del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación.
- Hilario Calvo González, Arquitecto de la Sociedad Municipal UGIA S.A.

Encargo:

- Excmo. Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan. Plaza de la Constitución nº 5. Las Cabezas de San Juan (Sevilla). C.P. 41.730. CIF: P 4102000 I.

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El proyecto de modificación objeto de este expediente, se redacta por los Servicios Técnicos Municipales, a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, bajo el amparo del art. 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en consonancia con lo previsto por el vigente

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	1/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

PGOU de este municipio, en el que a través de su Art. 1.1.3. "Vigencia e innovaciones" define la modificación del Plan General como toda alteración, adición de sus documentos o determinaciones que no afecten a los elementos estructurales de la ordenación, debiendo ajustarse al contenido y procedimiento del Art. 36 de la LOUA.

Habiendo transcurrido año y medio, desde la publicación y aplicación de las NN.UU. del PGOU, (B.O.P. nº 216 de 17-09-2.009), se ha detectado que ciertas ordenanzas correspondientes al Título Octavo de las Normas Urbanísticas han tenido mala acogida por la ciudadanía debido a cierta inflexibilidad no siempre justificada. Por ello se pretenden reformular algunos aspectos de composición y situación de la edificación a fin de adecuarlo, manteniendo el espíritu de los fines del documento inicial, a la demanda vecinal.

De otra parte se pretende flexibilizar la exigencia de aparcamientos en el interior de la vivienda unifamiliar, así como en la Vivienda de Protección Pública, de forma que se facilite el acceso a una vivienda con la reducción del coste de la edificación. Por el contrario, se ha encontrado conveniente la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento en las parcelas bajo la ordenanza de edificación aislada.

Se amplían las condiciones de usos en sótanos y semisótanos, así como las condiciones estéticas de edificación en relación a los elementos salientes, cerramientos, toldos y marquesinas, y se ha incorporado el garaje como pieza no habitable formando parte del uso residencial.

Se introduce la regulación de las edificaciones inadecuadas.

Por último, en la actual regulación de los usos permitidos en los poblados de colonización no está previsto el productivo P1A, con destino a satisfacer las necesidades almacén de producción propia de las explotaciones agrícolas y de guarda de aperos, cuando la función de gran parte de la superficie edificada de cada una de las parcelas existentes en estos núcleos de población tienen esta finalidad.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El vigente planeamiento urbanístico es el constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, cuyo proyecto de Revisión Parcial fue aprobado definitivamente el 3 de julio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, nº 216 de fecha 17 de septiembre de 2009. Posteriormente mediante resolución de 23 de abril de 2.010, la Delegación Provincial de Sevilla, de la Consejería de Obras Publicas y Vivienda, ordena el registro y publicación de la citada Revisión en el BOJA nº 117 de 16 de junio de 2.010.

El documento de Revisión Parcial del PGOU, y el anexo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 13 de julio de 2009, e incorporado al documento del PGOU por acuerdo de la CPOTU con fecha 21 de julio de 2009 constituye la normativa urbanística vigente, la documentación cartográfica y las fichas de planeamiento urbanístico vigentes de Las Cabezas de San Juan, presentándose en un

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	2/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

único documento, comprendido por la composición de lo existente y vigente en el municipio, en cuanto a instrumentos de planeamiento urbanístico se refiere. Por tanto, la Revisión Parcial es el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística actualizado del término municipal de Las Cabezas de San Juan.

Haciendo una breve síntesis de las fases de aprobación de los documentos para tener conocimiento de éstos en su conjunto en lo que respecta a la totalidad de su tramitación, empezaremos fechando las diferentes aprobaciones comenzando por el documento de Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.

En primer lugar, el documento para la Aprobación Inicial fue aprobado en sesión plenaria por el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan con fecha de 19 de enero de 2007, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha de 09 de febrero de 2007.

Posteriormente, se elabora el documento para la Aprobación Provisional que fue aprobado en pleno el 24 de julio de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha de 31 de julio de 2008.

A continuación se redacta un documento de Aprobación Provisional 2ª que fue aprobado en sesión plenaria con fecha de 30 de octubre de 2008. Con el objetivo de complementar el contenido del documento de Aprobación Provisional 2ª se elabora una Documentación Complementaria que se aprueba en pleno con fecha de 25 de junio de 2008.

El documento de Aprobación Provisional 2ª y su Documentación Complementaria se presentaron para su aprobación definitiva ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en cuya Comisión con fecha de 3 de julio de 2009 se aprobó de forma definitiva. Dando cumplimiento con la Resolución de la Comisión se redacta el Anexo I a la Documentación Complementaria cuya aprobación en pleno se realiza con fecha de 13 de julio de 2009.

A través del presente documento se recoge un documento completo y actualizado del planeamiento general vigente.

El Plan General es el instrumento para la ordenación integral del territorio y, por tanto, abarca el término municipal en su totalidad, planteando el modelo de utilización de su suelo a medio y largo plazo, resultado de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeamiento que hayan podido formularse inicialmente.

En el camino iniciado tras la recopilación de la información físico urbanística, la definición de los criterios y de los objetivos previstos, la aprobación inicial, el periodo de exposición pública y las alegaciones presentadas, era oportuno expresar el punto

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	3/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

en el que se encontraban los trabajos para someterlos de nuevo a un debate que nos garantice la necesaria participación de todos en este trabajo de elaboración de la Adaptación a la LOUA del PGOU, esto se realiza a través del documento de Aprobación Provisional que integra el documento aprobado inicialmente así como la propuesta de resolución sobre las alegaciones presentadas por los particulares en el periodo de exposición pública, las determinaciones derivadas de los informes que las distintas Administraciones competentes han emitido sobre este documento y las derivadas de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, donde, tras su aprobación en pleno y posterior exposición pública, se presentan ante el Ayuntamiento alegaciones que se recogen y se contestan en el documento de la Aprobación Provisional 2ª, documento que introduce las modificaciones que se han considerado adecuadas y oportunas, y que incluye todas las circunstancias que han sobrevenido a lo largo de la tramitación de la Revisión Parcial del PGOU para su Adaptación a la LOUA, que hicieron necesaria la elaboración de esta segunda fase de Aprobación Provisional.

Tras su aprobación en pleno, con el objetivo de complementar el contenido del documento de Aprobación Provisional 2ª, se elabora una Documentación Complementaria a través de la cual, se introducen ciertas especificaciones y algunas modificaciones.

El documento de Aprobación Provisional 2ª y su Documentación Complementaria se presentaron para su aprobación definitiva ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en cuya Comisión con fecha de 3 de julio de 2009 se aprobó de forma definitiva pero con la necesidad de elaborar un Anexo I a la Documentación Complementaria con objeto de añadir un punto específico de infraestructuras en respuesta a informes sectoriales y un Estudio Económico Financiero de la Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan. Documento que fue aprobado definitivamente por la CPOTU el 21 de julio de 2009.

Está pendiente de remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda el texto refundido del PGOU, que por razones obvia deberá posponerse a la aprobación de la presente modificación.

3.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La gestión y desarrollo del vigente PGOU ha puesto de manifiesto que existen determinados artículos de sus NN.UU. que por su compleja y excesiva regulación generan tensiones a la hora de su aplicación.

Es por ello que, sin apartarnos de los fines de la actividad urbanística que nos invoca la LOUA, entendemos que las condiciones particulares de la edificación de diversas ordenanzas reguladoras han de adaptarse en la medida de lo posible a la costumbre o casuística de la localidad en la que se aplican.

El equipo de gobierno municipal ha estimado que a las peticiones de

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	4/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

propietarios afectados por el tratamiento dado por las NN.UU. del PGOU había que intentar darles una solución, concretamente a los ámbitos homogéneos que definen las ordenanzas del suelo urbano R-IV y R-VI. Además de flexibilizar la exigencia de aparcamientos en varias de las zonas urbanas residenciales, fundamentalmente en aquellas zonas con diferentes Instrumentos de Desarrollo en los que se han previsto las necesarias dotaciones de aparcamientos en los sistemas viarios. Por el contrario se ha introducido un nuevo Artículo 8.10.10. para regular el aparcamiento privado entre las condiciones particulares de la ordenanza de la edificación residencial aislada, R-VI.

Se ha flexibilizado las condiciones de usos en sótanos y semisótanos, así como las condiciones estéticas de edificación en relación a los elementos salientes, cerramientos, toldos y marquesinas, y finalmente se ha incorporado el garaje como pieza no habitable dentro del uso residencial.

Se introduce la regulación de las edificaciones inadecuadas.

Y por último, se ha adecuado la regulación de las ordenanzas de aplicación en los poblados de colonización a la realidad y origen agrícola de su fundación.

La presente modificación puntual del PGOU no altera ninguna de las determinaciones urbanísticas estructurantes del territorio que constituye el ámbito del planeamiento general ni introduce nuevos proyectos que puedan alterar las condiciones urbanísticas de los términos municipales colindantes.

La nueva ordenación supone una mejora para el bienestar de la población y consigue un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística. Por cuanto, aunque se flexibilizan las exigencias de la ordenación, no se reducen los estándares de las dotaciones, no se incrementa el aprovechamiento ni se altera la ocupación o las alturas de las edificaciones. Teniendo por objeto dar una mayor libertad creativa a los redactores de los proyectos que, con el texto actual, se encuentra muy constreñida. Se amplía el uso de las plantas bajo rasante para garantizar la viabilidad de ciertas actividades productivas, que de forma no justificada se impedía su emplazamiento en los sótanos. Se flexibiliza las exigencia de estacionamientos, para abaratar los costes de ejecución de las viviendas y con ello el acceso a este derecho. Por último se debe entender como una mejora del documento la adecuación del mismo a una realidad perseguida a la hora de fundar los poblados de colonización. El resto de las modificaciones no tienen incidencia urbanística alguna, por lo que hay que entender que no requieren una especial justificación que no resida en la autonomía y potestad reglamentaria que la Ley le otorga Corporaciones Locales. Por lo que, en resumen, se puede entender que se da cumplimiento a las exigencias del artículo 36 de la LOUA.

Por último, queda decir que, conforme con lo previsto en el artículo 1.1.3 de las

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	5/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

vigentes normas urbanísticas del PGOU, esta modificación afecta al contenido del Plan General, en los aspectos de planeamiento de desarrollo que éste ha asumido.

Por todo lo que antecede, consideramos la conveniencia y oportunidad de la modificación planteada, al objeto de gestionar a corto plazo sus determinaciones.

4.- ARTICULADO DE LAS NN.UU. DEL PGOU A MODIFICAR Y MODIFICADOS.

Antes de relacionar el articulado es preciso aclarar que los *párrafos en cursiva* corresponden al texto literal actual extraídos de las NN.UU. (Normas Urbanísticas) del vigente PGOU, mientras que **en negrita se presenta el texto que se propone.**

Por todo ello, en caso de aprobarse reglamentariamente la presente modificación puntual, debemos entender que los artículos de las NN.UU. del vigente PGOU, quedan automáticamente sustituidos por los homólogos propuestos.

" TITULO SEGUNDO.INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 3. Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.

Artículo 2.3.4. Edificaciones inadecuadas"

1. Los edificios existentes en los que un uso disconforme con el planeamiento urbanístico alcance una superficie edificada superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada del mismo, podrán dar lugar a la declaración de edificación inadecuada.

2. Para entender que existe disconformidad, la discrepancia deberá producirse tanto con el uso característico como con aquellos que puedan implantarse a través del régimen de compatibilidad de usos establecido en la regulación de la ordenanza o normativa aplicable.

3. La declaración de edificación inadecuada llevará consigo los efectos establecidos en el Artículo 150 de la LOUA.

TITULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5. Condiciones estéticas de la edificación.

Artículo. 5.5.3. Elementos salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación, instalaciones o

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	6/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

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, respecto al paramento de fachada, un máximo de cinco (5) centímetros con una altura máxima de un (1) metro en el caso de los zócalos y diez (10) centímetros en el de las rejas y molduras.

b. Se admiten los elementos salientes 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 en cubierta de tejas no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

3. Queda prohibida la colocación de gárgolas y bajantes de aguas pluviales en fachada y el vertido directo de aquellas a la vía pública debiendo recogerse en bajantes internos y arquetas subterráneas.

Artículo. 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, respecto al paramento de fachada, un máximo de cinco (5) centímetros con una altura máxima de un (1) metro en el caso de los zócalos y diez (10) centímetros en el de las rejas y molduras.

b. Se admiten los elementos salientes 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 en cubierta de tejas no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	7/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

3. En las obras de nueva planta, queda prohibida la colocación de gárgolas y bajantes de aguas pluviales en fachada y el vertido directo de aquellas a la vía pública, debiendo recogerse en bajantes internos y arquetas subterráneas.
En las edificaciones existentes quedan prohibido el vertido directo mediante gárgolas al viario público.

Artículo. 5.5.7. Cerramientos.

1. Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y armonizando con las construcciones del entorno.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
a. Con elementos ciegos de un (1) metro de altura máxima, completados en su caso, con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros.
b. Por medio de cerramientos de estética acordes con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de doscientos veinte (220) centímetros.
Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo municipal.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo. 5.5.7. Cerramientos.

1. Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, debiendo armonizar con las construcciones del entorno en aquellas zonas del casco tradicional y su primera extensión. En el resto del suelo urbano, además, se admiten otros tipos de cerramientos enmarcados, en alineación oficial, fabricados con valla electro soldada, rígida o de lamas, que permitan el paso del aire y garanticen asimismo sus condiciones de seguridad y decoro. Se prohíbe el mallazo de simple torsión o alambre de espino, característico del medio rural.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos setenta (270) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	8/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

a. Con elementos ciegos de un (1) metro de altura máxima, completados en su caso, con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos setenta (270) centímetros.
b. Por medio de cerramientos de estética acordes con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de doscientos setenta (270) centímetros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo municipal.

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

Artículo 5.5.9. Toldos y marquesinas.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial estará retranqueado del bordillo de la acera cincuenta (50) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado, las farolas, o cualquier elemento existente.
2. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) si están situados en planta baja ni más de treinta (30) centímetros si su altura sobre la rasante del acerado es superior a tres (3) metros.
3. No se permiten la instalación de los elementos fijos o marquesinas en sustitución de los toldos, quedando prohibidas la utilización de materiales de chapas de fibrocemento, fibra de vidrio, metálicas o plásticas para la ejecución de cubriciones permanentes.

Artículo 5.5.9. Toldos y marquesinas.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial estará retranqueado del bordillo de la acera cincuenta (50) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado, las farolas, o cualquier elemento existente.

Los toldos que complementen actividades exteriores de bares, restaurantes y otras instalaciones, dejara accesible un paso recto de 1.50 m. libre de obstáculos en la vía pública para el tránsito peatonal.

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	9/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

2. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) si están situados en planta baja ni más de treinta (30) centímetros si su altura sobre la rasante del acerado es superior a tres (3) metros.

3. Solo se permitirán marquesinas en los usos productivos del Grupo 3, que tenga su frente en la vía pública, previa licencia municipal y justificación grafica de su adecuación al entorno y a la composición de fachada, sin perturbar la circulación ni árboles, farolas o elementos existentes.

El vuelo máximo admisible medido desde línea de fachada al punto más saliente, será el de la anchura de la acera medida desde la línea de fachada hasta la arista del bordillo menos 0.50 m. Esta dimensión, incluso en calle peatonal, no podrá superar los 3 m.

En todo caso se dejara accesible un paso recto de 1.50 m. libre de obstáculos en la vía pública para el tránsito peatonal.

La altura mínima medida desde el punto más bajo de la marquesina a la rasante de acera, será de 2.60 m. y de 2.80 m. en caso de no existir acera.

En cualquier caso, el punto más alto de la marquesina no tendrá una cota superior a la cara inferior del primer forjado que delimite el local.

Se prohíbe la construcción de marquesinas, tanto en sus elementos de cubrición horizontal, como verticales, la utilización de elementos de hormigón, chapas de fibrocemento, fábrica o mampostería, permitiéndose únicamente la ejecución de estructuras desmontables.

Se permite la instalación de marquesinas no adosadas a la fachada del local al que se vinculan si, cumpliendo las condiciones anteriores, dispone de una longitud no superior a la fachada y una anchura no superior a 3 m.

TITULO SEXTO. CONDICIONES GENERALES DE USO

CAPÍTULO 2. Condiciones comunes a todos los usos.

Artículo. 6.2.2. Usos en sótanos y semisótanos

Con carácter general, en los sótanos y semisótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones y almacenes al servicio de la edificación a la que pertenezcan.
b. Aparcamientos.
c. Uso comercial ligado al de planta primera, en el caso de Grandes superficies

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	10/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

comerciales (P3B3).

Artículo. 6.2.2. Usos en sótanos y semisótanos

Con carácter general, en los sótanos y semisótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones y almacenes al servicio de la edificación a la que pertenezcan.
b. Aparcamientos.
c. Usos productivos.

CAPITULO 3. Condiciones particulares para el uso residencial.
Sección Primera. Condiciones de las viviendas.

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

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.
a. Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior a una décima (1/10) parte de la superficie útil de la pieza habitable.
b. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior a una décima (1/10) parte de la superficie útil de la pieza.
2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc. podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

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

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

a. Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior a una décima (1/10) parte de la superficie útil de la pieza habitable.
b. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior a una décima (1/10) parte de la superficie útil de la pieza.

2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, garajes, trasteros, locales de instalaciones, etc. podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	11/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

Sección Segunda. Condiciones de los aparcamientos.

Artículo 6.3.9. Dotación de aparcamientos.
1. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que el solar esté situado 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.
2. En edificios con locales comerciales como uso compatible se reservará un mínimo de una (1) plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

Artículo 6.3.9. Dotación de aparcamientos.

1. En todo edificio de viviendas colectivas de nueva planta, de igual o más de tres viviendas, se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, 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. Igualmente será obligatorio una plaza de garaje por cada 200 m2. construidos, para los usos complementarios o alternativos al residencial.

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. Igualmente quedan exentos de tal exigencia en las construcciones de VPP.

TITULO OCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. Generalidades

Artículo 8.1.3. Usos prohibidos

Con carácter general quedan prohibidos en suelo urbano todos los usos Productivos P1, así como los usos Productivos P2 y P3 que impliquen el desarrollo de actividades peligrosas, entendiendo por tales, las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	12/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

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 tres o más viviendas.

CAPÍTULO 3. Condiciones particulares de la ordenanza R-II.

Artículo 8.3.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.
1. No se autorizarán garajes 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 cinco (5) 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.

Artículo 8.3.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.

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 tres o más viviendas.

CAPÍTULO 4. Condiciones particulares de la ordenanza R-II-A.

Artículo 8.4.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.
1. No se autorizarán garajes 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 cinco (5) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	13/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

personas y los bienes.

Artículo 8.1.3. Usos prohibidos.
Con carácter general quedan prohibidos en suelo urbano todos los usos Productivos P1, así como los usos Productivos P2 y P3 que impliquen el desarrollo de actividades peligrosas, entendiendo por tales, las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

En el suelo urbano de los poblados de colonización, queda excepcionada de esta prohibición la actividad (P1A) de almacenamiento de la producción propia y la guarda de maquinaria y aperos al servicio de la propia explotación agrícola.

CAPÍTULO 2. Condiciones particulares de la ordenanza R-I.

Artículo 8.2.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.

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 cinco (5) 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.

Artículo 8.2.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.

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.

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	14/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

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.

Artículo 8.4.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.

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 tres o más viviendas.

CAPÍTULO 5. Condiciones particulares de la ordenanza R-II-B.

Artículo 8.5.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.
1. No se autorizarán garajes 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 cinco (5) 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.

Artículo 8.5.11. Aparcamientos y garajes en los edificios

1. Podrá eximirse del cumplimiento de la obligación de garaje o aparcamiento en

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	15/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

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 tres o más viviendas.

CAPÍTULO 6. Condiciones particulares de la ordenanza R-II-C.

Artículo 8.6.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.
1. No se autorizarán garajes 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 cinco (5) 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.

Artículo 8.6.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.

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.

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	16/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

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

CAPÍTULO 7. Condiciones particulares de la ordenanza R-III.

Artículo 8.7.10. Otras condiciones de uso.
1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.
2. La implantación de usos complementarios en planta primera queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, debiendo disponer, de entrada independiente. La implantación de usos alternativos no requiere accesos independientes si éstos están relacionados entre sí.
3. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento, salvo que el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de esta Norma, sea igual o inferior a tres (3), o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o que las características del solar lo haga inviable y quede suficientemente justificado ante la oficina técnica municipal. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de parcela en planta sótano o planta baja.

Artículo 8.7.10. Otras condiciones de uso.

1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.

2. La implantación de usos complementarios en planta primera queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, debiendo disponer, de entrada independiente. La implantación de usos alternativos no requiere accesos independientes si éstos están relacionados entre sí.

CAPÍTULO 8. Condiciones particulares de la ordenanza R-IV.

Artículo 8.8.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.
1. Son de aplicación las que se deriven de la ordenación original, sin que quepa ningún tipo de alteración.
2. Ocupación de parcela, no mayor del ochenta y cinco por ciento (85%) ni menor de la ordenación original.
3. En los poblados de colonización para el uso no residencial, la ocupación podrá ser del cien por cien (100%), siempre que no supere la edificabilidad marcada en el

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	17/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

artículo 8.8.3.

Artículo 8.8.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. En el caso de que una manzana o frente de manzana se haya consolidado en base a un proyecto unitario, son de aplicación las que se deriven de la ordenación original, permitiéndose alteraciones en base a Estudio de Detalle o propuesta consensuada por el procedimiento de comunicación y exposición pública.

2. En manzanas o frentes de manzana vacantes, 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.

3. En el caso de que se plantee un proyecto que no afecte a la manzana completa o al frente completo de manzana, la edificación de alineara a vial, salvo que se presente un Estudio de Detalle, que determine las alineaciones para todo el frente de manzana.

4. Ocupación de parcela, no mayor del ochenta y cinco por ciento (85%) ni menor de la ordenación original.

5. En los poblados de colonización para el uso no residencial, la ocupación podrá ser del cien por cien (100%), siempre que no supere la edificabilidad marcada en el artículo 8.8.3.

Artículo 8.8.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.
La composición de las fachadas deberá mantener escrupulosamente las del conjunto unitario, tanto en lo referente a la estructura compositiva, elementos ornamentales, materiales, texturas y colores del frente de manzana, dejando a salvo los supuestos de proyectos unitarios de modificación promovidos por la comunidad de propietarios o conjunto de titulares, en los que queden justificadas la uniformidad del conjunto afectado y su adecuación al entorno.

Artículo 8.8.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. Las parcelas extremas de manzana deberán de dar respuesta a la esquina en que se sitúen, no permitiéndose fachadas ciegas o de medianería.

2. Para evitar el aspecto de ciudad sin acabar, las obras que se soliciten en bruto será de obligado cumplimiento el enfoscado y encalado de los paramentos exteriores y medianeros o vistos desde cualquier vía pública.

3. Queda prohibido situar depósitos de agua y placas solares sobre la cubierta del castillete, debiendo estos integrarse eficazmente en otras zonas exteriores (no visible desde vía pública) del resto de la cubierta.

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	18/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

4. La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
5. Las puertas de cocheras no podrán superar tres metros y medio (3,5) de anchura debiendo igualar la dimensión vertical la del resto de los huecos de la planta.

6. Se prohíbe la instalación en fachadas de redes de abastecimiento de agua y de electricidad, telefonía y televisión.

7. No se permitirán entrantes y salientes en la alineación exterior, salvo balcones de carácter tradicional con vuelo máximo de cuarenta (45) centímetros, sin exceder del 30% del ancho de acera. Asimismo, los cierros tradicionales apoyados sobre acera y sus elementos ornamentales no podrán sobresalir más de treinta (30) centímetros desde la alineación de fachada sin superar el 30% del ancho de acera. Las rejas en ventanas podrán embutirse en su hueco o de lo contrario, no podrán destacar más de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

8. Los zócalos no podrán superar un (1) metro de altura sin que sobresalga más de cinco (5) centímetros desde el paramento exterior. Su revestimiento será de material tradicional o imitación cerámica en mate, excepto azulejo.

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

10. Los materiales de revestimiento de fachadas serán tradicionales de la zona, tales como enfoscado, estuco o mono capa, en tonalidad blanca, clara, albero, rojo almagra. No se permitirán colores vivos ni oscuros en exceso.

11. Los pedestales de comunicaciones deberán situarse empotrados en los cerramientos de las parcelas, creándose necesariamente la servidumbre en las parcelas afectadas por dichos elementos.

Artículo 8.8.8. Régimen de usos

1. *USO CARACTERÍSTICO:*
   - *El que hubiese asignado el conjunto unitario original.*
2. *USO COMPLEMENTARIO:*
   - *Usos productivos del grupo 2:*

Taller doméstico.

- *- Usos productivos del grupo 3:*

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	19/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

Uso comercial P3B1 en planta baja, 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, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de Febrero).

- 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 yVetaherrado, además de los usos descritos en los apartados a) y b), se permiten como usos complementarios 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.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO LAS CABEZAS DE SAN JUAN SECRETARIA

Artículo 8.8.8. Régimen de usos

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

2. USO COMPLEMENTARIO:

a) Usos productivos del grupo 2: Taller doméstico.

b) Usos productivos del grupo 3:

- **Uso comercial P3B1 en planta baja, 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, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de Febrero).**
- **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.**

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	20/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

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

- **Grupo 1: P1A, almacenamiento de la producción propia y la guarda de maquinaria y aperos al servicio de la propia explotación.**
- **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.**

CAPÍTULO 10. Condiciones particulares de la ordenanza R-VI.

Artículo 8.10.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.
1. La edificación se separará de la alineación principal de manzana determinada gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada a una distancia mínima de seis (6) metros lineales y de los linderos laterales y traseros de la parcela en una distancia no inferior a dos (2) metros lineales.
2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:
a. En PLANTA BAJA DE CUALQUIER USO: El cuarenta (40) por ciento de la superficie de la parcela.
b. En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El cuarenta (40) por ciento de la superficie de la parcela.

Artículo 8.10.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación se separará de la alineación principal de manzana determinada gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada a una distancia mínima de seis (6) metros lineales y de los linderos laterales y traseros de la parcela en una distancia no inferior a dos (2) metros lineales.

En los linderos medianeros se permite adosar elementos auxiliares de la edificación tales como lavaderos, trasteros y garajes, siempre y cuando su altura no supere 2.70 m. y todo el lindero al que se adose tenga la misma altura que dicho elemento auxiliar.

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	21/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

a. En PLANTA BAJA DE CUALQUIER USO: El cuarenta (40) por ciento de la superficie de la parcela.
b. En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El cuarenta (40) por ciento de la superficie de la parcela.

Artículo 8.10.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.
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.
a. Los materiales de acabado serán enfoscados lisos y mates, predominantemente terminados con pintura blanca o de colores claros.
b. Las carpinterías tendrán acabados de pintura, lacado o barnizado, prohibiéndose los anodizados y metálicos brillantes.
2. El cerramiento exterior tendrá una altura de dos con veinte (2,20) metros, componiéndose hasta un (1) metro con elementos sólidos y opacos y hasta completar los dos con veinte (2,20) metros de material ligero y transparente, preferentemente enrejado. El cerramiento medianero podrá ser de elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de dos con veinte (2,20) metros o bien cerramiento vegetal tipo seto con vegetación preferentemente autóctona.
3. La cubierta deberá ser de teja árabe en un porcentaje mínimo del setenta y cinco por ciento (75%).

Artículo 8.10.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

El cerramiento exterior tendrá una altura máxima de dos con setenta (2,70) metros. El cerramiento medianero podrá ser de elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de dos con setenta (2,70) metros o bien cerramiento vegetal tipo seto con vegetación preferentemente autóctona.

Artículo 8.10.10. Dotación de Aparcamientos

1. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que el solar esté situado 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.

2. En edificios con locales comerciales como uso complementario o alternativo, se reservará un mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

3. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de parcela en planta sótano.

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	22/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

CAPÍTULO 12. Condiciones particulares de la ordenanza P-III

Artículo 8.12.9. Régimen de usos

a. *USO CARACTERÍSTICO:*

- *Todos los usos productivos del grupo 3.*

b. *USO ALTERNATIVO:*

- *Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.*

Artículo 8.12.9. Régimen de usos

a. USO CARACTERÍSTICO:

- Todos los usos productivos del grupo 3.

b. USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO:

- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases.

EXCMO. AYUNTAMIENTO · SECRETARIA · LAS CABEZAS DE SAN JUAN

CAPÍTULO 14. Condiciones particulares de la ordenanza para equipamiento comunitario.

Artículo 8.14.1. Definición y ámbito

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las parcelas de suelo urbano grafiadas como Equipamiento Comunitario en los planos de Ordenación Pormenorizada.

2. La tipología edificatoria será la característica de la zona en la que se inserta el equipamiento, adecuada a las características específicas del tipo de equipamiento comunitario de que se trate.

3. El uso característico es el equipamiento comunitario en cualquiera de sus categorías.

Artículo 8.14.1. Definición y ámbito

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las parcelas de suelo urbano definidas o destinadas a Equipamiento Comunitario.

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	23/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		

2. La tipología edificatoria será la característica de la zona en la que se inserta el equipamiento, adecuada a las características específicas del tipo de equipamiento comunitario de que se trate.//

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Las modificaciones anteriormente expuestas, afectan solamente a las ordenanzas o normas urbanísticas (NN.UU.), no teniendo correspondencia en la documentación gráfica del PGOU, por lo ésta no se ve alterada.

Las Cabezas de San Juan, a 28 de junio de 2011.

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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PGOU, FORMADO POR 12 FOLIOS A-4, SE CORRESPONDE CON EL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 28-07-2011.

LAS CABEZAS DE SAN JUAN, A DOS DE AGOSTO DE DOS MIL ONCE.

EL SECRETARIO ACCTAL

Fdo.: Ángel-Ramón Caro López

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARIA LAS CABEZAS DE SAN JUAN

Código Seguro De Verificación:	MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:07
Observaciones		Página	24/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MVVO1hX3iplQ/tYaZ8rYEA==		