



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

INFORME DEL SECRETARIO

Expediente: URBANISMO - 37/2018

Asunto: Aprobación inicial de la Modificación Puntual nº6 del PGOU de Las Cabezas de San Juan.

Justificación del informe: Artículo 3.3.d).7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional. yoría cualificada del Pleno del Ayuntamiento que requiere la aprobación de este documento.

ANTECEDENTES

I.- Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se ha redactado el documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN, con fecha 16 de junio de 2021.

El presente documento de Modificación Puntual nº 6 del Plan General de Las Cabezas de San Juan, tiene como primer objetivo ampliar la gama de usos de equipamiento comunitario que se pueden desarrollar en algunos edificios y solares de titularidad municipal, que como consecuencia del paso de los años han dejado de emplearse para su uso primitivo. Con esta innovación se consigue por tanto, dar más posibilidad de utilización comunitaria a estos edificios que en el día de hoy se encuentran vacíos o infrutilizados. Todos los edificios definidos en el documento se encuentran integrados en la trama urbana histórica del municipio, no formando parte de ninguna área de desarrollo, ya sea del vigente PGOU o de anteriores Planeamientos municipales, por lo que no se reducen los estándares mínimos exigibles por la legislación aplicable, y por el Planeamiento en vigor. Ni que decir tiene que al ampliar la gama de usos de equipamiento comunitario para estos edificios, se incluye también la posibilidad de que en un futuro puedan seguir desarrollando sus usos primitivos dotacionales, quedando en cualquier caso estos inmuebles al servicios de las demandas de la población.

Por otro lado, se propone una modificación del art. 5.5.9. de las Normas Urbanísticas vigentes, a los efectos de dotar de una redacción más clara a este artículo, que regula las instalaciones de marquesinas y toldos en el dominio público, asociadas a actividades previamente autorizadas.

En concreto se trata de:

01.- Antiguo Colegio Condesa de Villacreces.

Se trata de una edificación educativa con fachada principal por Avda. Pablo Iglesias, y fachada lateral y trasera a calles Juan de la Cierva y José Sandoval respectivamente. Data de los años 70 del siglo pasado, y lleva un curso académico en desuso, dado que el alumnado se ha integrado en el nuevo CEIP San Juan Bautista, sita en calle Asturias, S/N, de la localidad. El edificio consta de dos plantas de altura, con amplio patio delantero, lugar donde se situaba anteriormente otra edificación auxiliar, que fue demolida en 2011.

Código Seguro De Verificación:	bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	16/06/2021 14:38:34
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==		



02.- Antiguo Colegio de San Juan Bautista.

Se trata de un inmueble de uso educativo, con fachada principal por Calle Salvador Allende y fachada trasera por calle Francisco de Vargas. Data de los años 50 del siglo pasado, siendo uno de los colegios de mayor antigüedad del municipio, localizándose junto a la Iglesia de San Juan Bautista, en el centro tradicional la población. Lleva dos cursos en desuso, dado que el alumnado se ha integrado también en el nuevo CEIP San Juan Bautista, sito en calle Asturias, S/N. El edificio principal tiene fachada por calle Salvador Allende, disponiendo de dos plantas de altura. Se configura sobre un patio central, con acceso lateral por Plaza del Cristo de la Veracruz.

03. Antiguo depósito de agua.

Antiguo depósito de agua situado en la zona alta del municipio, disponiendo de fachada tanto por calle Palma, como por calle Valencia. La infraestructura se encuentra en desuso al menos desde 2017, tal como se acredita en escrito de la Dirección Técnica del Consorcio de Aguas del Huesna, que tiene entrada en este Ayuntamiento con fecha del 22/06/2017 y registro de entrada nº 6.620. El ámbito de esta modificación incluye también la parcela situada en el lindero sur de esta dotación, calle Palma, 5.

04. Antigua Jefatura de la Policía Local.

Se trata de un edificio de dos plantas que data de los años 80 del siglo pasado, donde se ubicaba la antigua Jefatura de la Policía Local, hasta su traslado en 2010 a una nueva sede sita en calle Utrera. Desde entonces ha venido teniendo un uso parcial asociado a actividades municipales de carácter asistencial.

05. Trasera de Guardería Municipal.

Se trata de una parcela sita en la trasera de la Guardería Municipal, que se erige a comienzos de este siglo, y cuyo uso actual es el deportivo (dispone de dos pistas deportivas), pero que a día de hoy se encuentra ocupada parcialmente por el patio de uso privativo de la Guardería.

06. Modificar la redacción del artículo 5.5.9 de las normas urbanísticas del vigente PGOU. Se pretende dotar de una redacción más clara a este artículo, con el objeto de que pueda acotarse de una forma concisa los límites de utilización temporal del espacio público por las actividades previamente autorizadas, debiendo primarse y respetarse en cualquier caso el uso público de dichos espacios.

II.- Por cuanto se ha redactado por los Servicios Técnicos Municipales, se obvia el trámite de su dictamen técnico.

III.- Consta propuesta de acuerdo de aprobación inicial del documento, firmada el día 16 de junio de 2021, por el Primer Teniente de Alcalde.

NATURALEZA O ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Tal como se refiere en el documento, objeto de aprobación, se limita a reajustar de forma local y puntual las determinaciones contenidas en el Plan General, y dado que no plantea ninguno de los supuestos descritos en el artículo 37.1. de la LOUA, ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de la segunda figura prevista, que no es sino una Modificación del Plan General de Ordenación.

La modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos por el Plan, a los efectos del art. 36.2.c).2a LOUA; de igual forma no se disminuyen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, según lo previsto por el art. 1.1.5. 2i) de las Normas Urbanísticas del PGOU y en ningún caso, ni desnaturalizan ni suponen cambios de entidad en los elementos de la ordenación estructural aprobada y vigente.

Código Seguro De Verificación:	bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	16/06/2021 14:38:34
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==		



Por último, la presente modificación puntual del PGOU, no modifica las condiciones de edificabilidad y ocupación previstas en sus Normas Urbanísticas. y por tanto no afecta de ningún modo, a los elementos estructurales de la vigente ordenación urbanística prevista por el art. 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Como consecuencia de la aprobación y entrada en vigor de esta modificación puntual, cada uno de los edificios definidos en la presente Modificación Puntual, está destinado a Equipamiento Comunitario, no teniendo por qué disponer de un uso concreto durante toda su vida, de manera que se puede cambiar a cualquiera de los anteriormente definidos, siempre y cuando se destine a la prestación de servicios de carácter público y comunitario, con independencia de que su titularidad sea pública o privada. De tal modo, que los únicos usos que podrán albergar estos edificios serán los de equipamiento comunitario, tal como queda definido en el art. 6.1.6. de las NNUU, y que la Ordenanza aplicable es exclusivamente la de Equipamiento Comunitario (Capítulo 14 NNUU).

PLANOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Atendiendo a lo expuesto en la presente memoria, se modifican, por tanto, tres planos de ordenación pormenorizada del vigente PGOU (planos nº 09, 15 y 20), donde se insertan las fincas urbanas descritas anteriormente y el plano 1 de situación general del mismo documento.

TEXTO OBJETO DE MODIFICACIÓN

Artículo 5.5.9. Toldos y marquesinas:

Redacción actual:

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, dejará accesible un paso recto de 1,50 m libre de obstáculos en la vía pública para el tránsito peatonal.

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 gráfica 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.

Código Seguro De Verificación:	bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	16/06/2021 14:38:34
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==		



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.

Nueva redacción:

1. El presente artículo será de aplicación para la instalación provisional de toldos y marquesinas en el dominio público, asociados a una actividad productiva previamente autorizada. Las instalaciones podrán situarse en acerados, espacios libres públicos y viarios peatonales.
2. Deberá dejarse en cualquier caso un paso libre recto para peatones de 1,50 metros, el cual, con independencia de que se encuentre cubierto o no, no podrá ser invadido por la actividad.
3. Estas instalaciones podrán disponerse o no adosadas a fachada, no pudiendo exceder su longitud de la anchura de la fachada del edificio donde se sitúa la actividad. Las puertas de acceso a los inmuebles de planta alta no podrán quedar ocultos por la instalación, salvo que se aporte autorización expresa de la propiedad.
4. El vuelo máximo de la instalación será de 3,00 metros, se encuentre o no adosada a fachada. A este vuelo podrá sumarse o integrarse una franja de hasta 1,50 metros, siempre que sirva para garantizar el paso libre recto de los peatones.
5. La altura libre mínima de la instalación será de 2,25 metros, y su altura máxima no podrá sobrepasar la del forjado de planta baja del edificio al que queda vinculado.
6. La instalación distará como mínimo 0,50 metros del bordillo de calzada, cuando por la misma discorra tráfico rodado.
7. La instalación se ejecutará con materiales desmontables. Para los elementos de cubrición se empleará toldo de lona o similar.
8. Se deberá respetar rigurosamente el mobiliario urbano y elementos preexistentes en el dominio público, tales como alumbrado público o arbolado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Uno.- El documento cumple las exigencias previstas en el artículo 19 de la LOUA, al estar compuesto por:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley.

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

Código Seguro De Verificación:	bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	16/06/2021 14:38:34
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==		



c) Planos y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

2. Un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el art. 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el art. 27.

Dos.- Dado que el documento no tiene como objetivo la transformación del suelo, no se ve necesario la aportación de un estudio económico-financiero exigido por el artículo 25 del R.D.Leg. 7/2015, de 30 de octubre, de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

Tres.- Esta modificación se realiza al amparo y bajo las condiciones impuestas por el artículo 36 y 38 de la LOUA. No afectando a determinaciones estructurales del PGOU sino propias de la ordenación pormenorizada.

Cuatro.- Con arreglo al [artículo 27.2º LOUA](#), el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento podrá determinar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

Cinco.- De acuerdo con el [artículo 32.1º LOUA](#), la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes al tratarse de una modificación del PGOU, así como, en su caso, el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos. (No es el caso).

Seis.- La competencia para la aprobación inicial de este instrumento de desarrollo corresponde al Pleno del Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 22) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por mayoría absoluta de los miembros que legalmente componen la corporación., de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 del mismo texto legal.

Siete.- La aprobación inicial de los documentos de planeamiento, es un acto de trámite, no susceptible de recurso, conforme al artículo 112 de la Ley 39/2.015, de 2 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública. Las determinaciones del documento aprobado inicialmente no vincula al Ayuntamiento para su ratificación en el acto de aprobación definitiva, reduciéndose sus efectos a la admisión a trámite del documento.

Se ha de proceder, por la Secretaría General, a diligenciar el documento, con certificación que acredite que el documento diligenciado responde al Acuerdo de aprobación, conforme a lo previsto en el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio,

Código Seguro De Verificación:	bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	16/06/2021 14:38:34
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==		



de aplicación supletoria conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

El procedimiento a seguir a continuación es el siguiente:

a) Aprobación inicial de la Modificación Puntual.

b) Exposición pública por periodo de un mes, mediante inserción en el BOP, en un diario de los de mayor difusión de la Provincia, y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 39 de la LOUA. Conforme a lo previsto en los artículos 6 y 13 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a un periodo de información pública durante su tramitación, deberán publicarse bajo el principio de interoperabilidad, es decir, la información será publicada conforme al Esquema Nacional de Interoperabilidad.

c) Paralelamente se interesaran los informes sectoriales que procedan, conforme a lo previsto en el artículo 32 de la LOUA.

En su consecuencia, se dictamina favorablemente el documento, para que sea elevado al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación y se de cumplimiento a cuantos trámites han quedado citados.

Las Cabezas de San Juan, a la fecha de la firma electrónica

El Secretario Acctal

Ángel-Ramón Caro López

Código Seguro De Verificación:	bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	16/06/2021 14:38:34
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bkIIwfmF9R19YmSbI8AF6g==		

