

AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
4268



**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES
VARIAS Y LA MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DE LAS
DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ENSANCHE DEL P.G.O.U.
DE EL SAUCEJO (SEVILLA).**

El Saucejo (Sevilla).

PROMOTOR: Ayuntamiento de El Saucejo.

ARQUITECTO: Alfonso Mora Aguilera.

C/ Baltasar Peña, 1 2º A, Campillos (Málaga)
Tlf.: 95.272.40.34 Fax: 95.272 28 63 Móvil: 606.44.11.76
E – mail: alfonsomora.arquitecto@amaea.com , alfonsomora@coamalaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	1/54



Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)
 Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

INDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.1. Situación.
- 1.2. Objeto.
- 1.3. Nombre y dirección de los propietarios afectados.
- 1.4. Información urbanística.
- 1.5. Procedencia de su formulación y justificación de la conveniencia del E.D.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 2.1. Adecuación de la ordenación a las directrices del Planeamiento de rango superior.
- 2.2. Ordenación actual y propuesta.

3. PLANOS.

4. RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO ACCESIBILIDAD

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
 C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
 e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	2/54



AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
1268

Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)
Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

2

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	3/54



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. Situación.

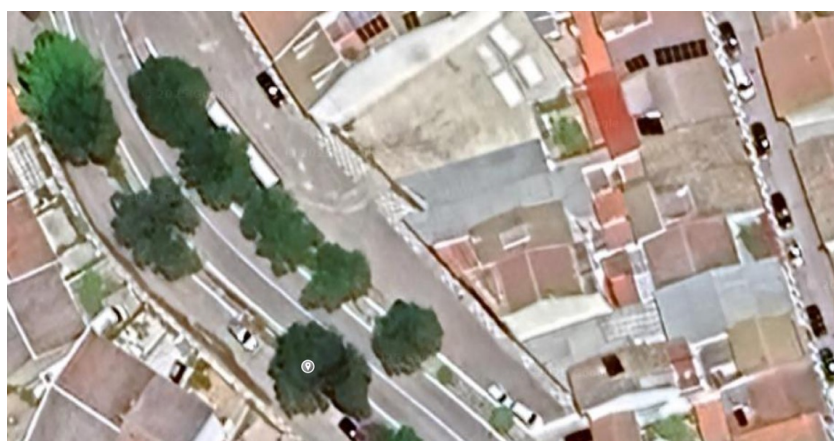
Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle están situados en el término municipal de El Saucejo (Sevilla).

Las modificaciones de las alineaciones existentes se encuentran situadas en:

Actuación nº 1.- Margen derecho de la C/ Fray Antonio Martín Povea, junto a la rotonda existente en la intersección con la carretera A-451,



Actuación nº 2.- Margen izquierdo de la Ctra. Écija-Olvera, entre C/ San Pedro y C/ Pilar Nuevo, a la altura de la intersección con C/ Sevilla.



Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamalaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	4/54



Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

Actuación nº 3.- Margen derecho de la Ctra. Écija-Olvera, entre C/ Pilar Nuevo y C/ Huelva,



La modificación de las determinaciones está referida, única y exclusivamente, a la zona de ensanche.

1.2. Objeto.

El objeto de la Modificación del Estudio de Detalle es modificar la alineación en las 3 actuaciones indicadas anteriormente para adaptarlo a la realidad física y a los límites de la propiedad, principalmente en lo que se refiere a las actuaciones 1 y 2 y para adecuar el tramo de calle a lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados en lo que respecta a la actuación nº 3

El presente Estudio de Detalle no modifica superficies destinadas a zonas verdes ni destinadas a equipamiento.

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamalaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBj4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBj4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	5/54



No es necesario, por tanto, evaluar el cumplimiento de la reserva de suelo destinado a Sistemas Generales que provoca el incremento de viviendas en el municipio conforme a los estándares resultantes puesto que el citado Estudio de Detalle no supone aumento ni de techo edificable, ni de viviendas.

Dado que el Estudio de Detalle que se tramita no conlleva un incremento de edificabilidad y/o modificación de los usos globales del suelo no es necesario, por tanto, que se haga constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, conforme a lo establecido en el artículo 70 ter) de la Ley 7/85, establecido por la Disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dado que el Estudio de Detalle no conlleva una distinta zonificación y uso de suelos dotacionales destinados a zonas verdes ni a equipamientos, no requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía conforme a lo previsto en el artículo 121.2.b) 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. Hay que tener en cuenta que la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno, a criterio del técnico que suscribe, salvo mejor opinión fundada en criterios técnicos y/o jurídicos, por lo que el órgano competente para la solicitud del citado dictamen es el Ayuntamiento.

1.3. Nombre y dirección de los propietarios afectados.

La presente actuación se realiza sobre las alineaciones de los viales existentes en las zonas indicadas del Municipio, así como a las determinaciones de la zona de ensanche, por lo que se afecta directamente a ningún propietario, en concreto. Es por ello que, tras la aprobación inicial se someterá a información pública mediante edicto en el BOP, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de El Saucejo.

La presente actuación se realiza por encargo de D^a. María Moreno Navarro, Alcaldesa-Presidenta del Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo, con C.I.F. nº P-4109000-B y domicilio social en Plaza de la Constitución nº 12, El Saucejo (Sevilla).

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamalaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	6/54



1.4. Información urbanística.

El planeamiento general vigente en el municipio de El Saucejo son las Normas Subsidiarias de El Saucejo, Texto Refundido aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de fecha 17.11.2000, y Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, aprobada por el Ayuntamiento con fecha 15.7.2009.

Los suelos afectados por el presente Estudio de Detalle están clasificados actualmente como suelo urbano.

Actualmente, el Municipio de El Saucejo cuenta con un “Plan General de Ordenación Urbanística”, aprobado provisionalmente por segunda por el Pleno del Ayuntamiento, de fecha 17.12.2020, estando en suspenso su aprobación definitiva tras el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 18.12.2024.

Los suelos afectados por el presente Estudio de Detalle están clasificados en el citado PGOU, en tramitación, como suelo urbano.

1.5. Procedencia de su formulación y justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle.

La redacción del presente Estudio de Detalle encuentra su justificación y procedencia en la necesidad del 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

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamalaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	7/54



Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)
 Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

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.

Dichos cambios en la calificación del suelo como consecuencia de las operaciones de reajuste de las alineaciones del viario secundario y, por tanto, el reajuste del suelo dotacional destinado a viario, no se consideran modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, puesto que la modificación de las alineaciones existentes no suponen reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos, afectando únicamente a la red del sistema viario.

Dichas determinaciones de tipo gráfico suponen pequeños reajustes debidos, tanto al cambio de escala derivado de la planimetría, como para adecuar las alineaciones o edificaciones existentes a los límites de propiedad, sin que comporten variaciones excesivas en la superficie de los ámbitos afectados.

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
 C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
 e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	8/54



AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
1268

Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)
Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

DOCUMENTO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	9/54



2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. Adecuación de la Ordenación a las directrices del Planeamiento de rango superior.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía regula la redacción de los Estudios de Detalle en su artículo nº 71, su tramitación en los artículos nº 75, 78, 79 y 80 y la publicidad, publicación y entrada en vigor en los artículos nº 82, 83 y 84, respectivamente.

Asimismo, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, especifica las normas que han de cumplir los Estudios de Detalle en sus artículos nº 65, 82 y 94.

En relación con las determinaciones de los Estudios de Detalle, las normas subsidiarias actuales establecen lo siguiente:

- El artículo 127 de la Sección 3ª del Capítulo 1º del Título III establece que las calles tendrán las dimensiones y trazados que aparecen en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, aunque los Estudios de Detalle podrán introducir pequeñas modificaciones en su trazado para adecuarlas mejor a la topografía o a las características físicas y de la propiedad, siempre que no se disminuya el ancho previsto.
- El artículo 172 establece que los Estudios de Detalle (ED) tendrán por objeto, en suelo urbano, completar la ordenación prevista en cuanto al señalamiento o reajuste de alineaciones, rasantes o volúmenes de edificación, en los ámbitos en que así lo prevean las Normas Subsidiarias o en los que se delimiten con posterioridad.
- El artículo 179 establece que los Estudios de Detalle completarán la red viaria con los elementos que sean necesarios, pudiendo establecer reajustes en las alineaciones siempre que no se disminuya la superficie destinada a sistemas, debiendo cumplir las calles con el ancho mínimo y otras condiciones de urbanización de la Sección 3ª del Capítulo 1º del Título III.

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamalaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	10/54



Si bien, todo lo anterior hay que interpretarlo conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la normativa urbanística vigente, en cuanto a que **las determinaciones gráficas de los planos de ordenación serán vinculantes, salvo los pequeños reajustes que se hagan en los estudios de detalle debidos al cambio de escala y siempre que sean para adecuarlas a las alineaciones o edificaciones existentes, a la topografía del terreno o a los límites de propiedad, si no comportan variaciones excesivas en la superficie del ámbito o zonas mayores del 5 %.**

Los anchos previstos en el citado artículo de la normativa urbanística actual son:

- Acera: 120 cm,
- Calzada de 2 o más carriles: 300 cm por carril,
- Banda de aparcamientos: 200 cm

No obstante, lo anterior, tras la entrada en vigor de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, los anchos mínimos de acera han pasado a tener una anchura mínima de 2,00 metros y por otra parte, las plazas de aparcamiento deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho.

En nuestro caso, en la Actuación nº 3, la sección de vial adoptada es la siguiente:

- Acera: 200 cm,
- Calzada de 2 o más carriles: 300 cm por carril, es decir, 600 cm
- Banda de aparcamientos: 220 cm

Por lo que cumple con la actual normativa urbanística, así como con la normativa de accesibilidad.

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	11/54



Dado el alcance del presente Estudio de Detalle y la clasificación del suelo sobre el que se actúa –suelo urbano-, se considera que dicha actuación se desarrolla, por tanto, en un ámbito de suelo urbano no sometido a actuación de transformación urbanística, por lo que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 82.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, serán los Planes de Ordenación, en nuestro caso el PGOU-Documento de Adaptación Parcial- y el Estudio de Detalle, los que deban calificar las dotaciones locales, estableciéndose, en su caso, las determinaciones complementarias para complementarlas con aquellas nuevas que consideren racionalmente necesarias para cada zona de suelo urbano.

Tal como se ha indicado anteriormente, la propuesta de ordenación que se plantea no aumenta ni la densidad de viviendas ni el aprovechamiento lucrativo.

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	12/54



2.2. Ordenación actual y propuesta.

La ordenación actual y propuesta en lo que se refiere a las actuaciones nº 1, 2 y 3 viene reflejada en la documentación gráfica adjunta.

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 presenten unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas), en particular, el artículo 156, es la siguiente:

SITUACIÓN ACTUAL

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:

- a) Cuando así se establezca en un Estudio de Detalle, en cuyo caso las parcelas deberán cumplir los tamaños mínimos del artículo 165.
- b) 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

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	13/54



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 m. y 2 plantas.

4. Vuelos: Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 112.

5. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones del artículo 109.

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.

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	14/54



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:

a) Cuando así se establezca en un Estudio de Detalle, en cuyo caso las parcelas deberán cumplir los tamaños mínimos del artículo 165.

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

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	15/54



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.

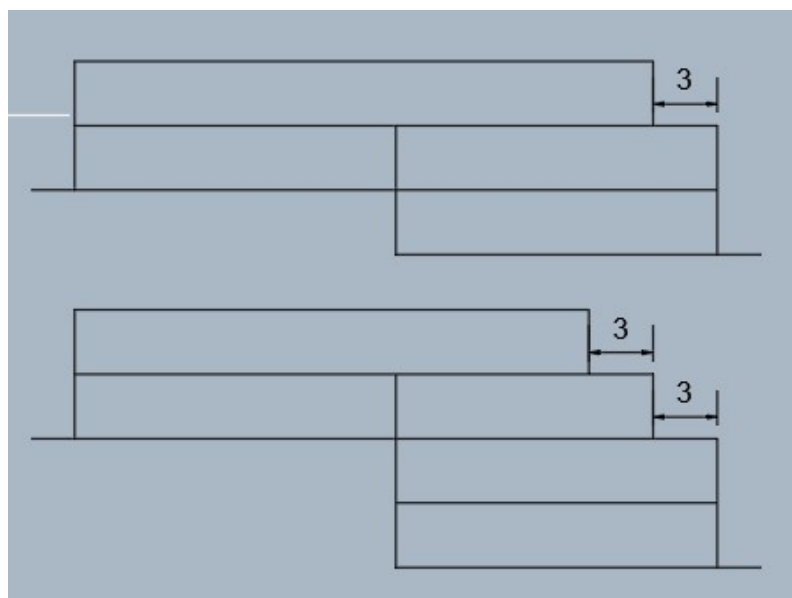
Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	16/54



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 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:

- 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 balaustradas); 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

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	18/54



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.

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	19/54



AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
4268

Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)
Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

El Saucejo a 17 de julio de 2025

Fdo. Alfonso Mora Aguilera

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	20/54



AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
4268

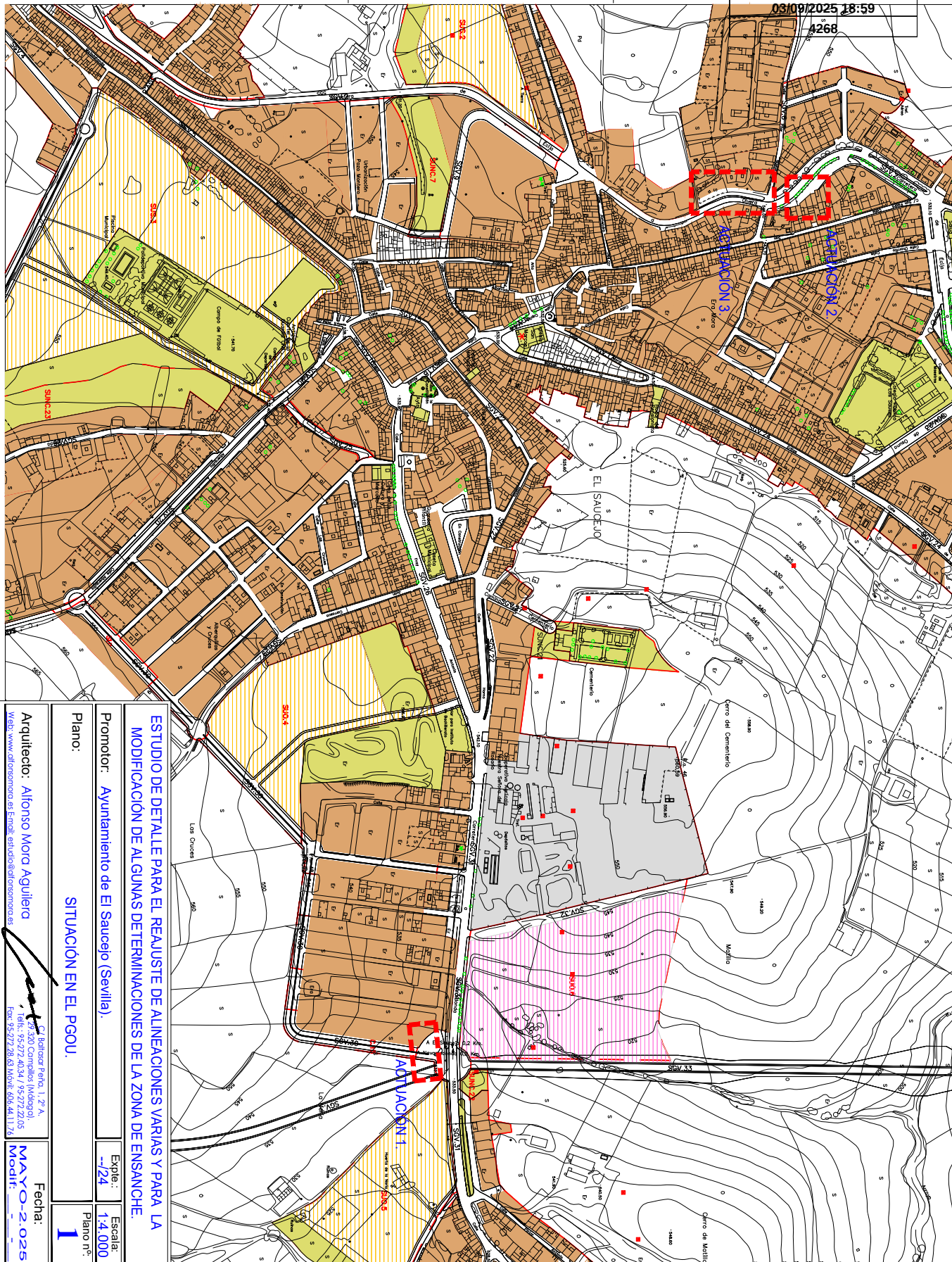
Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)
Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

DOCUMENTO 3: PLANOS

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	21/54





ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES VARIAS Y PARA LA MODIFICACION DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ENSANCHE.

Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).

Plano: SITUACION EN EL PGOU.

Expte: 124 Escala: 1:4.000

Plano n°: 1

Arquitecto: Alfonso Mora Aguilero

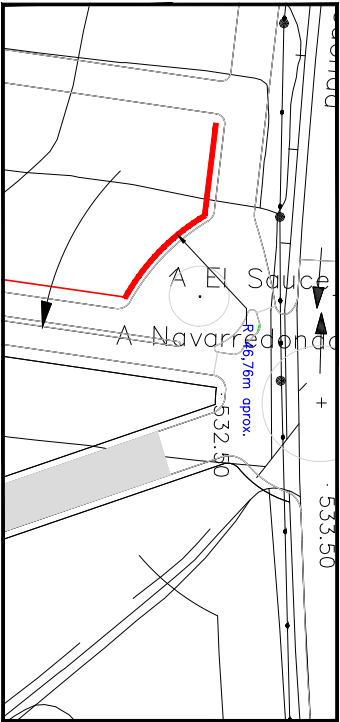
Web: www.dipusevilla.es/Ente/Estudios/Informatica

Boletín Peño, 1, 2º A.
Tel: 95 320 3000 (vodafone)
Tel: 95 327 4034 / 95 327 22 05
Fax: 95 327 28 63 Móvil: 606 44 11 74

Fecha: MAYO-2025
Modif: 1

Código Seguro de Verificación	IV7TZPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	22/54

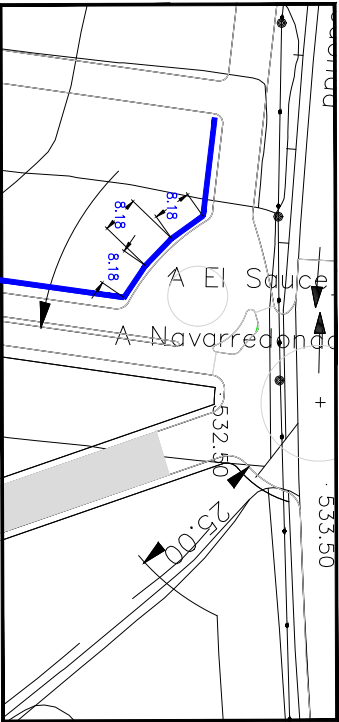




ALINEACIÓN ACTUAL. PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL.



ALINEACIÓN PGOU EN TRAMITACIÓN.



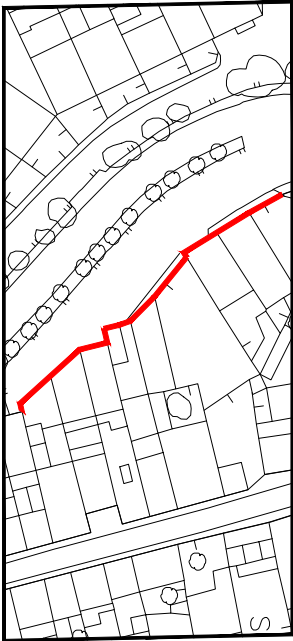
ALINEACIÓN PROPOSTA (POLIGONAL)

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES VARIAS Y PARA LA MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ENSANCHE.	
Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).	Expte.: -/24
Plano: ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS. ACTUACIÓN 1.	Escala: 1:1.000
Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera	Fecha: MAYO-2025
Web: www.alfonso-mora-aguilera.com	
Tel: 95272 4034 / 95272 2205	
Fax: 95272 2863	

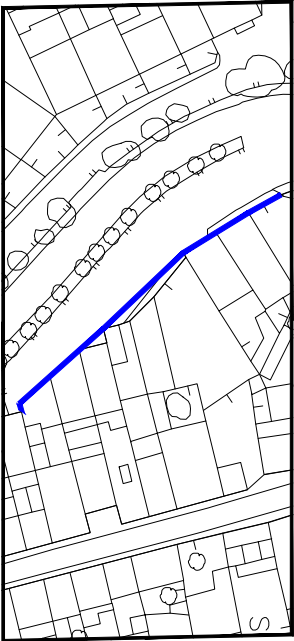




ALINEACIÓN ACTUAL. PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL.



ALINEACIÓN PGOU EN TRAMITACIÓN.



ALINEACIÓN PROPUESTA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES VARIAS Y PARA LA MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ENSANCHE.

Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).

Plano: ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS.

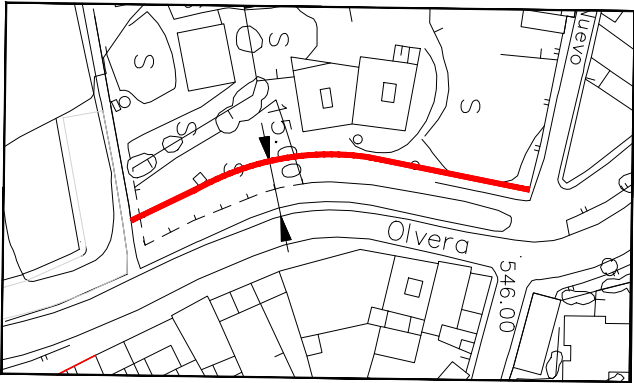
ACTUACIÓN 2.

Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera

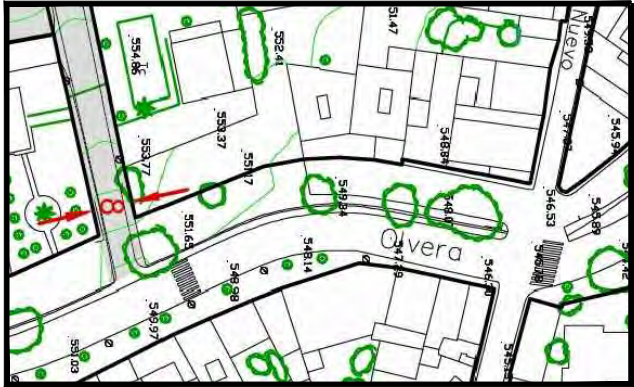
Web: www.alfonso-mora.es

Fecha: MAYO-2025

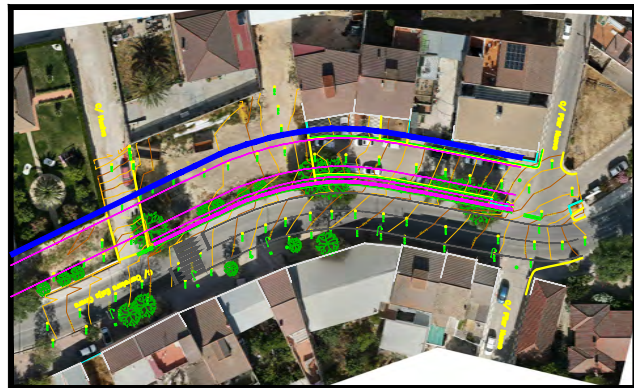




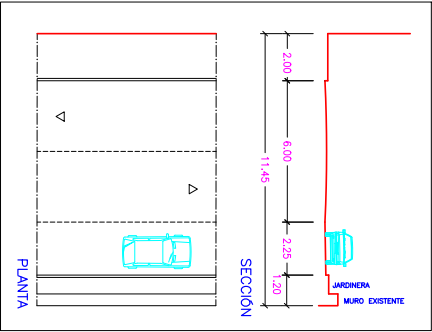
ALINEACIÓN ACTUAL. PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL.



ALINEACIÓN PGOU EN TRAMITACIÓN.



ALINEACIÓN PROPUESTA



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES VARIAS Y PARA LA MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ENSANCHE.	
Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).	Expte.: -/24
Plano: ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS. ACTUACIÓN 3.	Escala: 1:1.000
Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera	Fecha: MAYO-2025
Web: www.alfonso-mora-aguilera.com	
Modif: 4	



AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
4268

Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)
Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

DOCUMENTO 4: RESUMEN EJECUTIVO

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	26/54



Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

1. Ámbito de actuación.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle están situados en el término municipal de El Saucejo (Sevilla).

Las modificaciones de las alineaciones existentes se encuentran situadas en:

Actuación nº 1.- Margen derecho de la C/ Fray Antonio Martín Povea, junto a la rotonda existente en la intersección con la carretera A-451,



Actuación nº 2.- Margen izquierdo de la Ctra. Écija-Olvera, entre C/ San Pedro y C/ Pilar Nuevo, a la altura de la intersección con C/ Sevilla.



Actuación nº 3.- Margen derecho de la Ctra. Écija-Olvera, entre C/ Pilar Nuevo y C/ Huelva,

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonosomora@coamalaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	27/54



Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo



La modificación de las determinaciones está referida, única y exclusivamente, a la zona de ensanche.

1.2. Objeto.

El objeto de la Modificación del Estudio de Detalle es modificar la alineación en las 3 actuaciones indicadas anteriormente para adaptarlo a la realidad física y a los límites de la propiedad, principalmente en lo que se refiere a las actuaciones 1 y 2 y para adecuar el tramo de calle a lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados en lo que respecta a la actuación nº 3

1.3. Nombre y dirección de los propietarios afectados.

La presente actuación se realiza sobre las alineaciones de los viales existentes en las zonas indicadas del Municipio, así como a las determinaciones de la zona de ensanche, por lo que se afecta directamente a ningún propietario, en concreto. Es por ello que, tras la aprobación inicial se someterá a información pública mediante edicto en el BOP, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de El Saucejo.

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	28/54



2. ORDENACIÓN.

La ordenación actual y propuesta en lo que se refiere a las actuaciones nº 1, 2 y 3 viene reflejada en la documentación gráfica adjunta.

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 presenten unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas), en particular, el artículo 156, es la siguiente:

SITUACIÓN ACTUAL

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:

- 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

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	29/54



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 m. y 2 plantas.

4. Vuelos: Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 112.

5. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones del artículo 109.

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.

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	30/54



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:

a) Cuando así se establezca en un Estudio de Detalle, en cuyo caso las parcelas deberán cumplir los tamaños mínimos del artículo 165.

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

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	31/54



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.

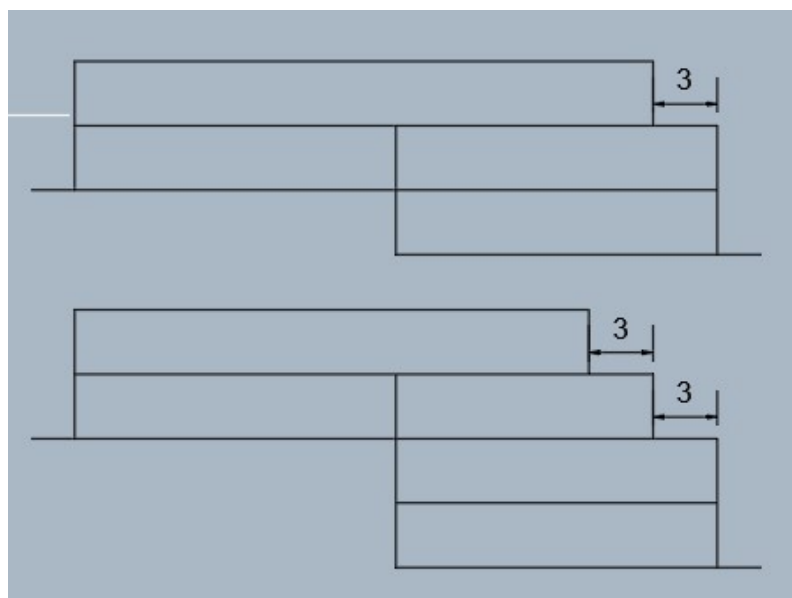
Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	32/54



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 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:

- 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 balaustradas); 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

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	34/54



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.

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBj4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBj4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	35/54



AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
4268

Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)
Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

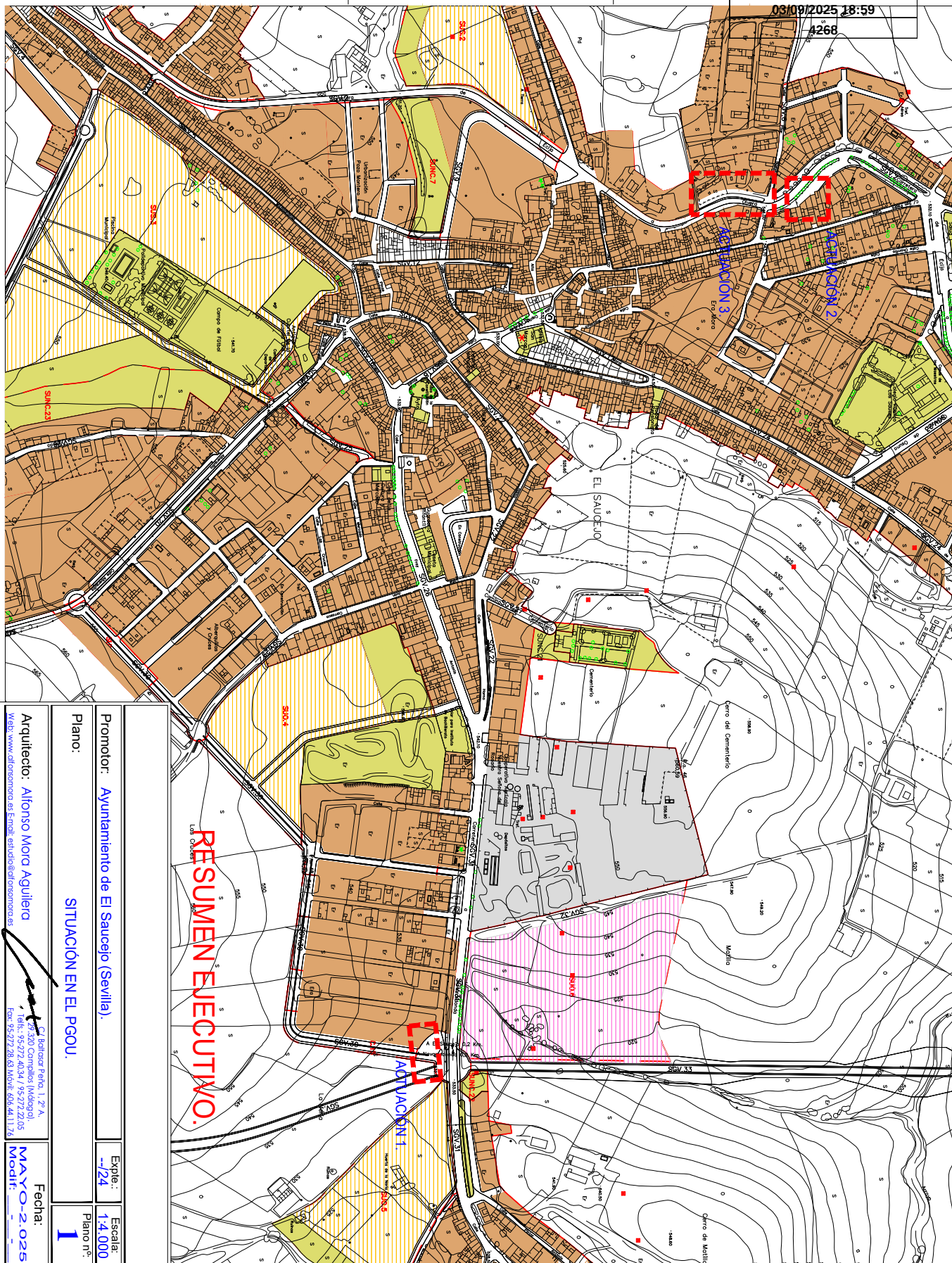
El Saucejo a 17 de julio de 2025

Fdo. Alfonso Mora Aguilera

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	36/54





RESUMEN EJECUTIVO.

Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).

Plano: SITUACION EN EL PGOU.

Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera

Web: www.dipusevilla.es/Ente_GestoraGestoraGestora

Barrios Peño, 1, 2º A.
Tel: 95372 4034 / 95372 2205
Fax: 95372 2663 Móvil: 606 441176

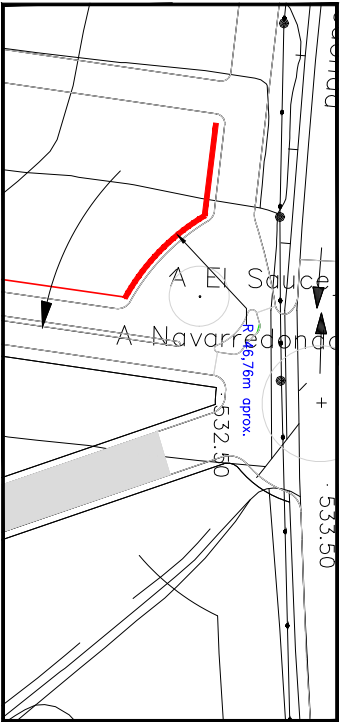
Fecha: MAYO-2025
Modif: 1

Expte: 14.000

Plano n°: 1

Código Seguro de Verificación	IV7TZPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	37/54

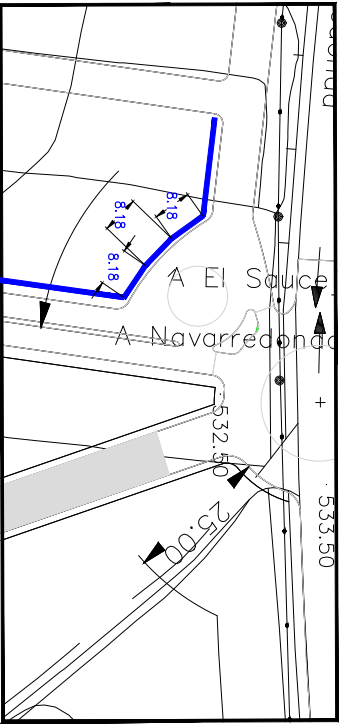




ALINEACIÓN ACTUAL. PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL.



ALINEACIÓN PGOU EN TRAMITACIÓN.



ALINEACIÓN PROPUESTA (POLIGONAL)

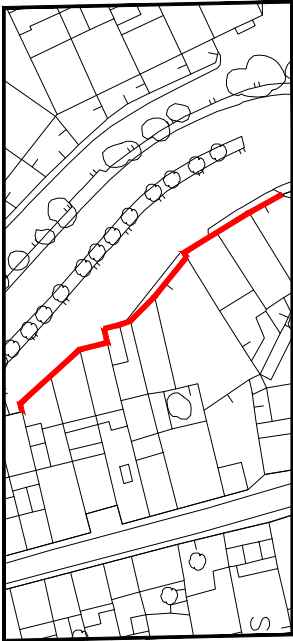
ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES VARIAS Y PARA LA MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ENSANCHE.			
Promotor:	Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).	Expte.:	11/24
Plano:	ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS. ACTUACIÓN 1.	Escala:	1:1.000
Arquitecto:	Alfonso Mora Aguilera	Fecha:	MAYO-2025
Web: www.alfonso-mora.es		Modif:	

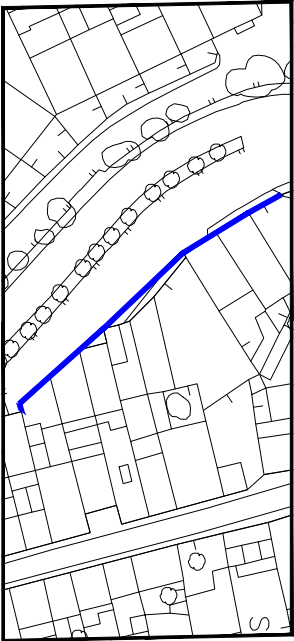




ALINEACIÓN ACTUAL. PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL.



ALINEACIÓN PGOU EN TRAMITACIÓN.



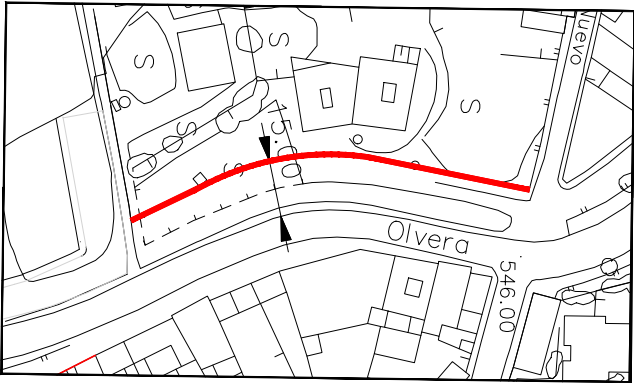
ALINEACIÓN PROPUESTA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

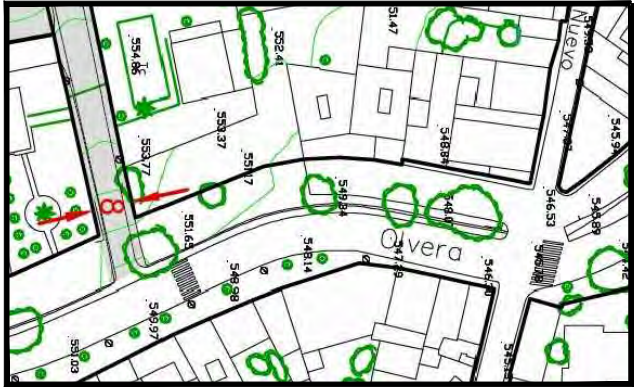
RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES VARIAS Y PARA LA MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ENSANCHE.			
Promotor:	Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).	Expte.:	~124
Plano:	ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS. ACTUACIÓN 2.	Escala:	1:1.000
Arquitecto:	Alfonso Mora Aguilera	Fecha:	MAYO-2025
Web: www.alfonso-mora.es		Modif.:	3

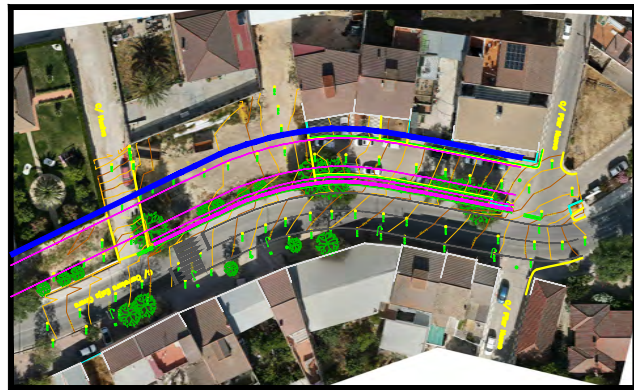




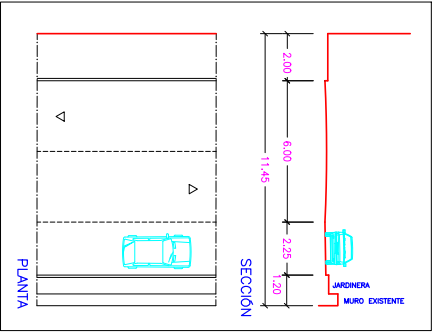
ALINEACIÓN ACTUAL. PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL.



ALINEACIÓN PGOU EN TRAMITACIÓN.



ALINEACIÓN PROPUESTA



RESUMEN EJECUTIVO

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES VARIAS Y PARA LA MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ENSANCHE.

Promotor: Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla).

Expte.: 124

Escala: 1:1.000

Plano: ALINEACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS.

Plano n.º 4

ACTUACIÓN 3.

Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera

Fecha: MAYO-2025

Web: www.alfonso-mora-aguilera.com

Modif: 1



AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
4268

Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones varias y la modificación de algunas de las determinaciones de la zona de Ensanche del PGOU –Adaptación Parcial- de El Saucejo (Sevilla)
Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de El Saucejo

ANEXO ACCESIBILIDAD

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.
C/ Baltasar Peña nº 1, 2º A. Campillos (Málaga) Telf.: 952 72 40 34 Fax: 952 72 28 63. Móvil Nº 606-44 11 76
e-mail: alfonso@alfonosomora.es alfonsomora@coamálaga.es

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	41/54



AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
4268

ANEXO. ACCESIBILIDAD.

El presente documento tiene por objeto justificar el cumplimiento de lo preceptuado en Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23	
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	ALFONSO MORA AGUILERA			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	42/54	

AYTO DE EL SAUCEJO
ENTRADA
03/09/2025 18:59
4268

El presente documento se compone de los siguientes apartados.

INDICE

Memoria.-

Descripción de materiales, equipos, instalaciones y unidades de obra y soluciones adoptadas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Pliego.-

Mediciones.-

Planos.-

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	43/54



MEMORIA

Hay que hacer constar que las condiciones que se establecen en el presente documento deben ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Edificación de las viviendas afectadas por la Actuación nº 3, teniendo en cuenta siempre tanto las disposiciones establecidas en la citada TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, como en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (se adjunta ficha justificativa del cumplimiento del citado Decreto).

Descripción de materiales, equipos, instalaciones y unidades de obra y soluciones adoptadas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

- Itinerarios peatonales accesibles. Tendrán un ancho libre de paso mínimo de 1,80 metros, teniendo en cuenta que cuando se ubiquen elementos fijos sobresalientes deberán dejar un espacio de altura libre de paso de 2,20 metros, sin escalones ni resaltos. Es por ello que se han colocado viales de plataforma única, al mismo nivel.
- Zona de estacionamiento de vehículos. Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada, paralela al vehículo, será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales, que cumplan con la exigencia de resbaladividad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones, u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	44/54



obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar. Las plazas de aparcamiento estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo de accesibilidad para la movilidad.

- Pavimentos. Se han diseñado de forma que sus trazados, dimensiones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad, a cuyos efectos cumplirán las siguientes condiciones:
 - Será duro, estable y antideslizante; sin resaltes,
 - Las rejillas y registros estarán situados en el mismo plano del pavimento,
 - El ancho del hueco de la rejilla será tal que se pueda inscribir un círculo de 1 cm como máximo en aceras y de 2,5 cms como máximo en calzada.
- Bordillos. Irán a nivel de calzada y acera.
- Vados. Tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros, una pendiente longitudinal y una pendiente transversal de un 2% y serán a nivel de calzada enrasada, la textura del pavimento será diferente (señalización táctil).
- Mobiliario urbano. Solo nos referiremos a los elementos utilizados en el presente proyecto:
 - Papeleras: tendrán la boca a una altura de entre 0,70 y 0,90 metros.
 - Fuentes: tendrán una altura de 0,70 a 0.90 metros y tendrán un pavimento circundante de ancho 50 cms de distinta textura. A su alrededor, En un diámetro de 1,50m, quedará libre de obstáculos.
 - Bancos: tendrán una altura de 40 a 45 cms y un ancho de 40 a 45 cms.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

En lo no recogido en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares relacionadas con la accesibilidad y eliminación de barreras se atenderá a lo especificado en la citada Orden, así como en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y en su defecto a lo prescrito en el Pliego General de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura.

Pavimentos:

Serán de material antideslizante.

Pendiente transversal: < 2 %.

Pendiente longitudinal:

si $L < 3 \text{ m}$ pte < 10%

si $3 \text{ m} < L < 6 \text{ m}$ pte < 8%

si $6 \text{ m} < L < 9 \text{ m}$ pte. < 6%

Mobiliario Urbano

Fuentes:

Dispondrán de un pavimento circundante de distinta textura, antideslizante y con un ancho de 50 centímetros.

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	46/54



PLANOS

Dado que los viales están ejecutados y recepcionados, con los anchos de acerado existentes, puesto que lo que se adecúa es la alineación al límite de la propiedad, por lo que las determinaciones únicamente serán aplicables a la Actuación nº 3.

El proyecto de edificación que se redacte incorporará los planos necesarios para el cumplimiento de la citada Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, así como en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	47/54



MEDICIONES Y PRESUPUESTOS.

Dentro del apartado correspondiente a mediciones y presupuestos del proyecto de edificación se contemplarán las partidas necesarias para la garantizar la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Fdo: Alfonso Mora Aguilera

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO



REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)

TÍTULO:	ESTUDIO DE DETALLE
UBICACIÓN:	VIARIOS VARIOS
ENCARGANTE:	AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO
TÉCNICOS/AS:	ALFONSO MORA AGUILERA

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNBJ4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	49/54



ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009

PUBLICACIÓN 21 de julio de 2009
VIGENCIA 21 de septiembre de 2009

RÉGIMEN TRANSITORIO

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
- Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
- Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
- Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación ☒
Redacción de proyectos de urbanización ☐
(rellenar Anexo I)
- Obras de infraestructura y urbanización ☐
Mobiliario urbano ☐
(rellenar Anexo I)
- Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna. ☐
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas ☐
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)* ☐
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada ☐
(rellenar Anexo III para interiores)
*(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)*
*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)*
- Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias ☐
Anexo V (No redactado)



TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____ ☒
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____ ☐
3. Cambio de uso _____ ☐

NOTAS:

- En todos los casos se refiere el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

Código Seguro de Verificación	IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Fecha	03/09/2025 18:59:23
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	ALFONSO MORA AGUILERA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TZWPNB4IVCMC4T7HHYIHEM	Página	51/54



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO Art. 15/31/32	TRAZADO Y DISEÑO — Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts. — Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22) — Pendiente transversal $\leq 2\%$. — Altura de bordillos ≤ 12 cms., y rebajados en pasos de peatones y vados. PAVIMENTOS: — Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo. — Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento. — Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	>1.50 <2% SI SI
VADO PARA PASO VEHÍCULOS Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 8\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 6\%$. — Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
VADO PARA PASO PEATONES Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación — Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$. Trans. $\leq 2\%$. — Anchura $\geq 1,80$ mts. — Rebaje con la calzada = 0 cm.	8% SI SI
PASOS DE PEATONES Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado — Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts. — Prohibido salvarlos con escalones exclusivamente, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SI SI SI
CARRILES PARA BICICLETAS Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales — Dispondrán de pasos específicos de peatones — Cuando discurren paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	SI SI SI
PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS Art. 19/20	— Anchura libre de paso en tramos horizontales $\geq 1,80$ mts. — Altura libre mínima en pasos subterráneos $\geq 2,20$ mts. — Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$. Trans. $\leq 2\%$. — Se dispondrá una franja señalizadora de 60 cm de fondo delante de cada rampa — En pasarelas y puentes se dispondrán barandillas — En pasos subterráneos, se mantendrá una iluminación permanente y uniforme de 200 lux	
ESCALERAS Art. 23	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor. — Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≥ 50 mts — Dimensiones Huella ≥ 30 cms Contrahuella ≤ 16 cms, con tabica y sin bocel ☐ Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. ☐ Ancho descansillos $\geq$ Ancho libre peldaños. ☐ Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. ☐ — Tramos ≤ 10 peldaños. — No se admiten mesetas compensadas, las escaleras en ángulo o las partidas permitirán la inscripción de un círculo de 1,20 mts Ø en cada partición. — Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 110 cms. — Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts — Huellas con material antideslizante. — Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	



**ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	REGLAMENTO	PROYECTO
RAMPAS Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≥ 50 mts	
	— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos ≤ 9 mts	
	— Pendiente Longitud ≤ 3 mts. ≤ 10 % Longitud ≤ 6 mts. ≤ 8 % Longitud > 6 mts. ≤ 6 % transversal ≤ 2 %.	
	— Mesetas Ancho $\geq$ ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m	
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas de las mismas características que el punto anterior y que contarán con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	
	— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	
	— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	
	— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA Art. 29/77.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	
	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	
	— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	
* APARCAMIENTOS Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	SI
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas horizontal y verticalmente	SI
	— Dimensiones Batería: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts*	SI
	*Se permite que la zona de transferencia $\sim 1,40$ m ya incluida- se comparta entre dos plazas	

2.ª Mobiliario Urbano y señalizaciones

	REGLAMENTO	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO Art. 48-59	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	SI
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	
	— Papeletras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	SI
	— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	SI
	— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: $0,80 \times 1,20$ mts.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos ≤ 70 cms.	SI



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

☒ Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento. ☐ No se cumple alguna prescripción específica del Reglamento debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, o debido a que las obras a realizar afectan a espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos. ☐ En la memoria del proyecto o documentación técnica , se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del presente Reglamento que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas. ☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a) del Reglamento, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

EL TÉCNICO,
fecha y firma

 mayo-2025
--

