



**AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE**

Corrección de error de la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 57 de 11 de marzo de 2023, páginas 134 a 167.

Detectado error en el texto de las Normas Urbanísticas correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-02 “Santa Justa”, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 16 de febrero de 2023, las cuales no han sido publicadas en su totalidad, puesto que se ha omitido los dos párrafos finales del artículo 77, a continuación se hacen públicas dichas normas urbanísticas.

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

- CAPÍTULO I: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN
- CAPÍTULO II: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- CAPÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- CAPÍTULO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN
- SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES
- SECCIÓN II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS
- SECCIÓN III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIO
- SECCIÓN IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
- SECCIÓN V. IMPACTO AMBIENTAL
- CAPÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA
- SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES
- SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL VL
- SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL VP
- SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SERVICIOS TERCIARIOS
- SECCIÓN V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIO LIBRE
- SECCIÓN VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SIPS
- SECCIÓN VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACION TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS – INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES
- SECCIÓN VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACION TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS – SERVICIOS FERROVIARIOS
- CAPÍTULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
- CAPÍTULO VII: NORMAS EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- CAPÍTULO VIII: NORMAS EN MATERIA DE SERVIDUMBRES HIDRÁULICAS
- CAPÍTULO IX: NORMAS EN MATERIA DE SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

CAPÍTULO I: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

Artículo 1. Objeto y ámbito.

El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, mediante la ordenación detallada y completa del sector (ARI-DSP-02), denominado “SANTA JUSTA”

Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla en las hojas 13-13 y 13-14 del Plano de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 2. Vigencia.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	1/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



El Plan Especial tendrá vigencia indefinida (Art. 35 de la LOUA y 154 del Reglamento de Planeamiento). La alteración de su contenido podrá llevarse a efectos mediante su Revisión o la Modificación de algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 37 y 38 de la LOUA respectivamente) y el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla vigente en cada momento.

Artículo 3. Documentación del Plan Especial, contenido y valor relativo de sus elementos.

Los distintos documentos del Plan Especial integran un conjunto coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan Especial.

En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes ordenanzas.

Plano de Calificación y usos a escala 1:2000, que expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como el tipo edificatorio. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:2000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos, las rasantes básicas y las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Planos de Infraestructuras a escala 1:2000 en los que se define el trazado y los parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Especial tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vinculan a los promotores del Plan.

Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el Art. 63 del Reglamento de Planeamiento.

Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

El resto de documentación de la Memoria y Planos de Información tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

Sí, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	2/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



Artículo 4. Otras normas de aplicación.

Con el objeto de reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este planeamiento se podrán redactar Estudios de Detalle en las condiciones establecidas en el Art. 2.2.9. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla. Durante la tramitación de estos Estudios de Detalle y dado que el ámbito del presente PERI es colindante al edificio protegido de la Estación de Santa Justa, la ordenación propuesta deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

En aquellos aspectos no regulados en el presente Plan Especial será de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

CAPÍTULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 5. Desarrollo.

Para llevar a cabo la gestión de este Plan Especial, dentro del ámbito de actuación del área con una superficie total de 118.468 m²s, se delimitará una sola unidad de ejecución, llamándose esta UE-01 (Unidad de Ejecución 01), cuyo ámbito coincide íntegramente con el del Plan Especial. El sistema de ejecución propuesto para su desarrollo será el de compensación. La edificabilidad total marcada por el PGOU en la ficha urbanística del Sector (73.841 m²t), se habrá de materializar íntegramente en los terrenos que componen todo el ámbito.

La gestión del Plan Especial se ajustará a la programación indicada en el apartado 2.4.2. de la Memoria de Gestión.

Artículo 6. Ejecución.

La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante un Proyecto de Urbanización según lo previsto en el Art.98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los espacios libres, viales y zonas verdes y mediante Proyectos de Ejecución para las edificaciones.

El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido que para los mismos se especifica en el artículo 8.2.4. de las Normas de las Normas de Urbanización del Plan General de Sevilla y cumplirán las especificaciones que se establecen en las presentes Ordenanzas y en las Normas de Urbanización del PGOU (Aparatado B del Anexo II de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla).

CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Ámbito.

Para la regulación, determinaciones, procedimientos, etc., se estará a lo dispuesto en las normas correspondientes del Plan General.

El ámbito que engloba el presente Plan Especial queda clasificado por el PGOU como suelo urbano y por lo tanto incluido dentro de la delimitación de este tipo de suelo establecido en el Plano de Ordenación Estructural.

Artículo 8. Actuaciones en el Sector previas a su desarrollo.

No se podrá edificar en el Sector hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- Aprobación definitiva del Plan Especial.
- Constitución de la Junta de Compensación y aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y Reparcelación.
- Ejecución de las obras de urbanización general básica, entendiendo por urbanización básica la establecida en el Art. 11.2.9. punto 3.b. de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- Formalización de las cesiones.

En tanto no se cumplan los requisitos anteriores no se podrá edificar ni llevar a cabo las obras e instalaciones en el Sector que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



provisionales a que se refiere la LOUA, con las garantías que se prevean en orden a la demolición y mantenimiento de edificaciones existentes.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en las condiciones establecidas por el Art. 11.2.9. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 9. Plazos de edificación.

Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del presente Plan Especial, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo de tres años a contar desde la finalización de la urbanización.

CAPITULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 10. Objeto y aplicación

El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización. Las Normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Especial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Serán de aplicación todas las Normas de carácter estatal y autonómico que regulen estos aspectos, en especial el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009 de 7 de julio de la Junta de Andalucía sobre las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía.

Artículo 11. Ejecución.

Las obras de ejecución se realizarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

Con objeto de racionalizar los costes de conservación y mantenimiento de los viarios y espacios libres públicos a urbanizar, se podrá programar y planificar de forma faseada la ejecución de las obras de urbanización en la etapa de redacción del proyecto de urbanización.

Así mismo, tal y como se establece en el artículo 16 de la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, para la autorización de las obras de urbanización, existirá un control preceptivo por parte del administrador de infraestructuras ferroviarias de la Estación de Santa Justa.

SECCIÓN II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TITULO VIII. Capítulo III y Anexo II B de las DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

SECCIÓN III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TITULOS VIII Y IX.

SECCIÓN IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TITULOS VIII. Capítulo IIV.

SECCIÓN V. IMPACTO AMBIENTAL.

Artículo 12. Normas para la reducción del impacto ambiental.

Se establecen las siguientes normas para la reducción del impacto ambiental:

1. Se limitarán los niveles de ruidos dado que el ámbito del ARI-DSP-02 "SANTA JUSTA", se encuentra afectado por servidumbre acústica, como se comprueba en los planos de ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA, del Documento de Zonificación acústica de Sevilla,

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	4/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



ya que la estación y la zona de circulación de trenes y en concreto su límite con los terrenos del ámbito, están señalados como Zona de Conflicto 74 (Z.C. 74).

De acuerdo con el Art. 10 del Decreto 6/2012 de 17 de enero, se pone en evidencia la necesidad de llevar a cabo la evaluación in situ (según los procedimientos establecidos en la Instrucción Técnica 2 del mismo) de los valores existentes en las zonas de conflicto, a fin de verificar el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica que la Zonificación Acústica prevea.

2. Se mantendrán las infraestructuras de evacuación y conducción de aguas pluviales en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

3. En el caso de que aparezcan restos arqueológicos durante la ejecución de las obras de urbanización, se comunicará la aparición de los mismos a la Consejería de Cultura, según establece la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Especial contendrá, con independencia de las normales obras de pavimentación y servicios, las siguientes:

- Obras de drenaje que impidan los daños por inundación en las parcelas colindantes. Estas obras de drenaje garantizarán la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.

- En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos o indirectos sobre el terreno.

- La infraestructura hidráulica de la zona garantizará la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoriamente y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

- Se prohíbe expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector, para garantizar la no afección a las aguas subterráneas.

- El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. En el desarrollo urbanístico de los terrenos se prestará atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, cuya canalización será obligatoria y se dimensionará con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

5. Durante la fase de ejecución del Proyecto de Urbanización se evitará el vertido de aguas residuales fuera de la red municipal, para lo cual el proyecto de Seguridad y Salud preverá la conexión de aseos provisionales de obra a la red general de alcantarillado.

6. No se otorgarán licencias de primera ocupación en tanto los terrenos donde se enclaven las edificaciones de las que se solicite no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

7. Se dispondrán bocas de incendio de forma que su radio de acción no supere los 200 m y cubran toda la urbanización. Se dispondrán puntos de riego en las zonas verdes.

8. Se realizarán entrantes en las aceras anexas a vías de tráfico rodado para la ubicación de contenedores homologados de recogida de residuos sólidos urbanos, que serán recogidos por los medios mecánicos que posea el Ayuntamiento.

9. Se señalarán los accesos y sentidos de circulación mediante señales de tráfico verticales y horizontales, así como señales de limitación de velocidad de circulación por el sistema local de comunicaciones.

10. El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de urbanización y edificación se planificará en el Proyecto de Seguridad y Salud utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana, creando si fuera necesario caminos de obra

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	5/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación fluida al atravesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.

Se mantendrá la maquinaria en buen estado durante toda la fase de obras para evitar el ruido innecesario. Además, se respetarán los valores máximos permitidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

11. Antes del inicio de las obras, y en caso de que las hubiera, se retirará la capa superior de suelo fértil, acopiándose en montones no superiores a dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento mencionadas anteriormente.

12. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado. Si fueran necesarias tierras de préstamo, éstas procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

13. Evacuación de aguas pluviales.

La evacuación de pluviales se realizará mediante recogida a través de imbornales conectados a la red de recogida de pluviales, tal como se expresa en el PGOU. Para el cálculo de secciones de tuberías se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización la pluviométrica y los coeficientes de escorrentía señalados en dicho punto, siendo preceptiva la conformidad al trazado, secciones y material de la red de pluviales, que se incluya en el Proyecto de Urbanización, de la empresa que tenga encomendado el servicio.

14. Materiales Sobrantes.

Las tierras y materiales sobrantes de las Obras de Urbanización y Edificación se llevarán a vertederos controlados, debidamente legalizados.

El destino final de los residuos producidos durante la ejecución de las obras debe tender a la minimización de los mismos, seguido por su reutilización y plantear, en último caso, el vertido, cuando ya no queden otras alternativas posibles. Las tierras, escombros y restos de obras generados durante la ejecución de la urbanización y la edificación y los que se deriven de su futuro uso, se trasladarán a vertederos de inertes controlados y legalizados, quedando expresamente prohibido cualquier vertido o depósito (incluso temporal) fuera de la parcela sin autorización expresa para ello por parte de los órganos competentes.

Los residuos generados serán gestionados adecuadamente según su tipología. Cualquier residuo peligroso que pudiera generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos. En todo caso, para el tratamiento de sobrantes se estará a lo que disponga la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el

15. Ley de Aguas.

Se cumplirán las disposiciones de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, quedando prohibidas las extracciones y perforaciones al acuífero.

16. Compañías Suministradoras.

Los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización (abastecimiento y saneamiento de aguas, telefonía, electricidad y gas) deberán ir conformados por las compañías suministradoras, con aportación de certificados acreditando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión previstos.

17. Mantenimiento de las Parcelas.

Hasta tanto den comienzo las Obras de Urbanización, las parcelas deberán mantenerse cerradas y limpias de escombros y rastros que puedan ocasionar o transmitir incendios.

Los carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	6/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



18. Todo lo anterior se hará extensible a las parcelas resultantes de la Reparcelación si éstas no fueran edificadas simultáneamente con la urbanización.

CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 13. Condiciones generales de uso y edificación.

Las disposiciones de los Títulos VI “Calificación y Condiciones Generales de los Usos” y VII “Normas Generales de Edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas Particulares de Zonas.

Artículo 14. Condiciones particulares de zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que junto con las normas generales recogidas en los Títulos del PGOU mencionados en el artículo anterior, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 15. Aplicación.

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior PERI ARI-DSP-02 SANTA JUSTA.

Artículo 16. Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Especial distingue las siguientes zonas de Ordenanzas, identificadas en el Plano de Calificación y Usos con las respectivas letras.

- Zona de edificación RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE”, designada con la letra “VL”.
- Zona de edificación RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA”, designada con la letra “VP”.
- Zona de edificación “SERVICIOS TERCIARIOS”, designada con la letra “ST”.
- Zona de DOTACION ESPACIOS LIBRES, designada con las letras “EL”.
- Zona de DOTACION EQUIPAMIENTO SIPS, designada con la letra “S”.
- Zona de DOTACION TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS - INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES designada con la letra “TI-IT”.
- Zona de DOTACION TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS – USO FERROVIARIO, designada con la letra “TI-F”.

Artículo 17. Tránsito de edificabilidad entre parcelas.

Se permite el tránsito de la edificabilidad establecida entre las parcelas lucrativas hasta una variación (en más o menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para cada uso, y siempre que no suponga una desviación de más de 5 puntos respecto al porcentaje asignado con respecto a la edificabilidad total del ámbito.

En ningún caso podrá reducirse la edificabilidad asignada al uso de vivienda protegida.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE VL

Artículo 18. Definición.

La parcela definida con esta denominación se corresponde con una edificación plurifamiliar en edificación abierta.

Previamente a cualquier proceso de parcelación y/o edificación deberá redactarse un Estudio de Detalle que garantice una solución formal unitaria que precisará las condiciones de posición, forma y volumen de la edificación de acuerdo a las determinaciones definidas en las condiciones particulares establecidas en los Art. 20 al Art. 32 de las presentes ordenanzas. Aprobado inicialmente el Estudio de Detalle y justificado en la cercanía de la parcela residencial al edificio protegido de la Estación de Santa Justa, este se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para que informe sobre la ordenación propuesta.

Artículo 19. Delimitación.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	7/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



Estas condiciones serán de aplicación a la parcela identificada en el plano O.001. de “Calificación y Usos” del presente Plan Especial con la letra “VL”.

Artículo 20. Condiciones particulares de parcelación.

La unidad edificatoria se corresponde con la parcela delimitada en el plano O.002. Alineaciones y Rasantes del presente Plan Especial por las alineaciones exteriores.

Se permiten las segregaciones de la parcela manteniendo la edificabilidad máxima, altura y número de viviendas asignadas en el artículo 26. Las parcelas resultantes deberán tener una extensión mínima de tres mil metros cuadrados (3.000).

Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. Será posible y recomendable establecer un proyecto unitario de la unidad edificatoria que podrá fasearse en unidades lógicas de obra.

Artículo 21. Condiciones particulares de posición.

El preceptivo Estudio de Detalle establecido en el Art. 18 de las presentes ordenanzas establecerá las condiciones de posición de la edificación con el objetivo de armonizar está a la morfología y tipologías del entorno.

La edificación podrá alinearse a vial siempre que la separación a la edificación situada en el frente opuesto del vial sea, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación más alta. En ningún caso, la alineación a vial en fachadas rebasará los 100 m. debiendo el resto del edificio separarse de los linderos una distancia mínima de 3 m.

Artículo 22. Alturas de las edificaciones.

Las alturas máximas de las edificaciones son las grafiadas en el plano O.002. Alineaciones y Rasantes del presente Plan Especial.

Se prevé una altura máxima de 7 plantas (planta baja + 6), con una altura total de veinticuatro (24) metros.

Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos cincuenta (350) centímetros en plantas superiores.

Artículo 23. Separación entre edificios.

1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.

2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 24. Ocupación sobre rasante.

Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

El preceptivo Estudio de Detalle establecido en el Art. 18 de las presentes ordenanzas podrá establecer una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público. En ese caso se deberá garantizar un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela de espacio libre que deberá arbolarse con especies frondosas.

Artículo 25. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento de la parcela (75%). Los sótanos se destinarán a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio y no computarán a efectos de la edificabilidad. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo rasante se computará al cincuenta por ciento (50%).

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	8/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



Artículo 26. Cuadro de características parcela residencial vivienda libre.

UNIDAD	USO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² t	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURAS MÁXIMAS m.	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
VL	VIVIENDA LIBRE	25.930,00	7	24,00	294

Artículo 27. Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en su categoría de vivienda plurifamiliar, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados contemplados por el PGOU de Sevilla:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
 - b. Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
 - c. Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.
 - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
 - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
 - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - e. Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
 - f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos.
4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas

Artículo 28. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	9/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



- c. En ningún caso podrá situarse a menos de tres (3) m. de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 29. Aparcamiento en espacios libres de parcela.

En ningún caso se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela.

Artículo 30. Patios.

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos. Las dimensiones de los patios se ajustarán a las indicadas por el Art.7.3.37. punto 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 31. Condiciones complementarias.

a. La alineación a vial en fachadas no rebasará los 100 m. debiendo el resto del edificio separarse de los linderos una distancia mínima de 3 m.

b. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las viviendas con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en el Art.7.3.37. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

c. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

d. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

e. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 32. Otras condiciones.

Para todo aquello no regulado en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 33. Definición.

La parcela definida con esta denominación se corresponde con una edificación plurifamiliar en edificación abierta.

Previamente a cualquier proceso de parcelación y/o edificación deberá redactarse un Estudio de Detalle que garantice una solución formal unitaria que precisará las condiciones de posición, forma y volumen de la edificación de acuerdo a las determinaciones definidas en las condiciones particulares establecidas en los Art. 35 al Art. 47 de las presentes ordenanzas. Aprobado inicialmente el Estudio de Detalle y justificado en la cercanía de la parcela residencial al edificio protegido de la Estación de Santa Justa, este se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para que informe sobre la ordenación propuesta.

Artículo 34. Delimitación.

Estas condiciones serán de aplicación a las parcelas identificadas en el plano O.001. de "Calificación y Usos" del presente Plan Especial con la letra "VP".

Artículo 35. Condiciones particulares de parcelación.

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	10/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



La unidad edificatoria se corresponde con la parcela delimitada en el plano O.002. Alineaciones y Rasantes del presente Plan Especial por las alineaciones exteriores. Se permiten las segregaciones de la parcela manteniendo la edificabilidad máxima, altura y número de viviendas asignadas en el artículo 41. Las parcelas resultantes deberán tener una extensión mínima de tres mil metros cuadrados (3.000).

Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. Será posible y recomendable establecer un proyecto unitario de la unidad edificatoria que podrá fasearse en unidades lógicas de obra.

Artículo 36. Condiciones particulares de posición.

El preceptivo Estudio de Detalle establecido en el Art. 33 de las presentes ordenanzas establecerá las condiciones de posición de la edificación con el objetivo de armonizar está a la morfología y tipologías del entorno.

La edificación podrá alinearse a vial siempre que la separación a la edificación situada en el frente opuesto del vial sea, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación más alta. En ningún caso, la alineación a vial en fachadas rebasará los 100 m. debiendo el resto del edificio separarse de los linderos una distancia mínima de 3 m.

Artículo 37. Alturas de las edificaciones.

Las alturas de las edificaciones son las grafadas en el plano O.002. Alineaciones y Rasantes del presente Plan Especial.

Se prevé una altura máxima de 7 plantas (planta baja + 6), con una altura total de veinticuatro (24) metros.

Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos cincuenta (350) centímetros en plantas superiores.

Artículo 38. Separación entre edificios.

1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.

2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 39. Ocupación sobre rasante.

Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

El preceptivo Estudio de Detalle establecido en el Art. 33 de las presentes ordenanzas podrá establecer una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público. En ese caso se deberá garantizar un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela de espacio libre que deberá arbolarse con especies frondosas.

Artículo 40. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento de la parcela (75%). Los sótanos se destinarán a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio y no computarán a efectos de la edificabilidad. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo rasante se computará al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 41. Cuadro de características parcela residencial vivienda protegida.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	11/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



UNIDAD	USO	EDIFICABILIDAD MÍNIMA m ² t	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURAS MÁXIMAS m.	Nº VIVIENDAS
VP	VIVIENDA PROTEGIDA	25.759,00	7	24,00	298

Artículo 42. Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en su categoría de vivienda plurifamiliar protegida, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados contemplados por el PGOU de Sevilla:

1. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Sólo se permiten en planta baja.
2. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja.
 - b) Oficinas. Sólo se permiten en planta baja.
 - c) Garaje-Aparcamiento. Sólo se admiten en sótanos.
 - d) Espacios Libres, Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

Artículo 43. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
- c. En ningún caso podrá situarse a menos de tres (3) m. de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 44. Aparcamiento en espacios libres de parcela.

En ningún caso se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela.

Artículo 45. Patios.

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos. Las dimensiones de los patios se ajustarán a las indicadas por el Art.7.3.37. punto 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General. de Ordenación Urbana.

Artículo 46. Condiciones complementarias.

- a. La alineación a vial en fachadas no rebasará los 100 m. debiendo el resto del edificio separarse de los linderos una distancia mínima de 3 m.
- b. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las viviendas con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en el Art.7.3.37. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.
- c. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	12/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



d. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

e. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 47. Otras condiciones.

Para todo aquello no regulado en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 48. Definición.

La parcela definida con esta denominación se corresponde con una edificación de servicios terciarios en edificación compacta.

Previamente a cualquier proceso de edificación deberá redactarse un Estudio de Detalle que garantice una solución formal unitaria que precisará las condiciones de posición, forma y volumen de la edificación según las determinaciones definidas en las condiciones particulares establecidas en los Art. 50 al Art. 61 de las presentes ordenanzas. Aprobado inicialmente el Estudio de Detalle y justificado en la cercanía de la parcela terciaria al edificio protegido de la Estación de Santa Justa, este se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para que informe sobre la ordenación propuesta.

Artículo 49. Delimitación.

Estas condiciones serán de aplicación a la parcela identificada en el plano O.001. de "Calificación y Usos" del presente Plan Especial con la letra "ST".

Artículo 50. Condiciones particulares de parcelación.

La unidad edificatoria se corresponde con la parcela delimitada en el plano O.002. Alineaciones y Rasantes del presente Plan Especial por las alineaciones exteriores.

No se permite la segregación de la parcela.

Cuando en la parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.

Artículo 51. Condiciones particulares de posición.

El preceptivo Estudio de Detalle establecido en el Art. 48 de las presentes ordenanzas establecerá las condiciones de posición de la edificación con el objetivo de armonizar esta a la morfología y tipologías del entorno.

La edificación dispondrá sus planos de fachadas sobre las alineaciones exteriores que son coincidentes con la línea de edificación. No obstante, por motivos de composición y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de la altura de la edificación, se permitirán los retranqueos a lo largo de las fachadas y en todas sus plantas siempre que sus extremos estén ocupados con cuerpos y volúmenes edificados. Se permiten los pasos en fachadas y en todas sus plantas siendo posible la existencia de un paso en planta baja que permita la comunicación de la avenida Kansas City con la estación.

Artículo 52. Alturas de las edificaciones.

Las alturas de las edificaciones son las grafadas en el plano O.002. Alineaciones y Rasantes del presente Plan Especial.

Se prevé una altura máxima de 21 plantas (planta baja + 20), con una altura total de ochenta (80) metros.

Artículo 53. Separación entre edificios.

Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán una distancia equivalente a dos tercios de su altura (2h/3). Si sus alturas

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	13/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas $[(h1+h2)/3]$.

Artículo 54. Ocupación sobre rasante.

Se permite una ocupación máxima sobre rasante del 100% de la parcela.

Artículo 55 Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela (100%). Los sótanos se destinarán a aparcamientos, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio y no computarán a efectos de la edificabilidad. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo rasante se computará al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 56. Cuadro de características parcela servicios terciarios.

UNIDAD	USO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² t	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURAS MÁXIMAS m.
ST	SERVICIOS TERCARIOS	22.152,00	21	80,00

Artículo 57. Condiciones complementarias.

- Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VII de las NNUU del PGOU.
- Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
- La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

Artículo 58. Condiciones particulares de uso

- El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.
- Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
 - Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las de las NNUU del PGOU.
 - Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	14/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



- c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10. de las NNUU del PGOU.
- d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Artículo 59. Otras condiciones.

Para todo aquello no regulado en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

SECCIÓN V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE

Artículo 60. Definición.

Identificada en el plano O.001. de “Calificación y Usos” como “Zona de Espacios Libres de dominio y uso público”, y señaladas en el mismo con las letras EL. Estos suelos se ubican parcialmente sobre la losa del túnel ferroviario y están destinados a mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas y estéticas del entorno de la estación.

Artículo 61. Condiciones Particulares de los Espacios Libres.

El espacio libre “EL1” servirá de antesala a la secuencia de espacios encadenados que conforman el edificio y que se inicia en la marquesina de entrada. Este espacio urbano en plataforma única alejará el transporte privado de la entrada permitiéndose de forma puntual el acceso exclusivo a vehículos de emergencias, garantizando así el uso preferente peatonal de toda la zona de la marquesina de entrada. Todo este espacio libre se desarrolla al mismo nivel y solo podrá diferenciar la zona rodada en el despiece del material de acabado.

El espacio libre “EL2”, con una topografía natural más pronunciada, se acondicionará con zonas arboladas y predominio de terreno natural.

El diseño de estos espacios libres estará concebido para el movimiento preferente de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Se tenderá a dar prioridad a la vegetación, a los árboles de sombra y a los elementos ornamentales, y se equiparán con fuentes de agua potable y con un mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas. La distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento. Todo ello quedará definido en el correspondiente proyecto de urbanización.

Los suelos calificados de Espacio Libre asociados al viario se diseñarán incorporando vegetación y diversificando su tratamiento de acuerdo con las diferentes funciones que asuma. La distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.

SECCIÓN VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SIPS

Art. 62. Definición.

Identificada en el plano O.01. de “Calificación y Usos” como “Servicios de Interés Público y Social” S.I.P.S., y señalado en el mismo con la letra S.

Tendrá carácter de equipamiento público para proveer a los ciudadanos de una dotación que haga posible su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar social.

Al encontrarse parte de la parcela de equipamiento afectado por la delimitación de zona inundable para el periodo de retorno de 500 años como se muestra en el plano de información I-08, se deberán tener en cuenta las limitaciones de usos que el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, introduce en el Artículo 14bis al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Art. 63. Condiciones Particulares del S.I.P.S.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU de Sevilla al respecto, en todos y cada uno de sus apartados contenidos en el CAPÍTULO VI. SECCIÓN PRIMERA.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	15/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



SECCIÓN VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACION TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS – INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES

Art. 64. Definición.

Se corresponde con los terrenos donde se localizarán las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte. Aparece identificada en el plano O.001. de “Calificación y Usos” como “Transportes e Infraestructuras-Intercambiador de Transportes”, y señalada en el mismo con las letras TI-IT.

Estos suelos se ubican sobre la losa del túnel ferroviario y están destinados a Intercambiador de transportes.

Art. 65. Condiciones Particulares del Intercambiador de Transportes.

En estos suelos, en tanto tengan la calificación de Centros e Intercambiadores de Transporte, se estará a lo dispuesto en el Art.6.6.33. punto 1.b. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

El desarrollo de los terrenos calificados como Centros e Intercambiadores de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior. Este proyecto de obras, al estar situado sobre la losa del túnel ferroviario, deberá someterse previo a su ejecución a la autorización de Adif/Adif AV.

SECCIÓN VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACION TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS – USO FERROVIARIO

Artículo 66. Definición.

Las parcelas definidas con la denominación TF constituyen la Zona de Servicio Ferroviario (ZSF), definida y regulada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.6.31 de las NN.UU. del PGOU de Sevilla y en los artículos 9 y 10 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

Su ordenación se hará cumpliendo en todo momento lo especificado en el artículo 6.6.31, en el apartado 9. Condiciones particulares del uso Ferroviario, Zona de Servicio Ferroviario:

- a) En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
- b) Su edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
- c) La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.
- d) En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

Puesto que el presente PERI del ARI-DSP-02 es fruto del Convenio Urbanístico de Gestión, suscrito entre el Ayuntamiento de Sevilla y ADIF AV con fecha 13 de febrero de 2017, ambas partes consideran que no es necesario redactar ni el proyecto de delimitación ni el plan especial a los que se refiere la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario en relación a esta Zona de Servicio Ferroviario, ya que el presente PERI es considerado, por ambas partes, como el instrumento suficiente para la delimitación y ordenación de dicha Zona, que queda representada gráficamente en el Plano de ordenación O-01.

En cualquier caso, esta Zona de Servicio Ferroviario así ordenada estará vinculada, directa y exclusivamente, a la Estación de Transporte de Viajeros de Sevilla Santa Justa, es decir, a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG) gestionada por ADIF y ADIF AV.

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	16/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



Artículo 67. Delimitación.

Estas condiciones serán de aplicación a las parcelas identificadas en el plano O.001. de “Calificación y Usos” del presente Plan Especial con la letra “TF”.

Artículo 68. Cuadro de características de las parcelas.

UNIDAD	USO	SUPERFICIE DE PARCELA m2s	EDIF. MÁXIMA m ² t/m2s
TF-1	INFRAESTRUCTURAS URBANAS FERROVIARIAS Zona de Servicio Ferroviario	24.093	1
TF-2	INFRAESTRUCTURAS URBANAS FERROVIARIAS Zona de Servicio Ferroviario	6.490	1

Con objeto de no adosar ninguna construcción al edificio de la estación y dadas las dimensiones de la parcela TF-2, la edificabilidad correspondiente a esta parcela podrá materializarse en la parcela TF-1.

Artículo 69. Aparcamiento en espacios libres de parcela.

Se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela.

Artículo 70. Otras condiciones.

Para todo aquello no regulado en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana

CAPÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

Art. 71.- Disposiciones Generales.

Será de aplicación el Capítulo V del Título X de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

Art. 72.- Protección del Patrimonio Arqueológico

El Catálogo de Zonas de Protección del Patrimonio en el ámbito exterior al Conjunto Histórico presente en el Plan General de Sevilla no establece en el ámbito del PERI ningún tipo de protección.

En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de las obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

CAPÍTULO VII. NORMAS EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Art. 73.- Disposiciones Generales.

La totalidad del ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. En el plano de ordenación O-06, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	17/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



La ejecución de cualquier construcción, plantación o instalación como postes, antenas aerogeneradores, , incluidos medios necesarios para la construcción como grúas y similares, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

CAPÍTULO VIII. NORMAS EN MATERIA DE SERVIDUMBRES HIDRÁULICA.

Art. 74.- Disposiciones Generales.

Parte del ámbito objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior se encuentra afectado por la delimitación de zona inundable para el periodo de retorno de 500 años como se muestra en el plano de información I-08. En las parcelas afectadas se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

En cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986), de 11 de abril y sus sucesivas actualizaciones), el promotor deberá suscribir una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente, en la que exprese que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección aplicables al caso, comprometiéndose además a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

CAPÍTULO IX. NORMAS EN MATERIA DE AFECCIONES FERROVIARIAS.

Art. 75.- Disposiciones Generales.

El ámbito del ARI-DSP-02 "SANTA JUSTA" está afectado por el Sistema General Ferroviario constituido por las líneas ferroviarias de red de alta velocidad 010 Madrid Puerta de Atocha – Sevilla Santa Justa, y de red convencional 400 Alcázar de San Juan – Cádiz, ambas pertenecientes a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG); la afectación es por colindancia con la Estación Sevilla Santa Justa y por situarse parte del ámbito sobre el túnel ferroviario del haz de vías que discurre hacia el sur.

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		



Por ello, el ámbito está afectado por la legislación sectorial ferroviaria, principalmente por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario en todo aquello que no contravenga la citada Ley, ambas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables.

Especialmente se tendrán en cuenta como afecciones sectoriales ferroviarias, las limitaciones a la propiedad contenidas en el Título II, Capítulo III de la Ley y del Reglamento, antes relacionados, relativas a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

Art. 76.- Obras y Actividades con incidencia en la infraestructura ferroviaria.

En las zonas con incidencia en la infraestructura ferroviaria, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar su destino o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Art. 77.- Ruido y Vibraciones.

Desde un punto de vista estrictamente ambiental el problema que se podría plantear en las zonas urbanas colindantes con el ferrocarril es el de las molestias por ruido y vibraciones en las nuevas edificaciones. Este aspecto es de creciente importancia ante el aumento de la sensibilización ciudadana al respecto.

La única posibilidad de armonizar los intereses del servicio público ferroviario que se presta, con el necesario nivel de calidad de vida y con las lógicas necesidades de expansión urbana, está en una aproximación integral al problema y a sus soluciones durante la fase de planificación.

Teniendo en cuenta lo antedicho, los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del ARI DSP-02 colindante con el Sistema General Ferroviario en los que alguna parte de los mismos esté a menos de veinte (20) metros medidos desde de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015, del sector ferroviario y demás disposiciones sectoriales vigentes, o en zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
 P.D.
EL OFICIAL MAYOR
 (Resolución nº 623 de 19 de septiembre de 2018)

Fdo.: Fernando Manuel Gómez Rincón.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
 Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	qH880s1bCwCJ400V222PbQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	28/03/2023 14:16:40
Observaciones		Página	19/19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qH880s1bCwCJ400V222PbQ==		

