



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

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2020 aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo, cuyo tenor literal es el siguiente:

“El Sector de suelo denominado SUO-DMN-01 “Buenaire”, se dispone sobre uno de lo ejes de acceso más significativos de la aglomeración urbana, que relaciona el Aeropuerto con la Estación Central de Santa Justa, situado entre la Carretera Nacional IV, Ronda Supernorte y SE-30, condicionado por la influencia de estas grandes infraestructuras, así como de otras, también importantes, que las atraviesan, como la vía del AVE y arco de ferrocarril de cercanías y situado en proximidad al Aeropuerto y a los suelos urbanos consolidados del norte de la ciudad. = Estas circunstancias determinaron que el Plan General incluyera entre sus determinaciones la ordenación detallada de dicho sector. = Sin embargo, circunstancias sobrevenidas derivadas del nuevo diseño de la desviación de la SE-30, nuevo trazado y aumento de las dimensiones del nudo principal de la ronda norte con el bulevar interior del sector, el incremento de la dimensión transversal de dicha ronda, la indefinición del trazado definitivo de la Ronda Supernorte y sus enlaces, entre otros extremos, han motivado la redacción de un Plan Parcial, que presenta INICIATIVAS CONCERTADAS, S.A. para la modificación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, de acuerdo con lo establecido en el art. 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuyo apartado 1.b) dispone que los Planes Parciales tienen por objeto la modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno. = Conforme a lo previsto en el art. 36.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las innovaciones que estos Planes Parciales operan en el Plan General no habrán de sujetarse a lo previsto en dicho artículo. = Conforme a las competencias conferidas a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla por el art. 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, dicho órgano colegiado, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2014, aprobó inicialmente el Plan Parcial SUO-DMN-01 “Buenaire”, promovido por INICIATIVAS CONCERTADAS S.A.= Conforme a lo establecido en el art. 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el documento fue sometido a trámite de información pública por plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio, a tenor de lo establecido en el art. 39.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo conforme a lo establecido en el art. 39.3 se facilitó la consulta del documento por medios telemáticos. = De acuerdo con lo establecido en el art. 32.1.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se citó personalmente al trámite de información pública a la totalidad de

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktV4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	1/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktV4HUZ2wxcZKzhkg==		



los propietarios de suelos afectados por el ámbito de actuación del documento, entre ellos a la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir. = Durante el trámite de exposición pública se presentaron cinco alegaciones, suscritas por D^a Remedios Fernández Narbona, la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir, ADIF, DESARROLLO ECONÓMICO ATLÁNTICO, S.L. y A.R. TRIESTE, S.L. = Dichas alegaciones han sido contestadas por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico mediante informes obrantes en el expediente y conforme a cuyos argumentos se estimaron las alegaciones suscritas por D^a Remedios Fernández Narbona y la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir. Se estimaron con carácter parcial las alegaciones que presentaron ADIF y DESARROLLO ECONÓMICO ATLÁNTICO, S.L., siendo desestimada la alegación de A.R. TRIESTE, S.L. = Se solicitaron los informes sectoriales previstos en la legislación vigente. En este sentido, se enviaron ejemplares del Plan Parcial aprobado inicialmente a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, Dirección General de Ferrocarriles, ADIF, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y Dirección General de Aviación Civil. Asimismo se solicitó informe en materia de Vías Pecuarias. = De conformidad con lo previsto en el art. 31.2.C) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se solicitó informe a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. = Asimismo, conforme al art. 18.3.c) de la citada norma, se solicitó informe de la Consejería de Fomento y Vivienda. = Obtenidos los informes sectoriales e incorporadas al documento las exigencias contenidas en los mismos así como las modificaciones derivadas de la estimación de algunas de las alegaciones presentadas, el Plan Parcial SUO-DMN-01 "Buenaire" fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 13 de septiembre de 2019. = Con objeto de dar cumplimiento a la legislación sectorial vigente, se solicitaron informes a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio – según lo exigido en los arts. 18.3.C y 32.1.4^a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.- Dirección General de Aviación Civil, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y Dirección General de Carreteras del Estado, según lo establecido en el art. 32.1.4^a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la legislación sectorial correspondiente. Igualmente se solicitó informe a ENDESA. = Obra en el expediente informe favorable de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, exigido por el art. 18.3.C de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como informes, asimismo favorables, de la Dirección General de Carreteras del Estado y de la Compañía suministradora ENDESA. = La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, tras la aprobación inicial del Plan Parcial y a la vista del mismo, emitió informe favorable condicionado. Solicitado el pasado mes de Septiembre informe de verificación, de acuerdo con lo exigido en el art. 32.1.4^a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y transcurrido el plazo legal sin que se emita el informe de verificación, a tenor de lo establecido en la norma se entiende éste con carácter favorable. = La Dirección General de Aviación Civil emitió el 3 de Febrero informe favorable condicionado a la realización de una serie de correcciones en el documento, exigiéndose para verificar el cumplimiento de lo exigido una nueva remisión con el documento subsanado. Efectuada ésta el 14 de febrero, la Dirección General de Aviación Civil ha emitido con fecha 30 de marzo de 2020 informe donde se constata que han sido realizadas las modificaciones exigidas, relativas a la cota máxima absoluta de la parcela STA08 para que las servidumbre aeronáuticas no sean

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	2/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		





sobrepasadas por las construcciones propuestas en dicha parcela, siendo por lo tanto favorable a la aprobación definitiva del documento. = Finalmente, conforme a lo establecido en el art.17.11 y al amparo del art.22 párrafo segundo de la ley 4/2005 de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, dicho órgano consultivo ha emitido dictamen n.160/2020, obrante en el expediente, donde se señala que el incremento de población derivado del aumento en 150 del numero de viviendas exige una mejora en las dotaciones públicas, según lo establecido en el art. 36.2.a.5ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este incremento se ha contemplado en el Plan Parcial, que incrementa en 18.120,16 m2 el Sistema General de Espacios Libres, como constata el Consejo Consultivo. Las dotaciones locales también se incrementan en 14.254,10m2, con lo que se rebasan los estándares mínimos de dotaciones públicas previstos en el art.17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Por lo tanto, el órgano consultivo dictamina favorablemente el Plan Parcial SUO-DMN-01 "Buenaire". = Conforme a cuanto ha sido expuesto, y a la vista del informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico procede la aprobación definitiva del Plan Parcial que nos ocupa, la cual, conforme a lo establecido en el art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, corresponde al municipio, en concreto al Pleno, conforme a las competencias que le atribuye el art. 123 de la ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del régimen Local.= De acuerdo con lo previsto en el art. 3.3.4 del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, consta en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. Secretario. = El documento aprobado definitivamente habrá de ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web de la Gerencia de Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el art. 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 y 70.ter de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.. Con carácter previo a dicha publicación será necesario depositar el documento en el Registro Municipal y en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento. = Además, en cumplimiento de lo establecido en el art. 2.2.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, los promotores habrán de depositar en la Caja de la Gerencia garantía por importe del 6% del coste de la implantación de los servicios urbanísticos. Este depósito deber ser previo a la publicación en el BOP del Plan aprobado y condición para ello. = El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 14 de mayo de 2020, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de Plan Parcial del Sector SUO-DMN-01 "Buenaire".Sevilla, en virtud de lo cual el Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo que suscribe tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes: = **ACUERDOS = PRIMERO:** Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUO-DMN-01 "Buenaire".Sevilla, promovida por INICIATIVAS CONCERTADAS, S.A. = **SEGUNDO:** Remitir a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía la documentación exigida en el art. 19 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, solicitando la emisión de la certificación registral a que aluden los arts. 20 y siguientes del mismo, a efectos de su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. = **TERCERO:** De conformidad con lo establecido en el art. 2.2.3.2 del Plan General de Ordenación Urbanística, previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico-financiero del plan. Esta cifra del 6% a

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	3/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



depositar en forma de aval asciende a la cantidad de .DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (2.431.779,15 euros).= **CUARTO:** Depositar e inscribir en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos el Plan Parcial del Sector SUO-DMN-01 "Buenaire".Sevilla. = No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado. = Sevilla, en la fecha abajo indicada = EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE HÁBITAT URBANO, CULTURA Y TURISMO = Fdo.: Antonio Muñoz Martínez".

Contra el acto anteriormente expresado, definitivo en vía administrativa, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la presente notificación, según lo previsto en el art. 114 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

También podrá utilizar, no obstante, otros recursos si lo estima oportuno.

Conforme a lo establecido en el art. 41.2 de la Ley 7/02 de 17 de diciembre y el Decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, se hace expresa constancia del depósito del Plan Parcial del Sector SUO-DMN-01 "Buenaire" en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Sevilla con el nº 4/2020 de registro, depósito que tuvo lugar el 28 de mayo de 2020.

Con fecha 13 de febrero de 2024, se remitió a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda certificado del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUO-DMN-01 "Buenaire".Sevilla, así como un ejemplar del mismo debidamente diligenciado, en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 19 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero. El citado Plan Parcial ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, unidad registral de Sevilla con el nº 9932.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local a continuación se hacen públicas las disposiciones que constituyen sus normas urbanísticas.

NORMAS URBANÍSTICAS

PREÁMBULO

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable ordenado SUO-DMN-01 "Buenaire" del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla (en adelante P.G.O.U. de Sevilla), tienen por objeto reglamentar una distribución de usos, ayudando a construir un frente urbano atractivo para la avenida Kansas City – Carretera A-4, eje de entrada de la ciudad que pone en comunicación el Aeropuerto con la

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	4/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		





Estación Central de Santa Justa, definiendo una estructura urbanística compleja en su interior, con desarrollos para actividades económicas y residenciales.

Serán también de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.) y el vigente Reglamento de Planeamiento.

El objetivo básico de este Plan Parcial es establecer las condiciones de ordenación con el suficiente grado de pormenorización para poder desarrollar un sector de suelo urbanizable que representa una firme apuesta en la zona norte de Sevilla.

Así, las presentes Ordenanzas, como instrumento de formalización urbana, pretenden establecer las condiciones en que deben desarrollarse los usos y las edificaciones de este sector de planeamiento, introduciendo el máximo de flexibilidad posible, a fin de que los diferentes instrumentos de desarrollo de las mismas (Proyecto de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación) cuenten con la suficiente libertad, para poder aportar lo que es propio a su ámbito de actuación de cara a materializar la imagen de ciudad inducida en la ordenación de este Plan Parcial.

TITULO I: GENERALIDADES.

Artículo 1.1. Ámbito Territorial.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-DMN-01 “Buenaire” del P.G.O.U. de Sevilla, mediante la ordenación detallada y completa de dicho ámbito de ordenación.

Su ámbito territorial es el delimitado en plano INFORMACIÓN i.01.

Artículo 1.2. Vigencia y Modificaciones.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida según artículo 35.1 de la L.O.U.A. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados en el artículo 36 de la L.O.U.A.

Artículo 1.3. Documentación del Plan Parcial.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad 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, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

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

a) 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.

b) Plano de Calificación pormenorizada (o.02.USOS PORMENORIZADOS) a escala 1:2.000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Planos de Alineaciones (o.06) a escala 1:2.000. Contiene las alineaciones exteriores, las áreas de movimiento de la edificación y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	5/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



d) Esquemas de Infraestructuras a escala 1:2.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento de aguas usadas, riego, alumbrado público, energía eléctrica y telefonía. Son planos de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

e) Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

f) Estudio Económico – Financiero, contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se definirá finalmente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

g) Las presentes Normas y 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.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción 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 más general de la colectividad

Artículo 1.4. Otras normas de aplicación.

En aquellos aspectos no regulados en el presente Plan Parcial será de aplicación la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Sevilla.

TITULO II: DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 2.1. Instrumentos de desarrollo.

1. En el desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el artículo 15 de la L.O.U.A. y por lo establecido en la Sección Quinta del Capítulo II del Título II de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

2. Los Estudios de Detalle tendrán como ámbito mínimo el que se señale en cada caso en las distintas Zonas de Ordenanza.

3. Mediante el instrumento urbanístico correspondiente se podrán realizar trasvases de edificabilidad siempre y cuando se realicen entre parcelas del mismo uso.

Artículo 2.2. Parcelaciones.

Las manzanas y parcelas definidas en este Plan Parcial son divisibles cumpliendo las condiciones de parcelación que se establece en las presentes Ordenanzas Regulatoras para cada una de las zonas de calificación pormenorizada.

Artículo 2.3. Proyecto de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se establecen en las presentes Ordenanzas y las establecidas en el artículo 8.2.4 del Capítulo II del Título VIII de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	6/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



2. El Proyecto de Urbanización comprenderá como mínimo la totalidad de las obras y servicios descritos en el artículo 113 apartados 1. a), b), c), d) y f) de la L.O.U.A.
3. El Proyecto de Urbanización se formulará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la L.O.U.A., desarrollando las determinaciones establecidas en este Plan Parcial en lo que a obras de urbanización se refiere.
4. Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la unidad de ejecución coincidente con la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-DMN-01 "Buenaire".
5. El Proyecto de Urbanización podrá contener en su documentación, además de lo regulado en el apartado 2 del presente artículo, los proyectos de obras de urbanización necesarias para garantizar la conexión exterior a los sistemas generales de infraestructura, que habrán de quedar incorporados en la documentación como Anexos. En caso contrario, estas conexiones exteriores se desarrollarán mediante Proyectos de Obras de Urbanización específicos, bien para cada obra pública ordinaria, bien para el conjunto de ellas. En esta documentación se fijará de manera definitiva los trazados de las conexiones que, de manera indicativa y orientativa, aparecen grafiados en la documentación del presente Plan Parcial.
6. Los Proyectos que desarrollen las instalaciones de suministro deberán tener en cuenta lo establecido en la Ley de Carreteras 25/88 y su reglamento (RD 1812/1994) y las limitaciones a la propiedad establecidas (zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la línea límite de edificación.
7. El proyecto de urbanización al encontrarse colindante con la carretera SE-020 y el trazado del ferrocarril, deberá incorporar un estudio específico de ruidos en el que se garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos por la legislación vigente así como disponer de los medios de protección acústica que fuesen necesarios.
8. Condiciones de la Urbanización básica del ámbito de ordenación.
Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactará el proyecto de urbanización son las siguientes:
A.- Red Viaria.
Las calzadas se ejecutarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, o bien se pavimentarán con baldosa hidráulica o tratamientos similares.
Todos los encuentros de calle serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Viario Urbano del MOPT y conforme al ANEXO II.B de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Sevilla.
B.- Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.
El sistema de alcantarillado será separativo o unitario según las directrices que marque la compañía suministradora, tal y como queda explicitado en el apartado 3.5.3.1 de la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial.
Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de Saneamiento serán las recogidas en el artículo 8.4.3 del Capítulo IV del Título VIII de las Normas Urbanísticas Generales y en el artículo 8.3 del Capítulo VIII del ANEXO II.B del P.G.O.U. de Sevilla.
C.- Red de Abastecimiento.
Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la Red de Abastecimiento serán las recogidas en el artículo 8.4.2 del Capítulo IV del Título VIII de las Normas

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	7/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



Urbanísticas Generales y en el artículo 8.2 del Capítulo VIII del ANEXO II.B del P.G.O.U. de Sevilla.

D.- Red de suministro de Energía Eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las recogidas en el artículo 8.4.8 del Capítulo IV del Título VIII de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

E.- Alumbrado Público.

Los proyectos de Alumbrado Público se ajustarán a las condiciones establecidas en el artículo 8.4.4 del Capítulo IV del Título VIII de las Normas Urbanísticas Generales y en el artículo 8.7 del Capítulo VIII del ANEXO II.B del P.G.O.U. de Sevilla.

9. Fases.

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 de cada etapa.

Artículo 2.4. Gestión.

1. La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución que se desarrollará por el Sistema de Compensación (artículos 129 a 138 de la L.O.U.A.).

2. La Administración Urbanística Actuante será el Ayuntamiento de Sevilla en aquellas cuestiones que afecten a su término municipal.

Artículo 2.5. Ejecución de las obras de Urbanización.

Los Gastos de Urbanización previstos en el presente Plan Parcial, que aparecen descritos y valorados en el Estudio Económico y Financiero, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos constituidos en Junta de Compensación.

TITULO III: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-DMN-01 "Buenaire" tiene como usos globales el TERCIARIO Y el RESIDENCIAL diferenciado en dos zonas.

Artículo 3.1. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado

(Artículo 13.1.9. del Capítulo I del Título XIII Normas Urbanísticas particulares del P.G.O.U. de Sevilla.)

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
- b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

- a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	8/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		





- b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
- 3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
- 4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 11.2.9.
- 5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo 3.2. Calificación del suelo.

El Sector objeto del presente Plan Parcial se califica con los siguientes usos pormenorizados:

- 1.- Suelo destinado a uso Industria y Almacenamiento.
- 2.- Suelo destinado a Estación de Servicios.
- 3.- Suelo destinado a uso de Servicios Terciarios.
- 4.- Suelo destinado a uso Residencial.
- 5.- Suelo destinado a Equipamiento público.
- 7.- Suelo destinado a Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- 8.- Suelo destinado a viales públicos

TITULO IV: CONSERVACION DE LA URBANIZACION DEL SECTOR.

Artículo 4.1. Entidad Urbanística de Conservación y Entidad Urbanística Colaboradora.

- 1. Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten en las etapas 1 y 3, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el Art. 153 apartado 3, 4 y 5 de la L.O.U.A., cuyo ámbito de actuación será la totalidad de la zona 2 del Sector objeto del presente Plan Parcial. Para la etapa 2, correspondiente al ámbito de la zona 1, los propietarios se constituirán en Entidad Urbanística Colaboradora asumiéndola conservación de la urbanización hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito.
- 2. La Entidad Urbanística de Conservación y Entidad Urbanística Colaboradora se constituirán tras la terminación de las obras de urbanización y con anterioridad a su recepción por parte del Ayuntamiento. El mantenimiento, administración, conservación y recepción de las obras de urbanización, se ajustará a la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de las recepciones de obras de urbanización en Unidades de Ejecución.

Artículo 4.2. Participación y Cuotas.

- 1. Serán partícipes de las Entidades Urbanísticas de Conservación o Colaboración los propietarios de las parcelas lucrativas definidas en este Plan Parcial.

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	9/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



2. De las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidades Urbanísticas de Conservación o Colaboración la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.

Artículo 4.3. Comienzo de la Responsabilidad de la Entidad Urbanística de Conservación.

1. Entidad Urbanística de Conservación se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases, una vez que sean recibidas por el Ayuntamiento.

2. La recepción de las Obras de Urbanización por parte del Ayuntamiento se regulará en virtud del artículo 154 de la L.O.U.A.

TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

Se incluyen en este apartado todas aquellas determinaciones edificatorias comunes a los diferentes usos pomenorizados del Plan Parcial, así como aquellas condiciones que deben cumplimentar las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 5.1. Condiciones de las Obras.

Andamios: Para la colocación de andamios será preceptiva la correspondiente licencia municipal.

Instalaciones en la Vía Pública: Para instalar en la vía pública anuncios, bancos, papeleras, bebederos, kioscos, etc., que no estén contemplados en el proyecto de urbanización del sector, se requerirá Licencia del Ayuntamiento, para lo cual habrá de presentarse el oportuno proyecto firmado por técnico competente.

Vallas: La licencia para instalar vallas será preceptiva y estará vigente mientras duren las obras.

Materiales en la Vía Pública: No se permite depositar ningún material en la vía pública si no se ha solicitado y obtenido la licencia municipal al efecto. Los materiales y escombros procedentes de obras o derribos se transportarán a vertederos designados por la Corporación. El transporte se realizará en vehículos idóneos para tal tarea.

Licencia de Obras: Conforme a lo establecido en el artículo 169 de la L.O.U.A., quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso del suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación de este Plan Parcial. La competencia para otorgar licencias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente. Será en todo caso imprescindible para la concesión de las licencias la presentación del correspondiente proyecto suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional cuando así fuera necesario.

Todo ello de acuerdo con el Capítulo VII del Título IV de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 5.2. Altura de la Edificación.

Será de aplicación lo establecido en la Sección Quinta del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 5.3. Patios.

Será de aplicación lo establecido en la Sección Quinta del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 5.4. Condiciones de Calidad e higiene.

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo II del ANEXO II.A de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 5.5. Cómputo de la Superficie Edificada.

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	10/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



Serán de aplicación lo establecido en el artículo 7.3.18. de la Sección Cuarta del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

TITULO VI: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

A fin de dar cumplimiento a los objetivos del Plan Parcial se considera necesario introducir las siguientes determinaciones relativas a los usos a implantandose en el sector

CAPITULO 1º. USO INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

Artículo 6.1.1. Definición.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

Todo ello de acuerdo con las categorías recogidas en el apartado A del punto 3 del artículo 6.4.1 del Capítulo IV del Título VI de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 6.1.2. Usos Compatibles.

Los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.1.3. Dotación de Aparcamientos.

Una (1) plaza de aparcamiento cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de talleres de reparación de automóviles que dispondrán de Una (1) plaza de aparcamiento cada veinticinco (25) metros de superficie útil de taller.

CAPITULO 2º. ESTACIÓN DE SERVICIOS.

Artículo 6.2.1. Definición.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos. Todo ello de acuerdo con las categorías recogidas en el apartado A del punto 3 del artículo 6.4.1 del Capítulo IV del Título VI de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 6.2.2. Usos Compatibles.

Los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona.

CAPITULO 3º. USO SERVICIO TERCIARIO.

Artículo 6.3.1. Definición.

Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	11/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



Todo ello de acuerdo con las categorías recogidas en el apartado a del punto 3 del artículo 6.5.1 del Capítulo V del Título VI de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 6.3.2. Usos Compatibles.

Los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.3.3. Dotación de Aparcamientos.

En general una (1) plaza de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación, en uso hotelero una (1) plaza de aparcamiento cada cien(100) metros cuadrados de edificación, en pequeño comercio una (1) plaza de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta y en mediano comercio una (1) plaza de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

CAPITULO 4º. USO RESIDENCIAL.

Artículo 6.4.1. Definición.

Es Uso Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma.

Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

El presente Plan Parcial distribuye la edificabilidad residencial exclusivamente en la categoría de Vivienda plurifamiliar, definida en el apartado a del punto 2 del artículo 6.3.1 del Capítulo III del Título VI de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Igualmente, este uso pormenorizado se desarrolla en dos clases: el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

El presente Plan Parcial identifica las parcelas con la calificación de vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a las condiciones particulares establecidas para la zona de ordenación Abierta, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art.5.2.2. de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

Artículo 6.4.2. Usos Compatibles.

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	12/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		





Los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.4.3. Dotación de Aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5. de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

TITULO VII: CONDICIONES GENERALES DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

Artículo 7.1. Condiciones Generales de carácter medioambiental.

1. Para la totalidad de la urbanización y edificación del área afectada por el presente Plan Parcial deberán adoptarse las siguientes medidas:

En el diseño de los edificios se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético. Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación y grifería que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.

En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Durante la ejecución de obras de urbanización y edificación deberán aplicarse las siguientes medidas:

* Cuando se realicen movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.

* La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

* El suelo de buena calidad arrancado, en general, en las obras se extenderá en las zonas previstas para arbolado y jardines.

* Los residuos de obras serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.

* No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de estudio.

Para integrar ambientalmente la actuación y con vistas a propiciar un modelo urbanístico más sostenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos se recomienda que los instrumentos de ejecución (Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación) incorporen soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos. En este sentido se recomienda que se estudie la viabilidad económica y técnica de estas medidas:

1º Implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético. Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación). Se recomienda que el alumbrado público incorpore medidas de ahorro energético, y se propone para ello dos soluciones:

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	13/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



1º Farolas con autoalimentación de energía fotovoltaica solar;
 2º Recubrimientos de edificios o instalaciones con paneles fotovoltaicos que suministren la energía para la iluminación pública. En ambos casos se aconseja que la energía fotovoltaica proporcione al menos el 30% de la energía eléctrica demandada para atender al alumbrado público.

3º Dotar a las instalaciones hoteleras y equipamientos deportivos de instalaciones de paneles termo solares para proveerlas de agua sanitaria al menos en un 60%.

4º Dotar a las instalaciones hoteleras y equipamientos deportivos de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.

En el caso de las medidas energéticas recomendadas, su no asunción deberá ser justificada en el Proyecto de Urbanización y los correspondientes Proyectos de Edificación.

2. Condiciones generales relativas al diseño de los espacios libres públicos y privados: Suponiendo que el suelo vegetal presenta buena calidad agrológica deberá acopiarse adecuadamente aquel que sea necesario retirar para la realización de las obras de construcción de las distintas zonas a fin de proceder a su utilización en las zonas verdes, jardines y arbolados.

Para las áreas destinadas a espacios libres en general (públicos y privados) la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales árboles y arbustos autóctonos propios de su asociación, empleando de este modo especies autóctonas de alto potencial ecológico.

En la elección de las especies de gramíneas cespitosas se abogará por criterios de mínimas exigencias hídricas y elección de especies autóctonas.

En general, los criterios para la elección de jardines se presentan a continuación:

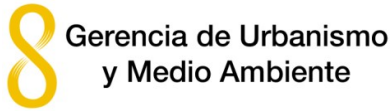
- a. Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.
- b. Distribución vertical vegetal en portes herbáceos, arbustivos y arbóreos persiguiendo índices de cobertura altos y muy altos en las porciones más interiores, y bajos y muy bajos en las zonas perimetrales.
- c. Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos y bien adaptados a la xericidad.
- d. Ausencia de especies alóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.

3. Medidas protectoras y correctoras para garantizar una adecuada gestión de los residuos sólidos y líquidos a generar.

- a. Queda prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de este sector.
- b. Durante la fase de ejecución, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal.
- c. Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables a los sistemas de depuración existentes.
- d. Los instrumentos de desarrollo del sector deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	14/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		





construcción y funcionamiento. Así, Los residuos sólidos urbanos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertido de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. de especies a implantar en espacios libres

4. Otras consideraciones.

- a) En el Proyecto de Urbanización se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios libres.
- b) Cualquier pié arbóreo preexistente antes de la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible.

5. Medidas de Control y Seguimiento:

Los aspectos básicos objeto de control ambiental, a llevar a cabo mediante la aplicación de la Disciplina Urbanística Municipal y por parte de las otras administraciones competentes en cada caso, además del control en los procesos de concesión de Licencias de la aplicación de las medidas correctoras establecidas anteriormente, serán:

- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas.
- Igualmente, vigilar el adecuado funcionamiento de los sistemas de abastecimiento de agua, a fin de limitar las pérdidas por fugas o mal funcionamiento.

6. Recomendaciones a considerar en los procedimientos de Prevención Ambiental Exigibles a las actuaciones de desarrollo del Planeamiento:

- Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán y se resolverán de acuerdo con los siguientes criterios:
- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

7. Aislamientos acústicos para todos los usos

Se justificará especialmente el objetivo del requisito básico “Protección frente el ruido” consistente en limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento,

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	15/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



teniendo en cuenta la afección de la zona por la huella de ruido del área de aproximación al aeropuerto

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo (con especial atención al ruido aéreo producido por aeronaves y derivado de las infraestructuras de transporte terrestre), además del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

Antes de la concesión de cada licencia de ocupación o utilización se exigirá un ensayo acústico, emitido por técnico competente, conforme al cual quede garantizado que los niveles sonoros ambientales en el interior de las edificaciones no superan los límites especificados para cada uso en la Tabla número 1, del Anexo I, del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

TITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 8.0. Zonas.

Con el fin de fijar las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Parcial distingue las siguientes zonas de Ordenanzas, identificadas en el Plano O.02 Usos Pormenorizados con las respectivas letras.

- Zona de Industria y Almacenamiento [IC]
- Zona de Estación de Servicios [ESER]
- Zona de Edificación Abierta [A/DC]
- Zona de Servicios Terciarios [STA/DC]
- Zona de Equipamientos Públicos [E]
- Zona de Espacios Libres de dominio y uso público [EL]

Condiciones de la Zona de Industria y Almacenamiento IC

Artículo 8.1. Definición y Tipología

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las parcelas identificadas en los planos de ordenación con las siglas IC seguida de un número que corresponde a la parcela. Responde a la tipología de edificios de uso industrial compacta.

Artículo 8.2. Parcelación

Las parcelas urbanísticas son las que se establecen y numeran en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas tendrán la consideración de indivisibles.

Artículo 8.3. Condiciones de Posición y Forma de los Edificios

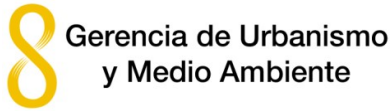
Las construcciones se dispondrán alineadas a los viales.

La ocupación máxima sobre rasante y bajo rasante es del 100%.

La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas y en dimensión absoluta en el plano "O.05 Altura de las edificaciones", así como en las Condiciones Particulares de edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas. No obstante, en caso de contradicción entre las alturas máximas de las edificaciones permitidas en la normativa urbanística del Plan Parcial o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, tendrán prevalencia las reflejadas en el plano normativo O.05.

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	16/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		





Las alturas se medirán sobre las cotas de rasante de referencia establecida para cada parcela.

Artículo 8.4. Edificabilidad

La edificabilidad en cada parcela se define en las Condiciones Particulares de la Edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.5. Condiciones Particulares de Uso

El uso principal de la zona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías (excepto taller doméstico), no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Servicios Avanzados en todas sus categorías.
- b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
 - Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
 - Oficinas y servicios personales.
 - Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo, y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas 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.
 - Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo, en parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados y en manzana completa.
 - Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos.
 - La edificabilidad máxima de edificios con destino exclusivo a Servicios Terciarios que se pretendan localizar las parcelas de esta zona (IC) será de 1,15 m²/m²s.
- c. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- d. Espacios Libres.
- e. Viario.
- f. Transportes e Infraestructuras Básicas.

Condiciones de la Zona de Estaciones de Servicio (ESER)

Artículo 8.6. Implantación de Estaciones de Servicio en parcelas específicas

Podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en los suelos previstos en este plan, denominadas ESER1, ESER2, y ESER3.

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	17/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



Artículo 8.7. Condiciones de implantación.

La distancia mínima radial a las edificaciones previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario será de 50 metros. Dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable, hasta el punto más cercano del perímetro del área de movimiento de las edificaciones definida por sus alineaciones.

Artículo 8.8. Condiciones ambientales

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro de su Proyecto específico, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

Artículo 8.9. Condiciones particulares de uso

El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.

Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que estén destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la Estación, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería.

Además del uso pormenorizado principal, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. 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 Normas Urbanísticas del Plan General

b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en la categoría de pequeño comercio.

c. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Condiciones particulares de la zona de Edificación Abierta (A/DC)

Artículo 8.10. Definición y Tipología

Estas condiciones particulares se aplicarán en las parcelas identificadas en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas con la letra A seguida de un número que corresponde a la parcela. Responde a la tipología de viviendas plurifamiliares en edificación abierta.

Artículo 8.11. Parcelación

Las parcelas urbanísticas son las que se establecen y numeran en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas y tendrán la consideración de indivisibles.

Los espacios libres interiores de la parcela serán mancomunados si se proyectan distintos bloques en la misma.

Artículo 8.12. Alineaciones y Separaciones entre Edificios y a Linderos

Las construcciones dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de Alineaciones.

Los bloques se mantendrán dentro de las alineaciones marcadas, conservando la separación a linderos y entre edificios establecidos en los planos de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 8.13. Altura de la Edificación

La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas y en dimensión absoluta en el plano "O.05 Altura de las edificaciones", así como en las Condiciones Particulares de edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas. No obstante,

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	18/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		





en caso de contradicción entre las alturas máximas de las edificaciones permitidas en la normativa urbanística del Plan Parcial o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, tendrán prevalencia las reflejadas en el plano normativo O.05.

Las alturas se medirán sobre las cotas de rasante de referencia establecida para cada parcela.

Artículo 8.14. Ocupación sobre Rasante y Posición de la Edificación

La ocupación sobre rasante es la que se determina en los planos de Alineaciones y Rasantes, considerando como máxima ocupación la superficie definida por las alineaciones obligatorias y fondos máximos edificables que constituyen el área de movimiento de la edificación.

Artículo 8.15. Modificación de Alineaciones, Altura, Ocupación y Posición de la Edificación

Lo previsto en anteriores artículos 8.12, 8.13 y 8.14 podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sobre la parcela correspondiente, cumpliendo en ese caso las Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación Abierta (A) de las Ordenanzas Generales.

Artículo 8.16. Edificabilidad, Tipo y Número de Viviendas

La edificabilidad en cada parcela, condición libre o de Protección Oficial de las Viviendas y número de las mismas se definen en las Condiciones Particulares de Edificación en las Parcelas de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.17. Condiciones Estéticas

Las dimensiones y formas de los edificios, longitudes de fachada y alturas serán los definidos en los planos de ordenación y solamente podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.

Artículo 8.18. Condiciones Particulares de Uso

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los Planos de Ordenación o del presente Plan Parcial, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

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 Generales del PGOU. 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 Generales del PGOU. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.

2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU. 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 planta baja.
- 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 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, se admiten en todas las plantas.

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	19/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



- 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 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 de uso no exclusivo sólo se admiten en sótanos.

Condiciones particulares de la zona de Servicios Terciarios Abierta (STA/DC)

Artículo 8.19. Definición y Tipología

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las parcelas identificadas en los planos de ordenación con las siglas STA seguida de un número que corresponde a la parcela. Responde a la tipología de edificios de uso terciario en edificación abierta.

Artículo 8.20. Parcelación

Las parcelas urbanísticas son las que se establecen y numeran en los planos de usos pomenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas tendrán la consideración de indivisibles.

No será necesaria en ningún caso la previa aprobación de un Estudio de Detalle si se mantienen las Condiciones de la Ordenación Detallada.

Los espacios libres de las parcelas serán mancomunados si se proyectan distintos bloques en las mismas.

Artículo 8.21. Condiciones de Posición y Forma de los Edificios

Las construcciones dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de Alineaciones y Rasantes.

Los bloques se mantendrán dentro de las alineaciones marcadas, conservando la separación a linderos y entre edificios establecidos en los planos de alineaciones.

La ocupación sobre rasante es la que se determina en los planos de Alineaciones y Rasantes, considerando como máxima ocupación la superficie definida por las alineaciones obligatorias y fondos edificables que constituyen el área de movimiento de la edificación.

La posición de la edificación en las parcelas STA01, STA02 y STA10 es libre, con una ocupación máxima sobre rasante del 80%, con objeto de permitir edificaciones singulares de referencia en estos emplazamientos de la ordenación.

La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas y en dimensión absoluta en el plano "O.05 Altura de las edificaciones", así como en las Condiciones Particulares de edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas. No obstante, en caso de contradicción entre las alturas máximas de las edificaciones permitidas en la normativa urbanística del Plan Parcial o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, tendrán prevalencia las reflejadas en el plano normativo O.05.

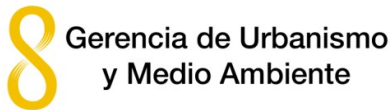
Las alturas se medirán sobre las cotas de rasante de referencia establecida para cada parcela.

Artículo 8.22. Modificación de las Condiciones y Posición de la Forma de los Edificios

Lo previsto en el Artículo anterior, salvo lo relativo a la limitación de alturas, podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sobre la parcela correspondiente, cumpliendo

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	20/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		





en ese caso las Condiciones Particulares de Edificación Terciaria Abierta (ST-A) de las Ordenanzas Generales del Plan General vigente.

Artículo 8.23. Edificabilidad

La edificabilidad en cada parcela se define en las Condiciones Particulares de la Edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.24. Condiciones Particulares de Uso

Será de aplicación el Artículo 12.12.3 apartado 4, de las Condiciones Particulares de la Ordenación de Servicios Terciarios abierta (ST-A) de las Ordenanzas Generales.

Condiciones particulares de la zona de equipamientos (E)

Se incluyen en este ámbito zonal las parcelas que como tales designa el Plano de O.02.

“Usos Pormenorizados” como: EE, ED, ES, EC, además de las parcelas IEE1 y SUB.

Artículo 8.25. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será el resultado del producto del 80% de la superficie de la parcela por el número de plantas máximo indicado en el plano de alturas O.05.

Artículo 8.26. Posición de la edificación

La alineación a vial será libre, y el retranqueo mínimo a los linderos medianeros será de la mitad de la altura.

Las parcelas de equipamiento con afecciones derivadas de las servidumbres de las infraestructuras viarias o ferroviarias, EE1, EE2, EE5 y ED1, no podrán ocupar las zonas no edificables identificadas en el plano o.06.

Condiciones particulares de la zona de espacios libres de dominio y uso público (EL).

Se incluyen en este ámbito zonal las parcelas que como tales designa el Plano de O.02.

“Usos Pormenorizados” como: EL1, EL2, EL3, EL4, EL5.

Artículo 8.27. Condiciones Compositivas.

El diseño 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, tal y como queda grafiado en el plano O.06 “Ordenación vinculante” de los espacios públicos del Plan Parcial.

Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuando, en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.

El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, actos colectivos al aire libre, etc.; se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados, su distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.

Artículo 8.28. Condiciones de edificabilidad y ocupación.

Las Zonas Ajardinadas y las Zonas Verdes admiten como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal, de barrio y de barrio-ciudad, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Condiciones particulares de edificación en las parcelas

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	21/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



Artículo 8.29. Parcelas de Uso Residencial

La edificabilidad máxima por parcela, número máximo de viviendas y número máximo de plantas sobre rasante se determinan en el siguiente cuadro:

PARCELA	ZONA	USO ASIGNADO	NUM. VIV.	ORDE-NANZA	SUP. SUELO	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCARIO	EDIF. TOTAL	NÚM PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
A01	1	RES. VIVIENDA PROTEGIDA	143	A/DC	4.173,43	13.167	0	13.167	X	37,2
A02	1	RES. VIVIENDA PROTEGIDA	191	A/DC	9.665,03	17.622	0	17.622	X	37,2
A03	1	RES. VIVIENDA LIBRE	234	A/DC	7.740,78	24.113	3.237	27.350	III-X	37,2
A04	1	RES. VIVIENDA LIBRE	244	A/DC	8.883,56	25.209	3.424	28.633	III-X	37,2
A05	1	RES. VIVIENDA LIBRE	189	A/DC	8.838,94	19.509	2.357	21.866	III-X	37,2
A06	1	RES. VIVIENDA LIBRE	237	A/DC	8.049,90	24.441	3.063	27.504	III-X	37,2
A07	1	RES. VIVIENDA LIBRE	253	A/DC	9.277,80	26.086	3.542	29.628	III-X	37,2
A08	1	RES. VIVIENDA LIBRE	202	A/DC	9.230,94	20.825	2.515	23.340	III-X	37,2
A09	1	RES. VIVIENDA LIBRE	114	A/DC	3.610,96	11.837	0	11.837	X	37,2
A10	1	RES. VIVIENDA PROTEGIDA	148	A/DC	3.585,32	13.662	0	13.662	X	37,2
A11	1	RES. VIVIENDA LIBRE	87	A/DC	4.288,75	8.987	0	8.987	X	37,2
A12	1	RES. VIVIENDA PROTEGIDA	88	A/DC	2.476,38	8.118	0	8.118	X	37,2
A13	1	RES. VIVIENDA PROTEGIDA	69	A/DC	2.661,97	6.435	0	6.435	X	37,2
A14	1	RES. VIVIENDA PROTEGIDA	131	A/DC	5.776,65	12.078	0	12.078	X	37,2

Se establece la obligatoriedad de disponer locales comerciales en la planta baja de las parcelas A03, A04, A05, A06, A07 y A08. Adicionalmente podrán materializar hasta el 50% de la edificabilidad terciaria asignada en planta primera con uso comercial o de oficinas.

Artículo 8.30. Parcelas de Uso Terciario e Industrial

La edificabilidad máxima por parcela y número máximo de plantas sobre rasante se determinan en el siguiente cuadro:

PARCELA	ZONA	USO ASIGNADO	ORDE-NANZA	SUP. SUELO	EDIF. TERCARIO	EDIF. INDUSTRIAL	EDIF. TOTAL	NÚM PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
IC01	2	INDUSTRIA Y ALMAC.	IC/DC	7.545,55	0	9.431	9.431	II	15
IC02	2	INDUSTRIA Y ALMAC.	IC/DC	8.392,09	0	10.490	10.490	II	15
IC03	1	INDUSTRIA Y ALMAC.	IC/DC	4.420,86	0	5.526	5.526	II	15
IC04	1	INDUSTRIA Y ALMAC.	IC/DC	8.387,03	0	10.483	10.483	II	15
STA01	1	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	7.988,93	49.000	0	49.000	XIV	55,2
STA02	2	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	7.329,02	33.000	0	33.000	XIII	51,6
STA03	2	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	6.642,90	17.345	0	17.345	X	40,8
STA04	2	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	16.450,98	36.655	0	36.655	III-X-XIII	51,2
STA05	2	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	3.162,42	16.800	0	16.800	X	40,8
STA06	2	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	3.162,04	16.800	0	16.800	X	40,8
STA07	2	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	2.480,58	12.812	0	12.812	X	40,8
STA08	2	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	5.549,63	27.354	0	27.354	III-XIII	51,2
STA09	1	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	7.015,22	19.330	0	19.330	X	40,8
STA10	1	SERV. TERCARIOS	ST-A/DC	2.793,31	4.202	0	4.202	III	15,6
ESER1	1	EST. DE SERVICIOS	ES/DC	3.017,79	650	0	650	I	20
ESER2	1	EST. DE SERVICIOS	ES/DC	1.500,37	350	0	350	I	20
ESER3	2	EST. DE SERVICIOS	ES/DC	2.913,82	350	0	350	I	20

TITULO IX. CONDICIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL ESTADO

Condicionantes derivados de las servidumbres del aeropuerto de Sevilla

Artículo 8.31. Condicionantes acústicos a los usos

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	22/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



No se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en todas parcelas del Sector que se encuentran afectadas por las curvas isófonas $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A) ni $L_n \geq 50$ dB(A).

Los usos pormenorizados que puedan implantarse en las parcelas de equipamiento afectados por las curvas isófonas señaladas, en ningún caso corresponderán con usos residenciales, educativos, sanitarios o cualquier uso que suponga alojamiento o internamiento, tales como residencias.

Artículo 8.32. Construcciones afectadas por la huella de ruido.

En caso de implantar edificaciones dentro de zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas acústicas, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles L_{eq} de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización. Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 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, y en el Real Decreto 1093/1997, las servidumbres aeronáuticas acústicas en los términos siguientes:

'Esta finca se encuentra en una zona sometida a servidumbres aeronáuticas acústicas con un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Sevilla, de $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A) y $L_n \geq 50$ dB(A) (Nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A determinado a lo largo de todos los periodos diurnos, tarde y noche de un año continuo)'

Artículo 8.33. Limitaciones de la altura de las edificaciones

Las limitaciones de altura más restrictivas para el sector SUO-DMN-01 son las servidumbres derivadas de las instalaciones radioeléctricas, en concreto las de equipo de ayuda a la navegación de trayectoria de planeo del sistema de aterrizaje instrumental (GP-ILS). En el plano 0.5 se determina las alturas máximas de las construcciones de las parcelas edificables del SUODMN- 01, en función de las restricciones respecto a la superficie de limitación de alturas correspondiente.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Plan Parcial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán superar las alturas máximas y servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos i.06, i.07 y 0.5 del Plan Parcial, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, en su actual redacción.

Artículo 8.34. Otros condicionantes

Los planos de información I.08 "Servidumbres Acústicas. Delimitación" y I.09 "Servidumbres Acústicas. Envolventes" tienen carácter normativo.

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	23/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



Al encontrarse el ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 29712013.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 29712013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- e) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Tanto los estudios de detalle que puedan desarrollarse, como cualquier revisión o modificación del Plan Parcial o planeamiento que lo desarrolle, deberá ser informado por

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	24/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 12a del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 29712013.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Condicionantes derivados de las servidumbres de carreteras del estado.

Artículo 8.35. Ejecución del enlace con la SE-020

En tanto persista la titularidad estatal de la SE-020, cuando se pretenda recabar la correspondiente autorización para la ejecución de la glorieta de enlace prevista, se deberá solicitar autorización al Ministerio de Fomento, siguiendo el procedimiento establecido reglamentariamente.

Mientras no se autorice por la Dirección General de Carreteras esta conexión, no podrán concederse licencias de ejecución y ocupación para los desarrollos del sector que dependan de esta infraestructura.

Artículo 8.36. Estudio Acústico

El Proyecto de Urbanización del sector SUO-DMN-01 "Buenaire", incluirá un estudio acústico complementario al realizado para el Plan Parcial para garantizar la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. El contenido mínimo del estudio acústico, será el establecido en la Instrucción Técnica 3, punto 4, del Decreto 6/2012, y confirmará o complementará la definición de las medidas correctoras previstas en este Plan Parcial que serán a cargo del promotor.

Artículo 8.37. Construcciones en zonas de afección

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudio correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 de 17 noviembre de ruido, y del Real Decreto 1367/2007, así como en la normativa autonómica con la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 6/2012 de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, e incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito del sector.

La edificación docente, residencial y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruidos realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública (Art. 33 de la ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras).

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

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	25/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		



Los retranqueos y alineaciones máximas definidas en las parcelas edificables en las zonas de afección acústica son obligatorias y no podrán alterarse mediante estudio de detalle u otra figura de planeamiento.

Condicionantes derivados de las servidumbres de infraestructuras ferroviarias

Artículo 8.38. Servidumbres ferroviarias

En el desarrollo del ámbito del Plan Parcial y en las parcelas próximas o colindantes con las líneas férreas que atraviesan el sector se respetarán todas las limitaciones impuestas en la Ley 38/2015, de 30 de septiembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.

Artículo 8.39. Medidas de protección

La urbanización del sector contemplará el vallado de los terrenos del sistema general ferroviario, o el establecimiento de medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

Artículo 8.40. Actuaciones en zonas de protección

Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de ADIF, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

Artículo 8.41. Estudio Acústico

El Proyecto de Urbanización del sector SUO-DMN-01 “Buenaire”, incluirá un estudio acústico complementario al realizado para el Plan Parcial para garantizar la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. El contenido mínimo del estudio acústico, será el establecido en la Instrucción Técnica 3, punto 4, del Decreto 6/2012, y confirmará o complementará la definición de las medidas correctoras previstas en este Plan Parcial que serán a cargo del promotor.

Artículo 8.42. Estudios de ruidos y vibraciones

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del Plan, incluirán una separata que estudie el impacto del 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

Disposición final

Artículo 8.43. Otras regulaciones

En todo lo no regulado en las presentes normas, serán de aplicación las disposiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente”.

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.

Código Seguro De Verificación	dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	22/02/2024 14:45:29
Observaciones		Página	26/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dGRWuktv4HUZ2wxcZKzhkg==		

