



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

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de marzo de 2024 aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Patrimonio, Vivienda, Identidad Urbana y Edificios Municipales, cuyo tenor literal es el siguiente:

“La Junta de Gobierno en sesión celebrada el 5 de diciembre de 2013 aprobó inicialmente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte" condicionando su aprobación provisional a la introducción en el mismo de las modificaciones exigidas en los diversos informes técnicos emitidos. = En sesión celebrada el 23 de noviembre de 2018, la Junta de Gobierno aprobó provisionalmente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte", promovido por D. Santiago Alarcón de la Lastra Mendaro. = De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, cuya entrada tuvo lugar el 24 de diciembre de 2021, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieren iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos se consideraran iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica con la solicitud de inicio de este procedimiento.= En consecuencia, la tramitación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte" continúa su tramitación conforme a las reglas contenidas en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. = En la misma sesión, de 23 de noviembre de 2018, se acordó solicitar informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda en relación con la programación prevista para la construcción de viviendas protegidas, a la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento en relación con la modificación de los accesos a la A-8008 planteada, a la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico en relación con la inundabilidad de los terrenos, a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en relación con de la inundabilidad de los terrenos y a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en relación con la afección que respecto de la vía pecuaria pudiera producirse. = - El Servicio de Vivienda de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio ha informado, con fecha 19 de diciembre de 2018, favorablemente los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas. = - La Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento informó en fecha 7 de junio de 2019 con carácter favorable condicionado a que el acceso al sector se realice desde la Vereda Poco Aceite en tanto no se produzca la cesión de la A-8008 al Ayuntamiento de Sevilla.= - Solicitado el informe en materia de aguas a la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, este fue emitido haciendo una serie de consideraciones, algunas de las cuales han sido tenidas en cuenta, aunque las competencias en materias de aguas en la cuenca del Guadalquivir, como así se ha informado en expedientes posteriores, son de la Confederación Hidrográfica del

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

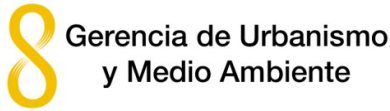
<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



Guadalquivir y de Costas. = - La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir requirió documentación complementaria y tras su remisión informó con fecha 17 de mayo de 2022 en sentido favorable condicionado a la resolución aprobatoria por parte de dicho Organismo de cuenca de las posibles medidas de defensa planteadas por el promotor para defender el sector y la zona descrita aguas arriba del arroyo Miraflores o, en su defecto, a las limitaciones indicadas en el informe para las distintas zonas inundables. Para cumplir dichas limitaciones, en el Plan Parcial presentado para su aprobación definitiva, se ha reordenado el sector excluyendo cualquier edificación de la zona afectada por flujo preferente. = - El Servicio Provincial de Costas informó con fecha 5 de septiembre de 2023 que el Plan Parcial de ordenación Sector SOU DMN-01 (Valdezorras Norte), no está afectado por las determinaciones de la normativa de Costas. = - Con fecha 31 de enero de 2019, se recibió informe relativo a la afección a vías pecuarias señalando que el sector es colindante por el sur con la Cañada Real de Pocoaceite y que esta debe ser deslindada y tramitarse una modificación de su trazado. Por último, informa que dado que se trata de suelo urbano las competencias para el deslinde de la vía pecuaria corresponden a la Consejería de Medio Ambiente. = En relación a lo anterior, y tras la aprobación de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), conforme a su disposición adicional cuarta, se entiende que han sido objeto de desafección implícita los tramos de vías pecuarias que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados de la modificación del trazado. Dado que, conforme a la Ley, se requiere de una declaración administrativa, este Ayuntamiento, con fecha 16 de marzo de 2023, solicitó la desafección implícita de la vía pecuaria. La ejecución del sector queda condicionado a dicha desafección.= - La Dirección General Aviación Civil informó favorablemente el Plan Parcial respecto a las servidumbres aeronáuticas con fecha 21 de marzo de 2014. = Tras la modificación de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla mediante el RD 764/2017 y RD 53/2018, se volvió a solicitar informe siendo emitido con fecha 22 de septiembre de 2022 favorablemente, pero condicionado a que se incorpore entre sus planos con carácter normativo, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla y a que se modifique la Normativa Urbanística conforme lo indicado en el informe. Tras incorporar lo indicado y siendo remitido nuevamente el documento para su comprobación, la Dirección General de Aviación Civil ha informado favorablemente con fecha 6 de febrero de 2024 no obstante el planeamiento debería actualizarse debido a la entrada en vigor del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea. Dicha actualización se ha llevado a cabo en el documento presentado para la aprobación definitiva. = - La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales informó favorablemente con fecha 14 de diciembre de 2023 indicando que el documento *“deberá incorporar de manera literal todas las modificaciones en la redacción de los artículos, apartados y disposiciones observados en el informe de esta Secretaría General con fecha 23/11/2023”*. Todo lo indicado se encuentra incorporado en el documento presentado para la aprobación definitiva.= - De conformidad con lo establecido en el art. 32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente informó con fecha 3 de febrero de 2014 favorablemente el documento aprobado inicialmente pero se hacía una serie de consideraciones a tener en cuenta en relación al incumplimiento de la reserva de dotaciones para suelo residencial así como a la reserva mínima de aparcamientos, todo ello queda justificado en el nuevo Plan Parcial. = Concretamente, el Plan no reserva suelo para equipamiento docente ni para SIPS incumpliendo el Reglamento de Planeamiento de 1978 aún vigente. El Art.17.2 de la LOUA establece que el cumplimiento de los estándares

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		





mínimos dotacionales podrá eximirse parcialmente en la ordenación de suelo urbano no consolidado cuando las dimensiones de estos o su grado de ocupación hagan inviable dicho cumplimiento, tal y como es este caso, en el que la reserva dotacional requerida por la ficha de desarrollo es superior al 70% de la superficie total del ámbito y así se justifica expresamente en el apartado 3.2. *Justificación del cumplimiento de los estándares y parámetros urbanísticos* de la Memoria de Ordenación. = Igualmente, la estructura viaria del sector, justificada en la elevada reserva de suelo para espacio libre y equipamiento (190 m2s/100 m2t) y una alta edificabilidad, hacen inviable la reserva mínima de aparcamiento establecida tanto en la LOUA como en el Reglamento de Planeamiento de entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m2 de edificabilidad (122 plazas de aparcamiento), localizándose tan solo 91 plazas. = Esta justificación debe ser reflejada expresamente en los actos de aprobación del instrumento de planeamiento en cumplimiento del último párrafo del Art.17.2 de la LOUA. = El documento presentado para su aprobación definitiva subsana las deficiencias observadas por este Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico en el informe de aprobación provisional. = En lo referente al Informe del Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal del Suelo de fecha 19 de julio de 2018, las cuestiones planteadas se encuentran resueltas en el nuevo documento. = Es por lo anterior, que obra en el expediente informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 1 de marzo de 2024, donde se informa favorablemente la aprobación definitiva del presente Plan Parcial del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte", procediendo que continúen las actuaciones administrativas oportunas en orden a la misma. = De conformidad con lo dispuesto en el art. 3.4 del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, consta en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. Secretario. = La competencia para otorgar la aprobación definitiva del presente documento es de carácter municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 31.1.B) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 9.1.b) de la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, siendo el Pleno Municipal el órgano que ostenta, en virtud de lo establecido en el art. 123 de la Ley 7/85 de 2 de abril. = El acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de las ordenanzas urbanísticas se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo establecido en el art. 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. = Con carácter previo a esta publicación y como condición para ella deberá enviarse a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la documentación exigida en el art. 19 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, con objeto de obtener la certificación registral establecida en los arts. 20 y siguientes del citado Decreto. = Asimismo, el documento se depositará en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos. = En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 54 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local, art. 25.1 del R.D. 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y del art.32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se publicarán por medios telemáticos el contenido del presente instrumento de planeamiento en la sede electrónica de la Gerencia de Urbanismo. = El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 13 de marzo de 2024, de conformidad con el informe jurídico de la Dirección Técnica de fecha 5 de marzo de 2024, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte", promovido por D. Santiago Alarcón de la Lastra Mendaro. = Y, en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 546 de 20 de junio de 2023, se honra en proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes: = **ACUERDOS** = **PRIMERO:**

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JaK0JwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	3/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JaK0JwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JaK0JwNQ==</a>		



Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte", promovido por D. Santiago Alarcón de la Lastra Mendaro. = **SEGUNDO.-** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo establecido en el art. 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. = **TERCERO.-** Con carácter previo a esta publicación y como condición para ella deberá enviarse a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la documentación exigida en el art. 19 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, con objeto de obtener la certificación registral establecida en los arts. 20 y siguientes del citado Decreto. = **CUARTO.-** El documento se depositará en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos. = **QUINTO.-** Publicar, por medios telemáticos, el contenido del presente instrumento de planeamiento en la sede electrónica de la Gerencia de Urbanismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 54 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local, art. 25.1 del R.D. 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y del art.32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. = No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado. = Sevilla, en la fecha abajo indicada = EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, PATRIMONIO, VIVIENDA, IDENTIDAD URBANA Y EDIFICIOS MUNICIPALES = Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón"

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 SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte" en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Sevilla con el nº 6/2024 de Registro.

Con fecha 11 de abril 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 SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte", 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 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 10.020.

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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		





**NORMAS URBANÍSTICAS**

**PREÁMBULO**

**TÍTULO I. GENERALIDADES**

**TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR SOU-DMN-01.**

**TÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

**TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.**

**TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

**TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS DE USO RESIDENCIAL.**

**TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

**TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

**Preámbulo**

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbano No consolidado SOU-DMN-01 “Valdezorras Norte”, así clasificado pro el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, establece la Ordenación urbanística pormenorizada de los suelos situados en el borde norte del núcleo urbano de Valdezorras, y se ha formulado conforme a los siguientes criterios y objetivos:

1. Completar la estructura urbana del núcleo de Valdezorras en su borde norte, configurando el parque de ribera del Miraflores, definiendo pormenorizadamente la superficie de espacios libres y equipamientos.
2. La ordenación atiende a las características del trazado viario y morfológico existentes, procurando el sellado de manzanas y traseras existentes y confirmar una fachada urbana hacia los nuevos espacios libres.
3. Del total de cesiones, veintisiete mil ochocientos (27.800) metros cuadros se integran en el Sistema de Espacios Libres SGEL-9 “Anillo Verdel del Norte: Tamarguillo-Miraflores”. El resto se destinan a ampliar el equipamiento deportivo existente.

Con la finalidad de procurar el mejor cumplimiento de dichos criterios y objetivos se formula la presente Normativa Urbanística que pretenden integrarse pacíficamente con las vigentes Normas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, a fin de evitar inseguridades jurídicas y favorecer su pronta asimilación por todos los llamados a aplicarlas.

**TÍTULO PRIMERO.**

**Generalidades**

**Artículo 1.1 Objeto.**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Pormenorizada completa y el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado SOU-DMN-01 “Valdezorras Norte”, clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, en el área situada en el borde norte del núcleo urbano de Valdezorras, conforme a las especificaciones contenidas en el Art. 13 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Artículo 1.2. Ámbito.**

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito territorial del Sector SOU-DMN-01 “Valdezorras Norte”, clasificado así por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.

**Artículo 1.3. Naturaleza.**

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	5/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



La presente Ordenación Pormenorizada posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

**Artículo 1.4. Vigencia.**

La Ordenación Pormenorizada y el régimen de uso y de la edificación contenidos en el presente Plan Parcial de Ordenación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por el art. 86.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**Artículo 1.5. Efectos.**

1. El presente Plan Parcial de Ordenación, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, será publico ejecutivo y obligatorio.
2. La aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación determina el sometimiento de los terrenos incluidos en la delimitación del sector de suelo urbano no consolidado SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte" al régimen del suelo urbano no consolidado ordenado previsto en el artículo 11.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.

**Artículo 1.6. Obligatoriedad.**

El presente Plan Parcial de Ordenación obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

**Artículo 1.7. Documentación del Plan Parcial.**

- Memoria.
- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio económico financiero.
- Resumen ejecutivo.
- Anexos
- Planos.

Los distintos documentos del Plan Parcial de Ordenación integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos en la Memoria.

**Artículo 1.8. Interpretación.**

1. Las determinaciones del Plan se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (art. 3.1. Código Civil).
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá a la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.
4. La interpretación del Plan corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Sevilla, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
5. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Sevilla, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, en la forma prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.

**TÍTULO SEGUNDO.**

**Régimen Urbanístico del suelo y ejecución del sector SOU-DMN-01.**

**Artículo 2.1. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.**

1. La aprobación definitiva de la Ordenación Pormenorizada completa y detallada del presente Plan parcial de Ordenación determina la aplicación del siguiente régimen del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado para los terrenos incluidos en su ámbito:
  - a) Los terrenos quedarán vinculados legalmente al proceso urbanizador y edificatorio del sector en el marco de una unidad de ejecución.
  - b) Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido, así como 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 (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto MN-10/UR, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos anteriormente.
  - d) Los propietarios tendrán derecho a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
  - e) 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. 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, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto MN-10/UR.
3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	7/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización, salvo en los supuestos de urbanización y edificación simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.
5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del Sector 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.
6. Conforme al art. 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las exigencias de interés público, principalmente en cuanto a la salvaguarda del patrimonio histórico, una vez que el correspondiente Estudio histórico-arqueológico previsto en las Normas de Protección del Patrimonio histórico del vigente PGOU, manifiesten la necesidad de salvaguarda, para prevenir y evitar afecciones sobre los elementos más singulares del citado patrimonio.
7. El presente instrumento de planeamiento precisa que el aprovechamiento del subsuelo bajo las manzanas y parcelas de uso lucrativo, conforme al art. 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será atribuido a los propietarios de las mismas sobre rasante.

**Artículo 2.2. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado.**

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos de Sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU-DMN-01 “Valdezorras Norte” los siguientes derechos:
  - a) El uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme a la ordenación urbanística establecida por el presente Plan Parcial de Ordenación con Ordenación Pormenorizada.
  - b) El derecho a la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, así como la ejecución de las obras de urbanización precisas, de conformidad al art. 50.E) de la LOUA.
  - c) El derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto MN-10/UR, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos de iniciativa y promoción de su transformación definidos en el art. 50 de la misma Ley. En consecuencia, podrán:
    - i. Instar el establecimiento del sistema de compensación y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
    - ii. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	8/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		





cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el planeamiento general y por el instrumento de ordenación que, en cada caso, la desarrolle.

**Artículo 2.3 Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado.**

1. Los propietarios de terrenos del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU-DMN-01 “Valdezorras Norte”, que resultan legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo están obligados a:
  - a. Promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan Parcial de Ordenación; este deber integra el de la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema de compensación.
  - b. A ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
  - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla la superficie de los terrenos, ya urbanizados, para materializar la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto MN-10/UR en que se integra la unidad de ejecución.
  - d. A ceder obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla el Sistema General de Espacios Libres SGEL-9 “anillo Verde del Norte: Tamarguillo-Miraflores” incluido en el ámbito del Sector.
  - e. Abonar las tasas, impuestos y gastos que legamente correspondan por la redacción y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación.
  - f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del Proyecto de Reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
  - g. A costear la totalidad de las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito del Plan Parcial de Ordenación en los términos señalados en el artículo 113 de la LOUA.
2. Los propietarios integrados en la Junta de Compensación estarán obligados a:
  - a. Conservar y mantener un buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación.
  - b. Edificar los solares en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial de Ordenación.
  - c. Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya.
  - d. Presar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable.

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JaK0JwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	9/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JaK0JwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JaK0JwNQ==</a>		



- e. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- f. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- g. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

**Artículo 2.4. Gestión del Plan Parcial de Ordenación.**

En el ámbito del Plan Parcial se delimita una única Unidad de Ejecución (UE) con una superficie de 64.738 m<sup>2</sup> a desarrollar por el Sistema de Compensación.

**Artículo 2.5. Plazos de Gestión y edificación.**

1. Deberá presentarse el Proyecto de Reparcelación ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de TRES (3) meses, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan Parcial.
2. Deberá presentarse el Proyecto de Urbanización ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de DOCE (12) meses, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
3. Las obras de urbanización del Sector se iniciarán en el plazo máximo de SIS (6) meses a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización, así como de cuantas autorizaciones sectoriales resulten preceptivas. Las obras se desarrollarán de conformidad a las fases definidas en el correspondiente proyecto, debiendo finalizar en un plazo máximo de VEINTICUATRO (24) meses a contar desde el inicio de las obras.
4. El plazo para solicitar las licencias de edificación para parcelas destinadas por el presente Plan Parcial a vivienda protegida será de TREINTA (30) meses a contar desde la finalización de la obra de urbanización. En el caso de las parcelas destinadas a vivienda libre el plazo máximo será de TREINTA Y SEIS (36) meses.
5. Se deberá obtener la Calificación Provisional de vivienda Protegida en el plazo máximo de 60 meses desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.
6. Se solicitará la calificación de vivienda protegida en el plazo máximo de 45 meses a partir de la obtención de la Calificación Provisional de vivienda protegida.

**Artículo 2.6. Determinación del Aprovechamiento medio.**

1. Los terrenos delimitados en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte" se integran, de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en el área de Reparto mn-10/UR de Suelo Urbano No Consolidado.
2. El aprovechamiento Medio del MN-10/UR de Suelo Urbano No Consolidado resulta de cero con tres mil setecientos veintiún unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (0,3721 UA/m<sup>2</sup>s).

**Artículo 2.7. Coeficientes de homogenización.**

Conforme a lo previsto en el art. 61.5 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente Plan Parcial de Ordenación concreta, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, los coeficientes de ponderación relativos a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

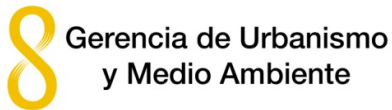
Coeficientes	Uso	Urbanización
Vivienda Libre	1,00	1,00
Vivienda Protegida	0,80	1,00

**Artículo 2.8 Obtención del Suelo destinado a Usos Públicos.**

El suelo destinado a dotaciones y demás usos públicos se obtiene mediante:

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	10/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		





a. Cesión obligatoria y gratuita en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

**TÍTULO TERCERO**

**ESTUDIO DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

**CAPÍTULO 1. ESTUDIOS DE DETALLE.**

**Artículo 3.1.1 Condiciones generales.**

1. Los Estudios de Detalle en el ámbito de este Plan Parcial, conforme al Art. 71 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y al Art. 94 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, podrán formularse con la finalidad de:
  - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
  - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
  - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.  
Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.
2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso y dominio público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan Parcial, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
5. Será obligatoria su formulación, cuando así se exigiese explícitamente como condición previa para el otorgamiento de licencia, o la Administración urbanística así lo acordase de oficio, o a instancia de los particulares, para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
6. Por causas justificadas a juicio de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no implique aumento de la superficie edificable total o superficie máxima construible, ni infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

**Artículo 3.1.2 Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.**

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	11/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



1. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 del artículo anterior.
  - a. Distribuir la entera edificabilidad asignada.
  - b. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
  - c. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
  - d. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
2. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
  - a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
  - b. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Gerencia de Urbanismo quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
  - c. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
  - d. Se procurará respetar en la medida de lo posible los árboles existentes incorporándolos al espacio libre. No obstante, aquellos que deban necesariamente ser desplazados se procurará su trasplante, y de no ser posible, deberán ser objeto de sustitución por idéntica masa arbórea.
  - e. Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle, tendrán las características que se señalan en estas Ordenanzas.
  - f. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

**CAPÍTULO 2. PARCELACIONES.**

**Artículo 3.2.1 Parcelaciones urbanísticas.**

1. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.
2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de la presente Ordenación.
3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

**Artículo 3.2.2 Proyectos de Parcelación.**

Los proyectos de parcelación contendrán la documentación requerida por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Sevilla.

**CAPÍTULO 3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

**Artículo 3.3.1 Desarrollo.**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación se efectuarán mediante Proyecto de Urbanización conforme a los Art. 96 de la Ley

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		





7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

- El presente Plan Parcial de Ordenación se desarrollará mediante la formulación de un único Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de su ejecución por fases.

**Artículo 3.3.2 Documentación y prescripciones técnicas.**

- El Proyecto de Urbanización incorporará la documentación exigida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.
- En todo caso, el Proyecto de Urbanización respetará las prescripciones técnicas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.
- Los Proyectos de Urbanización, además, cumplen con lo estipulado en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

**Artículo 3.3.3 Gastos de Urbanización.**

A los efectos de determinar los costes de urbanización y su repercusión proporcional a los distintos propietarios en el desarrollo del sistema de actuación previsto, los gastos de urbanización incluirán los siguientes conceptos:

- Obras de vialidad, comprendiendo las de movimiento de tierras, explanación, compactación, afirmado y pavimentación de las calzadas, Acerados, encintados y construcción de las canalizaciones en el subsuelo para los distintos servicios.
- Obra de instalación y funcionamiento del suministro de agua potable y su distribución domiciliaria, instalación de hidrantes contra incendios y de riego, así como las de saneamiento, pluviales y aguas negras, que incluyen la construcción de los colectores generales, en la proporción que le corresponda al área.
- Obras de suministro, conducción y distribución de energía eléctrica, así como la instalación completa de alumbrado público, de los servicios de telefonía y telecomunicaciones y distribución de gas que se prevean.
- Obras de urbanización, plantación y jardinería de los espacios libres y vías públicas, incluyendo su amueblamiento urbano.
- Redacción técnica del Proyecto de Urbanización.
- Gestión del sistema de actuación previsto, incluidos los gastos financieros.
- Indemnizaciones que procedan legalmente a favor de titulares de derechos afectados por la ejecución del planeamiento y que sean incompatibles con éste.
- Primera implantación de los servicios de recogida domiciliaria de residuos sólidos urbanos.
- Las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito del Plan Parcial de Ordenación en los términos señalados en el artículo 113 de la LOUA.

**TÍTULO CUARTO**

**CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.**

**CAPÍTULO 1. APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 4.1.1 Condiciones Generales de los Usos.**

- Los usos permitidos en el presente Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo establecido en el TÍTULO VI del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, son los siguiente:
  - Uso Global Residencial. El uso pormenorizado es el de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar. En función del régimen de venta se distingue entre vivienda libre y vivienda protegida.
  - Uso Global Dotacional. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
    - Equipamientos y Servicios Públicos: Uso Deportivo (D).

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	13/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



- Espacios libres: Zonas Ajardinadas y Parque Urbano (PU).
- Viario.
- 2. Para lo no establecido en las presentes Normas Urbanísticas, las condiciones generales de estos usos son las reguladas en el TÍTULO VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.
- 3. El presente Plan Parcial de Ordenación establece para el Uso Residencial la Calificación pormenorizada de Vivienda Protegida, entendiéndose por tal:
  - a. Vivienda de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
  - b. Vivienda de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que, cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.
- 4. De igual forma, el presente Plan Parcial de Ordenación establece para el uso residencial dos tipologías específicas, denominada Manzana (MZ) y Bloque Lineal (BL), respectivamente, constituidas por edificaciones de viviendas plurifamiliares.

**Artículo 4.1.2 Morfología urbana.**

1. A los efectos del presente Plan Parcial de Ordenación, se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en las manzanas.
2. Manzana: Es la superficie de parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores continuas. Las manzanas de la presente Ordenación se ajustan a los siguientes tipos:
  - Área de Ordenanza MZ. Manzanas de uso pormenorizado residencial plurifamiliar en tipología de edificación en manzana, con patio interior y alineación a vial. Constituidas por las manzanas identificadas en el Plano ORD 03 como M-3 destinada a vivienda libre y M-5 destinada a vivienda protegida.
  - Área de Ordenanza BL. Manzanas de uso pormenorizado residencial plurifamiliar destinadas a vivienda libre en tipología de Bloque Lineal con patio trasero y alineación a vial. Constituidas por las manzanas identificadas en el Plano ORD 03 como M-1, M-2 y M-4.
1. La Ordenación contiene un plano denominado ORD 03. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA en el que se grafían las distintas Áreas de Ordenanzas que se proponen en la ordenación, y sobre las que en los Títulos VI de esta Normativa Urbanística se establecen las condiciones particulares para cada una de las manzanas del presente Plan Parcial.

**Artículo 4.1.3 El uso residencial.**

Será de aplicación lo definido en el Capítulo III “Uso Residencial” del Título VI “Calificación y condiciones generales de los usos” del Libro I Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 4.1.4 El uso dotacional.**

Será de aplicación lo definido en el Capítulo VI “Uso Dotacional” del Título VI “Calificación y condiciones generales de los usos” del Libro I Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Sevilla 2006.

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	14/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		





**Artículo 4.1.5 Sistemas Locales y Sistemas Generales.**

Será de aplicación lo definido en el Capítulo VII “Sistemas Locales y Sistemas Generales” del Título VI “Calificación y condiciones generales de los usos” del Libro I Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 4.1.6 Condiciones generales de las edificaciones.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO VII “Normas generales de edificación” de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, para cada uno de los usos permitidos por la presente Ordenación.

**Artículo 4.1.7. Condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas.**

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del “Plan Parcial de Ordenación Sector SOU DMN-01 (Valdezas Norte)” en el término municipal de Sevilla, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno y objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, que vienen representadas en el plano de ordenación “ORD 08.2. Cumplimiento Afecciones Sectoriales – Aérea” de servidumbres aeronáuticas del Plan Parcial de Orientación, salvo que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) emita informe vinculante, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Real Decreto 369/2023.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

La ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, en su actual redacción.

Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbre aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe preceptivo, así como en el supuesto de desconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. 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 Transportes

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	15/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



y Movilidad Sostenible, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho de indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al 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 faculden 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) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
- f) Las actividades 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;
- g) 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;
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

Se recomienda que las fechadas de las nuevas construcciones, dada su cercanía a las instalaciones Radioeléctricas analizadas, presenten un acabado rugoso, que no favorezca la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y que, eviten los acabados metálicos y las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.”

**Artículo 4.1.8. Condiciones derivadas de la afección Hidráulica**

- 1. En zonas de Flujo preferente no se permitirán (Artículo 9 bis Real Decreto 368/2016):
  - a. Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil
  - b. Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

2. En Zonas de Inundables afectadas por la avenida T500:

Podrán ejecutarse obras de defensa contra las inundaciones, o bien, cumplirá las limitaciones de uso recogidas en el (Artículo 14 bis Real Decreto 368/2016):

- a. Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga solida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b. Se evitara el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencia de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegura su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

3. Zona de Policía

En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Servidumbre de protección

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutaran en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse a efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que quedan limitadas o cercenadas por aquella.

**TITULO QUINTO**

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	17/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



**CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.**

**CAPITULO I. URBANIZACION DE LOS ESPACIOS VARIOS.**

**Artículo 5.1.1. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal de la red viaria.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 2.1 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.1.2. Parámetros de diseño de la selección transversal de la red viaria.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 2.2 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**CAPITULO II. URBANIZACION DEL ESPACIO PEATONAL.**

**Artículo 5.2.1. Los pasos de peatones.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 3.1 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.2.2. Los pasos de cebra.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 3.2 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.2.3. Vados peatonales y accesos a garajes.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 3.3 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.2.4. Las vías y zonas peatonales.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 3.4 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.2.5. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**CAPITULO III. TEMPLADO DE TRÁFICO.**

**Artículo 5.3.1. Templado de tráfico.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 4.1 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.3.2. Badenes y elevaciones de la calzada.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 4.2 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**CAPITULO VI. LAS VÍAS CICLISTAS.**

**Artículo 5.4.1. Criterios generales.**

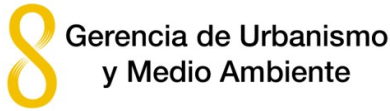
Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 6.1 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN y TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.3.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.4.2. Bandas ciclistas.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 6.2 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN y TÍTULO OCHO,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		





NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.3.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**CAPITULO V. LA PAVIMENTACIÓN.**

**Artículo 5.5.1. Criterios generales.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo 8.3.4 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 7.1 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.5.2. Elección del tipo firme y pavimentos.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo 8.3.4 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 7.2 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**CAPITULO VI. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.**

**Artículo 5.6.1. Dimensionado y trazado de las redes.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.4.1 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 8.1 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.2. Red de abastecimiento.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.4.2 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 8.2 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.4.3 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 8.3 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.4. Instalaciones de Alumbrado Público.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.4.4 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 8.7 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.5. Red de Gas Natural.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.4.5 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 8.6 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.6. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.7. Las infraestructuras para la Energía Eléctrica.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.4.8 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 8.4 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.8. Infraestructuras de Telecomunicación.**

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	19/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.4.9 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 8.5 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006, se aplicarán tales determinaciones sin perjuicio de lo previsto en la normativa sectorial que, en su caso, resulte de aplicación.

**Artículo 5.6.9. Plantaciones de arbolado y jardinerías.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.3.3 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 8.8 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.10. Riego de zonas verdes.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.3.3 de las Normas Urbanísticas y el Artículo. 8.9 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.11. Señalización y semáforos.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 8.10 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.12. Sobre la Ejecución de Obra en la Vía Pública y las Medidas de Seguridad**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Artículo. 8.12 del ANEXO II B CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 5.6.13. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el TÍTULO OCHO, NORMAS DE URBANIZACIÓN, en el Artículo. 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**TITULO SEXTO**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL**

**CAPITULO I. ÁREAS DE ORDENANZAS.**

**Artículo 6.1.1. Estructuración en Áreas de Ordenanzas.**

Las manzanas residenciales se estructuran en dos Áreas de Ordenanzas, una de ellas agrupa dos parcelas residenciales y la otra agrupa tres parcelas con características morfológicas análogas, y que se encuentran identificadas en el Plano ORD 02. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA:

1. Área de Ordenanza MZ. Manzanas de uso pormenorizado residencial plurifamiliar en tipología de edificación en manzana, con patio interior y alineación a vial.

Constituidas por las manzanas identificadas en el Plano ORD 02 como M-3 destinada a vivienda libre y M-5 destinada a vivienda protegida.

2. Área de Ordenanza BL. Manzanas de uso pormenorizado residencial plurifamiliar destinadas a vivienda libre en tipología de Bloque Lineal con patio trasero y alineación a vial.

Constituidas por las manzanas identificadas en el Plano ORD 02 como M-1, M-2 Y M-4.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



El Plan Parcial de Ordenación contiene un plano denominado ORD 02 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA, en el que se grafian las distintas Áreas de Ordenanzas que se proponen las condiciones de uso, tipología edificatoria, parcelación, forma y volumen, edificación, posición de la edificación, cerramientos de parcela y usos compatibles.

**CAPITULO II. ÁREA DE ORDENANZA MZ. MANZANAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA, CON PATIO INTERIOR Y ALINEACIÓN A VIAL.**

**Artículo 5.2.1. Características particulares de la manzana**

Manzana M-3. Vivienda Libre

-Superficie de la manzana: mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados de suelo (1.855 m<sup>2</sup>s)

-Máxima edificabilidad: cinco mil cuatrocientos once con treinta y dos metros cuadrados edificables. (5.411,32 m<sup>2</sup>t).

-Altura máxima: 5 plantas (PB+++4) y 18,50 metros.

Manzana m-5. Vivienda Protegida

-Superficie de la manzana: Dos mil doscientos catorce metros cuadrados de suelo (2.214 m<sup>2</sup>s)

-Máxima edificabilidad: ocho mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados edificables. (8.455 m<sup>2</sup>t).

-Altura máxima: 5 plantas (PB+4) y 18,50 metros.

**Artículo 6.2.2. Condiciones particulares de parcelación.**

Las condiciones para nuevas parcelaciones son las siguientes:

1. Las parcelas tendrán una superficie mínima de novecientos (900) metros cuadrados.
2. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de veinte (20) metros.
3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida por el lindero frontal.

**Artículo 6.2.3. Alineaciones a vial.**

1. Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores establecidas en el plano de Ordenación ORD-03, donde la fachada que se proyecte deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación obligatoria.
2. Se recomienda el achaflanado de las esquinas en la edificación.

**Artículo 6.2.4. Fondo máximo edificable y Alineación interior.**

Las construcciones dispondrán de un fondo máximo edificable de 12,5 metros medidos perpendicularmente desde la alineación exterior.

Dicho fondo queda grafiado en el plano de Ordenación ORD-03.

**Artículo 6.2.5. Retranqueos.**

No obstante, la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada, y sin que ello dé lugar, en ningún caso, a aumento de altura en la edificación. Se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

- a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en el caso que aparecieran, en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a dos (2) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior al 50% del total de ésta.
- b. Las dos últimas plantas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	21/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



**Artículo 6.2.6. Área libre de edificación.**

1. Se define un área libre de edificación en la manzana M-3 que queda reflejada y acotada en el plano ORD-03.
2. Sobre dicha área no se permitirá ningún tipo de edificación.

**Artículo 6.2.7. Ocupación sobre rasante.**

1. Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela que queda fuera del área libre de edificación en planta baja en la manzana M-3, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales.
2. Se permite la ocupación en planta baja en la manzana M-5 del Cien por cien (100%) de la superficie total de la parcela, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales.
3. En el caso de planta baja destinada a usos residenciales, así como para el resto de plantas, la ocupación máxima será el resultado de la aplicación de las condiciones de fondo máximo edificable y área libre de edificación descrita en los artículos 6.2.4. y 6.2.6, respectivamente, de la presente normativa.

**Artículo 6.2.8. Ocupación bajo rasante.**

1. En la manzana M-3, Se permite la ocupación bajo rasante de hasta un total del 100% de la superficie de la parcela que queda fuera del área libre de edificación reflejada en el plano ORD-03, para los usos recogidos en el Artículo 6.2.3 de las Normativas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2003.
2. En la manzana M-5, Se permite la ocupación bajo rasante de hasta un total del 100% de la parcela para los usos recogidos en el Artículo 6.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 6.2.9. Altura de las edificaciones.**

1. La altura máxima de las edificaciones permitida será de (PB+4) 18,50 metros.
2. La altura máxima será de quinientos (500) centímetros en plantas bajas para garantizar el acceso de camiones de bomberos a los patios (en cumplimiento del CTE DB SI-5 que fija en cuatrocientos cincuenta centímetros de gálibo para el paso de camiones de bomberos)
3. La altura máxima será de trescientos cincuenta (350) centímetros en plantas superiores.

**Artículo 6.2.10. Edificabilidad.**

1. En la manzana M-3, destinada a vivienda libre, la edificabilidad máxima sobre parcela neta es 5.411,32m<sup>2</sup>t. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.
2. En la manzana M-5, destinada a vivienda protegida, la edificabilidad máxima sobre parcelas es 8.455m<sup>2</sup>t. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

**Artículo 6.2.11. Patios.**

1. En ningún caso se permitirán patios ingleses.
2. Se permitirán aquellos patios alineados a vial, patios de manzana, y patios de luces y ventilación.
3. Aquellos patios de manzana que por condiciones de protección contra incendios deban ser accesibles a los vehículos de extinción y salvamento, contarán con un adecuado acceso desde el exterior para tal fin. De igual forma, se organizará el patio de modo que permita la aproximación y maniobra de los mismos en su interior.

**Artículo 6.2.12. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima.**

Sobre la altura máxima establecida en los Planos de Ordenación se admitirá un ático con uso vinculado a la vivienda y una ocupación máxima del cincuenta por ciento (59) de la

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		





planta inferior. Esta planta deberá retranquearse obligatoriamente del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros.

Siempre y cuando no se vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, que vienen representadas en el plano INF 11.1 Afecciones Sectoriales-aérea, de servidumbres aeronáuticas del Plan Parcial de Orientación, salvo que queda 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 584/72 en su actual redacción.

**Artículo 6.2.13. Construcciones auxiliares.**

No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de edificación.

**Artículo 6.2.14. Condiciones particulares de estéticas.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se permitirán siempre que no sean en planta baja y que en el resto de las plantas no vuelen más de un 20% de la latitud de la calle, con un máximo de un metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de 1/2 de la longitud de la fachada.
2. Los edificios se rematarán preferentemente mediante azotea plana transitable o no transitable. Se admitirán lucernarios que no superen el 30% de la superficie construida en planta inferior.

**Artículo 6.2.15. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda en su categoría de residencial plurifamiliar, 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 del PGOU de Sevilla 2006. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b. Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
  - c. Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.
  - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18 las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006, se admiten en todas las plantas.
  - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
  - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	23/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



- e. Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
  - f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.
4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
  5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

**Artículo 6.2.16. Condiciones complementarias.**

Para lo no establecido de forma particular en el presente Capítulo se estará a lo dispuesto para cada uno de los usos pormenorizados admitidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**CAPITULO III. ÁREA DE ORDENANZA BL. MANZANAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DESTINADAS A VIVIENDA LIBRE EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE LINEAL CON PATIO TRASERO Y ALINEACIÓN A VIAL.**

**Artículo 6.3.1. Características particulares de la manzana.**

Manzana M-1.

- Superficie de la manzana: mil novecientos cuarenta metros cuadrados de suelo (1940 m<sup>2</sup>s)
- Máxima edificabilidad: tres mil setecientos ochenta y siete con noventa y dos metros cuadrados (4.387,92 m<sup>2</sup>t).

Manzana M-2.

- Superficie de la manzana: mil ochocientos diez metros cuadrados de suelo (1810 m<sup>2</sup>s)
- Máxima edificabilidad: cuatro mil trescientos veintinueve con cero seis metros cuadrados edificables. (4.329,06 m<sup>2</sup>t).

Manzana M-4.

- Superficie de la manzana: seiscientos cuarenta metros cuadrados de suelo (640 m<sup>2</sup>s)
- Máxima edificabilidad: dos mil doscientos cincuenta y cuatro con setenta metros cuadrados edificables. (2.254,70m<sup>2</sup>t).

**Artículo 6.3.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. En las manzanas M-1 y M-2 se permite la segregación, donde las parcelas resultantes deberán tener una extensión superficial mínima de seiscientos (600) metros cuadrados y una longitud mínima de fachada sobre el lindero frontal de cuarenta (40) metros.
2. Cuando en una manzana se proyecte la ejecución de dos bloques, el proyecto deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.
3. La manzana M-4 es indivisible no admitiéndose segregaciones.

**Artículo 6.3.3. Alineaciones a vial.**

Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores establecidas en el plano de Ordenación ORD-03, donde la fachada que se proyecte deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación obligatoria.

**Artículo 6.3.4. Fondo máximo edificable**

Se define un fondo máximo edificable para la manzana M-1 de 8 a 12,3 metros según se grafía en el plano de Ordenación ORD-03.

Se define un fondo máximo edificable para la manzana M-2 de 12,3 metros según se grafía en el plano de Ordenación ORD-03.

**Artículo 6.3.5. Retranqueos.**

1. Se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	24/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



- a. La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

**Artículo 6.3.6 Ocupación sobre rasante.**

- 1. La ocupación máxima sobre rasante será el resultado de la aplicación de la condición de fondo máximo edificable descrita en el artículo 6.3.4. de la presente normativa, para las parcelas M1 y M2.
- 2. Para la parcela M4 se permite la ocupación del 100%.

**Artículo 6.3.7. Ocupación bajo rasante.**

Se permite la ocupación bajo rasante en las manzanas de hasta un total del 100% de la parcela para los usos recogidos en el Artículo 6.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 6.3.8. Altura de las edificaciones.**

- 1. La altura Máxima de las edificaciones será de (PB+3) y 14 metros para M1 y M2, y (PB+4) y 18,50 metros para la M4.
- 2. Las alturas Máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

**Artículo 6.3.9. Edificabilidad.**

- 1. En la manzana M-1, la edificabilidad máxima sobre la parcela se establece en 3.787,92 metros cuadrados de techo edificable.
- 2. En la manzana M-2. La edificabilidad máxima sobre la parcela se establece en 4.329,06 metros cuadrados de techo edificable.
- 3. En la manzana M-4. La edificabilidad máxima sobre la parcela se establece en 2.254,70 metros cuadrados de techo edificable.
- 4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad de estas manzanas como resultado de las demás condiciones de ordenación.

**Artículo 6.3.10. Patios.**

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades tal y como se recoge en el artículo 7.3.34. y siguientes de la normativa urbanística de PGOU de Sevilla 2006.

**Artículo 6.3.11. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima.**

- 1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido. La autorización de estas instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.
- 2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.
- 3. No se permitirá sobre la altura anterior definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

**Artículo 6.3.12. Construcciones auxiliares**

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	25/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de edificación.

**Artículo 6.3.13. Condiciones particulares de estéticas.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se permitirán siempre que no sean en planta baja y que en el resto de las plantas no vuelen más de un 20% de la latitud de la calle, con un máximo de un metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de 1/2 de la longitud de la fachada.
2. Los edificios se rematarán preferentemente mediante azotea planta transitable o no transitable. Se admitirán lucernarios que no supere el 30% de la superficie construida en planta inferior.

**Artículo 6.3.14. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda en su categoría de vivienda plurifamiliar, 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 del PGOU de Sevilla 2006. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b. Taller doméstico.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 las Normas Urbanísticas del PGOU.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.
  - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18 las Normas Urbanísticas del PGOU, se admiten en todas las plantas.
  - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
  - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e. Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
  - f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.
4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
5. Espacios Libres, Viario y Transportes de Infraestructuras Básicas.

**Artículo 6.3.15. Condiciones complementarias.**

Para lo no establecido de forma particular en el presente Capítulo se estará a lo dispuesto para cada uno de los usos pormenorizados admitidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**TITULO SEPTIMO**

**CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



El Plan Parcial de Ordenación contiene un plano denominado ORD 03 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA, en el que se grafían las distintas Áreas de Ordenanzas que se proponen en la ordenación, y sobre las que en el Título VII, de esta Normativa Urbanística se establecen las condiciones de uso, tipología edificatoria, parcelación, forma y volumen, edificación, posición de la edificación, cerramientos de parcela y usos compatibles.

**CAPITULO I. ÁREA DE ORDENANZA D. MANZANA DE USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

**Artículo 7.1.1. Identificación.**

Se incluyen en este ámbito las áreas que como tales designa el PLANO ORD-03 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA, y que comprende los terrenos del Equipamiento Público Deportivo definido en el presente Plan Parcial de Ordenación.

**Artículo 7.1.2. Condiciones particulares.**

Para las condiciones particulares del uso pormenorizado equipamiento deportivo se fijarán conforme a lo establecido en el Artículo 6.6.11 (condiciones particulares de equipamientos deportivos) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**TITULO OCTAVO**

**CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

El Plan Parcial de Ordenación contiene un plano denominado ORD 03 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA, en el que se grafían las distintas Áreas de Ordenanzas que se proponen en la ordenación, y sobre las que en el Título VIII, de esta Normativa Urbanística se establecen las condiciones de uso, tipología edificatoria, parcelación, forma y volumen, edificación, posición de la edificación, cerramientos de parcela y usos compatibles.

**Artículo 8.1.1. Identificación.**

Se incluyen en este ámbito las áreas que como tales designa el PLANO ORD-03 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA, y que comprende los terrenos del Sistema General de Espacios Libres definidos en el presente Plan Parcial de Ordenación.

**Artículo 8.1.2. Condiciones particulares.**

Para las condiciones particulares del uso pormenorizado Sistema General de Espacios Libres se fijarán conforme a lo establecido en el Artículo 6.6.16 (condiciones particulares de los parques urbanos) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

**PLANTA DE ETAPAS**

El desarrollo del SOU-DMN-01 "Valdezorras Norte", mediante el presente documento de Plan Parcial de Ordenación, está previsto para el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General Ordenación Urbanística de Sevilla, consistiendo en una única etapa coincidente con el ámbito de la Unidad de Ejecución.

De conformidad al artículo 11.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el plazo máximo de formulación y presentación del presente Plan Parcial de Ordenación será de dos (2) años desde el inicio del segundo cuatrienio de vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

4. Deberá presentarse el Proyecto de Reparcelación ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de TRES (3) meses, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan Parcial.
5. Deberá presentarse el Proyecto de Urbanización ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de DOCE (12) meses, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
6. Las obras de urbanización del Sector se iniciarán en el plazo máximo de SEIS (6) mese a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, así como de cuantas autorizaciones sectoriales resulten preceptivas. Las obras se desarrollarán de conformidad a las fases definidas en el correspondiente proyecto,

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

Código Seguro De Verificación	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
Observaciones		Página	27/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		



- debiendo finalizar en un plazo máximo de VEINTICUATRO (24) meses a contar desde el inicio de las obras.
7. El plazo para solicitar las licencias de edificación para parcelas destinadas por el presente Plan Parcial a vivienda protegida será de TREINTA (30) meses a contar desde la finalización de la obra de urbanización. En el caso de las parcelas destinadas a vivienda libre el plazo máximo será de TREINTA Y SEIS (36) meses.
  8. Se deberá obtener la Calificación Provisional de vivienda Protegida en el plazo máximo de 60 meses desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.
  9. Se solicitará la Calificación de vivienda Protegida en el plazo máximo de 45 meses a partir de la obtención de la Calificación Provisional de vivienda protegida.

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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	24/04/2024 09:05:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	28/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bXABB1R62eM9K7JakOJwNQ==</a>		

