



AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE

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

“La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 26 de Julio de 2024, conforme a las competencias atribuidas en el art. 127.1.a) de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, aprobó inicialmente la Ordenanza Municipal de Edificación del Área de Transferencia de Aprovechamientos del ARI-DMN-06 “El Gordillo”, redactada por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.= En cumplimiento de lo establecido en el art. 49 de la Ley 7 / 85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local se han sometido a trámite de información pública por plazo de 30 días, para cuyo anuncio se han publicado edictos en el Boletín Oficial de la Provincia número de 161 de fecha 20 de agosto, en el diario El Mundo de 28 de agosto de 2024 y en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. = Durante este trámite, finalizado el pasado 9 de octubre se ha presentado una alegación, suscrita por D^a Natividad Rey Jordán, en la que se pone de manifiesto que para la parcela de su propiedad, sita en C/ Madreperla nº 9 (parcela 28 de la manzana 5) tiene iniciado un expediente de subsanación de discrepancias ante la Gerencia Territorial del Catastro donde le solicita corrección de su cabida y delimitación reales, por lo que pretende el alegante se incluya su parcela con su cabida real.= El Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 24 de octubre ha emitido informe obrante en el expediente, donde indica que, conforme al art. 10 de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, por lo que, hasta tanto se resuelva el expediente de subsanación de discrepancias ante la Gerencia Territorial del Catastro, debe ser utilizada la cartografía catastral, que es la que consta en el documento.= Con carácter extemporáneo se ha presentado otra alegación suscrita por D^a Carmen Sánchez Rodríguez en nombre de Asociación de Vecinos Los Girasoles del Barrio El Gordillo. La alegación presentada versa sobre la parcela mínima de 500 m2 recogida en el primer borrador realizado durante la redacción de la Ordenanza Municipal de Edificación en tramitación y que difiere de la parcela mínima de 600 m2 establecida por el documento aprobado inicialmente, considerando la alegante que se trata de un error.= El Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 24 de octubre de 2024 ha emitido informe donde se indica que “no se trata de un error ni una pretensión aleatoria del redactor. Dicha decisión se justifica por lo siguiente: durante los trabajos previos se planteó un incremento inferior al 10% de la edificabilidad inicialmente prevista por el PGOU y un número de viviendas superior al

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

Código Seguro De Verificación	HwaXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	1/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwaXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



previsto que supusiera un incremento poblacional inferior al 20%, todo ello con objeto de elevar el aprovechamiento del sector sin precisar nuevas dotaciones públicas de acuerdo con los artículos 82.5 y 47.3.b) del Reglamento de la LISTA y así quedó reflejado en aquel primer borrador que distribuía una edificabilidad total de 67.082 m²t en un total de 492 viviendas. Posteriormente, se constató que de acuerdo al artículo 73.2 de la LISTA y 96.1 del Reglamento, las Ordenanzas Municipales de Edificación *“tienen por objeto establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos”*. Es decir, no es posible alterar ni la edificabilidad ni el número de viviendas máximos establecidos por el PGOU. Esto es, de acuerdo con la ficha del sector, una edificabilidad de 62.601 m²t (correspondientes a una edificabilidad bruta de 0,22 m²t/m²s) y 420 viviendas. Dado que la totalidad del suelo catastrado tiene una superficie de 253.197 m², al repartirlo en un máximo de 420 parcelas, daba como resultado una parcela media de 602,85 m², tomándose por tanto una parcela mínima de 600 m² y quedando esta así recogida en el documento en tramitación. Igualmente, en dicho documento las edificabilidades asignadas a cada parcela se ajustaban al máximo establecido por el PGOU (62.601 m²t). Teniendo en cuenta que no todas las parcelas deben ser iguales y ajustarse a la mínima, la solicitud ahora presentada por la Asociación de Vecinos Los Girasoles puede ser admitida siempre que el número máximo de parcelas en el ámbito se ajuste a las 420 viviendas establecidas por el PGOU. En consecuencia, se propone estimar la alegación presentada por D^a Carmen Sánchez Rodríguez”. = Como consecuencia de la estimación de la alegación de D^a Carmen Sánchez Rodríguez, la Ordenanza Municipal de Edificación para el Área de Transferencia de Aprovechamiento incluido en el ARI-DMN-06 “El Gordillo” aprobada inicialmente ha sido modificada. El Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 25 de octubre ha informado que esta innovación no supone una modificación sustancial ni cambio alguno respecto al número total de viviendas ni la edificabilidad prevista en el documento aprobado inicialmente (420 viviendas y 62.601 m²t) de acuerdo a las determinaciones establecidas por el PGOU, proponiéndose la aprobación definitiva. = La aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal de Edificación del Área de Transferencia de Aprovechamientos del ARI-DMN-06 “El Gordillo” corresponde al Pleno Municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 123.1.d) de la Ley 7/85 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.= Conforme a lo dispuesto en el art. 3.4 del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo, consta en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. Secretario. = El párrafo 2 del art. 70 de la citada Ley establece que los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el “Boletín Oficial” de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 salvo

Código Seguro De Verificación	HwXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	2/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



los presupuestos y las ordenanzas fiscales que se publican y entran en vigor en los términos establecidos en la [Ley 39/1988, de 28 de diciembre](#), Reguladora de las Haciendas Locales.= El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 13 de noviembre de 2024, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal de Edificación del Área de Transferencia de Aprovechamiento del ARI-DMN-06 "EL GORDILLO", en virtud de lo cual el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 921 de 30 de septiembre de 2024, se honra en proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes: = **ACUERDOS** = **PRIMERO:** Desestimar la alegación contra la Ordenanza Municipal de Edificación del Área de Transferencia de Aprovechamiento del ARI-DMN-06 "EL GORDILLO", suscrita por Dª Natividad Rey Jordán, conforme a los argumentos contenidos en el informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 24 de octubre obrante en el expediente. = **SEGUNDO:** Estimar la alegación suscrita por Dª Carmen Sánchez Rodríguez en nombre de la Asociación de Vecinos Los Girasoles del Barrio El Gordillo, con forme a los argumentos contenidos en el informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 24 de octubre obrante en el expediente.= **TERCERO:** Aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal de Edificación del Área de Transferencia de Aprovechamiento del ARI-DMN-06 "EL GORDILLO".= **CUARTO:** Publicar los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, conforme a lo establecido en los arts. 70.2 y 70.ter.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril.= No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado. = Sevilla, en la fecha abajo indicada = EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, PROTECCIÓN AMBIENTAL, PATRIMONIO, VIVIENDA, EDIFICIOS MUNICIPALES, EDUCACIÓN Y JUVENTUD = Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón".

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN PARA EL ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO DEL ARI-DMN-06 EL GORDILLO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La zona Norte de Sevilla supone una gran bolsa residencial para el término municipal que no ha conseguido culminar su transformación ni desprenderse de los usos rurales preexistentes. Las redes de riego, las líneas ferroviarias, las infraestructuras frente inundaciones y otros hitos naturales han dado lugar a un desarrollo desordenado donde se superponen actividades y usos tanto urbanos como agropecuarios.

Justo en el límite del término, desgajado del núcleo urbano, el asentamiento de El Gordillo surge como colonización de unos suelos, hasta ese momento agrícolas, cuyas parcelas fueron loteadas descontroladamente originando un paisaje rural muy fragmentado.

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

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	3/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



La preocupación municipal por este asentamiento tiene su origen décadas atrás, y ya en el Plan General de 1987 se tradujo en su clasificación como suelo no urbanizable genérico, sin voluntad alguna de incluir este enclave en la delimitación de suelo urbano. Con objeto de impedir la consolidación del área como núcleo de población, ordenar los usos existentes y erradicar usos industriales y residenciales en beneficio de los agropecuarios, en 1994 se aprobó el Plan Especial de Mejora del Medio Rural y Erradicación de Usos Urbanos, mientras que la inquietud de los gobiernos locales se materializaba en actuaciones de mejora de las condiciones higiénico-sanitarias, de renovación y de reurbanización.

La realidad de El Gordillo es que se ha convertido en un enclave consolidado e inamovible, por lo que el Plan General de 2006 ha optado por su clasificación como suelo urbano no consolidado, respondiendo a la necesidad de asumir la irreversibilidad del proceso de transformación del medio rural, pero disponiendo las herramientas necesarias para su adecuación tanto al planeamiento como al medio en el que se enclava.

El Plan General pretende diversificar los usos y cualificar el sector definiendo una nueva estructura urbanística donde queden insertos los núcleos existentes sin aumentar la presión sobre el medio físico. La incorporación de ciertas tipologías residenciales, como la casa-huerta, necesita un tratamiento especial donde la urbanización, la organización del espacio público, la ocupación del suelo y las tipologías arquitectónicas remitan a la imagen rural sin dejar atrás el cumplimiento de los estándares de urbanización y dotacionales que priman en la ciudad.

Con estos objetivos, el Plan General delimita y define el área de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado ARI-DMN-06 EL GORDILLO, a desarrollar mediante Plan Especial, donde engloba los suelos ocupados en un Área de Transferencia de Aprovechamiento (ATA) y destina una unidad de ejecución (UE) para los actualmente vacantes localizados al noroeste del ámbito.

Los estudios previos del documento de planeamiento ponen de manifiesto la complejidad de su desarrollo debido a las condiciones de su parcelario, la considerable presencia de afecciones sectoriales, la diversidad de usos, las condiciones sociales e intereses de la población, la tensión del empuje edificatorio del sector, la falta de regulación urbanística y la ineludible labor disciplinaria.

La Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su desarrollo reglamentario articulan las Ordenanzas Municipales de Edificación, que se definen en el art 73 de la LISTA. El Ayuntamiento, facultado por el artículo art. 96 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General, que determina que la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización corresponde a los Ayuntamientos conforme a lo previsto en la legislación de régimen local, opta por esta herramienta como medida transitoria para intervenir en la regulación del sector.

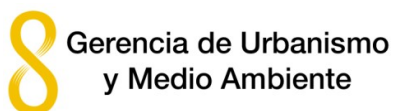
La Ordenanza se circunscribe al ámbito del Área de Transferencia de Aprovechamiento del ARI-DMN-06 con el objeto de regular las condiciones de uso, parcelación, ocupación, posición, forma y edificabilidad.

En definitiva, se pretende establecer criterios de intervención para un crecimiento ordenado y sostenible mediante condiciones de edificación exigibles en la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en inmuebles, sin alterar el aprovechamiento, ni el destino del suelo establecido en el instrumento de ordenación urbanística ni contradecir sus determinaciones.

De este modo, hasta tanto se apruebe un Plan de Reforma Interior acorde con la realidad urbanística y se perfila el procedimiento de gestión apropiado, los propietarios podrán solicitar licencia ajustada a la norma cumpliendo con sus deberes urbanísticos, sin interferir en las determinaciones finales de ordenación del instrumento de desarrollo, verdadero fin del planeamiento general.

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	4/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		





La presente Ordenanza cumple con los requisitos establecidos en el art. 129 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, donde se regulan los principios de buena regulación, que son los de necesidad, eficacia proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En cuanto a su necesidad y eficacia, la iniciativa está justificada por razón del interés general, pues como ya se ha indicado, la manifiesta complejidad del sector, debido a las circunstancias antes descritas, hacen necesario el establecimiento de criterios para un crecimiento ordenado y sostenible y la implantación de condiciones de edificación, que permitan, hasta tanto se apruebe un Plan de Reforma Interior, la obtención de licencia ajustada a unos criterios unitarios y ajustados a norma.

Es una norma que cumple el principio de proporcionalidad puesto que contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades que pretende satisfacer, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

El principio de seguridad jurídica se ve asimismo satisfecho al proporcionar unas normas que generan un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión por sus destinatarios.

La norma resulta además eficiente, puesto que evita cargas administrativas innecesarias y permite que el ámbito de suelo al que se aplica pueda desarrollarse adecuadamente hasta tanto sea aprobado definitivamente el correspondiente Plan de reforma Interior y se determine el sistema de gestión más apropiado.

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

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	5/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



INDICE

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

- Artículo 1. Objetivo y ámbito.
- Artículo 2. Vigencia.
- Artículo 3. Documentación, contenido y valor relativo de sus elementos.
- Artículo 4. Otras normas de aplicación.

CAPÍTULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.

- Artículo 5. Gestión.
- Artículo 6. Ejecución.

CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 7. Régimen Urbanístico.
- Artículo 8. Actuaciones en el Sector previas a la materialización del aprovechamiento asignado.

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 9. Condiciones generales de uso y edificación.
- Artículo 10. Condiciones particulares de zona.
- Artículo 11. Zonas.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR REGULARIZADA (VUR)

- Artículo 12. Definición.
- Artículo 13. Condiciones de parcela.
- Artículo 14. Condiciones de ocupación, forma y edificabilidad de la edificación.
- Artículo 15. Condiciones de densidad sobre parcela.
- Artículo 16. Construcciones auxiliares.
- Artículo 17. Condiciones estéticas.
- Artículo 18. Condiciones de uso.
- Artículo 19. Otras Condiciones.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

- Artículo 20. Definición.
- Artículo 21. Condiciones Particulares del S.I.P.S.

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	6/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		





CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

▪ Artículo 1. Objetivo y ámbito.

Las presentes ordenanzas de edificación tienen por objeto establecer las condiciones urbanísticas a que deben sujetarse las edificaciones en el ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla como ATA dentro del Sector de Suelo Urbano no Consolidado ARI-DMN-06 EL GORDILLO. Estas condiciones de ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas como vivienda unifamiliar conforme al plano de usos adjunto a las presentes ordenanzas.

La totalidad del suelo catastrado ordenado tiene una superficie de doscientos cincuenta y tres mil ciento noventa y siete (253.197) metros cuadrados englobado en el ámbito completo del ATA de superficie total doscientos ochenta y cuatro mil quinientos cincuenta (284.550) metros cuadrados.

La edificabilidad distribuida en las presentes ordenanzas es de 62.601 m²t que se ajusta a la edificabilidad bruta máxima de 0,22 m²t/m²s establecida en la ficha del PGOU.

El número máximo de viviendas es de 420 de acuerdo con el PGOU.

Superficie ámbito	Edificabilidad Total ATA	Nº máx. viviendas ATA
284.550 m ²	62.601 m ² t	420

▪ Artículo 2. Vigencia.

Las presentes ordenanzas tendrán vigencia hasta la redacción y correspondiente aprobación del Plan de Reforma Interior previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla en el ámbito delimitado como ARI-DMN-06 EL GORDILLO. Entre tanto, la alteración de su contenido podrá llevarse a efectos mediante su Revisión o la Modificación de algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento General.

▪ Artículo 3. Documentación, contenido y valor relativo de sus elementos.

Los distintos documentos de las presentes ordenanzas integran un conjunto coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de sus objetivos generales. Su contenido es el siguiente:

- Ordenanzas Municipales de Edificación.
- Anexo: Tablas edificabilidades por parcela.
- Plano de Situación y Emplazamiento a escala 1:5000.
- Plano de Usos y Alineaciones a escala 1:2000.

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

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	7/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre el resto de documentos.

Sí, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al interés más general de la colectividad.

- Artículo 4. Otras normas de aplicación.

En aquellos aspectos no regulados en las presentes ordenanzas será de aplicación la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

CAPÍTULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.

- Artículo 5. Gestión.

Para la gestión urbanística del ámbito de las presentes ordenanzas, cuyo ámbito de suelo está clasificado de Suelo Urbano No Consolidado, el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla vigente fija procedimiento de ejecución mediante Transferencias de Aprovechamiento.

- Artículo 6. Ejecución.

La ejecución del ámbito se realizará mediante la modalidad asistemática conforme a los supuestos establecidos por el Art. 237 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y conforme a lo establecido en el Art. 4.3.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 7. Régimen Urbanístico.

Para la ejecución urbanística en los ámbitos definidos como Área de Transferencia de Aprovechamiento, el régimen urbanístico es el establecido en el Art. 11.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

- Artículo 8. Actuaciones en el Sector previas a la materialización del aprovechamiento asignado.

Los deberes urbanísticos establecidos en el art. 11.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU serán exigibles en el momento procedimental de la tramitación de la correspondiente licencia para la realización de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento asignado por el planeamiento.

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	8/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		





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

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 9. Condiciones generales de uso y edificación.

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

- Artículo 10. Condiciones particulares de zona.

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

- Artículo 11. Zonas.

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

- Zona de edificación residencial en VIVIENDA UNIFAMILIAR, REGULARIZADA designada con las letras “VUR”.
- Zona de EQUIPAMIENTO designada con las letras “S”.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR REGULARIZADA (VUR)

- Artículo 12. Definición.

1. Se corresponde esta Zona de Ordenanza con las parcelas calificadas de residencial en la tipología de vivienda unifamiliar en el ámbito del ATA.

Se trata de un área suburbanizada del término municipal, principalmente constituida por viviendas unifamiliares aisladas que, en la actualidad, constituyen asentamientos urbanísticos que por el grado de consolidación de la parcelación y de las edificaciones, resultan compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio.

El objetivo principal para esta Zona de Ordenanza es proceder a su regularización, de forma acorde con el modelo urbano-territorial adoptado conforme al ordenamiento

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

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	9/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



jurídico vigente y las directrices de la planificación territorial, incorporándolas a un proceso de transformación urbanística homologado.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en el plano de usos con las letras "VUR".

▪ **Artículo 13. Condiciones de parcela.**

1. Parcelas segregables a efectos de nuevas parcelaciones.

Con carácter general, y a efecto de nuevas subdivisiones, las parcelas segregables deben tener originariamente una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados y un frente mínimo a vial público de veinte (20) metros.

2. Agregaciones de parcelas.

Las parcelas inferiores a la parcela mínima podrán agregarse hasta obtener una parcela máxima de dos mil (2000) metros cuadrados. Las parcelas entre quinientos (500) y mil (1000) metros cuadrados podrán agregarse por una sola vez. Las parcelas de más de mil (1000) metros cuadrados no podrán agregarse entre sí. La edificabilidad de la parcela resultante será la suma de las edificabilidades de las parcelas agregadas conforme al artículo 14.5 de las presentes ordenanzas.

3. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados de superficie que deberá cumplir además las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Diez (10) metros.
- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

El máximo número de parcelas segregables queda reflejado en el anexo adjunto.

4. Parcelas existentes con dimensiones inferiores.

Las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanzas, que sean reconocidas como existentes a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, por venir así delimitadas en el parcelario incorporado en los Planos de Ordenación (conforme a la información catastral y orto fotográfico del Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía), o en su caso, se acredite su existencia por estar inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas, podrán ser edificadas aun cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación que sean de aplicación para cada una de ellas en la forma establecida en los artículos siguientes.

5. Tolerancias.

No obstante lo anterior, se admiten tolerancias de hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie mínima establecida en aquellas parcelas que, contando originariamente con una superficie mayor, la misma se haya reducido como consecuencia de su afección parcial con destino a ampliación de viario por exigencia de nueva alineación.

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	10/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



Las parcelas existentes cuya segregación interior no haya sido reconocida en el parcelario incorporado en los planos que se adjuntan y que cuenten a la entrada de esta con más de una edificación ya construida, podrán ser objeto de segregación para constituir fincas independientes soportes cada una de ellas de la edificación construida en la parcela, siempre que todas las parcelas resultantes cuenten con acceso directo desde vial público y las mismas alcancen cada una de ellas al menos el cincuenta por ciento de la superficie mínima de parcela establecida.

En el caso de que en su interior existiera algún lote sin edificación construida, deberá contar en la propuesta de segregación con al menos el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela mínima reconocida como ordinaria. En cualquier otro caso, no podrán ser objeto de segregación, y deberá configurarse la finca originaria existente como parcela unitaria.

6. Las solicitudes de segregación de parcelas tendrán que acreditar:
- a) Que las parcelas resultantes cumplen con las condiciones de parcela mínima sin perjuicio de la aplicación de las tolerancias del apartado 5.
 - b) Que cuentan con acceso directo desde vial público.

- c) Excepcionalmente, se permitirá la segregación en aquellos casos en que las parcelas resultantes pese a no disponer cada una de acceso rodado directo a vial público, cuenten, sin embargo, con acceso suficiente a través de terrenos libres de edificación de titularidad privada reconocidos por este Plan. A estos efectos, se considerará que el acceso es suficiente si sus dimensiones aseguran a través de él la prestación del servicio contra incendios, se encuentre expedito para su uso público y es facilitado el control y lectura de los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento y electricidad.

En la propuesta de segregación deberá constar la identificación del vial privado, ya sea integrado en una de las parcelas resultantes con constitución de servidumbres de paso (respecto a los demás que sirva) o bien constituyendo una finca independiente con destino exclusivo a esta finalidad e indisolublemente vinculada a cada una de las parcelas independientes edificables a que de servicio. En cualquier de las dos opciones se constituirán servidumbre de uso público para facilitar el control y accesibilidad de los servicios públicos.

Los viales privados de acceso a estas parcelas, serán acondicionados y mantenidos por sus titulares con dicho carácter privado sin perjuicio de los condicionantes establecidos en los párrafos anteriores para asegurar su funcionalidad.

En el caso que el vial no cumpliera las condiciones técnicas indicadas, la parcela se considerará indivisible en régimen de copropiedad de complejo inmobiliario.

▪ **Artículo 14. Condiciones de ocupación, forma y edificabilidad de la edificación.**

- 1. Ocupación máxima sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
- 2. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

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

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	11/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



3. Separación a linderos: Con carácter general, la edificación se dispondrá de forma aislada en la parcela respetando los siguientes parámetros de separación a linderos:

Lindero frontal a viario público	Tres (3) metros mínimo
Resto de linderos	Dos (2) metros mínimo

No obstante, podrán parearse viviendas siempre que cada una de ellas, individualmente consideradas, respeten todos los parámetros propios de la Subzona, salvo el de separación al lindero medianero, sin que puedan quedar medianerías vistas. En tal caso, deberá haber acuerdo mutuo de los propietarios medianeros.

En los casos que el plano de alineaciones contuviera grafiada la línea de edificación, la construcción deberá disponerse sobre ella.

No quedarán en régimen de fuera de ordenación, las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas que al menos cumplan con un retranqueo de dos (2) metros en lindero frontal y un metro y medio (1,5) en resto de linderos. Así mismo, en edificaciones existentes queda exonerada la exigencia de retranqueo en el lindero frontal a vial público en el caso de que la superficie de la parcela original hubiera disminuido como consecuencia de una afección parcial de la misma destinada a la ampliación del vial, y la edificación hubiera quedado a menos de dos (2) metros de la alineación del frente del vial.

4. Altura máxima y número máximo de plantas: Se establece una altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros y un número máximo de dos (2) plantas.

La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25, Capítulo III, Título VII, Normas Generales de Edificación de las NNUU del PGOU.

Por encima de la altura máxima serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 7.3.24, Capítulo III, Título VII, Normas Generales de Edificación de las NNUU del PGOU.

5. Edificabilidad: La superficie edificable total o superficie máxima construible viene asignada a cada una de las parcelas en las fichas de ordenación que acompañan estas ordenanzas.

No obstante lo anterior, atendiendo a las características singulares de este Sector, se asumen las siguientes tolerancias:

Se toleran las edificaciones existentes en esta Zona de Ordenanzas que cuenten ya materializada una edificabilidad superior a la establecida anteriormente y hasta un máximo del quince por ciento (15%) respecto a la correspondiente, siempre que el uso de la edificación se corresponda con el principal o con uno de los compatibles en esta Zona de Ordenanzas.

En el caso de aplicar esta tolerancia, su reconocimiento específico requerirá regularizar los excesos de aprovechamientos objetivos que resulten de su aplicación con respecto a la edificabilidad atribuida con carácter ordinario.

6. Condiciones Particulares para parcelas existentes inferiores a la mínima.

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	12/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		





En parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes ordenanzas con una superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados, se aplicarán las siguientes condiciones:

6.1. Parcelas con menos de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie:

- a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta por ciento (70%) de su superficie. Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.
- b) Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.
- c) Separación a linderos: Las edificaciones se dispondrán obligatoriamente sobre la alineación o la línea de edificación si existiera. Deberán adosarse al lindero lateral cuando exista medianería.
- d) Alturas: Las condiciones establecidas en el apartado 4.
- e) Edificabilidad: La superficie edificable total o superficie máxima construible viene asignada a cada una de las parcelas en las fichas de ordenación que acompañan estas ordenanzas.

No obstante lo anterior, atendiendo a las características singulares de este Plan, se asumen las siguientes tolerancias:

Se toleran las edificaciones existentes en esta Zona de Ordenanzas que cuenten ya materializada una edificabilidad superior a la establecida anteriormente y hasta un máximo del quince por ciento (15%) respecto a la correspondiente, siempre que el uso de la edificación se corresponda con el principal o con uno de los compatibles en esta Zona de Ordenanzas.

En el caso de aplicar esta tolerancia, su reconocimiento específico requerirá regularizar los excesos de aprovechamientos objetivos que resulten de su aplicación con respecto a la edificabilidad atribuida con carácter ordinario.

6.2. Parcelas con doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie o más:

- a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el sesenta por ciento (60%) de su superficie. Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.
- b) Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.
- c) Separación a linderos: Las edificaciones se dispondrán obligatoriamente sobre la alineación o la línea de edificación si existiera. Deberán adosarse al lindero lateral cuando exista medianería.
- d) Alturas: Las condiciones establecidas en el apartado 4.

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

Código Seguro De Verificación	HwaXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	13/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwaXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



- e) Edificabilidad: La superficie edificable total o superficie máxima construible viene asignada a cada una de las parcelas en las fichas de ordenación que acompañan estas ordenanzas.

No obstante lo anterior, atendiendo a las características singulares de este Plan, se asumen las siguientes tolerancias:

Se toleran las edificaciones existentes en esta Zona de Ordenanzas que cuenten ya materializada una edificabilidad superior a la establecida anteriormente y hasta un máximo del quince por ciento (15%) respecto a la correspondiente, siempre que el uso de la edificación se corresponda con el principal o con uno de los compatibles en esta Zona de Ordenanzas.

En el caso de aplicar esta tolerancia, su reconocimiento específico requerirá regularizar los excesos de aprovechamientos objetivos que resulten de su aplicación con respecto a la edificabilidad atribuida con carácter ordinario.

- Artículo 15. Condiciones de densidad sobre parcela.
 1. Tanto en parcelas existentes, así como en aquellas parcelas que resulten de segregaciones (conforme a las condiciones del artículo 13), la densidad será de una vivienda por parcela.
 2. En aquellas parcelas existentes que cuenten a la entrada en vigor de estas ordenanzas con una densidad de viviendas construidas superiores a la establecida en el apartado 1 anterior, se respetará la densidad efectivamente materializada. En estos casos, se mantendrá la unidad de la parcela reconociéndose las viviendas en tipología de agrupación residencial (exenta o adosada), salvo que en los Planos de Ordenación se reconozca la división parcelaria existente. No obstante, también podrá ser autorizada la segregación en los casos indicados en el apartado 1 del artículo 13.
 3. Agrupaciones residenciales.
 - 3.1. Se podrán agrupar unidades residenciales. Estas agrupaciones deberán, en todo caso, vincular a cada unidad residencial la superficie de parcela considerada como mínima por estas condiciones particulares, y no podrá agrupar más de diez (10) unidades.
 - 3.2. Las unidades residenciales en estas agrupaciones de viviendas deberán separarse entre ellas una distancia equivalente a la altura máxima.
 - 3.3. En estas subordenaciones los titulares de unidades residenciales agrupadas constituirán un condominio sobre la propiedad de las parcelas que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad.
- Artículo 16. Construcciones auxiliares.

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

- a) No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	14/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		





b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el 5% de la superficie de la parcela o el 10% de la superficie libre de la parcela.

c) Deberán respetar la distancia mínima al lindero frontal que se establece en estas condiciones particulares, excepto las casetas de guardas y control de acceso en las Agrupaciones Residenciales que podrán ubicarse sobre dicho lindero.

▪ Artículo 17. Condiciones estéticas.

a) Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sea sus dimensiones.

b) Será obligatorio vallar las parcelas con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticas admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

c) Con el objeto de conservar los rasgos característicos de estas áreas, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.

▪ Artículo 18. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas unifamiliares pudiendo también destinarse a viviendas bifamiliares o agrupaciones residenciales en los supuestos definidos en el artículo 15.2 y 15.3 de las presentes normas.

2. Además del uso principal definido en el apartado 1 se permiten los siguientes usos pormenorizados:

2.1 Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

a. Talleres artesanales, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOU y sólo en edificios de uso exclusivo.

b. Taller doméstico.

2.2 Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.

b. Oficinas, servicios personales y despachos profesionales. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.

c. Garaje- Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja.

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

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	15/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



2.3 Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

2.4 Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

▪ Artículo 19. Otras Condiciones.

1. Las edificaciones atenderán a los criterios de sostenibilidad y eficacia energética y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Durante la tramitación de la correspondiente licencia para la realización de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento asignado por las presentes ordenanzas, en las parcelas con alineaciones exteriores apoyadas en las carreteras A-8003 y A-8008 será preceptivo el informe del Servicios de Carreteras de la Junta de Andalucía.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

▪ Artículo 20. Definición.

Aparece calificado en el plano O.001. de “Calificación y Usos” como “Servicios de Interés Público y Social” S.I.P.S., y señalado en el mismo con la letra S.

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

▪ Artículo 21. Condiciones Particulares del S.I.P.S.

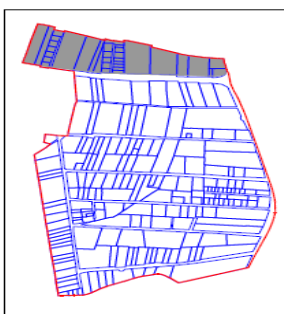
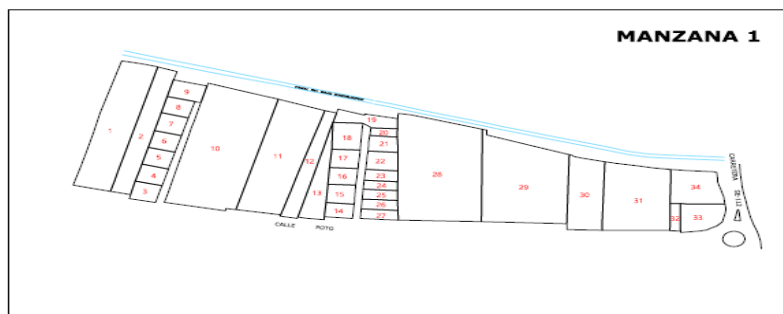
Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. **CAPÍTULO VI. SECCIÓN PRIMERA.**

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	16/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



TABLAS EDIFICABILIDADES DE PARCELAS

ANEXO

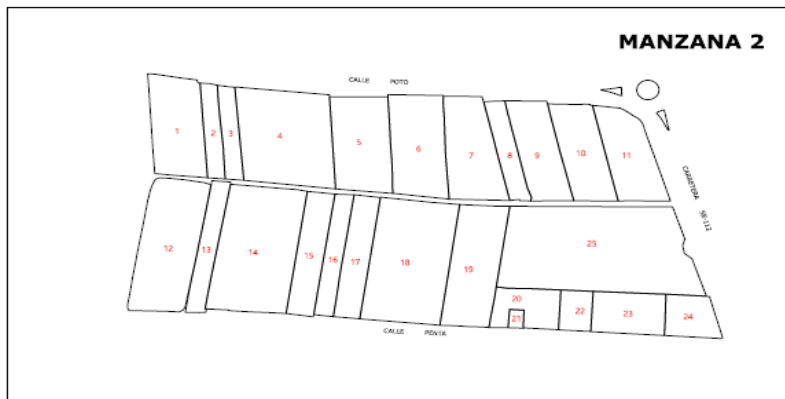


MANZANA 1						
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. CATASTRAL m2s	Nº MAX. PARCELAS	EDIFICABILIDAD m2t
1	0091031TG4409S0001DZ	POTO	30A	2.839	4	657
2	0091030TG4409S0001RZ	POTO	30	1.500	3	338
3	0091029TG4409S0001XZ	POTO	28	279	1	112
4	0091038TG4409S0001UZ	POTO	26F	277	1	112
5	0091037TG4409S0001ZZ	POTO	26E	277	1	112
6	0091028TG4409S0001DZ	POTO	26D	277	1	112
7	0091027TG4409S0001RZ	POTO	26C	288	1	113
8	0091036TG4409S0001SZ	POTO	26N2-911	275	1	112
9	0091003TG4409S0001EZ	POTO	26A	348	1	121
10	0091026TG4409S0001KZ	POTO	24	5.041	6	1.237
11	0091025TG4409S0001OZ	POTO	22	3.043	4	760
12	0091024TG4409S0001MZ	POTO	20	946	1	190
13	0091034TG4409S0001JZ	POTO	18	779	1	172
14	0091023TG4409S0001FZ	HORTENSIA	2	234	1	106
15	0091022TG4409S0001TZ	HORTENSIA	4 N2-6	302	1	115
16	0091021TG4409S0001LZ	HORTENSIA	8	271	1	111
17	0091020TG4409S0001PZ	HORTENSIA	10	304	1	115
18	0091019TG4409S0001TZ	HORTENSIA	12	451	1	133
19	0091035TG4409S0001EZ	HORTENSIA	15	407	1	128
20	0091018TG4409S0001LZ	HORTENSIA	15	126	1	91
21	0091017TG4409S0001PZ	HORTENSIA	11 N-13	259	1	109
22	0091016TG4409S0001QZ	HORTENSIA	9	332	1	119
23	0091033TG4409S0001IZ	HORTENSIA	7	208	1	102
24	0091015TG4409S0001GZ	HORTENSIA	5	177	1	98
25	0091014TG4409S0001YZ	HORTENSIA	3	198	1	101
26	0091013TG4409S0001BZ	HORTENSIA	1	207	1	102
27	0091012TG4409S0001AZ	POTO	14	209	1	102
28	0091011TG4409S0001WZ	POTO	12	4.879	6	1.217
29	0091010TG4409S0001HZ	POTO	10	3.937	5	946
30	0091009TG4409S0001AZ	POTO	8	1.462	2	333
31	0091008TG4409S0001WZ	POTO	6	2.501	4	616
32	0091007TG4409S0001HZ	POTO	4	166	1	96
33	0091006TG4409S0001UZ	POTO	2	644	1	156
34	0091005TG4409S0001ZZ	CARRIL	9	954	1	190
				34.397	60	9.234

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

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	17/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		

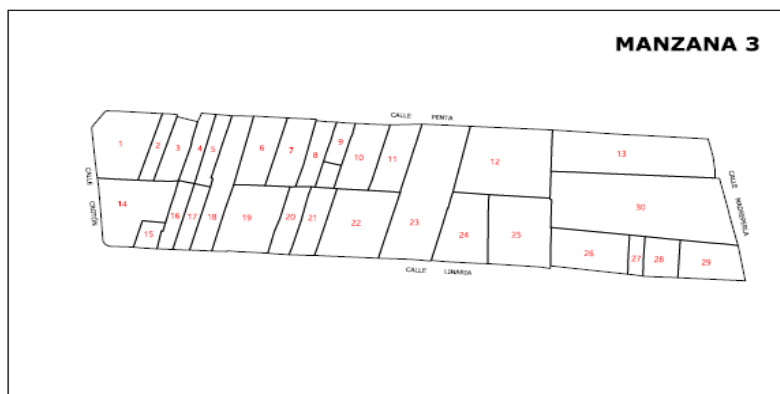




MANZANA 2						
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. CATASTRALm2s	NºMAX.PARCELAS	EDIFICABILIDADm2t
1	0090002TG4409S0001SZ	POTO	23	2.321	4	516
2	0090003TG4409S0001ZZ	POTO	21	741	1	168
3	0090004TG4409S0001UZ	POTO	19	748	1	169
4	0090005TG4409S0001HZ	POTO	17	3.916	5	944
5	0090006TG4409S0001WZ	POTO	15	2.460	4	611
6	0090007TG4409S0001AZ	POTO	13	2.506	4	617
7	0090008TG4409S0001BZ	POTO	11	2.342	4	518
8	0090009TG4409S0001YZ	POTO	9	943	1	189
9	0090010TG4409S0001AZ	POTO	7	1.902	3	465
10	0090011TG4409S0001BZ	POTO	5	1.943	3	470
11	0090012TG4409S0001YZ	POTO	1 (A)	1.981	3	475
12	0189014TG4408N0001EL	PENTA	30	3.498	4	815
13	0189015TG4408N0001SL	PENTA	28	1.138	2	209
14	0189013TG4408N0001JL	PENTA	26	4.475	6	1.090
15	0189012TG4408N0001IL	PENTA	24	1.545	3	343
16	0189011TG4408N0001XL	PENTA	20 N2- 22	1.060	2	201
17	0189010TG4408N0001DL	PENTA	18	1.483	2	336
18	0189009TG4408N0001IL	PENTA	16	4.400	6	1.081
19	0189008TG4408N0001XL	PENTA	14	2.737	4	644
20	0189007TG4408N0001DL	PENTA	8	1.081	2	203
21	0189006TG4408N0001RL	PENTA	10	121	1	90
22	0189004TG4408N0001OL	PENTA	4	583	1	149
23	0189003TG4408N0001ML	PENTA	2 (A)	1.350	2	320
24	0189002TG4408N0001FL	CR SEVILLA-BRENES	2	952	1	190
25	0189001TG4408N0001TL	CR SEVILLA-BRENES		7.102	9	1.721
				53.328	78	12.535

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	18/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		





MANZANA 3						
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. CATASTRAL m2s	Nº MÁXIMO PARCELAS	EDIFICABILIDAD m2t
1	0188029TG4408N0001FL	PENTA	27	1.709	3	361
2	0188028TG4408N0001TL	PENTA	25B	483	1	137
3	0188001TG4408N0001ML	PENTA	25	686	1	161
4	0188002TG4408N0002PB	PENTA	23	499	1	139
5	0188000TG4408N0001FL	PENTA	15A	512	1	140
6	0188004TG4408N0001RL	PENTA	17	1.030	2	198
7	0188005TG4408N0001DL	PENTA	15	956	1	191
8	0188006TG4408N0001XL	PENTA	13	596	1	151
9	0188007TG4408N0001IL	PENTA	11	576	1	148
10	0188008TG4408N0001JL	PENTA	9	1.058	2	201
11	0188009TG4408N0001EL	PENTA	7	977	1	193
12	0188011TG4408N0001JL	PENTA	3	2.784	4	650
13	0188012TG4408N0001EL	PENTA	1	2.948	4	670
14	0188024TG4408N0001GL	LINARIA	42 N2-44	1.791	3	369
15	0188026TG4408N0001PL	LINARIA	40	286	1	113
16	0188023TG4408N0001YL	LINARIA	38	506	1	140
17	0188027TG4408N0001LL	LINARIA	36	506	1	140
18	0188003TG4408N0001KL	LINARIA	34	1.410	2	327
19	0188022TG4408N0001BL	LINARIA	32	1.739	3	364
20	0188021TG4408N0001AL	LINARIA	28	618	1	153
21	0188020TG4408N0001WL	LINARIA	26	798	1	175
22	0188019TG4408N0001BL	LINARIA	24	1.967	3	473
23	0188010TG4408N0001IL	LINARIA	22	3.208	4	780
24	0188018TG4408N0001AL	LINARIA	20	1.480	2	336
25	0188017TG4408N0001WL	LINARIA	18	2.003	4	477
26	0188016TG4408N0001HL	LINARIA	del 8 al 16	1.388	2	325
27	0188015TG4408N0001UL	LINARIA	6 (A)	281	1	112
28	0188014TG4408N0001ZL	LINARIA	4	627	1	154
29	0188025TG4408N0001QL	LINARIA	2	1.048	2	200
30	0188013TG4408N0001SL	CR SEVILLA-BRENES		4.999	6	1.232
				39.469	61	9.209

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

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	19/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		





MANZANA 4						
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. CATASTRALm2s	NºMAX.PARCELAS	EDIFICABILIDADm2t
1	0187001TG4408N0001KL	LINARIA	39	923	1	187
2	0187003TG4408N0001DL	LINARIA	37	685	1	161
3	0187056TG4408N0001PL	LINARIA	35	750	1	169
4	0187002TG4408N0001RL	LINARIA	33	1.005	2	196
5	0187004TG4408N0001XL	LINARIA	31	1.002	2	195
6	0187005TG4408N0001IL	LINARIA	29	656	1	158
7	0187059TG4408N0001FL	LINARIA	29 (A)	658	1	158
8	0187006TG4408N0001JL	LINARIA	27	655	1	158
9	0187007TG4408N0001EL	LINARIA	23	1.487	2	336
10	0187008TG4408N0001SL	LINARIA	21	337	1	119
11	0187009TG4408N0001ZL	LINARIA	19	546	-	SIPS
12	0187010TG4408N0001EL	LINARIA	17	1.361	2	321
13	0187054TG4408N0001GL	LINARIA	15	1.299	2	314
14	0187011TG4408N0001SL	LINARIA	13	893	1	184
15	0187012TG4408N0001ZL	LINARIA	11	682	1	161
16	0187013TG4408N0001UL	LINARIA	7 N2- 9	560	1	146
17	0187014TG4408N0001HL	LINARIA	5	372	1	124
18	0187015TG4408N0001WL	LINARIA	3	380	1	125
19	0187016TG4408N0001AL	LINARIA	1	1.393	2	325
20	0187052TG3408N0001BU	VIBORAN	42	587	1	149
21	0187051TG3408N0001AU	VIBORAN	40	357	1	122
22	0187050TG3408N0001WU	VIBORAN	38	323	1	118
23	0187049TG3408N0001BU	VIBORAN	36	500	1	139
24	0187048TG4408N0001AL	VIBORAN	34	437	1	131
25	0187058TG4408N0001TL	VIBORAN	30	2.046	4	483
26	0187053TG4408N0500BP	VIBORAN	28	945	1	190
27	0187045TG4408N0001UL	VIBORAN	26	1.677	3	358
28	0187057TG4408N0001LL	VIBORAN	24B	457	1	134
29	0187044TG4408N0001ZL	VIBORAN	24	940	1	189
	0187000TG4408N incluida en 0187043	*				
30	0187043TG4408N0001SL	VIBORAN	22	983	1	193
31	0187042TG4408N0001EL	VIBORAN	20	201	1	101
32	0187041TG4408N0001JL	VIBORAN	18	192	1	100
33	0187040TG4408N0001IL	VIBORAN	16	196	1	100
34	0187039TG4408N0001EL	VIBORAN	14	191	1	100
35	0187038TG4408N0001JL	VIBORAN	12	196	1	100
36	0187037TG4408N0001IL	VIBORAN	10	192	1	100
37	0187036TG4408N0001XL	VIBORAN	8	303	1	115
38	0187035TG4408N0001DL	VIBORAN	6	216	1	103
39	0187034TG4408N0001RL	VIBORAN	4	385	1	125
40	0187033TG4408N0001KL	VIBORAN	2	789	1	174
41	0187032TG4408N0001OL	BUJEO	1	244	1	107
42	0187031TG4408N0001ML	BUJEO	3	544	1	144

Código Seguro De Verificación	HwaXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	20/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwaXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		



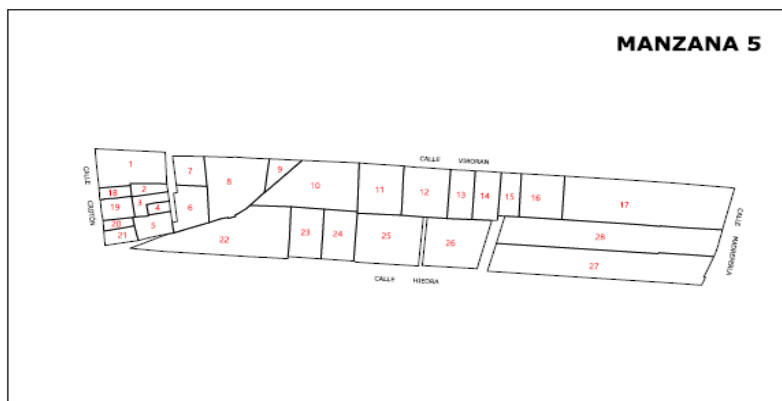


MANZANA 4						
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. CATASTRALm2s	NºMAX.PARCELAS	EDIFICABILIDADm2t
43	0187030TG4408N0001FL	BUJEO	5	204	1	102
44	0187029TG4408N0001OL	BUJEO	5A	103	1	87
45	0187028TG4408N0001ML	BUJEO	7	304	1	115
46	0187027TG4408N0001FL	BUJEO	24	121	1	90
47	0187026TG4408N0001TL	BUJEO	22	103	1	87
48	0187025TG4408N0001LL	BUJEO	20	96	1	87
49	0187024TG4408N0001PL	BUJEO	18	97	1	87
50	0187023TG4408N0001QL	BUJEO	16	132	1	91
51	0187022TG4408N0001GL	BUJEO	14	120	1	90
52	0187021TG4408N0001YL	BUJEO	12	119	1	90
53	0187020TG4408N0001BL	BUJEO	10	110	1	88
54	0187019TG4408N0001GL	BUJEO	8	143	1	93
55	0187055TG4408N0001QL	BUJEO	6	144	1	93
56	0187018TG4408N0001YL	BUJEO	4	323	1	118
57	0187017TG4408N0001BL	BUJEO	2	383	1	125
				31.047	67	8.558

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

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	21/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		





MANZANA 5						
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. CATASTRAL m2s	NºMAX.PARCELAS	EDIFICABILIDAD m2t
1	0186925TG4408N0001RL	VIBORAN	23	1.079	2	203
2	0186917TG4408N0001TL	ARECA	2	176	1	98
3	0186918TG4408N0001FL	ARECA	4	226	1	105
4	0186919TG4408N0001ML	ARECA	6	109	1	88
5	0186920TG4408N0001TL	ARECA	8	374	1	124
6	0186916TG4408N0001LL	ARECA	1	623	1	154
7	0186901TG4408N0001EL	VIBORAN	21	410	1	128
8	0186902TG4408N0001SL	VIBORAN	19	1.448	2	332
9	0186903TG4408N0001ZL	VIBORAN	17	249	1	108
10	0186904TG4408N0001UL	VIBORAN	11 Y 15	1.763	3	366
11	0186905TG4408N0001HL	VIBORAN	11	997	1	195
12	0186906TG4408N0001WL	VIBORAN	9	1.024	2	197
13	0186928TG4408N0002OB	VIBORAN	DH 7-P1	546	1	145
	0186928TG4408N0003PZ	VIBORAN	DH 7-P2	-		-
14	0186907TG4408N0001AL	VIBORAN	5	563	1	147
15	0186926TG4408N0001DL	VIBORAN	3	399	1	127
16	0186927TG4408N0001XL	VIBORAN	1A	846	1	180
17	0186908TG4408N0001BL	VIBORAN	1	3.240	4	784
18	0186924TG4408N0001KL	CROTON	12	160	1	95
19	0186923TG4408N0001OL	CROTON	8Y10	303	1	115
20	0186922TG4408N0001ML	CROTON	6	131	1	91
21	0186921TG4408N0001FL	CROTON	4	213	1	103
22	0186915TG4408N0001PL	HIEDRA	12	2.248	4	507
23	0186914TG4408N0001QL	HIEDRA	10	741	1	168
24	0186913TG4408N0001GL	HIEDRA	8	737	1	167
25	0186912TG4408N0001YL	HIEDRA	6	1.451	2	332
26	0186911TG4408N0001BL	HIEDRA	4	1.308	2	315
27	0186910TG4408N0001AL	HIEDRA	2	2.778	4	649
28	0186909TG4408N0001YL	MADREPERLA	9	2.714	4	642
				26.856	47	6.664

Código Seguro De Verificación	HwaXdj5Ls34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	22/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwaXdj5Ls34LgJhFg+ctsw==		



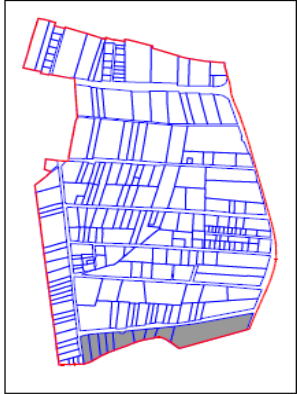
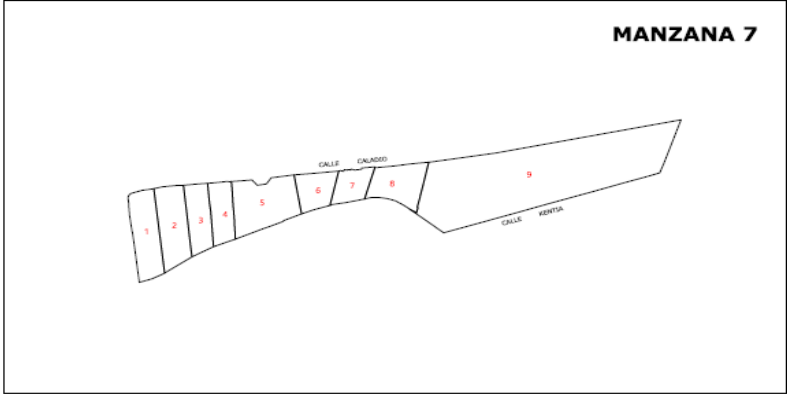


MANZANA 6						
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. CATASTRALm2s	NºMAX.PARCELAS	EDIFICABILIDAD m2t
1	0186001TG4408N0001DL	HIEDRA	13	3.102	4	767
2	0186002TG4408N0001XL	HIEDRA	11	2.042	4	482
3	0186003TG4408N0001IL	HIEDRA	9	2.585	4	626
4	0186004TG4408N0001JL	HIEDRA	7	3.967	5	950
5	0186005TG4408N0001EL	HIEDRA	5	1.460	2	333
6	0186006TG4408N0001SL	HIEDRA	3	1.960	3	472
7	0186020TG4408N0001GL	HIEDRA	1	1.739	3	364
8	0186019TG4408N0001PL	CALADIO	20	3.989	5	953
9	0186018TG4408N0001QL	CALADIO	30	801	1	175
10	0186017TG4408N0001GL	CALADIO	28	1.307	2	315
11	0186016TG4408N0001YL	CALADIO	26	563	1	147
12	0186015TG4408N0001BL	CALADIO	24	459	1	134
13	0186014TG4408N0001AL	CALADIO	22B	1.000	2	195
14	0186013TG4408N0001VL	CALADIO	22	456	1	134
15	0186012TG4408N0001HL	CALADIO	20	418	1	129
16	0186011TG4408N0001UL	CALADIO	18	718	1	165
17	0186010TG4408N0001ZL	CALADIO	16	476	1	136
18	0186022TG4408N0001PL	CALADIO	14	738	1	168
19	0186021TG4408N0001QL	CALADIO	12	998	1	195
20	0186009TG4408N0001HL	CALADIO	10	493	1	138
21	0186008TG4408N0001UL	CALADIO	8	482	1	137
22	0186007TG4408N0001ZL	CALADIO	2/4Y6	3.145	4	851
				32.898	49	7.966

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

Código Seguro De Verificación	HwaXdj5Ls34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	23/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwaXdj5Ls34LgJhFg+ctsw==		

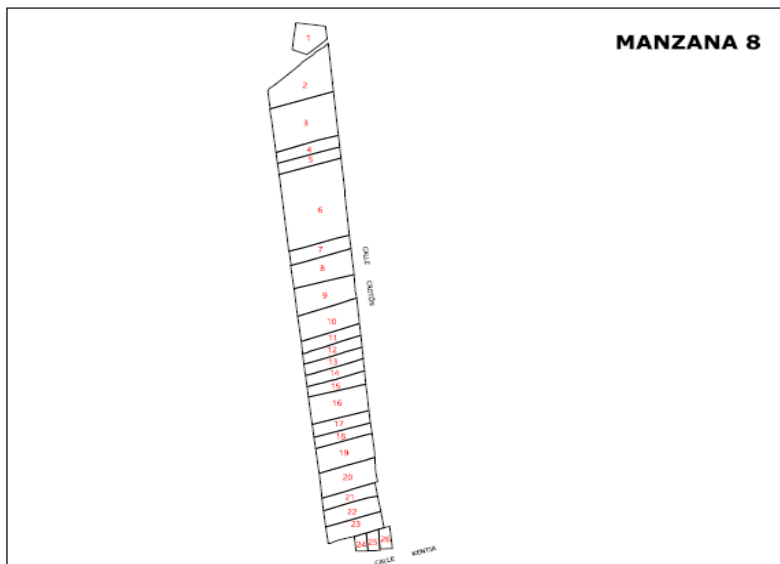




MANZANA 7						
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. CATASTRALm2s	NºMAX.PARCELAS	EDIFICABILIDAD m2t
1	0285001TG4408N0001ML	CALADIO	19	1.066	2	202
2	0285002TG4408N0001OL	CALADIO	17	1.057	2	201
3	0285003TG4408N0001KL	CALADIO	15	726	1	166
4	0285004TG4408N0001RL	CALADIO	13	636	1	155
5	0285005TG4408N0001DL	CALADIO	11	1.406	2	327
6	0285006TG4408N0001XL	CALADIO	7 y 9	602	1	151
7	0285009TG4408N0001EL	CALADIO	5	508	1	140
8	0285007TG4408N0001IL	CALADIO	3	904	1	185
9	0285008TG4408N0001JL	CALADIO	1	6.761	8	1.680
				13.666	19	3.208

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	24/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		





MANZANA 8						
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. CATASTRAL m2s	Nº MAX. PARCELAS	EDIFICABILIDAD m2t
1	9886004TG3498N0001LB	PENTA	29	568	1	147
2	9886001TG3498N0001TB	CROTON	43Y45	1.558	3	345
3	9886002TG3498N0001FB	CROTON	41	1.987	3	475
4	9886003TG3498N0001MB	CROTON	39	528	1	142
5	9886028TG3498N0001PB	CROTON	37	508	1	140
6	9886004TG3498N0001OB	CROTON	37 B	3.432	4	807
7	9886005TG3498N0001KB	CROTON	35	609	1	152
8	9886006TG3498N0001RB	CROTON	33	1.071	2	202
9	9886007TG3498N0001DB	CROTON	31	1.113	2	206
10	9886008TG3498N0001XB	CROTON	29	1.088	2	204
11	9886009TG3498N0001IB	CROTON	27	512	1	140
12	9886010TG3498N0001DB	CROTON	25	481	1	137
13	9886011TG3498N0001XB	CROTON	23	486	1	137
14	9886012TG3498N0001IB	CROTON	21	497	1	139
15	9886013TG3498N0001JB	CROTON	19	483	1	137
16	9886014TG3498N0002RZ	CROTON	15Y17	1.112	2	206
17	9886027TG3498N0001QB	CROTON	13	521	1	142
18	9886015TG3498N0001SB	CROTON	11	450	1	133
19	9886016TG3498N0001ZB	CROTON	9	1.006	2	196
20	9886017TG3498N0001UB	CROTON	7	992	1	194
21	9886018TG3498N0001HB	CROTON	5	490	1	138
22	9886019TG3498N0001WB	CROTON	3	659	1	158
23	9886020TG3498N0001UB	CROTON	1	678	1	160
24	9886024TG3498N0001BB	KENTIA	12	222	1	104
25	9886023TG3498N0001AB	KENTIA	10	138	1	92
26	9886022TG3498N0001WB	KENTIA	8	170	1	97
27	9886021TG3498N0001HB	KENTIA	6	177	1	98
				21.536	39	5.229

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

Código Seguro De Verificación	HwXdxj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	25/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwXdxj5LS34LgJhFg+ctsw==		



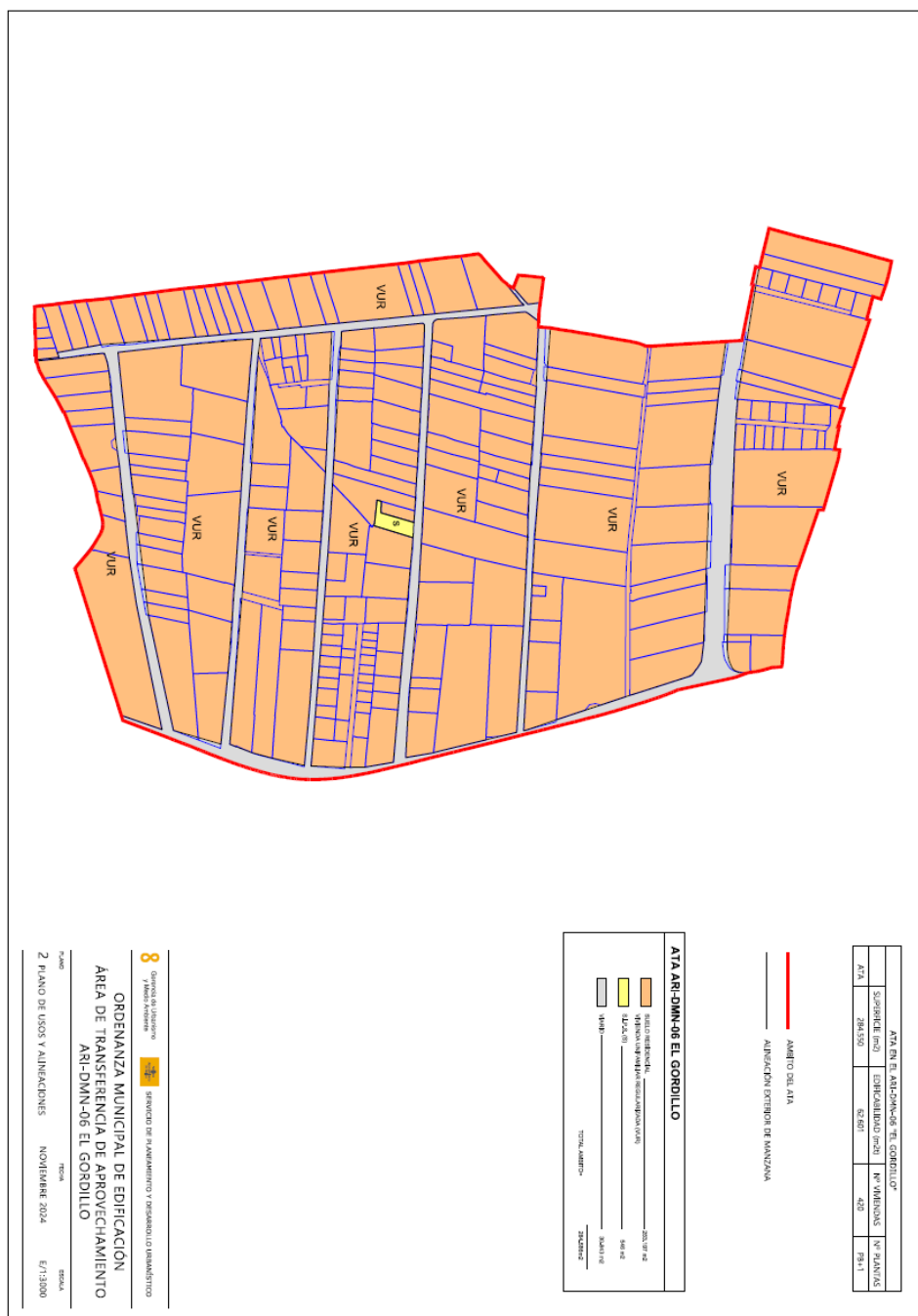
PLANOS
 ANEXO



8
 ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACION
 AREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
 AN-DIN-06 EL GORDILLO
 1 SITUACION Y ENPLAZAMIENTO
 17/01/2025 09:09:09
 26/28

Código Seguro De Verificación	HwaXdj5Ls34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	26/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwaXdj5Ls34LgJhFg+ctsw==		





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

Código Seguro De Verificación	HwaXdj5Ls34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	27/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwaXdj5Ls34LgJhFg+ctsw==		



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.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO EN FUNCIONES
DE SECRETARIO DE LA GERENCIA DE
URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
P.D.
EL VICESECRETARIO GENERAL
(Resolución nº 623 de 19 de septiembre de 2018)

Fdo.: Fernando Manuel Gómez Rincón.

Código Seguro De Verificación	HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	17/01/2025 09:09:09
Observaciones		Página	28/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HwAXdj5LS34LgJhFg+ctsw==		

