

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

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 20 de marzo de 2025 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 8 de abril de 2022 aprobó inicialmente el Plan Parcial del SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste, promovido por la Junta de Compensación del Sector y que abarca una superficie de 1.431.254 m², definido en una única Unidad de Ejecución, de 1.416.343 m² coincidente con el ámbito, pero excluyendo los terrenos calificados de Sistema General Aeroportuario. El Plan Parcial propone una ordenación que se apoya en importantes elementos del Sistema General Viario y de Espacios Libres interiores al mismo, como son el Distribuidor Urbano Miraflores-Guadaira (SGV-DMN-03) la Ronda Urbana Miraflores-Ranillas y el Parque de San Nicolás (SGEL-12). Su uso global previsto es el de Actividades Productivas, aunque también incluye pormenorizadamente usos residenciales y terciarios. Los espacios libres locales se sitúan como zonas de transición entre los usos de actividades productivas y el resto de usos. La cuantificación de las dotaciones se realiza conforme al Reglamento de Planeamiento, a la ficha del Plan General y al Art.17 de la LOUA, dado que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía éste procedimiento se sigue conforme a las determinaciones de dicha norma. = En aplicación del art. 2.2.7 de las NNUU vigentes, se realiza un traspaso de edificabilidad del uso Industrial y Almacenamiento al uso de Servicios Terciarios. Igualmente, en aplicación de los artículos 6.5.39 y 6.5.40 se destina parte de la edificabilidad de Servicios Terciarios a los usos de Gran Superficie Comercial y de Estación de Servicios. Todo ello genera un exceso de aprovechamiento de 42.190,17 UAs. Este incremento, que supone un 6,61 % con respecto al establecido por el Plan General, al ser inferior al 10% del aprovechamiento objetivo no requiere implementación de dotaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la LOUA.= Se prevén dos ámbitos a desarrollar mediante el Estudio de Detalle: el ED. GS-ST, para definir las parcelas destinadas a Gran Superficie minorista, a Servicios Terciarios, y a espacio libre local; y el ED. R, para establecer los volúmenes de la zona residencial y definir las parcelas destinadas a vivienda libre, vivienda protegida, zona verde y viario interior. = En cumplimiento de lo establecido en el art. 40.3.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), el Plan Parcial ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, e informado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el 11 de mayo de 2020, concluyendo que la propuesta de ordenación es viable y no tiene efectos significativos para el medio ambiente. = De acuerdo con lo supuesto en el art. 39.3 de la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, este Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, en cuyo caso el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. = La propuesta de aprobación inicial aprobada contenía un apartado donde se condicionaba la aprobación definitiva del Plan Parcial SUS-DMN-03 “San Nicolás Oeste” a que quede definitivamente resuelta la viabilidad de la ejecución del enlace previsto en el Proyecto de Construcción “Reforma del enlace de la Autovía del Sur (A-4) con la SE-20 (P.K.0)” Provincia de Sevilla (25-SE-5100) redactado en el marco del Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Sevilla para la reforma del enlace de la A-4 con la SE-20 y otras actuaciones en Red de Carreteras del Estado de 4 de mayo de 2015”. = El documento aprobado inicialmente fue sometido a trámite de información pública mediante

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	1/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincial y en el Diario El Mundo, ambos de 3 de mayo de 2022, en los tabloneros de anuncios del municipio y en la página web de la Gerencia de Urbanismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. = Durante este trámite se presentaron dos alegaciones, suscritas por D^a Rosa Pozo Liñán y D^a Concepción Fernández Pérez. Estas alegaciones han sido contestadas mediante informes emitidos al efecto que obran en el expediente y que proponen su desestimación por versar aquellas sobre cuestiones que deben ser resueltas en el Proyecto de Reparcelación. = Conforme a lo establecido en el art. 31.2.C) de la LOUA, obra en el expediente informe favorable de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha 20 de mayo de 2022. = De conformidad con la legislación sectorial de aplicación se solicitaron y obtuvieron los informes de la Dirección General de Aviación Civil, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Servicio Provincial de Costas, Ministerio de Asuntos Económicos y Transición Digital, Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En dichos informes se exigieron correcciones en el documento.= Con objeto de atender estas correcciones conforme a lo exigido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico en informes de fecha 16 de marzo de 2022, por el Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal de Suelo de 23 de marzo de 2022 y por los organismos sectoriales antes citados, los promotores presentaron una nueva redacción del Plan Parcial que incorporaba un Estudio Hidrológico-Hidráulico del Arroyo del Tamarguillo, conforme a lo exigido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, las correcciones exigidas por AENA, las observaciones contenidas en el informe del Servicio Provincial de Costas y las subsanaciones pedidas por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transición Digital.= La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2023 aprobó provisionalmente el Plan Parcial del SUS-DMN-03, acordándose la remisión del mismo a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el Servicio Provincial de Costas, la Dirección General de Aviación Civil y el Ministerio de Asuntos Económicos y Transición Digital a efectos de recabar el informe de convalidación previsto en el artículo 32.1.4^a de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. = Obran el expediente informes favorables del Servicio Provincial de Costas de fecha 24 de enero de 2024, de la Dirección General de Aviación Civil de 19 de septiembre de 2023 de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 18 de marzo de 2024 (que exige la previa autorización de este organismo de cuenca para la ejecución de las obras de entrega de la red de pluviales o de los alivios, en el caso de las redes unitarias, a cauce público, asimismo cuando se prevea el incremento de los caudales en aquellos puntos de vertidos ya existentes) y del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital de fecha 2 de Junio de 2024. = Por otra parte, en relación con el informe desfavorable emitido por la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, al Plan Parcial del SUS-DMN- 03 "San Nicolás Oeste", aprobado inicialmente con fecha 8 de abril de 2022 y con carácter provisional con fecha 19 de mayo de 2023, fue remitido a la Dirección General de Infraestructuras de la Junta de Andalucía oficio del Sr. Gerente de Urbanismo donde se hacía constar que *"El informe desfavorable se fundamenta en el cambio de trazado de la carretera de titularidad autonómica A-8008, que en el PGOU de Sevilla forma parte del SGV-DMN-03 "Distribuidor Urbano Miraflores - Río Guadaira y que, en el Plan Parcial, repone su itinerario en dos tramos separados por glorieta, denominados IX y IIb. Se contiene en el informe que el tramo de la carretera A-8008 es un bien de dominio público viario y, por la propia naturaleza del bien, no puede integrarse en una unidad de ejecución ni puede ser objeto de equidistribución urbanística, al no tener aprovechamiento urbanístico alguno. Enuncia asimismo que los bienes de dominio público no deben entrar en el mecanismo urbanístico de la compensación ni verse afectados al cumplimiento de obligaciones de una Junta de Compensación, ni estar sometido a la titularidad urbanística fiduciaria de esta. Por último, plantea la posibilidad de que el Ayuntamiento de Sevilla solicite la cesión de la titularidad de un tramo de la carretera A-8008, a cuyo efecto se traza el procedimiento para solicitar dicha cesión: certificado del acuerdo del Pleno u órgano competente del Ayuntamiento, emitido por el secretario de la corporación, haciendo constar la definición del tramo con referencia a lugares o puntos kilométricos que lo*

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	2/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



delimiten. En respuesta al contenido del informe sobre la naturaleza del bien titularidad del dominio público viario, debe indicarse que el art. 146 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 (RGLISTA), define en su artículo 146, el régimen de los bienes de dominio público en los procedimientos de equidistribución. Y en concreto, en el apartado 4 del referido artículo refiere que, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras. El fin último de esta previsión legal es el de liberar a las Administraciones públicas de la obligación de incoar un expediente para la alteración jurídica del bien cuando vayan a ejecutarse las determinaciones del plan. Por este motivo, los terrenos de dominio público de la carretera A-8008 no han de ser afectados al cumplimiento de obligaciones urbanísticas, ni han de ser equidistribuidos, ni objeto de cesión fiduciaria a la Junta de Compensación. A estos efectos, el bien de dominio público que es la carretera A-8008 o los viales que lo reemplacen seguirán siendo de dominio público en el Proyecto de Reparcelación del Sector, sustituyéndose su superficie por otros de igual cabida o incluso superior. Y, por último, puede colegirse que el informe de la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda concluye condicionando su carácter desfavorable con la necesidad de que produzca la cesión del tramo de carretera afectado por el Sector SUS-DMN-03, con lo que podría entenderse que si se procede a la referida cesión al municipio desaparecería la motivación del informe desfavorable. A este respecto, le indicamos que se procederá a solicitar el inicio de los trámites para la cesión de la titularidad del tramo de carretera afectado por el ámbito del Plan Parcial SUS-DMN-03 «San Nicolás Oeste», incluyéndose en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial que adopte el Pleno del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el art. 109.1 del RGLISTA y el art. 123.i) de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la incoación del expediente para solicitar la cesión del tramo de la A-8008 afectado, así como que el inicio de las obras de urbanización del Sector queda condicionado a que se haga efectiva la previa recepción municipal del citado tramo, que parte desde su intersección con el paso inferior de la A-4, hasta la carretera de Miraflores (SE-3103), una vez atravesado el barrio de Valdezorras. De esta forma, el Plan Parcial sería conforme con las determinaciones de esa Dirección General, y no podrán iniciarse las obras de urbanización del Sector hasta que se haya producido la efectiva recepción del tramo de carretera A-8008 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, a cuyo efecto el Proyecto de Urbanización que se redacte y se tramite, recogerá este condicionante". A la vista de lo anteriormente expuesto, solicitamos a la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Fomento, que tenga en consideración el escrito presentado y que modifique, en sentido favorable o favorable condicionado, el informe emitido con fecha 15 de mayo de 2023. = Obra en el expediente informe de la Dirección General e Infraestructuras Viarias de 5 de Julio de 2024 donde se hace constar que , analizada la nueva solicitud de 3 de junio de 2024 suscrita por el Gerente de Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, presentada por el Jefe de Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 7 de junio de 2024 de dicho Ayuntamiento, en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como de la Ley 7 2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, lo establecido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se informa con carácter FAVORABLE el PLAN PARCIAL SUS-DMN-03 "SAN NICOLÁS OESTE", aprobado inicialmente el 8 de abril de 2022, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: Se deberá proceder a solicitar por parte del ayuntamiento el inicio de los trámites para la cesión de la titularidad del tramo de carretera afectado por el ámbito del Plan Parcial SUS-DMN-03 «San Nicolás Oeste», incluyéndose en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial que adopte el Pleno del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el art. 109.1 del RGLISTA y el art. 123.i) de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	3/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



de las Bases de Régimen Local, la incoación del expediente para solicitar la cesión del tramo de la A-8008 afectado, así como que el inicio de las obras de urbanización del Sector queda condicionado a que se haga efectiva la previa recepción municipal del citado tramo, que parte desde su intersección con el paso inferior de la A-4, hasta la carretera SE- 3102, De Sevilla a Torre del Judío, una vez atravesado el barrio de Valdezorras, tal como se solicitaba en escrito de 5 de octubre de 2012 del Jefe de Servicio de Coordinación de desarrollo Urbanístico y Programas de vivienda. De esta forma, no podrán iniciarse las obras de urbanización del Sector hasta que se haya producido la efectiva recepción del tramo de carretera A-8008 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, a cuyo efecto el Proyecto de Urbanización que se redacte y se tramite, recogerá este condicionante. Igualmente deberán respetarse la continuidad de los itinerarios ciclistas existentes. = Obra en el expediente informe de ENDESA donde indica que no hay inconveniente, si bien será necesario iniciar un nuevo expediente con un nuevo estudio que determine el punto de acceso y conexión desde la red. El referido informe fue remitido al promotor el 18 de agosto de 2024 para que realice las gestiones necesarias. = Finalmente, obra en el expediente informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental con fecha 13 de febrero de 2025.= Respecto a la Vía Pecuaria del Poco Aceite, en el tramo que discurre desde el límite superior del Sector SUS-DMN-03 (San Nicolás Oeste) así como el trazado alternativo denominado Rana Chica, cuenta con Resolución de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 8 de enero de 2015 que aprueba su desafectación y la modificación del trazado, si bien aún no se ha procedido a su permuta. = En otro orden de cosas debe hacerse constar que el Informe Ambiental Estratégico de 11 de mayo de 2020, publicado en el BOJA n.115 de 17 de junio, de conformidad con lo establecido en el art. 39.3 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía perdió su vigencia y cesó en la producción de los efectos al no haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. Por consiguiente se ha tramitado un nuevo Informe Ambiental Estratégico que, de fecha 27 de enero de 2025, obra en el expediente. = Finalmente indicar que respecto al condicionante existente para la aprobación definitiva del Plan Parcial consistente en la viabilidad de la ejecución del enlace previsto en el Proyecto de Construcción "Reforma del enlace de la Autovía del Sur (A-4) con la SE-20 (P.K.0)" Provincia de Sevilla (25-SE-5100) redactado en el marco del Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Sevilla para la reforma del enlace de la A-4 con la SE-20 y otras actuaciones en Red de Carreteras del Estado de 4 de mayo de 2015", conforme al informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 7 de febrero de 2025, con fecha con fecha 13 de marzo de 2.023, se firmó el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y el Ayuntamiento de Sevilla para la cesión al Ayuntamiento de la SE-20 y dos tramos de la N-630, actualmente integrados en la Red de Carreteras del Estado, y para la realización de actuaciones de mejora en la SE-20 y de acondicionamiento en los dos tramos de la N-630. = En el expositivo primero del referido convenio se indica que con fecha 4 de mayo de 2015, se firmó el Convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Sevilla para la ejecución de la reforma del enlace de la A-4 con la SE-20 y otras actuaciones en la Red de Carreteras del Estado en Sevilla. El objeto del referido Convenio era el desarrollo coordinado entre el entonces Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Sevilla del proyecto "Reforma del Enlace de la SE-20 y la A-4". Dicho Proyecto permitiría la remodelación de enlace de las dos carreteras que forman parte de la Red de Carreteras del Estado, e incorporaría igualmente las conexiones viarias necesarias para garantizar la futura accesibilidad a la primera fase de desarrollo del sector San Nicolás Oeste SUS-DMN-03. = En mayo del pasado año, el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible formalizó el contrato para la ejecución de las obras de reforma del enlace de la autovía A-4 con la SE-20. A día de la fecha, las obras se encuentran en ejecución, y por tanto, teniendo como referencia lo anteriormente expuesto, se encuentra garantizada la accesibilidad al sector SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste, todo ello, con independencia de las actuaciones complementarias que deberán definirse e incluirse en el proyecto de urbanización, para la conexión del sector con el referido enlace. = Por consiguiente se considera cumplida la

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	4/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



condición impuesta en los acuerdos de aprobación inicial para la obtención de la aprobación definitiva. = El Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 7 de febrero de 2025, ha informado favorablemente la aprobación definitiva del Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", promovido por la Junta de Compensación del Sector. = 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, Ordenación 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.= 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. = El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 12 de marzo de 2025, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", 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:** Incoar expediente para solicitar la cesión al Ayuntamiento de Sevilla del tramo de la A-8008 que parte desde su intersección con el paso inferior de la A-4 hasta la carretera SE-3102, de Sevilla a Torre del Judío una vez atravesada la Barriada de Valdezorras.= **SEGUNDO:** Aprobar definitivamente Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", promovido por la Junta de Compensación San Nicolás Oeste.= **TERCERO:** Remitir a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda la documentación exigida en el art. 19 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, solicitando la emisión de la certificación registral a que aluden los arts. 20 y siguientes del mismo, a efectos de su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.= **CUARTO:** Depositar e inscribir en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos el Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste".= **QUINTO:** Condicionar el inicio de las obras de urbanización del sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" a que se haya producido la efectiva recepción del referido tramo de la A-8008 por el Pleno, a cuyos efectos el Proyecto de Urbanización que se redacte y tramite recogerá este condicionante. Igualmente deberá respetarse la continuidad de los itinerarios ciclistas existentes.= 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".**

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 cree el Registro Autonómico, se hace expresa constancia del depósito del Plan Parcial en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Sevilla con el nº 5/2025 de Registro.

Con fecha 31 de marzo de 2025 se remitió a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda certificado del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", así como un ejemplar del mismo

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	5/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



debidamente diligenciado, en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 19 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero. Transcurrido el plazo de diez días establecido en el art. 20 del citado Decreto sin que se haya emitido la correspondiente certificación, se considera depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento a efectos de su publicación.

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:

NORMATIVA-ORDENANZAS

TITULO PRELIMINAR: AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

Art 1. Objeto y contenido.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de 2006, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito SUS DMN 03 San Nicolás oeste.

Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística en la hoja 16-09, 16-10, 17-09 y 17-10 del Plano de Ordenación Pormenorizada Completa y en la Ficha correspondiente del Anexo a las Normas Urbanísticas.

Art 2. Vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla y la legislación de aplicación.

Art 3. Documentación del Plan Parcial; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

Documento 0. Memoria resumen

Documento I. Memoria

Documento II.- Estudio Económico y Financiero

Documento III.- Plan de Etapas: Programación.

Documento IV.- Ordenanzas.

Documento V.- Documentación gráfica

Anexos:

Anexo 1. Compromisos del promotor del Plan Parcial San Nicolás en referencia al art.46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Anexo 2 Viabilidad económica de la actuación.

Anexo 3 Memoria de sostenibilidad económica.

Anexo 4 Relación de propietarios.

Anexo 5 Memoria en relación con la afección aeroportuaria.

Anexo 6 Informe superficie comercial.

Anexo 7 Ficha cumplimiento del Decreto 293/2009.

Anexo 8 Estudio de tráfico.

Anexo 9 Estudio de acústico.

Anexo 10 Informe Ambiental Estratégico.

Anexo 11 Documentación de los antecedentes de tramitación administrativa.

Anexo 12 Valoración de Impacto en la Salud.

Anexo 13 Ajustes realizados al documento en virtud de los informes sectoriales:

Anexo 14 Estudio de inundabilidad del arroyo Tamarguillo

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	6/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



- 2. Los distintos documentos de este Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.
- 3. Para la interpretación de los documentos de este Plan Parcial se seguirán los siguientes criterios:
 - a. La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
 - b. El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas sobre el volumen de inversión previsto, que se ajustará en la fase de tramitación del Proyecto/s de Urbanización y del Proyecto/s de Reparcelación.
 - c. La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.
 - d. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial y prevalecen sobre los restantes documentos.
 - e. Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto física y de las infraestructuras existentes, como de las determinaciones del planeamiento superior, reflejando los datos que fundamentan las propuestas del Plan.
 - f. Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.
 - g. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, prevalecerán las determinaciones recogidas en los dibujos de mayor escala sobre los de escala inferior y entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá esta última.

TITULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Art 4. Desarrollo.

En desarrollo del presente Plan Parcial podrán o deberán, según los supuestos por él establecidos, formularse Estudios de Detalle conforme el art. 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla y la legislación de aplicación.

- 1. Se establece la necesidad de redactar estudio de detalle en los siguientes casos:
 - a. Cuando un expediente de agregación o segregación de las parcelas del Plan Parcial conlleve la necesidad de ajustar alineaciones, rasantes y volúmenes.
 - b. Es obligatorio la realización de Estudio de Detalle sobre el área residencial Subfase E
 - c. Es obligatorio la realización de Estudio de Detalle sobre la parcela GS-ST.
- 2. Se podrá innovar la ordenación de los ámbitos Subfase 2A, Subfase 2B, Subfase 2C, Subfase 2D mediante la formulación de estudios de detalle sobre cada uno de ellos para la reordenación de volúmenes, modificación del trazado de viario secundario y relocalización de las dotaciones en cada uno de estos ámbitos con los límites previstos en el art.2.2.9 del PGOU y la legislación de aplicación. No se podrá aumentar la altura prevista para cada parcela o parte de ella por este documento.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	7/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Art 5. Gestión.

El presente Plan Parcial se ejecutará mediante una sola Unidad de Ejecución, cuyo ámbito coincide con el sector después de deducir los terrenos del sistema general aeroportuario.

La ejecución se realizará mediante el Sistema de Compensación.

La modificación de la unidad de ejecución o su subdivisión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo II del título IV de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU y en la legislación de aplicación. Concretamente la delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidad en la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

Art 6. Ejecución.

1. Proyecto de reparcelación.

Mediante el Proyecto de reparcelación se llevará a cabo la la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada al Plan Parcial, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

El Proyecto de Reparcelación deberá incluir la obligación de anotación en el Registro de la Propiedad de las servidumbres derivadas de las instalaciones aeroportuarias recogidas en el art. 23 de estas Normas.

2. Proyecto de Urbanización.

- a. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial será efectuada mediante un Proyecto de Urbanización en el artículo 8.2.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General y la legislación de aplicación.
- b. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido que para los mismos especifica el artículo 8.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General y cumplirá lo dispuesto en el Título VIII «Normas de Urbanización» de dichas Normas Urbanísticas y demás disposiciones generales y municipales de aplicación.
- c. El Proyecto de Urbanización preverá la totalidad de las obras necesarias para la implantación de todos los servicios urbanísticos en la totalidad del ámbito del presente Plan Parcial.
- d. El Proyecto de urbanización podrá dividirse en fases de obra. Las fases y subfases deberán respetar lo previsto en el documento Plan de Etapas.
- e. Se podrán formular proyectos independientes para la conexión de las redes del sector con las generales de la ciudad.
- f. Las obras que afecten a otros dominios públicos como hidráulicos o carreteras deberán obtener autorización previa a la aprobación del Proyecto de urbanización. En concreto, se presentará y deberá obtener autorización del Organismo de cuenca para la ejecución de las obras de entrega de la red de pluviales a cauce público. Previa a la ejecución de obras de cruce de infraestructuras o que afecten a las zonas de protección de la A-4 y el enlace, deberá presentarse la preceptiva solicitud de autorización conforme lo previsto en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art 7. Régimen Urbanístico de la propiedad.

Las facultades y derechos de los propietarios en el ámbito de actuación se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	8/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente Plan Parcial.

Art 8. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del ámbito del presente Plan Parcial están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Sevilla:
 - a. La superficie total destinada a viales y dotaciones; y que comprende tanto los destinados al servicio del sector como los sistemas generales incluidos.
 - b. Ceder obligatoriamente al Municipio, los terrenos ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a la Administración en concepto de participación en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra el sector.
 - c. Ceder la superficie de terrenos en los que debe localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto.
2. Los propietarios de terrenos situados dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución están obligados además a:
 - a. Costear la urbanización.
 - b. Costear las conexiones del sector con las generales de la ciudad.
 - c. Costear el cambio de trazado del sistema general A8008
 - d. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, para lo que deberán constituir una Entidad Urbanística de Conservación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.3.14 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.
3. Los adjudicatarios de aprovechamiento urbanístico en la Unidad de Ejecución están obligados a solicitar licencia de edificación en los cuatro años siguientes a la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización y a ejecutar la edificación en los plazos establecidos en dichas licencias.

Art 9. Actuaciones en el ámbito del Plan Parcial previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del Plan Parcial.
 - b. Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
 - c. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - d. Ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización en los términos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla y en la legislación de aplicación.
 - e. Formalización de las cesiones.
2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el ámbito de actuación 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 previstas en la legislación de aplicación con las garantías que prevé en orden a su demolición.
3. Sin perjuicio de lo anterior, podrá realizarse la demolición y retirada de las cimentaciones

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	9/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



existentes, así como los movimientos de tierra necesarios para garantizar el adecuado estado del suelo, previa concesión de las pertinentes autorizaciones y licencias, para garantizar en mayor medida la salud y la seguridad de las personas.

TÍTULO 3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art 10. Parcela.

Se define la parcela como porción de terreno urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización previa a dicha edificación. No es necesaria su coincidencia con unidades de propiedad y han de cumplir los mínimos exigibles en las ordenanzas de este Plan Parcial.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo II “Condiciones de la Parcela” del Título VII de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Art 11. Sobre la posición de la edificación.

Será de aplicación lo definido en la Sección Segunda “Condiciones de posición del edificio en la parcela” del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

Art 12. Sobre la ocupación de la parcela.

Será de aplicación lo definido en la Sección Tercera “Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación” del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

Art 13. Sobre el aprovechamiento de la parcela.

Será de aplicación lo definido en la Sección Cuarta “Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento” del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU. Salvo que, tal como establece el art. 7.3.18 de las normas urbanísticas del PGOU para el cómputo de la superficie edificada, las normas de zona establezcan otros criterios.

Art 14. Condiciones de volumen de los edificios.

Será de aplicación lo definido en la Sección Quinta “Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios” del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

Art 15. Altura reguladora máxima. Número de plantas.

La altura reguladora máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación y grafiada en los planos de ordenación. En cualquiera de los casos no se superará la altura grafiada en el plano de O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

El Plan Parcial recoge para cada una de las manzanas la cota de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura máxima permitida, en el punto más desfavorable de cada parcela.

La altura máxima a los efectos del cumplimiento de las determinaciones vinculantes de Aviación Civil incluye cualquier construcción que sobre la altura reguladora pueda proponerse en cualquiera de las parcelas o de los edificios dentro del sector y así lo recoge el Plan Parcial en este documento y en su memoria de ordenación.

Art 16. Profundidad edificable.

Es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

Art 17. Elementos salientes.

Son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior.

CAPÍTULO II. SOBRE LAS CONDICIONES DEL TERRENO. CRITERIOS DE MEDICIÓN.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	10/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Art 18. Criterios de medición.

Será de aplicación lo definido en el art. 7.3.25. de la Sección Quinta “Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios” del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

Art 19. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Será de aplicación lo definido en el art. 7.3.25. de la Sección Quinta “Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios” del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS.

Art 20. Condiciones de dotación y servicios.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual (depósitos de reserva de agua, acumuladores, conductos de ventilación, antenas, maquinaria de ascensores, escaleras de acceso a terrazas, etc.).

Habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio.

Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio. No podrán tener carácter independiente del edificio.

Art 21. Condiciones de accesibilidad.

Será de aplicación lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad DB-SUA. Se atenderá en cualquier caso el cumplimiento del Decreto 293/2009 de eliminación de barreras arquitectónicas.

Además, para aquellos usos que así lo requieran, se aplicarán los criterios específicos de la normativa específica de gestión medioambiental y de seguridad.

Art 22. Condiciones de los aparcamientos y garajes.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares del presente Plan Parcial será de aplicación lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en el Documento Básico de Seguridad contra Incendio DB-SI.

Art 23. Condiciones impuestas por las servidumbres aeroportuarias.

1. Al encontrarse la totalidad del ámbito en las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de las construcciones, instalaciones (poste, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas para la 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. Excepcionalmente, conforme al art.34 del RD 369/2023 la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá autorizar actuaciones en aquellos casos en que, a pesar de constituir obstáculo, por penetrar o vulnerar las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio del órgano competente, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves. Del mismo modo, podrá autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones que estén apantalladas por otros obstáculos naturales o artificiales ya existentes, según lo establecido en el art.7 del mencionado RD.
2. Servidumbre acústica aeropuerto de Sevilla.
 - a. Las parcelas afectadas por el “Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica” según el plano O-14 Afecciones acústicas, deberán incluir anotación marginal en el Registro de la Propiedad con el texto siguiente:

“Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Sevilla, de hasta Leq día = 60 dB(A), Leq noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	11/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



- real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el periodo diurno o nocturno)".
- b. En el "Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica" no se podrán localizar usos residenciales.
 - c. Las parcelas dotacionales destinadas a usos docentes, deportivos o SIPS que se encuentren afectados por el "Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica" tienen como uso incompatible cualquiera que suponga el alojamiento o el internamiento de personas como residencias de mayores, centros tutelados, centros hospitalarios.
 - d. Las edificaciones tienen la obligación de adoptar las medidas de protección frente al ruido del DB-RH del Código Técnico de Edificación de acuerdo con los niveles de inmisión establecidos.
3. Servidumbre aeronáutica.
- a. Las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas harán constar, mediante anotación en el Registro de la Propiedad, la afección por servidumbres aeronáuticas en los siguientes términos: "Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Sevilla, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operen en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o implantaciones en el misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".
 - b. Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, en las diferentes zonas de las parcelas ST-1, I-1, I-3, ST-2, SA-2 e I-5 que se encuentran afectadas tanto por la Superficie de Limitación de Alturas del Enlace Hertziano entre las instalaciones del Radar El Judío_LEJU y del Centro de emisores aeropuerto y ACC, como por la Superficie de Limitación de Alturas del Enlace Hertziano entre las instalaciones de Torre de control y del Radar El Judío_LEJU, las cuales vienen representadas en el plano LIMITACIÓN DE ALTURA (COTAS MSL MÁXIMAS) DERIVADA DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS DE AENA Y ENAIRE, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altura y altitud máxima:

ZONA	ALTURA (Cota máxima sobre el terreno (metros))	ALTITUD (Cota máxima sobre el nivel del mar (metros))
ST-1	12,10	36,30
I-1	12,10	36,30
I-3	11,70	35,60
ST-2	12,00	34,20
SA-2	22,00	46,50
I-5	23,10	47,60

De aplicación únicamente en la parte de las parcelas indicadas que se encuentran afectadas por las superficies de limitación de alturas de los enlaces hertzianos.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	12/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



- c. A excepción de la parte de las parcelas ST-1, I-1, I-3, ST-2, SA-2 e I-5 que se encuentran afectadas por las superficies de limitación de alturas de los enlaces hertzianos, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del “Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 ‘San Nicolás Oeste’”, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, que vienen representadas en los planos O-03 Alineaciones Rasantes, Alturas y Ocupación y en el plano

O.15.1 y O.15.2 de Servidumbres aeronáuticas del Plan Parcial, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

- d. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- e. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.
- f. En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
- g. En el Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- h. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
1. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 2. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 3. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	13/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



4. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 5. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 6. 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.
 7. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- i. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
 - j. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento 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, Movilidad Agenda Urbana, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
 - k. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del “Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 ‘San Nicolás Oeste’”, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
 - l. Ninguna instalación emitirá humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno incluido reflexión de luz solar o fuente de luz artificial o que sirva de refugio para las aves que puedan ser constitutivos de un riesgo aeronáutico, de conformidad con el Art 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas.

Art 24. Condiciones impuestas por la protección de las carreteras.

Son de aplicación en los terrenos del sector la protección a las carreteras del estado establecidas en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras.

El documento de Plan Parcial incluye el trazado del Proyecto de Reforma del enlace de la autovía del Sur (A-4) con la SE-20 (p.k. 0). Proviencia de Sevilla. Clave: T5/25-SE-5100 coincidente con el proyecto de construcción.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	14/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



1. Representación.

- En planos se dibujan la zona de dominio público adyacente, zona de servidumbre, zona de limitación de la edificabilidad y zona de afección. Sobre cada una de estas áreas será de aplicación lo previsto en el Capítulo III Uso y defensa de las carreteras de la citada Ley.
- La zona de dominio público de la A4 y del enlace se hace coincidir con la línea de expropiación de acuerdo con el proyecto de expropiación redactado.
- Se localiza la arista exterior de la explanación en planos con el borde de la representación del talud de terreno que figuran en los planos del proyecto. Una vez ejecutada la obra la arista exterior de explanación se localizará en el lugar que corresponde de acuerdo con lo previsto en la Ley y las líneas de servidumbre y afección se ajustarán a esa delimitación.

2. Afecciones acústicas de la Autovía A4.

- a. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 3712003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.
- b. Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.
- c. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, (artículo 20 de la ley 37/2003 del Ruido).

El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas (art.11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.)

Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.

Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo. (art. 13, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	15/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.)

- d. La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.
3. Prescripciones complementarias establecidas por informe del Órgano responsable de la Carretera.
- a. Será necesario ejecutar los viales previstos en el PGOU: acceso desde la A8008 y ramales laterales previamente a la puesta en carga del sector, como medida para garantizar la no afección a las carreteras estatales, tal y como se desprende del estudio de tráfico tanto del proyecto T5/25-SE-5100, como de este Plan Parcial.
- b. Previa a la ejecución de los ramales de acceso desde el proyecto de enlace T5/25-SE-5100 al ámbito del Plan Parcial, deberá tramitarse la correspondiente solicitud de autorización de los mismos ante la Dirección General de Carreteras.
- c. No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del instrumento de planeamiento urbanístico, mientras no se encuentren operativos, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, los accesos incluidos en el mismo, si éstos no existieran previamente o, si existiendo con anterioridad hubieran cambiado de uso” y de que “la ejecución o modificación de dichos accesos, en caso de ser informados favorablemente, correrá a cargo del promotor de cada actuación, una vez sean autorizados.
- d. De acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras se prohíbe realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.
- e. El proyecto T5/25-SE-5100 cuenta con las actuaciones de drenaje necesarias para proteger la infraestructura frente a avenidas. El Plan Parcial presentado incorpora un estudio de inundabilidad que demuestra que las obras previstas en el sector no alteran las condiciones del arroyo Tamarguillo. Las obras previstas en el sector no alteran el cauce del arroyo Tamarguillo, el sector no vierte aguas al arroyo Tamarguillo y la red de drenaje del sector recoge mediante colectores las aguas pluviales conduciéndolas hacia el norte. Las obras previstas en el sector no afectan las condiciones actuales ni a la red de drenaje previstas en el proyecto de enlace.
- f. Ni los desarrollos urbanísticos ni sus obras de construcción podrán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y que sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de éstas. Si en el caso excepcional y con razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales, estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el Promotor del instrumento de planeamiento.
- g. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos ni el tráfico que circule por los viales de dichos desarrollos producirán deslumbramientos ni afectarán al tráfico que circula

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	16/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



por las carreteras del Estado. Si fuera necesario, se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

- h. Previa a la ejecución de obras de cruce de infraestructuras o que afecten a las zonas de protección de la A-4 y el enlace, deberá presentarse la preceptiva solicitud de autorización conforme lo previsto en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Art 25. Objeto de las condiciones generales.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las parcelas previstas por el presente Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03.

Art 26. Uso global y pormenorizado.

1. Uso Global: serán de aplicación los art. 6.1.1 y 6.1.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, para el Sector SUS DMN 03 San Nicolás el Uso Global es Actividades Productivas y Terciario.
2. Usos pormenorizados: Para cada parcela (o manzana) el Plan Parcial en el plano O.1 Zonificación establece el uso pormenorizados. Su denominación se establece según art. 6.1.1 y 6.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU,
3. El uso pormenorizado puede ser principal y/o compatible, exclusivo o no exclusivo en la parcela o edificación, de conformidad con el Art. 6.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art 27. Aplicabilidad de las condiciones generales del vigente PGOU.

El presente Plan Parcial regula de forma detallada los usos admitidos, con las limitaciones que establece el presente cuerpo normativo en sus condiciones particulares, concernientes a los conceptos de usos globales y pormenorizados; característico, compatibles y prohibidos; propuestos, públicos y privados, definidos en el Título VI de la Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Art 28. El uso actividades productivas.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo IV “Uso de Actividades Productivas” del Título VI “Calificación y Condiciones Generales de los Usos” de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Art 29. El uso terciario.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo V “Uso Terciario” del Título VI “Calificación y Condiciones Generales de los Usos” de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Art 30. El uso residencial.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo III “Uso Residencial” del Título VI “Calificación y Condiciones Generales de los Usos” de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Art 31. El uso dotacional.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo VI “Uso Dotacional” del Título VI “Calificación y Condiciones Generales de los Usos” de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, estableciendo estas ordenanzas como usos incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento de personas.

Art 32. 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” de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU. Respecto del Sistema General Aeroportuario le serán de aplicación las disposiciones previstas en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto. Los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	17/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Art 33. Alineación, rasantes y alturas.

1. El presente Plan Parcial establece sobre las manzanas que define las siguientes determinaciones en su documentación gráfica y en las Condiciones Particulares de estas Ordenanzas:
 - Alineación máxima.
 - Separación a linderos.
 - Área de movimiento de la Edificación.
 - Altura máxima.
 - Rasante de referencia
 - Edificabilidad neta máxima
 - Nº máximo de viviendas.
 - Ocupación máxima
2. El documento Planos de Ordenación establece las condiciones de Alineación Oficial y Máxima, Altura Máxima y Rasantes de las manzanas, referidas a los viarios.
3. Los Planos de Ordenación definen la red viaria, rasantes y secciones. El Proyecto de Urbanización desarrollará técnicamente estos elementos.
4. En cualquier caso, se atenderá a las limitaciones de altura por servidumbres aeronáuticas reflejadas en el plano de ordenación de Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.
CAPÍTULO I. Definición de zonas.

Art 34. Zonas y ordenanzas afectas.

1. A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y de los usos previstos se identifican ocho zonas.
2. El nomenclátor identificativo de las zonas de Ordenanzas es:
 - **I:** Zona de edificación Industria y Almacenamiento.
 - **SA:** Zona de edificación Servicios Avanzados.
 - **ST:** Zona de edificación Servicios Terciarios.
 - **R:** Zona de edificación Residencial.
 - **GS:** Zona de edificación Gran Superficie Comercial.
 - **ES:** Zona de edificación Estación de Servicio.
 - **E:** Zona de suelo reservada para Equipamientos del Sistema Local.
 - **EL:** Zona de espacios libres de dominio y uso público del Sistema Local.
 - **SG:** Zona de suelo reservada para Sistema General.
3. Para cada manzana se han definido los metros cuadrados de suelo, la edificabilidad correspondiente, los usos asignados y sus compatibilidades dentro de las del PGOU.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	18/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Art 35. Zonas y ordenanzas afectas a las actividades productivas.

Las Actividades Productivas se desarrollan según establece el PGOU en el uso Industria y Almacenamiento (I), y Servicios Avanzados (SA).

Art 36. Condiciones Particulares Uso Industria Y Almacenamiento

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a edificaciones para uso Actividades Productivas, y en concreto correspondiente en el Plan General con la denominación de "edificación de Industria y Almacenamiento". Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra "I".

1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación con ordenanza "I" podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumpla una superficie mínima de parcela de 500 metros cuadrados y frente mínimo de 15 m.

La ordenación de las parcelas de superficie superior a los 5.000 m² deberá realizarse mediante Estudio de Detalle que podrá abrir nuevos viarios a los ya definidos como distribuidores locales.

2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. Las edificaciones y construcciones afectadas por la ordenanza "I" se dispondrán alineadas a la alineación máxima señalada en los planos, se permitirán retranqueos a vial siempre que se realice mediante proyecto unitario en un frente de al menos 60 metros o bien mediante Estudio de Detalle que justifique las alineaciones.
2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los linderos. En caso de retranquearse lo harán la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso, se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII "Condiciones Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde. Bajo rasante se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela siempre que garantice que el espacio libre de parcela quede a cota con la rasante oficial del viario.
4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 53 y en los planos de ordenación.

Se permiten trasvases de edificabilidad entre parcelas de un mismo uso hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total.
5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O-03 Alineaciones, Rasantes, Altura y Ocupación.
 - a. La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será de

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	19/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



IA-1	12,1 m y 24 m de acuerdo con la división de alturas que figura en el plano O-03
IA-2	24 m
IA-3	11,7 m y 20 m de acuerdo con la división de alturas que figura en el plano O-03
IA-4	15 m y 20 m de acuerdo con la división de alturas que figura en el plano O-03
IA-5	23,1 m

- b. Sin superar la Altura Máxima se podrá localizar hasta el número de plantas especificado en el plano O-03.
 - c. Se consideran construcciones permitidas por encima del número de plantas máximo los cuartos de instalaciones con altura máxima de 3m y tótem que deberán respetar las normas sectoriales para estos elementos.
 - d. El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.
6. Sobre cada manzana o parcela, mediante Estudio de Detalle, podrán definirse otras condiciones de posición y forma de los edificios que no superen la edificabilidad neta de los edificios, incluso cualquier otro de los parámetros establecidos por estas Ordenanzas.
3. Condiciones Particulares de Estética.
1. La estética de las construcciones e instalaciones deberán garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
 2. Se permitirá las construcciones con soportales, que no computarán edificabilidad.
 3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
 4. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos, dicha superficie se implantarán árboles con una densidad mínima de un árbol cada 100m².
 5. El vallado de las parcelas se hará con elementos ciegos hasta 50 cm de altura y con elementos diáfanos hasta 2.50 metros de altura. Podrá incorporarse vegetación con riego y plantas adecuadas al fin que se pretende, todo ello integrado en el proyecto general del edificio.
4. Condiciones Particulares de Uso.
1. El uso principal será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal y como se establece en el artículo 6.1.6. de las Normas Urbanísticas del Plan General. La compatibilidad de usos respetará las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y coeficientes entre ellos, establecidos por el PGOU.
 2. Se admiten como Uso compatible, los siguientes Usos pormenorizados:
 - a. Vivienda: sujeto a las siguientes condiciones.
 - Queden fuera de la zona de afección acústica aeroportuaria definida en planos.
 - Estar adscrita al edificio de Industria y Almacenamiento, no pudiendo constituir

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	20/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterios de Administración.

- La proporción máxima será de 1 viviendas por 8.000 m2 edificables, con límite de 150 metros cuadrados por vivienda.
- b. Uso pormenorizado de Servicios Avanzados en todas sus categorías.
- c. Uso pormenorizado Servicios Terciarios en las categorías
 - Comercio en las categorías de pequeño y mediano.
 - Oficinas.
 - Hotelero
 - Garaje y aparcamientos.

La edificabilidad máxima de edificios con destino a servicios terciarios que se pretendan localizar en parcelas con calificación de Industria y Almacenamiento será de 85%, de la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

- d. Equipamientos y servicios públicos.
- e. Espacios Libres, viarios y trasportes e infraestructuras Urbanas.

3. Las operaciones de cargas y descargas, si las hubiere, se resolverán dentro de la parcela o edificación.

5. Condiciones al uso y la edificación derivadas de las servidumbres aeroportuarias.

- Las parcelas incluidas por el “Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica” según el plano O-14 Afecciones acústicas deberán cumplir lo previsto en el art 23.1 de estas Normas.
- Las edificaciones y el uso de las parcelas deberán cumplir con lo previsto en el art.23.2 de estas Normas.

6. Condiciones de los vertidos.

Las aguas residuales y pluviales, cuyas características no se ajusten a las condiciones expuestas en este artículo, deberán someterse al tratamiento necesario antes de su vertido a la red de saneamiento. Las instalaciones necesarias para este pretratamiento se ubicarán en los dominios del usuario, y correrán tanto en lo que se refiere a su construcción como a su mantenimiento, a cargo de aquél.

Todos los vertidos que provengan de actividades que sean susceptibles de aportar grasas a la red pública, deberán instalar una arqueta separadora de grasas y/o hidrocarburos, conforme a las condiciones técnicas impuestas por la empresa. Así mismo los vertidos provenientes de actividades que puedan aportar sedimentos a la red pública, deberán contar con una arqueta decantadora de sólidos, conforme a las condiciones técnicas impuestas por la empresa.

Quedan prohibidos los vertidos directos o indirectos, a la red de alcantarillado, de todos los compuestos y materias que se señalan a continuación, agrupados por afinidad o similitud de efectos

- 1. Mezclas explosivas: líquidos, sólidos, gases o vapores que, por razón de su naturaleza, sean o puedan ser suficientes por sí mismo o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas, efectuadas mediante

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	21/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



- explosímetro en el punto de descarga al alcantarillado, deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada, debe superar en un 10% el citado límite.
2. Se prohíben expresamente los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.
 3. Residuos sólidos o viscosos: que provoquen o puedan provocar por sí solos o por interacción con otras sustancias, obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de depuración de las aguas residuales.
 4. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva, grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, fragmentos de piedras, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos de mármol, de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refinado y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados minerales o sintéticos, incluyendo agua-aceite, emulsiones, agentes espumantes, detergentes no biodegradables y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a uno con cinco (1,5) centímetros en cualquiera de sus tres dimensiones.
 5. Aceites y grasas flotantes.
 6. Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las colorean de tal forma, que no pueden eliminarse por ninguno de los procesos de tratamiento usuales que se emplean en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.
 7. Residuos corrosivos. Se entenderán como tales, aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que, bien por ellos solos o como consecuencia de procesos o reacciones que pudiesen tener lugar dentro de la red de alcantarillado, tengan o adquieran alguna propiedad, que pueda provocar corrosiones a lo largo del sistema integral de saneamiento; tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías. Se incluyen los siguientes ácidos: clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad, gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre, y todas las sustancias que, reaccionando con el agua, formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.
 8. Residuos tóxicos y peligrosos: Se entenderán como tales, aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que, por sus características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos, según las leyes que regulan estos tipos de residuos.

Código Seguro De Verificación	rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	22/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



- 9. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo sobre el medio ambiente o la salud humana.
- 10. Residuos que produzcan gases nocivos: Se entenderán como tales, los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores, y/o emisarios, en concentraciones superiores a los límites siguientes:
 - Dióxido de Carbono: 5.000 cc/m3 de aire
 - Amoníaco: 100 cc/m3 de aire
 - Monóxido de Carbono (CO): 100 cc/m3 de aire
 - Cloro (Cl2), Bromo (Br2): 1 cc/m3 de aire
 - Sulhídrico(SH2): 20 cc/m3 de aire
 - Cianhídrico: 10 cc/m3 de aire
- 11. Residuos que produzcan radiaciones nucleares.
- 12. Humos procedentes de aparatos extractores.
- 13. Todos los vertidos que superen los valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación que se exponen a continuación.
- 14. Atendiendo a la capacidad y utilización de las instalaciones de saneamiento y depuración, se establecen unas limitaciones generales, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación, son los que se incluyen en la tabla siguiente. Queda prohibida la dilución para conseguir niveles de concentración que posibiliten su evacuación a la red o alcantarillado.

Código Seguro De Verificación	rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	23/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



VALORES MAXIMOS INSTANTANEOS DE LOS PARAMETROS DE CONTAMINACION

Parámetro	Valor máximo	Unidad
Temperatura	40	°C
pH(intervalo permisible)	6-10	unidades
Conductividad	3000	mS/cm
Sólidos en suspensión	300	mg/l
Sólidos Sedimentables	5	mg/l
Color	Biodegradable en planta	
Aceites minerales	20	mg/l
Aceites y grasas	100	mg/l
DBO5	400	mg/l
DQO	1000	mg/l
Aluminio	20	mg/l
Arsénico	1	mg/l
Bario	10	mg/l
Boro	3	mg/l
Cadmio total	0,5	mg/l
Cianuros libres	1	mg/l
Cianuros totales	5	mg/l
Cloruros	1000	mg/l
Cobre total	3	mg/l
Cromo total	3	mg/l
Cromo hexavalente	0,5	mg/l

Parámetro	Valor máximo	Unidad
Dióxido de Azufre	15	mg/l
Detergentes	0,5	mg/l
Estaño total	4	mg/l
Fenoles totales	2	mg/l
Fósforo total	30	mg/l
Fluoruros	9	mg/l
Hierro	5	mg/l
Manganeso	1,5	mg/l
Mercurio	0,05	mg/l
Nitrógeno amoniacal	85	mg/l
Níquel	4	mg/l
Pesticidas	0,1	mg/l
Plata	0,1	mg/l
Plomo	1	mg/l
Selenio	0,5	mg/l
Sulfatos	500	mg/l
Sulfuros totales	2	mg/l
Sulfuros libres	0,3	mg/l
Toxicidad	15	Equitox
Zinc total	10	mg/l

Art 37. Condiciones Particulares Uso Servicios Avanzados

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a edificaciones para uso Actividades Productivas, y en concreto correspondientes en el Plan General con la denominación de “edificación de servicios avanzados”. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra SA.

1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumpla una superficie mínima de parcela de 1200 metros cuadrados y frente mínimo de 25 m.

La ordenación de las parcelas de superficie superior a los 5.000 m2 deberá realizarse mediante Estudio de Detalle que podrá abrir nuevos viarios a los ya definidos como distribuidores locales.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	24/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. La alineación máxima es la grafiada en los planos de ordenación, definiendo un área de movimiento de la edificación. Dichas alineaciones máximas se respetarán aún en el caso de agregación o segregación de parcelas.
2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los nuevos linderos que surjan como consecuencia de la segregación de parcelas. En caso de retranquearse lo harán la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso, se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII “Condiciones Generales de la Edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde. Bajo rasante se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se garantice que el espacio libre de parcela sobre rasante quede a cota con la rasante oficial del viario.
4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 53 y en los planos de ordenación.

Se permiten trasvases de edificabilidad entre parcelas de un mismo uso hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total.
5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Altura y Ocupación.

La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será para cada una de las parcelas:

- Parcela SA-1, altura máxima de 30 m.
 - Parcela SA-2, altura máxima de 22 m y 32 m. de acuerdo con la división de alturas que figura en el plano O-03
 - Parcela SA-3, altura máxima de 20 m.
 - Parcela SA-4, altura máxima de 20 m.
 - Parcela SA-5, altura máxima de 14 m.
 - Parcela SA-6, altura máxima de 14 m.
 - Parcela SA-7, altura máxima de 18 m.
 - Parcela SA-8, altura máxima de 20 m.
- a. Sin superar la Altura Máxima se podrá localizar hasta el número de plantas especificado en el plano O-03.
 - b. Se consideran construcciones permitidas por encima del número de plantas máximo los cuartos de instalaciones con altura máxima de 3m y tótem que deberán respetar las normas sectoriales para estos elementos.
 - c. El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	25/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



6. Sobre cada manzana o parcela, mediante Estudio de Detalle, podrán definirse otras condiciones de posición y forma de los edificios distintas de las grafiadas en los planos, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

3. Condiciones Particulares de Estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberán garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. Se permitirá las construcciones con soportales que se integrarán adecuadamente con las rasantes de los viales públicos colindantes.
3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las normas Urbanísticas Generales del PGOU.
4. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos, dicha superficie se implantarán árboles con una densidad mínima de un árbol cada 100m².
5. Sólo podrá realizarse el vallado de las parcelas con elementos macizos de hasta 50 cm. de altura, que podrá rebasarse con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de 2 m de altura.

4. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso principal será el de Servicios Avanzados en todas sus categorías no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal y como se establece en el artículo 6.1.6. de las normas urbanísticas del Plan General. La compatibilidad de usos respetará las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y coeficientes entre ellos, establecidos por el PGOU.
2. Se admiten como Uso compatible, los siguientes Usos pormenorizados:
 - a. Vivienda: sujeto a las siguientes condiciones:
 - Queden fuera de la zona de afección acústica aeroportuaria definida en los planos O.4.
 - Estar adscrita al edificio de Servicios Avanzados, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterios de Administración.
 - La proporción máxima será de 1 viviendas por 8.000 m2 edificables, con límite de 150 metros cuadrados por vivienda.
 - b. Uso pormenorizado de Industria y Almacenamiento.
 - c. Uso pormenorizado Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
 - Oficinas.
 - Hotelero
 - Garaje y aparcamientos.

La edificabilidad máxima de edificios con destino a servicios terciarios que se pretendan localizar en parcelas con calificación de Servicios Avanzados será como máximo el 85% de la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	26/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



- d. Equipamientos y servicios públicos
- e. Espacios Libres, viarios y trasportes e infraestructuras Urbanas.

5. Condiciones al uso y la edificación derivadas de las servidumbres aeroportuarias.

- Las parcelas incluidas por el “Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica” según el plano O-14 Afecciones acústicas deberán cumplir lo previsto en el art 23.1 de estas Normas.
- Las edificaciones y el uso de las parcelas deberán cumplir con lo previsto en el art.23.2 de estas Normas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE USO TERCIARIO.

Art 38. Zonas y ordenanzas afectas al uso terciario.

En esta ordenanza se han establecido las determinaciones particulares para los usos de Servicios Terciarios, Gran Superficie Comercial y Estación de Servicio.

Art 39. Condiciones particulares: uso servicios terciarios.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a edificaciones para uso Terciario correspondiente en el Plan General con la denominación de “edificación de servicios terciarios”. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra ST.

1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumpla una superficie mínima de parcela de 800 m y frente mínimo de 20 m.

2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. La alineación máxima es la grafiada en los planos de ordenación, definiendo un área de movimiento de la edificación. Dichas alineaciones máximas se respetarán aún en el caso de agregación o segregación de parcelas.
2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los nuevos linderos que surjan como consecuencia de la segregación de parcelas. En caso de retranquearse lo harán la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso, se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII “Condiciones Generales de la Edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. Ocupación: La ocupación máxima coincidirá con el área de movimiento de las edificaciones grafiada en los planos de ordenación. Bajo rasante se podrá ocupar el cien por cien de la parcela siempre que se garantice que el espacio libre de parcela sobre rasante quede a cota con la rasante oficial.
4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 53 y en los planos de ordenación.

Se permiten trasvases de edificabilidad entre parcelas hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total de la UE.
5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	27/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Alineaciones, Rasantes, Altura y Ocupación.

La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será para cada una de las parcelas:

- Parcela ST-1, altura máxima de 12,1 m y 29,5 m., según delimitación del plano O3 de ordenación.
 - Parcela ST-2, altura máxima de 12 y 8 m., según delimitación del plano O3 de ordenación.
 - Parcela ST-3, altura máxima de 12 m.
 - Parcela ST-4, altura máxima de 16 m y 18 m según delimitación del plano O3 de ordenación.
 - Parcela ST-5, altura máxima de 16 m y 18 m según delimitación del plano O3 de ordenación.
 - Parcela GS-ST, la altura máxima será la máxima permitida por las Servidumbres Aeronáuticas y se definirá en el Estudio de Detalle sometido a informe de la Dirección General de Aviación Civil.
- a. Sin superar la Altura Máxima se podrá localizar hasta el número de plantas especificado en el plano O-03.
- b. Se consideran construcciones permitidas por encima del número de plantas máximo los cuartos de instalaciones con altura máxima de 3m y tótem que deberán respetar las normas sectoriales para estos elementos.
- c. El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

6. Sobre cada manzana o parcela, mediante Estudio de Detalle, podrán definirse otras condiciones de posición y forma de los edificios distintas de las graficadas en los planos, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

3. Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá las construcciones con soportales.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las normas Urbanísticas Generales del PGOU.
3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos, dicha superficie se implantarán árboles con una densidad mínima de un árbol cada 100m².
4. El vallado de las parcelas se hará con elementos ciegos hasta 50 cm de altura y con elementos diáfanos hasta 2.50 metros de altura. Podrá incorporarse vegetación con riego y plantas adecuadas al fin que se pretende, todo ello integrado en el proyecto general del edificio.
5. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	28/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



4. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso principal será el de Servicios Terciario en todas sus categorías de acuerdo con lo especificado en el Título VI, Capítulo V de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
2. Se admiten como Uso compatible los siguientes Usos pormenorizados:
 - a. Vivienda: sujeto a las siguientes condiciones.
 - Quedar fuera de la zona de afección acústica aeroportuaria definida plano O-14 Afecciones acústicas.
 - Estar adscrita al edificio de Servicios Terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterios de Administración.
 - La proporción máxima será de 1 viviendas por 8.000 m2 edificables, con límite de 150 metros cuadrados por vivienda.
 - b. Del Uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el art. 6.4.9., apartado 2 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
 - Taller doméstico.
 - Actividades de almacenamiento y distribución.
 - c. Uso pormenorizado de Servicios Avanzados en todas las categorías definidas en el art. 6.4.1.3.B de las Normas Urbanísticas del PGOU.
 - d. Equipamientos y servicios públicos.
 - e. Espacios Libres, viarios y trasportes e infraestructuras Urbanas.
3. Las operaciones de cargas y descargas, si las hubiere, se resolverán dentro de la parcela o edificación.

5. Condiciones al uso y la edificación derivadas de las servidumbres aeroportuarias.

- Las parcelas incluidas por el “Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica” según el plano O-14 Afecciones acústicas deberán cumplir lo previsto en el art 23.1 de estas Normas.
- Las edificaciones y el uso de las parcelas deberán cumplir con lo previsto en el art.23.2 de estas Normas.

Art 40. Condiciones particulares: uso gran superficie comercial.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a ocuparse con edificaciones para uso Terciario correspondiente en el Plan General con la denominación de “Gran Superficie Comercial”. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra GS y que se engloban dentro del ámbito del Estudio de Detalle a desarrollar sobre la Parcela GS-ST, cuyas condiciones vienen establecidas en ficha adjunta en anexo.

La construcción de la Gran Superficie Comercial será sometida al procedimiento de evaluación ambiental que sea exigido por ley, en concreto de acuerdo con el punto 13.19 de la ley 7/2007 debe someterse a Autorización Ambiental Unificada y posteriores.

1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	29/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



La parcela delimitada en los planos de ordenación podrá ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumpla una superficie mínima de parcela de 2000 m y frente mínimo de 20 m.

2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineación máxima: Será la alineación exterior. Estará sometida al Estudio de Detalle que lo desarrolle.
2. Separación a linderos laterales y traseros. El Estudio de Detalle establecerá las condiciones de posición y forma de los edificios.
3. Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde. Bajo rasante se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela. No obstante, el Estudio de Detalle establecerá las condiciones específicas.

4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 53 y en los planos de ordenación.

Se permiten trasvases de edificabilidad entre parcelas hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total ni se supere la edificabilidad asignada por el Plan Parcial al uso de Gran Superficie Comercial.

5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O-03 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

La altura máxima será como máximo la permitida por las Servidumbres Aeronáuticas y se definirá en el Estudio de Detalle sometido a informe de la Dirección General de Aviación Civil.

El número de plantas permitido se definirá en el mismo Estudio de Detalle. Por encima del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación y tótem que deberán respetar las normas sectoriales para estos elementos.

6. Cuando la parcela lo constituya una manzana entera la edificación podrá justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle, si procede.

3. Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá las construcciones con soportales.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las normas Urbanísticas Generales del PGOU de Sevilla.
3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos.
4. El vallado de las parcelas se hará con elementos ciegos hasta 50 cm de altura y con elementos diáfanos hasta 2.50 metros de altura. Podrá incorporarse vegetación con riego y plantas adecuadas al fin que se pretende, todo ello integrado en el proyecto general del edificio.
5. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	30/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



4. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso pormenorizado principal es Gran Superficie Comercial.
2. Se admiten como compatibles no exclusivos los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU y sólo en planta baja.
 - Actividades de almacenamiento y distribución.
 - b. Uso pormenorizado de Servicios Terciarios en todas las categorías definidas en el Art. 6.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
 - c. Equipamientos y servicios públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 52 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.
 - d. Espacios Libres, Viario y Traspotes e Infraestructuras Urbanas Básicas.

5. Condiciones al uso y la edificación derivadas de las servidumbres aeroportuarias.

- Las parcelas incluidas por el "Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica" según el plano O-14 Afecciones acústicas deberán cumplir lo previsto en el art 23.1 de estas Normas.
- Las edificaciones y el uso de las parcelas deberán cumplir con lo previsto en el art.23.2 de estas Normas.

6. Dotación de aparcamiento.

Con arreglo a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, la dotación de aparcamientos será de al menos cinco plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

Art 41. Condiciones de desarrollo de la parcela GS-ST.

La parcela denominada GS-ST se desarrollará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle (ED. GS-ST) con arreglo a los criterios establecidos en la ficha adjunta en anexo.

Art 42. Condiciones Particulares: Uso Estación De Servicio.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a ocuparse con edificaciones para uso Terciario correspondiente en el Plan General con la denominación de "Estación de Servicio". Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra ES.

En cualquier caso, le son de aplicación las condiciones establecidas en el art. 6.5.40 de las NNUU del PGOU.

1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Se establece una parcela mínima de 1.000m²s.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	31/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineación máxima. La alineación exterior es la señalada en los Planos de Ordenación.
En el plano de alineaciones y rasantes se grafía la distancia mínima de 50 m de los depósitos a las parcelas de uso terciario, a los efectos y criterios establecidos en el art. 6.5.40.2.e) de las NNUU del PGOU.
2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los linderos. En caso de retranquearse lo harán la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso, se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII “Condiciones Generales de la Edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. Ocupación: La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 53 y en los planos de ordenación.
5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O-03 Alineaciones, Rasantes, Altura y Ocupación.

La Altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será de 11 metros.
 - a. Sin superar la Altura Máxima se podrá localizar hasta el número de plantas especificado en el plano O-03.
 - b. Se consideran construcciones permitidas por encima del número de plantas máximo los cuartos de instalaciones con altura máxima de 3m y tótem que deberán respetar las normas sectoriales para estos elementos.
 - c. El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

3 Condiciones Particulares de Estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sea como los de las fachadas.
2. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.
3. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

Código Seguro De Verificación	rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	32/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



4. Se dedicará a jardín arbolado el 10% de la superficie integrando los vados y cerramientos que procedan en el proyecto.

4 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso principal será el uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.
2. Se admiten como compatibles los siguientes Usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de Servicios Terciarios:
 - Comercio, en las categorías de pequeño comercio, con un máximo de 650 m²t, incluido tienda, oficina y servicios propios de la ES.
 - b. Espacios Libres, Viarios y Transportes e Infraestructuras Básicas.

5 Condiciones al uso y la edificación derivadas de las servidumbres aeroportuarias.

- Las parcelas incluidas por el “Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica” según el plano O-14 Afecciones acústicas deberán cumplir lo previsto en el art 23.1 de estas Normas.
- Las edificaciones y el uso de las parcelas deberán cumplir con lo previsto en el art.23.2 de estas Normas.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE USO RESIDENCIAL.

Art 43. Zonas y Ordenanzas Afectas al Uso Residencial.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a edificaciones para uso Residencial correspondiente en el Plan General con las categorías de Residencial en Bloque y Vivienda Unifamiliar adosada, definidas mediante Estudio de Detalle.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra R.

En concreto las parcelas R.1, R.2, y R.3 son destinadas a vivienda libre. La parcela R.4 es destinada a vivienda protegida. Dicha distribución podrá ser modificada justificadamente por Estudio/s de Detalle/s y o Reparcelación.

Los usos residenciales pormenorizados previstos por el PGOU para cerrar el frente de Valdezorras, se mantendrán en su emplazamiento previsto. Las manzanas Residenciales estarán sometidas a la figura de planeamiento de desarrollo de Estudio/s de Detalle/s, cuya tramitación reglada y Aprobación Definitiva mientras esta condición sea exigible por la Dirección General de Aviación Civil.

Ninguna instalación emitirá humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno incluido reflexión de luz solar o fuente de luz artificial o que sirva de refugio de aves que puedan ser constitutivos de un riesgo aeronáutico, de conformidad con el Art.10 del Decreto 584/72, de servidumbres aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirán de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente se indica que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	33/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Art 44. Condiciones de desarrollo del área residencial.

En los planos de ordenación se establece delimitación del área residencial que será objeto de Estudio de Detalle cuya tramitación reglada y Aprobación Definitiva estará condicionada al informe preceptivo de aviación civil.

Será el Estudio de Detalle el que determine para cada una de las parcelas la tipología de vivienda en Bloque (Sección I del presente capítulo) o vivienda Unifamiliar (Sección II del presente capítulo).

Art 45. Condiciones Particulares: Uso Residencial En Bloque

1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumplan una superficie mínima de parcela de 800 m y frente mínimo de 20 m, o 10 m si dan a más de un vial.

2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. Las edificaciones y construcciones podrán alinearse a vial.
2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los linderos. En caso de retranquearse lo harán un 20% de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso, se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII “Condiciones Generales de la Edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. Separación entre edificios. De no estar adosadas, las edificaciones deberán estar separadas una distancia equivalente a un tercio de su altura, cogiéndose la mayor altura si estas fuesen diferentes, y como mínimo cinco metros.
4. Ocupación sobre rasante: Sobre rasante podrá ocuparse como máximo el 85 % de la superficie máxima comprendida por el perímetro. En planta baja se permite una ocupación del 100% de la superficie cuando se destine parte a usos no residenciales, exceptuando sus núcleos de escaleras, instalaciones, trasteros, garajes u otros complementarios del residencial.
5. Ocupación bajo rasante: Cuando el uso del sótano sea el de garaje o trasteros, se podrá ocupar hasta el 100 % de la parcela.
6. Edificabilidad y densidad máxima. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 53 y en los planos de ordenación.

Se permiten trasvases de edificabilidad y número de viviendas entre parcelas hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total de la UE. En ningún caso se podrá reducir el número de viviendas destinada a protección oficial ni su edificabilidad. Mediante Estudio de Detalle podrá justificarse distribución distinta.

Tal y como establece el art. 5.2.6 de las normas urbanísticas del PGOU podrá incrementarse en un 5% el parámetro de número máximo de viviendas si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas. Dicho artículo ya ha sido aplicado a la hora de asignar la densidad de viviendas de cada parcela.

7. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O-03 de

Código Seguro De Verificación	rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	34/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Alineaciones, Rasantes, Altura y Ocupación.

La altura máxima de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será para cada una de las parcelas:

- Parcela R-1, altura máxima de 27,5 m y 24 m según Plano de ordenación O-03
 - Parcela R-2, altura máxima de 27,5 m.
 - Parcela R-3, altura máxima de 27,5 m.
 - Parcela R-4, altura máxima de 27,5 m.
- a. Sin superar la Altura Máxima se podrá localizar hasta el número de plantas especificado en el plano O-03.
 - b. Se consideran construcciones permitidas por encima del número de plantas máximo los cuartos de instalaciones con altura máxima de 3m y tótem que deberán respetar las normas sectoriales para estos elementos.
 - c. El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

8. Patios. Se permitirán los patios de luces, de ventilación y abiertos.

3. Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá las construcciones con soportales.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las normas Urbanísticas Generales del Nuevo PGOU.
3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos, dicha superficie se implantarán árboles con una densidad mínima de un árbol cada 100m2. También podrán tratarse como jardines, accesos o zonas deportivas mancomunadas definidas en el Proyecto Arquitectónico junto con los muros, recorridos y la vegetación, todo ello con su presupuesto sometido a la licencia de obras del edificio.
4. El vallado de las parcelas se hará con elementos ciegos hasta 50 cm de altura y con elementos diáfanos hasta 2.50 metros de altura. Podrá incorporarse vegetación con riego y plantas adecuadas al fin que se pretende, todo ello integrado en el proyecto general del edificio.
5. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

4. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso principal será el Residencial en todas sus categorías de acuerdo con lo especificado en el Título VI, Capítulo III de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
2. Se admiten como Uso compatible los siguientes Usos pormenorizados:

e. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (los accesos para el público y carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación, salvo para talleres artesanales).
- Almacenamiento. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	35/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



permitirán en la planta baja.

- f. Taller doméstico. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera
- g. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados, podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondientes al uso de oficinas. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja y primera.
- h. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU.
 - Oficinas. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, primera y segunda. Los servicios personales y los despachos profesionales, cuya superficie sea inferior o igual a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda, se permitirán en todas las plantas.
 - Hotelero. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, primera y segunda.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja y primera, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que valorará las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - Agrupaciones terciarias. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU.
 - Garaje. Aparcamiento. En edificios de uso exclusivo. En edificio de uso no exclusivo sólo se permitirán en sótanos y planta baja.
- i. Equipamientos y Servicios Públicos.
- j. Espacios Libres, Viario y Transporte e Infraestructuras Urbanas.

5. Condiciones al uso y la edificación derivadas de las servidumbres aeroportuarias.

- Las parcelas incluidas por el “Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica” según el plano O-14 Afecciones acústicas deberán cumplir lo previsto en el art 23.1 de estas Normas.
- Las edificaciones y el uso de las parcelas deberán cumplir con lo previsto en el art.23.2 de estas Normas.

Art 46. Condiciones particulares: uso vivienda unifamiliar.

Las condiciones de ordenación residencial de Vivienda Unifamiliar adosada podrán aplicarse a las parcelas R.2 y R.3, para lo que habrá de realizarse un estudio de detalle que defina nuevos viales necesarios, así como alineaciones y rasantes.

1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumplan una superficie mínima de parcela de 100 metros cuadrados y frente mínimo de 5 m.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	36/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. Las edificaciones y construcciones podrán alinearse a vial.
2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los linderos. En caso de retranquearse lo harán un 20% de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso, se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII "Condiciones Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. Ocupación sobre rasante: Sobre rasante podrá ocuparse como máximo el 85 % de la superficie máxima comprendida por el perímetro.
4. Ocupación bajo rasante: se podrá ocupar hasta el 100 % de la parcela.
5. Edificabilidad y densidad máxima. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 53 y en los planos de ordenación.

Se permiten trasvases de edificabilidad y número de viviendas entre parcelas de un mismo uso hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total de la U.E. Si bien mediante Estudio de Detalle podrá justificarse distribución distinta.

Tal y como establece el art. 5.2.6 de las normas urbanísticas del PGOU podrá incrementarse en un 5% el parámetro de número máximo de viviendas si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas. Dicho artículo ya ha sido aplicado a la hora de asignar la densidad de viviendas de cada parcela.

6. Patios. Se permitirán los patios de luces, de ventilación y abiertos.
7. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O-03 Alineaciones, Rasantes, Altura y Ocupación.

La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será para cada una de las parcelas:

- Parcela R-2, altura máxima de 15 m.
- Parcela R-3, altura máxima de 15 m.
- a. Sin superar la Altura Máxima se podrá localizar hasta el número de plantas especificado en el plano O-03.
- b. Se consideran construcciones permitidas por encima del número de plantas máximo los cuartos de instalaciones con altura máxima de 3m y tótem que deberán respetar las normas sectoriales para estos elementos.
- c. El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

3. Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá las construcciones con soportales.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el TÍTULO VII, de las normas Urbanísticas del PGOU.
3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos. También podrán tratarse como jardines, accesos o zonas deportivas mancomunadas definidas en el Proyecto Arquitectónico junto con los muros, recorridos y la vegetación, todo ello con su

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	37/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



presupuesto sometido a la licencia de obras del edificio.

4. Se permitirán los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos de cualquier dimensión.
 5. El vallado de las parcelas se hará con elementos ciegos hasta 50 cm de altura y con elementos diáfanos hasta 2.50 metros de altura. Podrá incorporarse vegetación con riego y plantas adecuadas al fin que se pretende, todo ello integrado en el proyecto general del edificio.
 6. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
4. Condiciones Particulares de Uso.
1. El uso principal será el Residencial en todas sus categorías de acuerdo con lo especificado en el Título VI, Capítulo III de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
 2. Se admiten como Uso compatible los siguientes Usos pormenorizados:
 - Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento: Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (los accesos para el público y carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación, salvo para talleres artesanales).
 - Almacenamiento. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja.
 - Taller doméstico. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
 - a. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados, podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondientes al uso de oficinas. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja y primera.
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU.
 - Oficinas. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, primera y segunda. Los servicios personales y los despachos profesionales, cuya superficie sea inferior o igual a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda, se permitirán en todas las plantas.
 - Hotelero. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, primera y segunda.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja y primera, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que valorará las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - Agrupaciones terciarias. En edificios de uso exclusivo. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	38/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



- Garaje. Aparcamiento. En edificios de uso exclusivo. En edificio de uso no exclusivo sólo se permitirán en sótanos y planta baja.

C. Equipamientos y Servicios Públicos. Con las restricciones impuestas a la residencia permanente de personas en parcelas afectadas por el Área de residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.

d. Espacios Libres, Viario y Transporte e Infraestructuras Urbanas.

5. Condiciones al uso y la edificación derivadas de las servidumbres aeroportuarias.

- Las parcelas incluidas por el "Área afectada de delimitación de zona de servidumbre acústica" según el plano O-14 Afecciones acústicas deberán cumplir lo previsto en el art 23.1 de estas Normas.
- Las edificaciones y el uso de las parcelas deberán cumplir con lo previsto en el art.23.2 de estas Normas.

CAPITULO V: ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES (E. y EL)

Art 47. Ámbito y características ordenanza de equipamiento "E."

1. Su ámbito son las parcelas que el PP ha previsto para los equipamientos de Sistema Local, identificados con la letra "E." (Educativo, Deportivo, SIPS) en los planos de Ordenación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que, con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamientos y servicios públicos.
3. Las parcelas afectas a las presentes ordenanzas:
Equipamiento E. Educativo, E.Deportivo, E.Sips.

Los equipamientos dotacionales deportivos, educativos y SIPS, previstos para cerrar el frente de Valdezorras, se mantendrán en su emplazamiento previsto. Las condiciones de diseño de estos espacios vendrán reguladas por lo dispuesto en el Capítulo VII, de las Normas Referentes a Sistemas Locales y Sistemas Generales del Plan General. Para el caso de los Equipamientos:

1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumplan una superficie mínima de parcela de 500 metros cuadrados de superficie.

2.- Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

Con carácter general será de aplicación lo establecido en art. 6.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Y en particular:

1. Alineaciones. Las edificaciones y construcciones podrán alinearse a vial.
2. Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela.
3. Edificabilidad: Será de aplicación lo establecido en Art. 6.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
4. Altura: El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	39/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Alineaciones, Rasantes, Altura y Ocupación.

La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será de 20 m.

- Sin superar la Altura Máxima se podrá localizar hasta el número de plantas especificado en el plano 01 de Zonificación.
- Se consideran construcciones permitidas por encima del número de plantas máximo los cuartos de instalaciones con altura máxima de 3m y tótem que deberán respetar las normas sectoriales para estos elementos.
- El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

3. Condiciones Particulares de Uso.

- El uso principal será el de Equipamientos y Servicios Públicos de acuerdo con lo especificado en el Título VI, Capítulo VI Sección Primera de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
- Será de aplicación lo establecido en art. 6.6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Se admiten como Uso compatible los usos pormenorizados de Transporte e infraestructuras básicas.
- De los usos pormenorizados que pueden implantarse en las parcelas de equipamiento definidas en el Plan Parcial como dotacional Social y Servicios de Interés Público y Social afectadas por la huella envolvente sónica, serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento (EE.1, ED.1, ED.2, E-SIPS.1 E-SIPS.2, E-SIPS.3) tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.

4. Condiciones de Insonorización de los edificios.

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos Ordenación.

Art 48. Ámbito y características ordenanza espacios libres "EL".

Su ámbito son las parcelas que el Plan Parcial ha previsto para los Espacios Libres y zonas verdes, identificados con la letra "EL" en los planos de Ordenación.

Las condiciones de diseño de estos espacios vendrán reguladas por lo dispuesto en el Capítulo VII del Título VI de las Normas Referentes a Sistemas Locales y Sistemas Generales del Plan General.

En las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por decreto 2490/1974 y los Decretos posteriores.

Art 49. Ámbito y características de la ordenanza protección de viario.

Su ámbito son espacios relacionados con el viario por tratarse de rotondas de tráfico, isletas o espacios que por geometría y posición están bajo la influencia directa de las vías de tráfico.

Estos espacios podrán ser usados por actividades relacionadas con las vías de tráfico como acerados, aparcamientos. En todo caso tendrán un tratamiento adecuado mediante su vegetación.

Art 50. Ámbito y características de la ordenanza infraestructura aeroportuaria.

Le serán de aplicación las disposiciones previstas en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto. Los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto.

CAPITULO VI: ORDENANZA DE SISTEMA GENERAL (SG)

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	40/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Art 51. Ámbito y características ordenanza de sistema general "SG".

1. Su ámbito lo son las parcelas que el PP ha previsto para los equipamientos de Sistema General, identificados con la letra "SG" en los planos de Ordenación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que, con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de sistema general.
3. Las parcelas afectas a las presentes ordenanzas:
Sistema General de Espacios Libres SG-EL
Sistema general Viario SGV

Sistema general Aeroportuario AENA.

Sistema General de Infraestructuras SG-Subestación

Las condiciones de diseño de estos espacios vendrán reguladas por lo dispuesto en el Capítulo VII, de las Normas Referentes a Sistemas Locales y Sistemas Generales del Plan General.

1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Será de aplicación lo definido en el Título VI, Capítulo VII "Sistemas Locales y Sistemas Generales", Sección Segunda de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Respecto del Sistema General Aeroportuario le serán de aplicación las disposiciones previstas en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto. Los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto.

2.- Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

Será de aplicación lo definido en el Título VI, Capítulo VII "Sistemas Locales y Sistemas Generales", Sección Segunda de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

El Plan Parcial recoge la cota de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.03 Alineaciones, Rasantes, Altura y Ocupación.

3. Condiciones Particulares de Uso. Será de aplicación lo definido en el Título VI, Capítulo VI "Sistemas Locales y Sistemas Generales", Sección Segunda de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

1. El Sistema General de Espacios Libres será compatible con el Proyecto de Nuevo Cauce del Arroyo del Tamarguillo y la canalización existente de la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir.
2. La parcela de sistema General de Infraestructuras se reserva para la subestación eléctrica prevista por el PGOU en el sector.
3. Al Sistema General Aeroportuario le serán de aplicación las disposiciones previstas en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto. Los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto.
4. El Sistema General Viario se ha grafiado de acuerdo con los proyectos existentes en la actualidad. Los cambios derivados de la ejecución de las obras o de necesidades sobrevenidas en el diseño no se considerarán modificaciones del planeamiento.

4. Condiciones de Insonorización de los edificios.

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos de ordenación.

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	41/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Art 52. Determinaciones, recomendaciones y criterios a aplicar preestablecidos por la resolución favorable de la evaluación ambiental estratégica.

La Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, declaró VIABLE el Plan Parcial, al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el Informe Ambiental Estratégico que se recogen a continuación:

1. El PP se desarrollará a través de la alternativa 3 presentada por el equipo redactor a la GMU, Administración actuante en este expediente.
2. Deberá aplicarse la Ley 22/2011 de 28 de julio de residuos y suelos contaminados y su desarrollo reglamentario a través del decreto 73/2012 de 20 de marzo.
3. En aplicación de la ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integral de la calidad ambiental (GICA) se tenderá a valorizar, recuperar y minimizar los residuos que se produzcan.
4. Será de aplicación el decreto 6/2012 de 17 de enero (reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía).
5. A la espera del nuevo decreto que sustituya al decreto 357/2010 por el que se aprueba el reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno, será de aplicación la ley GICA y el real decreto 1890/2008 (reglamento de eficiencia energética y sus instrucciones técnicas complementarias EA-i)
6. Se estará a lo dispuesto por el informe emitido sobre los terrenos de San Nicolás Oeste concernientes a no inundabilidad emitido por el servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas de la CHG.
7. Para la protección de las masas de aguas subterráneas 05.47 “Sevilla, Carmona” queda prohibida cualquier tipo de captación de aguas que no reciba un informe favorable del organismo de Cuenca.
8. Los proyectos de la fase de ejecución de planeamiento incluirán soluciones que propicien la infiltración de las aguas a través de sus jardines con la máxima permeabilidad posible.
9. El PP incluirá el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía dentro del ámbito del sector, previstas para la futura obra de encauzamiento a aire recogida en el PGOU 2007.
10. El PP reservará dentro del SG-EL el espacio para futuro proyecto SE-3051 sobre el nuevo cauce de los arroyos Tamarguillo y Ranilla referido en el punto anterior.
11. Es preceptivo que la administración hidráulica andaluza emita informe actualizado de no

Código Seguro De Verificación	rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	42/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



- inundabilidad coincidente con el ya emitido por la CHG. No obstante, los proyectos de urbanización preverán medidas contra los riesgos durante la ejecución de obras y una vez que estén funcionando las redes.
12. El PP incorporará los esquemas de abastecimiento de redes de agua, que deberán recibir informe favorable de Emasesa en el periodo de exposición pública tras la aprobación inicial.
 13. El PP incorporará los esquemas de saneamiento de redes de agua que reciban el informe favorable de Emasesa a emitir en el periodo de Exposición Pública tras la aprobación inicial.
 14. Se prohíben las actividades industriales contaminantes en el ámbito del presente sector (Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre).
 15. El PP incorporará los esquemas de depuración de redes de agua que deberán recibir informe favorable de Emasesa respecto de la EDAR a la que deberá conectarse la red.
 16. Será de aplicación la ley 8/2018 de 8 de octubre sobre medidas frente al cambio climático, concernientes a la optimización del ciclo del agua, especies vegetales y resto de condiciones ligadas al proceso urbanizadorio.
 17. Si se produjera algún hallazgo arqueológico se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de la ley 14/2007 del Patrimonio histórico de Andalucía.
 18. No estando sometido el PP a informe sobre evaluación de impacto de salud, se tendrán en cuenta en los documentos de desarrollo del PP los criterios que incumplan esta normativa.
 19. Deberá informar el PP de forma preceptiva la Dirección General de Aviación civil tras la aprobación inicial según la disposición 2ª del Real Decreto 2591/1998. (BOE 292 de 7 de diciembre).
 20. Será de aplicación en el PP el Real Decreto 630/2023, de 11 de julio (BOE nº183 de 2 de agosto) y el Real Decreto 764/2017 (BOE nº 216) sobre servidumbres aeronáuticas vigentes.
 21. En relación con uso de gran superficie minorista que permite le PGOU 2007 sobre el PP SUS DMN- 03 se estará a lo que disponga la legislación correspondiente.

Art 53. Cuadros de superficies de las manzanas y dotaciones.

PARCELAS LUCRATIVAS				
PARCELA	USO	SUP. M2S	ALTURA max. en nº de plantas	EDIF. M2T
R-1	Residencia Libre	8.952	6 y 7	9.900,00
R-2	Residencia Libre	15.447	7	11.600,00
R-3	Residencia Libre	13.953	7	10.700,00
R-4	Residencial Protegida	7.446	7	17.250,00
GS-ST	Gran Superficie Comercial			123.729,90

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

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	43/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



	Servicios Terciarios	249.000		25.270,10
ES	Estación de servicio	4.000	2	650,00
ST-1	Servicios Terciarios	11.582	7 y 3	43.118,04
ST-2	Servicios Terciarios	6.190	3 y 2	11.191,84
ST-3	Servicios Terciarios	6.752	3	13.240,94
ST-4	Servicios Terciarios	6.752	4	17.654,59
ST-5	Servicios Terciarios	6.752	4	17.654,59
SA-1	Servicios Avanzados	5.968	7	26.575,80
SA-2	Servicios Avanzados	11.230	8 y 5	49.676,90
SA-3	Servicios Avanzados	11.584	5	36.845,81
SA-4	Servicios Avanzados	13.350	5	42.463,01
SA-5	Servicios Avanzados	6.752	3	12.885,85
SA-6	Servicios Avanzados	6.752	3	12.885,85
SA-7	Servicios Avanzados	6.752	4	17.181,02
SA-8	Servicios Avanzados	6.621	5	21.059,75
I-1	Industri al y Almacenamiento	26.211	4 y 3	31.440,94
I-2	Industrial y Almacenamiento	22.079	4	26.450,00
I-3	Industrial y Almacenamiento	39.926	4 y 3	47.869,60
I-4	Industrial y Almacenamiento	40.671	4 y 3	48.729,99
I-5	Industrial y Almacenamiento	26.790	4	32.147,46
		561.512		708.172,00

INFRAESTRUCTURAS	
USO	SUP. M2S
Subestación eléctrica	7.000
Sistema aeroportuario	19.280,73

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	44/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



PARCELAS DOTACIONALES		
PARCELA	USO	SUP. M2S
E - E.1	Docente	6.000
E - D.1	Deportivo	2.700
E - D.2	Deportivo	16.316
E - SIPS-1	SIPS	25.960
E - SIPS-2	SIPS	12.772
EL1	Espacios libres locales	15.660,00
EL2	Espacios libres locales	4.647,83
EL3	Espacios libres locales	11.550,44
EL4	Espacios libres locales	7.641,09
EL5	Espacios libres locales	4.692,32
EL6	Espacios libres locales	10.251,44
EL7	Espacios libres locales	908,67
EL8	Espacios libres locales	1.214,21
EL9	Espacios libres locales	1.963,49
EL10	Espacios libres locales	1.963,49
EL11	Espacios libres locales	1.145,11
EL12	Espacios libres locales	708,89
EL13	Espacios libres locales	1.792,97
EL14	Espacios libres locales	2.123,71
EL15	Espacios libres locales	2.042,82
EL16	Espacios libres locales	4.233,00
EL17	Espacios libres locales	4.233,00
EL18	Espacios libres locales	4.233,00
EL19	Espacios libres locales	4.233,00
EL20	Espacios libres locales	801,21
EL21	Espacios libres locales	1.792,97
EL22	Espacios libres locales	1.792,97
EL23	Espacios libres locales (incluido en la GS-ST)	53.882,37
	TOTAL ESPACIOS LIBRES LOCALES	143.508,00

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

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	45/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



SG EL1	Sistema general de espacios libres	60.995,52	
SG EL2	Sistema general de espacios libres	19.508,99	
SG EL3	Sistema general de espacios libres	5.520,12	
SG EL4	Sistema general de espacios libres	40.366,00	
SG EL5	Sistema general de espacios libres	58.607,47	
SG EL6	Sistema general de espacios libres	87.913,32	
	TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	272.911,42	

Art 54. Fichas de los estudios de detalle previstos.

1. Ámbito sometido a estudio de detalle GS-ST

Identificación	ED.GS-ST
Objetivos	- La finalidad del estudio de detalle es la de establecer la ordenación de volúmenes, la localización de la reserva de zona verde local y en su caso el viario secundario del ámbito delimitado, conforme lo establecido en la legislación de aplicación. - El Estudio de Detalle distribuirá la edificabilidad prevista asignando la cantidad del mismo que se destine a cada uso pormenorizado Gran Superficie comercial y Servicios terciarios en situación de complementariedad entre ambos. - La compatibilidad de usos de cada parcela será conforme con lo dispuesto en las condiciones particulares del mayoritario de los dos: Gran Superficie comercial y Servicios terciarios. - La altura máxima edificable está limitada por las determinaciones vinculantes de AENA, indicadas en el plano de servidumbres y alturas máximas del Plan Parcial. - El Estudio de detalle estará sometido al informe de preceptivo de la Dirección General de aviación Civil. - Los proyectos de edificación garantizarán las condiciones de protección al ruido de acuerdo con la afección sonora contenida en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla y recogidos en los planos de afecciones acústicas del Plan Parcial.
	Superficie total: 249.000 m2
	Edificabilidad máxima: 149.000,00 m2t

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	46/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



Determinaciones dimensionales máximas	Usos permitidos: Comercial en el tipo Gran superficie Minorista, servicios terciarios, zonas verdes.
	Edificabilidad máxima uso Gran Superficie Minorista Comercial:123.729,90
	Edificabilidad máxima uso Servicios terciarios: 25.270,10 m2t
	Dotacional mínimo: Zonas verdes de sistema local: 53.882,37 m2.
Delimitación	

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

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	47/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		



2 Ámbito sometido a estudio de detalle Área Residencial

Identificación	ED.R
Objetivos	- La finalidad del estudio de detalle es la de establecer la ordenación de volúmenes, la zona verde y el viario secundario del ámbito delimitado, conforme lo establecido en la legislación de aplicación. - El viario establecido en el interior del ámbito y recogido en el plano de Ordenación tiene carácter de viario secundario pudiendo el estudio de detalle proceder a su establecimiento. - La reserva de zona verde debe servir para separar el uso residencial de las actividades productivas. - La altura máxima edificable está limitada por las determinaciones vinculantes de AENA, indicadas en el plano de servidumbres y alturas máximas del Plan Parcial. - El Estudio de detalle estará sometido al informe de preceptivo de la Dirección General de aviación Civil. - Los proyectos de edificación garantizarán las condiciones de protección al ruido de acuerdo con la afección sonora contenida en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla y recogidos en los planos de afecciones acústicas del Plan Parcial.
Determinaciones dimensionales máximas	Superficie total: 69,709 m2 Usos permitidos: Residencial vivienda libre, Residencial vivienda protegida, zonas verdes. Edificabilidad máxima: 49.450 m2t Edificabilidad vivienda libre máxima:32.200 m2t

	Número máximo de viviendas: 450 Número mínimo de viviendas protegidas: 193 Dotacional local de espacios libres: 10.251 m2 (el resto de las reservas correspondientes a este uso están incluidas en el sector).
Delimitación	

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	48/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		





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

Fdo.: Luis Enrique Flores Domínguez

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

Código Seguro De Verificación	rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	30/04/2025 10:57:18
Observaciones		Página	49/49
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rSE4+7cBnA5NYGKE018qZg==		

