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

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesiones celebradas el 22 de mayo y 18 de septiembre de 2025, aprobó las propuestas del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, del siguiente tenor literal:

“Como antecedente del Plan de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 "Su Eminencia", debe señalarse que el 12 de mayo de 2006, El Corte Inglés S.A y el Ayuntamiento de Sevilla suscribieron Convenio Urbanístico donde se recogían compromisos y obligaciones bajo el marco legal de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (LOUA). El objeto del mismo es la colaboración entre ambas partes para procurar y asegurar, en el marco del nuevo Plan General, la renovación urbana y la correcta integración de estos suelos con usos industriales en declive en el proceso de transformación urbanística de dicho ámbito. En consecuencia, el Plan General delimitó un Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado, ARI-DS-05, con uso global residencial. Entre otros aspectos del citado Convenio, El Corte Inglés asumía el compromiso de localizar las actividades de centro logístico e instalaciones fabriles, que se venían desarrollando en su parcela, en terrenos urbanizados ubicados en el término municipal de Sevilla, preferentemente en la zona de actividades indicada por esta Gerencia de Urbanismo. Esta circunstancia se recoge en la ficha de planeamiento del Plan General 2006. Sin embargo, la promotora aporta documento justificativo de que la condición impuesta, de traslado de la actividad dentro del término de Sevilla, no ha sido posible ejecutarla debido a que la sociedad que efectuaba la actividad fabril fue absorbida en 2012 por EL CORTE INGLÉS, S.A, aunque se han tomado las medidas pertinentes para reubicación de trabajadores, así como se ha promocionado la inversión en otras actividades en la ciudad y en la remuneración de la masa salarial. = En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad y del territorio en Andalucía (LISTA), y de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, los promotores presentaron un documento de Avance, preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. Dicho Avance tiene la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. Consta en el expediente Resolución del Sr. Gerente nº 4251 de fecha 14 de julio de 2023 por la que se toma conocimiento del Avance de conformidad con lo establecido en el art. 77 de la LISTA y se somete al trámite de consultas públicas, conforme a lo establecido en el mismo artículo.= En cumplimiento de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), el Plan de Reforma Interior fue sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, emitiéndose informe Ambiental por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el 19 de febrero de 2024, concluyendo que la propuesta de ordenación no tiene efectos significativos para el medio ambiente, con excepción de algunas consideraciones a tener en cuenta en la redacción del documento técnico.= El Plan General 2006 propone la sustitución de la actividad industrial y de almacenamiento en retroceso por usos de

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	1/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



vivienda y equipamientos que integren dichos suelos en la trama residencial adyacente, recalificando esta zona sur de la ciudad próxima al Sistema General de Espacios Libres del Parque del Guadaira. En cumplimiento de la ficha urbanística, la ordenación planteada contempla la creación de 607 viviendas con 655.125 m² y 11.493 m² de usos terciarios. Además, tiene como finalidad dotar al ámbito con 18.309,30 m² de espacios libres y un equipamiento educativo de 13.150 m². La ordenación del Plan de Reforma Interior propone un viario transversal con dirección descendente noreste-suroeste que delimita dos zonas diferenciadas y funciona como eje vertebrador y conector con los ámbitos anexos. En el área ubicada junto a la Carretera de su Eminencia se implantan las parcelas con destino residencial de vivienda libre y 11 plantas de altura máxima, así como un edificio destinado a Servicios Terciarios. En la zona más al sur, con fachada al nuevo eje, se localiza el equipamiento y la edificabilidad residencial para vivienda protegida, esta última distribuida en tres parcelas alineadas a la calle y 8 plantas de altura. Las dotaciones cumplen las determinaciones de la ficha de planeamiento teniendo en cuenta que, de acuerdo con el art. 82.2 del Reglamento, el espacio libre EL03 privado puede computarse como dotación necesaria al no superar el 20% de la reserva total exigida de sistemas generales y sistemas locales para el sector. La propuesta de alturas oscila entre las ocho plantas (PB+7) de las parcelas destinadas a vivienda protegida y las doce plantas (PB+11) para las de vivienda libre, aunque en la ficha se prevé una altura máxima de ocho plantas. El incremento queda justificado por la localización de los edificios de superior altura en el frente de la carretera Su Eminencia, de amplia sección; la existencia de bloques en altura -previstos y existentes- en las zonas inmediatas; y la racionalización de la ocupación del suelo ante la necesidad de liberar superficie como consecuencia del alto requerimiento de reservas del sector (51,30%).= De conformidad con lo dispuesto en el art. 3.4 del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, el Sr. Secretario General emitió informe complementario al informe jurídico obrante en el expediente, donde se indica que: **"Primero.- Se presta conformidad al contenido del informe, con las observaciones que se formulan en los apartados siguientes.= Segundo.- 1º) Con fecha 12 de mayo de 2006, el Ayuntamiento y El Corte Inglés, S.A. suscribieron convenio urbanístico preparatorio de la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla. = El objeto del Convenio Urbanístico era la colaboración entre ambas partes para procurar y asegurar, en el marco del nuevo plan general, la renovación urbana y la correcta integración de los suelos industriales en declive en el proceso de transformación urbanística de dicho ámbito. En consecuencia, el Plan general delimita un Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado ARI-DS-05, con uso global residencial. Entre otros aspectos del citado Convenio, El Corte Inglés asumía el compromiso de localizar las actividades de centro logístico e instalaciones fabriles que se venían desarrollando en la parcela objeto del Convenio en terrenos urbanizados ubicados en el término municipal de Sevilla, preferentemente en la zona de actividades indicada por la Gerencia de Urbanismo. = El compromiso de relocalización de la actividad era inherente a los terrenos y se articulaba como una condición obligatoria para la aprobación del Plan Especial (así expresamente se recoge en el Informe del Servicio de Planeamiento de fecha 11 de julio de 2023). = El incumplimiento de la obligación habilitaba al Ayuntamiento para revisar las determinaciones urbanísticas, previa devolución de las cantidades y avales entregados. = 2º) Este convenio se inserta en una de las determinaciones estratégicas del PGOU, dirigida a impedir las deslocalizaciones de las industrias sevillanas propiciadas por las**

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	2/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



plusvalías generadas por la acción urbanística (en esta línea se reubicaron en el término municipal tanto Cruzcampo-Heineken como Abengoa. No suscribió convenio la entidad Altadis y ha sido necesaria la modificación del PGOU para permitir otros usos). = 3º) El Plan General de Ordenación Urbana fue definitivamente aprobado en 2007 y la ficha del ARI-DS-05 SU EMINENCIA contiene expresamente la siguiente previsión: = Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del Plan Especial hasta que no se obtenga por las actividades existentes en el ámbito, la licencia de funcionamiento correspondientes a las nuevas instalaciones fabriles y logísticas localizadas en el término de Sevilla. = 4º) La propia memoria del Plan Especial objeto del presente informe señala –pág. 6-: = • La aprobación definitiva del Plan Especial que ordenará el ARI-DS-05, no tendrá lugar hasta que no se relocalicen las instalaciones fabriles y logísticas existentes, en otra ubicación dentro del término municipal. = El Corte Inglés asume el compromiso de localizar las actividades (centro logístico e instalaciones fabriles) que se vienen desarrollando en la parcela objeto del convenio en otros terrenos urbanizados, ubicados dentro del término municipal de Sevilla, preferentemente en la zona de actividades indicada por la Gerencia de Urbanismo. = Este compromiso de relocalización de la actividad es inherente a los terrenos, obligatorio para la aprobación definitiva del Plan Especial y cuyo incumplimiento habilitará al Ayuntamiento para la revisión de las determinaciones urbanísticas, previa devolución de la cantidad y aval entregados. = 5º) Mediante escrito de 3 de julio de 2024, la representación legal de la promotora del PERI ha presentado un escrito y documentación anexa, justificando que la condición impuesta de traslado de la actividad dentro del término de Sevilla no ha sido posible ejecutarla debido a que la sociedad que efectuaba la actividad fabril fue absorbida en 2012 por EL CORTE INGLÉS, S.A. No obstante, justificada que ha tomado medidas para reubicación de trabajadores, así como ha promocionado la inversión en otras actividades en la ciudad e incrementado la remuneración de la masa salarial. = Por ello, solicita que “se considere cumplido el Convenio aprobado en 2006 entre la Gerencia de Urbanismo y la mercantil para que el Ayuntamiento dé su visto bueno al mismo y se pueda aprobar el Plan Especial que ordenará el ámbito ARI-DS-05 de Sevilla.” **Tercero.-** A la vista de estos antecedentes, y de la propia solicitud de la promotora, el órgano competente, previos los informes oportunos, deberá pronunciarse sobre el cumplimiento efectivo del convenio suscrito, y en consecuencia sobre el cumplimiento de la condición impuesta en la Ficha del PGOU para que pueda aprobarse definitivamente este Plan Especial”. = La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2024, aprobó inicialmente el Plan de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 "Su Eminencia", quedando condicionada la aprobación definitiva al cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe emitido por el Sr. Secretario de fecha 17 de septiembre de 2024 antes transcrito. = En cumplimiento de la vigente legislación sectorial se solicitaron los informes previstos en el art. 117 de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, la Disposición Final primera del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, el art. 50.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.= El Servicio Provincial de Costa emitió informe el 19 de diciembre de 2024, donde indica que “En

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	3/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



cuanto a la representación de las líneas de deslinde conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, en el Plano I.06 *Afecciones: Dominio Público Marítimo-Terrestre* se grafían las líneas probables del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), la servidumbre de protección y la zona de influencia, si bien estas líneas no se corresponden con las líneas probables del expediente de deslinde en tramitación, por lo que este aspecto deberá subsanarse con arreglo a los datos que pueden descargarse del visor del DPMT del MITECO (<https://sig.mapama.gob.es/dpmt/>) o, previa petición, facilitará el Servicio Provincial de Costas de Sevilla. Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre el Plan de Reforma Interior ARI-DS05 "Su Eminencia" en el Término Municipal de Sevilla, el documento completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Servicio Provincial de Costas de Sevilla, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas". Con fecha 5 de febrero de 2025, ha sido remitido al Servicio Provincial de Costas nuevo documento con la representación de las líneas de deslinde corregidas. = No obstante lo anterior, comprobada la sustitución del plano I.06 Afecciones: dominio público marítimo-terrestre, y en atención al propio informe que indica que *"En todo caso debe tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde, son los planos de deslinde y no los reflejados en el planeamiento los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres"*, se estima cumplimentadas las observaciones. = La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 13 de enero de 2025, ha informado el documento en sentido favorable quedando sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones: "1. El futuro Proyecto de Urbanización del Sector deberá tener en cuenta lo establecido en los artículos 126 ter y 259 quater del RDPH.= 2. Al encontrarse el ámbito del Plan de Reforma Interior fuera de la zona de policía de los cauces existentes en su entorno pero parcialmente en zona inundable del río Guadaíra, a tenor de los datos disponibles en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, las actividades, en esa zona concreta, deberán ser autorizadas por la administración competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. El Ayuntamiento deberá supervisar y velar por el cumplimiento de lo establecido en el condicionado anterior, con anterioridad al otorgamiento de las correspondientes licencias municipales. El informe en cuestión ha sido notificado a los promotores para su conocimiento y efectos oportunos". = El informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual ha sido emitido con fecha 17 de octubre de 2024, con carácter favorable condicionado. Se ha dado traslado al promotor del referido informe con objeto de que introduzca las correcciones necesarias en el documento que se somete a aprobación definitiva. = En cumplimiento de lo establecido en el art. 78 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y art. 102 de su Reglamento General, el documento aprobado inicialmente se sometió a información pública por plazo de 20 días, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia 197 de 7 de octubre de 2024 y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. = Durante el trámite de información pública no se han presentado alegaciones al documento y así se hace constar en el expediente mediante diligencia expedida al efecto por el Negociado de Registro de esta Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.= De acuerdo con lo

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	4/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



establecido en el art. 78.4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, durante el trámite de información pública, se han solicitado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos: de conformidad con lo establecido en el art. 56.1.b).2 de la Ley 16/2011 de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, informe de Evaluación de Impacto en la Salud, que ha sido emitido con carácter favorable el 4 de diciembre de 2024 y obrante en el expediente, así como el informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, previsto en el art. 75.2.b) de la LISTA emitido con fecha 8 de enero de 2025 con carácter favorable, si bien indica en sus conclusiones la necesidad de incluir en el texto las referencias al régimen transitorio de la Ley y a las modificaciones al planeamiento general realizadas en el instrumento de planeamiento.= Como respuesta, en la Memoria se ha incluido un nuevo apartado: *1.4.9. Justificación de la modificación de las determinaciones del instrumento de planeamiento general vigente (RG LISTA DT 3ª)*, que da cumplimiento a las observaciones del informe sectorial justificando la modificación que supone el instrumento de planeamiento con respecto al Plan General en base a la RGLISTA, especialmente, a su régimen transitorio. = En relación a los suministros, EMASESA ha certificado que los sistemas de aducción, tratamiento y distribución de agua potable cuentan con capacidad suficiente para atender dicha actuación, y que la red de saneamiento y el sistema de depuración de aguas residuales existente permite atender los nuevos vertidos sin interferir en el cumplimiento de los valores límites de emisión. Asimismo consta en el expediente informe de 17 de febrero de 2025, de ENDESA DISTRIBUCIÓN S.L., indicando que no encuentra inconveniente al desarrollo del sector, pero impone condiciones para la efectiva implantación del suministro en la urbanización.= El Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos con fecha 1 de abril de 2025, ha informado la necesidad de corregir determinados aspectos del documento -los cuales según se constata en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanísticos el 3 de abril de 2025, han sido subsanados en el documento que se presenta para aprobación definitiva- y se indica que el pasado día 25 de marzo le fue comunicado al equipo redactor los documentos que debe incluir el Plan Especial en justificación del cumplimiento del Convenio Urbanístico de esta actuación. Por consiguiente, este Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico desconoce qué ha sido exigido por el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos a los promotores, para poder dar cumplimiento a lo exigido por el Sr. Secretario General en el informe emitido con carácter previo a la aprobación inicial del presente Plan de Reforma Interior. = Solicitado al Servicio de Patrimonio Municipal de Suelo y Concesiones, que informase en el ámbito de sus competencias, este realizó una serie de observaciones al texto de las ordenanzas que conforme indica el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 3 de abril de 2025 se han resuelto satisfactoriamente.= Con objeto de corregir las observaciones efectuadas por el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, así como las contenidas en os informes sectoriales emitidos, los promotores han presentado con fecha 2 de abril de 2025, un nuevo documento que ha sido informado favorablemente por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 3 de abril. = La competencia para otorgar la aprobación definitiva es municipal según la distribución de competencias efectuadas por el art. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, correspondiendo al Pleno de conformidad con lo previsto en el art. 123 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. = El documento aprobado definitivamente

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	5/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



será depositado en los registros administrativos correspondientes con carácter previo a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva, conforme a lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre. = Conforme a lo indicado por el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del ARI-DS-05 "Su Eminencia", el aval depositado en la Caja de la Gerencia de Urbanismo y Medio ambiente en cumplimiento del Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006 ascendente a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS (2.118.526 €) será sustituido por un depósito en metálico. = 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 de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. = Asimismo consta en el expediente el siguiente informe emitido por el Sr. Gerente de Urbanismo el 14 de abril de 2025: = "Al objeto de acreditar el cumplimiento de la cláusula incluida en el punto tercero de la estipulación sexta del convenio urbanístico formalizado con fecha 12 de mayo de 2006, entre el Ayuntamiento de Sevilla y la entidad mercantil El Corte Inglés SA, del que trae causa la tramitación actual del Plan Especial de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 "Su Eminencia", entiendo procedente efectuar las siguientes consideraciones: = I. La citada cláusula sexta del convenio urbanístico formalizado en el año 2006 establecía, en síntesis, la obligación a El Corte Inglés SA de relocalizar las instalaciones existentes en el área a la que se asignaba una nueva ordenación en otros puntos de la localidad y, en concreto, se afirmaba que no se podría instar la aprobación definitiva del PERI de estos terrenos *"hasta tanto no proceda al inicio de la actividad a las nuevas instalaciones. A los efectos del presente convenio, se entenderá que el inicio del traslado se hace coincidir con la obtención de la licencia de funcionamiento del nuevo centro fabril y logístico en las nuevas."* = De acuerdo con los términos del convenio urbanístico, evidentemente se vinculaba la dotación de una nueva ordenación a un ámbito concreto del suelo urbano del término municipal, a la realización de actuaciones relativas a la actividad económica de la empresa, imponiendo obligaciones que, aunque ciertamente pueden ser consideradas como de interés para la ciudad de Sevilla, en términos estrictamente jurídicos exceden de las determinaciones que pueden ser asociadas a la gestión urbanística del territorio. = II. A lo expuesto debemos añadir que, en la normativa actual, la inclusión de estas determinaciones se encuentra expresamente prohibida, conforme dispone el artículo 9.8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que literalmente se afirma: = *"8. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho"*. = La constitucionalidad de esta afirmación de la normativa estatal sobre suelo ha sido refrendada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 75/2018, de 5 de julio, en la que literalmente se afirma sobre la redacción de este precepto: = *"En el marco descrito, el precepto impugnado contiene una regla básica que limita el ejercicio de la potestad convencional que tienen los entes públicos en los procesos de dirección y control de la actividad de ejecución urbanística. Y lo hace con el único fin de tutelar a los propietarios afectados por la actuación urbanística que no son parte del convenio o negocio jurídico para que no sean destinatarios de*

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	6/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



“obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente”, sancionando con la nulidad de pleno Derecho su eventual incumplimiento. En virtud de lo dicho, debe afirmarse que el precepto cuestionado tiene su apoyo en el artículo 149.1.1 CE”= III. No obstante esta actual exclusión de las obligaciones no vinculadas a las determinaciones de naturaleza urbanística, por El Corte Inglés SA se ha aportado al expediente un informe justificativo de la efectiva relocalización en el término municipal de Sevilla de la actividad hasta entonces realizada en la ubicación del PERI en tramitación, debiendo considerar a estos efectos, que la realidad del sector logístico en el área de actividad que desarrolla esta entidad mercantil ha variado sustancialmente en los casi veinte años que han transcurrido desde la fecha de formalización del convenio urbanístico.= En concreto, en la documentación aportada se hace referencia a la actual distribución de los centros en los que la citada entidad mercantil, a través de sus diferentes marcas comerciales, ha implantado su actividad económica, manteniendo su nivel de compromiso con la ciudad de Sevilla y su tejido empresarial e industrial. = Por todo ello, debemos entender procedente la elevación al Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la propuesta previamente aprobada por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, interesando la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 “Su Eminencia”, al quedar acreditado el cumplimiento de todas las exigencias impuestas legalmente en su tramitación administrativa y, por extensión, quedar acreditado igualmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del convenio urbanístico suscrito en el año 2006 que es precedente del actual instrumento en tramitación, conforme a los términos expuestos.” = El Sr. Secretario General del Pleno, con fecha 5 de mayo de 2025 ha emitido el siguiente informe: = **I.-** El artículo 3.3.7º del R.D. 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, establece el carácter preceptivo del informe de Secretaría en los expedientes de aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística. El artículo 122.5,e) LBRL atribuye al Secretario General del Pleno la función de asesoramiento legal del Pleno. En consecuencia, y siendo la materia objeto del presente expediente de la competencia del Pleno, se emite el informe preceptivo. = **II.-** El PERI SUNC ARI-DS-05 “Su Eminencia” fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2024. = En el trámite de información pública no se han formulado reclamaciones o sugerencias. = Se han solicitado los correspondientes informes sectoriales que han sido emitidos con sentido favorable, condicionados, en algunos casos, a la subsanación de deficiencias. Todas las observaciones han sido incorporadas al documento para su aprobación definitiva, según se hace constar en los informes del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 3 y 4 de abril de 2025. = En consecuencia, desde el punto de vista formal y sustantivo el documento puede someterse a su aprobación definitiva, competencia del Pleno en virtud del artículo 123.1,i Ley 7/1985, de bases de régimen local.= **III.-** No obstante, se hace constar que el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de aprobación inicial, en apartado séptimo, condicionaba la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior al cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe emitido por esta Secretaría de fecha 17 de septiembre de 2024. = Dicho informe, cuyo contenido literal no es necesario reproducir, establecía como criterio la necesidad de un pronunciamiento del órgano competente, previos los informes oportunos, sobre el cumplimiento efectivo del convenio suscrito entre El Corte

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	7/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



Inglés, S.A. y el Ayuntamiento con fecha 12 de mayo de 2006, y en consecuencia sobre el cumplimiento de la condición impuesta en la Ficha del PGOU para que pueda aprobarse definitivamente este Plan Especial (compromiso de localizar las actividades de centro logístico e instalaciones fabriles que se venían desarrollando en la parcela objeto del Convenio en terrenos urbanizados ubicados en el término municipal de Sevilla, preferentemente en la zona de actividades indicada por la Gerencia de Urbanismo). = En relación con dicha condición impuesta por la Junta de Gobierno Local, encontramos en el expediente los siguientes pronunciamientos:= 1º Informe del Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de 1 de abril de 2025. Literalmente afirma que "sobre la obligación asumida por EL CORTE INGLES S.A. en la estipulación sexta del convenio suscrito el 12 de mayo de 2006, de relocalización en el término de Sevilla de las actividades que se vienen desarrollando en la parcela, indicar que el cumplimiento o no de dicho compromiso no es objeto del presente informe dado que excede de las competencias y atribuciones correspondientes al técnico firmante". = 2º Informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 3 de abril de 2025 se limita a constatar: = "1. La Junta de Gobierno en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2024, aprobó inicialmente el Plan de Reforma Interior del ARI-DS-05 SU EMINENCIA y acordó someter al documento a exposición pública en el periodo legalmente establecido. = Finalizado este, no se recibió ninguna alegación. El Acuerdo condicionaba la aprobación definitiva del instrumento urbanístico al cumplimiento de las observaciones del informe de fecha 17 de septiembre de 2024 del Sr. Secretario en relación con el cumplimiento de las estipulaciones del Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Sevilla y el Corte Inglés S.A. el 12 de mayo de 2006, para el desarrollo de los terrenos propiedad de esta última.= En dicho Convenio, El Corte Inglés asumía el compromiso de localizar las actividades de centro logístico e instalaciones fabriles que se venían desarrollando en su parcela en terrenos urbanizados ubicados en el término municipal de Sevilla, preferentemente en la zona de actividades indicada por la Gerencia de Urbanismo. Esta circunstancia se recoge en la ficha de planeamiento del Plan General 2006.= 3º Informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 4 de abril de 2025 añadiendo, sin ningún tipo de valoración, que sin embargo, la promotora aporta documento justificativo de que la condición impuesta, de traslado de la actividad dentro del término de Sevilla, no ha sido posible ejecutarla debido a que la sociedad que efectuaba la actividad fabril fue absorbida en 2012 por EL CORTE INGLÉS, S.A, aunque se han tomado las medidas pertinentes para reubicación de trabajadores, así como se ha promocionado la inversión en otras actividades en la ciudad y en la remuneración de la masa salarial. = **IV.-** El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el día 9 de abril de 2025, acordó "proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno, conforme a las facultades conferidas por el art. 10.2.1 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 "Su Eminencia", promovido por EL CORTE INGLES, S.A.". =**V.-** Posteriormente se incorpora un informe del Sr. Gerente de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de 14 de abril de 2025, concluyendo que es "procedente la elevación al Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la propuesta previamente aprobada por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, interesando la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 Su Eminencia, al quedar acreditado el cumplimiento de todas las exigencias impuestas legalmente en su tramitación administrativa y, por

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	8/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



extensión, quedar acreditado igualmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del convenio urbanístico suscrito en el año 2006 que es precedente del actual instrumento en tramitación, conforme a los términos expuestos". = El informe sustenta su conclusión en dos premisas: a) actual exclusión de las obligaciones no vinculadas a las determinaciones de naturaleza urbanística; b) por El Corte Inglés SA se ha aportado al expediente un informe justificativo de la efectiva relocalización en el término municipal de Sevilla de la actividad hasta entonces realizada en la ubicación del PERI. = **VI.-** La primera de las premisas debe ser objeto de un análisis detallado por las repercusiones que pudiera suponer para otras actuaciones urbanísticas municipales.= a.- El Ayuntamiento de Sevilla aprobó, en sesión plenaria de 26 diciembre de 2002, el Avance del Nuevo Plan General Municipal de Ordenación. Previamente había realizado una Convocatoria pública para la colaboración urbanística, en virtud de la cual se suscribieron Concierdos con propietarios para fijar los criterios del nuevo Plan.= b.- El Consejo de Gobierno de Gerencia aprobó el día 27 de marzo de 2003 el documento de Criterios a los que habían de sujetarse los convenios de planeamiento en el marco de la formulación del nuevo plan.= c.- Fruto de esta estrategia se suscribieron diversos convenios, con las siguientes características: 1) diversas finalidades vinculadas a la acción urbanística y al modelo de ciudad, tales como contribuir a la financiación de los sistemas generales, recalificación de los grandes estadios deportivos o garantizar la localización de las empresas en el término municipal; 2) se suscribían con los propietarios de los terrenos afectados (incluso, en algún caso, comparecía el titular de opción de compra de los terrenos –Santa Bárbara-); 3) se incorporaron a las determinaciones del nuevo PGOU.= En este contexto se suscribió con fecha 12 de mayo de 2006, el convenio entre el Ayuntamiento y El Corte Inglés, S.A.= d.- A los largo de los años de vida del PGOU los convenios suscritos han seguido distintas evoluciones. Desde su cumplimiento íntegro, hasta la necesidad de modificar algunas de sus determinaciones para ajustar sistemas generales, e, incluso, la litigiosidad en algunos supuestos por un pretendido incumplimiento de las obligaciones municipales. = Lo que no se ha cuestionado hasta este momento es la eficacia y obligatoriedad de las determinaciones de los convenios suscritos. Y ello no es más que una consecuencia del carácter contractual de este tipo de negocios jurídicos (vid, por todas STS 102/2019, de 29 de enero de 2020, RJ\2020\521, que recoge la doctrina al respecto), con la única singularidad de que *la potestad del planeamiento no puede encontrar límite en los convenios que la Administración haya concluido con los administrados*. Destaquemos que esta singularidad es una quiebra al principio *pacta sunt servanda* consagrado en el artículo 1091 Código Civil. Pero es una quiebra que únicamente juega en favor de la Administración, resultando obligado el particular a cumplir los términos del convenio/contrato en los términos pactados. = e.- La disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, modificó el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, para introducir la siguiente regla (actualmente incluida en el artículo 9.8 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo):= Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.= Esta regla tiene una justificación histórica para cortar una práctica que se

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	9/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



venía siguiendo en el urbanismo concertado en detrimento de los pequeños propietarios de suelo. El promotor o el gran propietario firmaban un convenio urbanístico con el Ayuntamiento asumiendo obligaciones por encima de las exigidas legalmente. Posteriormente trasladaban esta carga a los pequeños propietarios que no habían sido parte del negocio jurídico y que se veían sorprendidos en su buena fe. De ahí que el legislador interviniera declarando la nulidad de las cláusulas en virtud de la cual se trasladaban obligaciones a quienes no eran parte del convenio.= Así claramente lo entendió y explicó el Tribunal Constitucional en su Sentencia 75/2018, de 5 de julio, afirmando *el precepto impugnado contiene una regla básica que limita el ejercicio de la potestad convencional que tienen los entes públicos en los procesos de dirección y control de la actividad de ejecución urbanística. Y lo hace con el único fin de tutelar a los propietarios afectados por la actuación urbanística que no son parte del convenio o negocio jurídico, para que no sean destinatarios de "obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente", sancionando con la nulidad de pleno Derecho su eventual incumplimiento. En virtud de lo dicho, debe afirmarse que el precepto cuestionado tiene su apoyo en el artículo 149.1.1 CE*".= Obviamente, quienes firman el convenio sí resultan obligados por sus determinaciones, a las que no alcanza esta cláusula de nulidad. Una interpretación contraria iría contra principal criterio hermenéutico fijado en el artículo 3 del Código Civil –el sentido literal de las palabras- y contra el carácter sinalagmático de las obligaciones, que obliga a su cumplimiento por ambas partes.= f.- Por tanto, y a nuestro juicio, no puede sostenerse, como se afirma en el informe del Sr. Gerente, que "la inclusión (en el Convenio) de estas determinaciones se encuentra expresamente prohibida conforme dispone el artículo 9.8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana". Y ello por las siguientes razones: 1ª) por la interpretación del precepto que hemos expuesto; 2ª) porque afectaría a todos los convenios suscritos por el Ayuntamiento, con unas consecuencias imprevisibles; 3ª) porque pondría en cuestión la propia capacidad de conveniar en materia urbanística, que normalmente tiene por objeto la consecución de unos objetivos por encima de los mínimos establecidos legalmente o de unos fines de política social o económica para el mejor desarrollo del municipio.= **V.-** En cuanto a la segunda premisa (acreditación del cumplimiento de (...) las obligaciones derivadas del convenio urbanístico suscrito en el año 2006"), corresponde al Pleno, en base a los informes obrantes en el expediente y en cuanto órgano competente para la interpretación y cumplimiento del convenio/contrato, pronunciarse sobre si dicho cumplimiento efectivamente se ha producido."= El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente en su sesión del mes de abril acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 "Su Eminencia" cuyo expediente se ha completado con el informe del Sr. Secretario General del Pleno, 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:** A la vista de los informes obrantes en el expediente se consideran cumplidas las estipulaciones establecidas en el Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006 entre El Corte Inglés S.A y el Ayuntamiento de Sevilla.= **SEGUNDO:** Aprobar definitivamente el

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	10/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		





Plan de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 "Su Eminencia", promovido por EL CORTE INGLES, S.A.= **TERCERO:** En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, depositar e inscribir el Plan de Reforma Interior en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la Ley, con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.= **CUARTO:** Conforme a lo previsto en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, art. 110.2 de su Reglamento General y art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, publicar los presentes acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.= **QUINTO:** En el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del ARI-DS-05 "Su Eminencia", el aval depositado en la Caja de la Gerencia de Urbanismo y Medio ambiente en cumplimiento del Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006, ascendente a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS (2.118.526 €) debe ser sustituido por un depósito en metálico.= 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".

"En relación con el Plan de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 "Su Eminencia", aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2025, ha sido emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, con fecha 10 de julio de 2025, informe jurídico del siguiente tenor literal: = "**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO** Expte.: 20/2023 PTO IGR/PGM **SR. GERENTE** En relación con la devolución del aval constituido por EL CORTE INGLÉS, S.A., en cumplimiento del Convenio urbanístico suscrito con esta Gerencia como promotora del Plan de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 "Su Eminencia", la técnico que suscribe emite el siguiente **INFORME: Primero.**- Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2025, se aprobó una propuesta del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, cuya parte dispositiva se transcribe literalmente a continuación: "**PRIMERO:** A la vista de los informes obrantes en el expediente se consideran cumplidas las estipulaciones establecidas en el Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006 entre El Corte Inglés S.A y el Ayuntamiento de Sevilla. **SEGUNDO:** Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 "Su Eminencia", promovido por EL CORTE INGLES, S.A. **TERCERO:** En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, depositar e inscribir el Plan de Reforma Interior en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la Ley, con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. **CUARTO:** Conforme a lo previsto en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, art. 110.2 de su Reglamento General y art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, publicar los presentes acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. **QUINTO:** En el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del ARI-DS-05 "Su Eminencia", el aval depositado en la Caja de la Gerencia de Urbanismo y Medio ambiente en cumplimiento del Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006, ascendente a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	11/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS (2.118.526 €) debe ser sustituido por un depósito en metálico.” **Segundo.-** Con fecha 6 de junio de 2025, EL CORTE INGLÉS, S.A. presentó escrito ante esta Gerencia solicitando se iniciara el procedimiento administrativo necesario para poder efectuar la sustitución del aval indicada en la resolución. **Tercero.-** Con fecha 10 de junio de 2025, se requirió a la mercantil EL CORTE INGLÉS, S.A. que depositara en metálico la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS (2.118.526 €) en la Caja de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. Asimismo, se comunicó a la promotora que una vez efectuado el depósito en la forma indicada, se acordaría por resolución expresa la devolución del aval, que la Gerencia dio por recibido e imputado al Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006. **Cuarto.-** Con fecha 25 de junio de 2025, el Servicio de Tesorería y Gestión de Ingresos remitió a este Servicio de Planeamiento la carta de pago y talón de cargo con nº operación 320250002919 y nº de ingreso 20250000494, sentado en Libro Diario de Contabilidad Presupuestaria con fecha 24/06/2025, por importe de 2.118.526,00 € (DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS), a nombre de EL CORTE INGLÉS, S.A., con CIF A28017895, en concepto de “Sustitución aval por depósito en metálico, tras aprobación definitiva PERI SUNC ARI-DS-05 “SU EMINENCIA”. **Quinto.-** Con fecha 2 de julio de 2025, por este Servicio se solicitó al Servicio de Intervención y Contabilidad informe de fiscalización previo a la resolución de devolución del aval constituido por EL CORTE INGLÉS, S.A., como promotora del Plan de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 “Su Eminencia”. A tales efectos, se expidió a la Intervención de la Gerencia: informe de fecha 2 de julio de 2025, copia del acuerdo del Excmo. Pleno de 22 de mayo de 2025, la documentación de la Sección de Tesorería y Recaudación recibida el pasado 25 de junio en este Servicio. **Sexto.-** Con fecha 4 de julio de 2025, el Servicio de Intervención y Contabilidad emitió oficio, dirigido a este Servicio de Planeamiento, en el que comunica: “Se devuelve sin informar, una vez fiscalizada, la petición de informe mencionada al advertirse un error material en el importe de la garantía ingresada mediante depósito en metálico, por valor de 2.118.526,00€, con nº de operación 320250002919, al no coincidir en su totalidad con el importe de aval depositado en su día.” A dicho oficio se acompaña la siguiente documentación: 1.- Carta de pago y talón de cargo con nº operación 320050002976, sentado en Libro Diario de Contabilidad Presupuestaria con fecha 01/01/2025, por importe de 2.118.526,80€ (DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS), a nombre de EL CORTE INGLÉS, S.A., con CIF A28017895, en concepto de “Aval Unicaja 2005.0004154,90% fianza concierto urbanístico finca registral 9110 Reg. Prop. Nº 9 de Sevilla”. 2.- Carta de pago y talón de cargo con nº operación 320250002919 y nº de ingreso 20250000494, sentado en Libro Diario de Contabilidad Presupuestaria con fecha 24/06/2025, por importe de 2.118.526,00€ (DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS), a nombre de EL CORTE INGLÉS, S.A., con CIF A28017895, en concepto de “Sustitución aval por depósito en metálico, tras aprobación definitiva PERI SUNC ARI-DS-05 “SU EMINENCIA”. **Séptimo.-** A tenor del oficio de la Intervención de esta Gerencia, se consultan los antecedentes que obran en este Servicio, comprobándose que en el Convenio Urbanístico formalizado el 12 de mayo de 2006 entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y la entidad El Corte Inglés S.A., del que trae causa la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior del SUNC ARI-DS-05 “Su Eminencia”, se establece en su “Estipulación Quinta: Participación en la obtención y

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	12/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



ejecución de dotaciones e infraestructuras exteriores”, respecto al aval que nos ocupa, lo que sigue: “b) El restante 90% del precio, que asciende a la cantidad DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (2.118.526,80 €) en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior. En garantía de este segundo pago se ha procedido por la Propiedad a la entrega de un aval emitido por entidad financiera con fecha 28 de junio de 2005, que la Gerencia da por recibida e imputada a este presente Convenio.” Asimismo, se comprueba que, tal como se recoge en el punto primero de este informe, en el dispositivo quinto del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, de 22 de mayo de 2025, se indicó que el aval depositado en la Caja de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en cumplimiento del Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006, asciende a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS EUROS (2.118.526 €). Por consiguiente, se constata el error existente en el acuerdo plenario de 22 de mayo de 2025, en cuyo dispositivo quinto debió indicarse que el aval depositado en la Caja de la Gerencia de Urbanismo y Medio ambiente, en cumplimiento del Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006, asciende a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (2.118.526,80 €). **Octavo.-** Considerando lo expuesto, es de aplicación el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece: “Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos. La doctrina jurisprudencial tiene establecido que el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto e indiscutible, implicando por sí solo la evidencia del mismo, sin necesidad de mayores razonamientos y exteriorizándose por su sola contemplación, por lo que para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho se requiere que concurren, en esencia, las siguientes circunstancias: a) Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos. b) Que el error se aprecie teniendo en cuenta, exclusivamente, los datos del expediente administrativo en el que se advierte. c) Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables. d) Que no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos. e) Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica). f) Que no padezca la subsistencia del acto administrativo, es decir, que no se genere la anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que esté permitido a la Administración, so pretexto de su potestad de rectificación de oficio, encubrir una auténtica revisión, porque ello entrañaría un fraude de Ley constitutivo de desviación de poder. Cualquier elemento que suponga una aclaración y valoración del sentido jurídico va más allá, por su indudable contenido valorativo, de una mera rectificación e incide en aspectos puntuales del acto originario, al aplicar un criterio complementario, que no tiene cobertura normativa en el procedimiento de corrección de errores establecido en el artículo 109.2 de la Ley

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	13/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



39/2015. En el mismo sentido, el Consejo de Estado, en dictamen núm. 43.184, de 11 de junio de 1981, sostuvo: “*Cuando la Ley de Procedimiento Administrativo dispone que en cualquier momento podrá la Administración rectificar los errores materiales o de hecho y los aritméticos, se está refiriendo a los que la doctrina, desde Savigny, denomina “errores obstativos”, que se producen siempre que una declaración de voluntad no coincide con el sentido exacto de la voluntad misma que se quiso expresar. Son errores de expresión, equivocaciones gramaticales o de cálculo, tales como el lapsus, la errata, el nombre equivocado, la omisión involuntaria, el error en la suma de cantidades, etc. Únicamente este tipo de errores y no los que vienen de la voluntad (in re, in persona, in causa) son los que pueden rectificarse en cualquier momento. Porque no se trata de anular ningún acto o resolución, sino de reconducirlo a los propios términos en que debió ser pronunciado.*” Por cuanto antecede, a criterio de quien suscribe, nos encontramos ante un simple error material o de hecho que se evidencia sin necesidad de acudir a interpretaciones jurídicas. **Noveno.-** En cuanto al plazo para llevar a cabo la corrección, conforme establece el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, la rectificación de errores materiales no está sujeta a limitación temporal alguna. **Décimo.-** Respecto a la competencia para subsanar el error, le corresponde a la Administración que dictó el acto que adolece de aquel. Siendo el Excmo. Ayuntamiento Pleno el órgano que aprobó el acuerdo en el que se ha detectado el error, procede que por el Consejo de Gobierno de esta Gerencia se eleve a dicho órgano municipal la propuesta de rectificación; en cuya parte expositiva se transcribirá el presente informe jurídico y cuya parte dispositiva será del siguiente tenor literal: “**Único.-** Rectificar, de conformidad con el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el dispositivo quinto del acuerdo aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2025, que ha de quedar redactado en estos términos: “**QUINTO: En el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del ARI-DS-05 “Su Eminencia”, el aval depositado en la Caja de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente en cumplimiento del Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006, ascendente a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (2.118.526,80 €), debe ser sustituido por un depósito en metálico.**” **Décimo primero.-** En aplicación del artículo 3.3.d.7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, resulta preceptivo el informe previo del Sr. Secretario, si bien, según el apartado 4 de dicho precepto, la emisión de dicho informe podrá consistir en una nota de conformidad al presente. Es cuanto tiene que informar. Sevilla, en la fecha abajo indicada. LA T.A.G. ADSCRITA AL SERVICIO Fdo.: Inmaculada García Romero VºBº LA SUBJEFE DEL SERVICIO Fdo.: Dolores Campos Blanco CONFORME, EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE Fdo.: Antonio Díaz Arroyo”= Atendiendo a lo informado, el Consejo de Gobierno, en virtud de la competencia que le atribuye el artículo 10 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de julio de 2025, aprobó la siguiente propuesta: = “**ÚNICO.- Proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno rectificar, de conformidad con el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el dispositivo quinto del acuerdo aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2025, que ha de quedar redactado en estos términos: “QUINTO: En el plazo de un mes desde la aprobación**

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	14/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



definitiva del Plan de Reforma Interior del ARI-DS-05 "Su Eminencia", el aval depositado en la Caja de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente en cumplimiento del Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006, ascendente a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (2.118.526,80 €), debe ser sustituido por un depósito en metálico."= Consta en el expediente informe del Sr. Secretario General del Pleno, conforme a lo establecido en el art. 3.3.7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo y art. 122.5.e) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. = Por lo expuesto, según lo previsto en el artículo 123 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, en uso de las facultades conferidas por Resolución de la Alcaldía nº 921, de 30 de septiembre de 2024, eleva al Excmo. Ayuntamiento Pleno la presente propuesta para la adopción del siguiente: = **ACUERDO: = PRIMERO.-** Rectificar, de conformidad con el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el dispositivo quinto del acuerdo aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2025, que ha de quedar redactado en estos términos: "QUINTO: En el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del ARI-DS-05 "Su Eminencia", el aval depositado en la Caja de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente en cumplimiento del Convenio suscrito el 12 de mayo de 2006, ascendente a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (2.118.526,80 €), debe ser sustituido por un depósito en metálico."= **SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo a EL CORTE INGLÉS, S.A., entidad promotora del Plan de Reforma Interior del ARI-DS-05 "Su Eminencia". = 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"

De conformidad con lo establecido en el art. 110.2 del Decreto 550/2022 de 29 denoviembre, 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, se hace constar que el instrumento de ordenación urbanística ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el nº 8/2025 de fecha 13 de junio de 2025, así como en el Registro Autonómico con el nº 10.507 de fecha 24 de junio de 2025 y que el mismo podrá consultarse en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y art. 110 de su Reglamento General, a continuación se hacen públicas las normas urbanísticas contenidas en el instrumento de ordenación:

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	15/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



PREÁMBULO..... 5

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES..... 6

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial 6

Artículo 2. Ámbito..... 6

Artículo 3. Naturaleza..... 6

Artículo 4. Vigencia..... 6

Artículo 5. Efectos..... 6

Artículo 6. Obligatoriedad..... 6

Artículo 7. Documentación del Plan de Reforma Interior..... 6

Artículo 8. Interpretación..... 7

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR..... 8

Artículo 9. Régimen del Suelo Urbano..... 8

Artículo 10. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano..... 9

Artículo 11. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbano..... 9

Artículo 12. Gestión del Plan de Reforma Interior..... 10

Artículo 13. Plazos de gestión y edificación..... 10

Artículo 14. Determinación del Aprovechamiento Medio..... 11

Artículo 15. Coeficientes de homogenización..... 11

Artículo 16. Obtención del Suelo destinado a Usos Públicos..... 11

TÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN..... 12

CAPÍTULO 1. ESTUDIOS DE DETALLE..... 12

Artículo 17. Condiciones generales..... 12

Artículo 18. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle..... 13

CAPÍTULO 2. PARCELACIÓN..... 13

Artículo 19. Parcelación urbanística..... 13

Artículo 20. Proyectos de Parcelación..... 13

CAPÍTULO 3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN..... 14

Artículo 21. Desarrollo..... 14

Artículo 22. Documentación y prescripciones técnicas..... 14

Artículo 23. Gastos de urbanización..... 14

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN..... 16

Artículo 24. Condiciones Generales de los Usos..... 16

Artículo 25. Morfología urbana..... 17

Artículo 26. El uso residencial..... 17

Artículo 27. El uso dotacional..... 17

Artículo 28. Condiciones generales de las edificaciones..... 17

Artículo **TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**..... 20

29. Condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas..... 17

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	16/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		





CAPÍTULO 1. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.....20
 Artículo 30. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal de la red viaria.....20
 Artículo 31. Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria.....20

CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PEATONAL.....20
 Artículo 32. Los pasos de peatones.....20
 Artículo 33. Los pasos de cebrá.....20
 Artículo 34. Vados peatonales y accesos a garajes.....20
 Artículo 35. Las vías y zonas peatonales.....20
 Artículo 36. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.....20

CAPÍTULO 3. TEMPLADO DE TRÁFICO.....21
 Artículo 37. Templado de tráfico.....21
 Artículo 38. Badenes y elevaciones de la calzada.....21

CAPÍTULO 4. LAS VÍAS CICLISTAS.....21
 Artículo 39. Criterios generales.....21
 Artículo 40. Bandas ciclistas.....21

CAPÍTULO 5. LA PAVIMENTACIÓN.....21
 Artículo 41. Criterios generales.....21
 Artículo 42. Elección del tipo de firme y pavimentos.....21

CAPÍTULO 6. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.....21
 Artículo 43. Dimensionado y trazado de las redes.....21
 Artículo 44. Red de abastecimiento.....22
 Artículo 45. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.....22
 Artículo 46. Instalaciones de Alumbrado Público.....22
 Artículo 47. Red de Gas Natura.....22
 Artículo 48. Ubicación de contenedores para recogida de residuos.....22
 Artículo 49. Infraestructuras para la Energía Eléctrica.....22
 Artículo 50. Infraestructuras de.....22
 Artículo 51. Plantaciones de arbolado y jardinerías.....22
 Artículo 52. Riego de zonas verdes.....22
 Artículo 53. Señalización y semáforos.....23
 Artículo 54. Sobre la Ejecución de Obras en la Vía Pública y las Medidas de Seguridad.....23
 Artículo 55. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.....23

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL..... 24

CAPÍTULO 1. ZONAS de oRDENANZA.....24
 Artículo 56. Estructuración en zonas de ordenanza.....24

CAPÍTULO 2. ZONA DE ORDENANZA BA - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO.....25
 Artículo 57. Uso pormenorizado principal.....25
 Artículo 58. Condiciones generales.....25
 Artículo 59. Condiciones particulares de parcelación.....25

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	17/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



Artículo 60. Alineaciones y separación a linderos.....	25
Artículo 61. Retranqueos.....	26
Artículo 62. Separación entre edificios.....	26
Artículo 63. Altura de las edificaciones.....	26
Artículo 64. Ocupación sobre rasante.....	26
Artículo 65. Ocupación bajo rasante.....	26
Artículo 66. Patios.....	26
Artículo 67. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima.....	27
Artículo 68. Construcciones auxiliares.....	27
Artículo 69. Aparcamiento en espacios libres de parcela.....	27
Artículo 70. Condiciones particulares estéticas.....	28
Artículo 71. Condiciones particulares de uso.....	28
Artículo 72. Condiciones complementarias.....	29
CAPÍTULO 3. ZONA DE ORDENANZA BL - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL.....	30
Artículo 73. Uso pormenorizado principal.....	30
Artículo 74. Condiciones generales.....	30
Artículo 75. Condiciones particulares de parcelación.....	30
Artículo 76. Alineaciones y separación a linderos.....	30
Artículo 77. Retranqueos.....	30
Artículo 78. Separación entre edificios.....	31
Artículo 79. Altura de las edificaciones.....	31
Artículo 80. Ocupación sobre rasante.....	31
Artículo 81. Ocupación bajo rasante.....	31
Artículo 82. Patios.....	31
Artículo 83. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima.....	31
Artículo 84. Construcciones auxiliares.....	31
Artículo 85. Aparcamiento en espacios libres de parcela.....	32
Artículo 86. Condiciones particulares estéticas.....	32
Artículo 87. Condiciones particulares de uso.....	32
Artículo 88. Condiciones complementarias.....	33
TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO.....	34
CAPÍTULO 1. ZONA DE ORDENANZA ST - SERVICIOS TERCIARIOS.....	34
Artículo 89. Uso pormenorizado principal.....	34
Artículo 90. Condiciones generales.....	34
Artículo 91. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.....	34
Artículo 92. Ocupación bajo rasante.....	35
TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO EQUIPAMIENTO.....	36
CAPÍTULO 1. ZONA DE ORDENANZA EQ-E - EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.....	36
Artículo 93. Identificación.....	36
Artículo 94. Condiciones particulares.....	36
TÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.....	37
Artículo 95. Identificación.....	37
Artículo 96. Condiciones particulares.....	37
Artículo 97. Condiciones particulares de las zonas verdes incluidas dentro de los espacios	

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	18/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		





libres de acuerdo a LISTA.....37

PREÁMBULO

El presente Plan de Reforma Interior ARI-DS-05 SU EMINENCIA, así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, establece la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones necesarias para el desarrollo de este sector. La ordenación responde a unos criterios que velan por los valores medioambientales y de sostenibilidad en la ciudad. Para ello, se plantea una serie de objetivos que establecen las bases para la ordenación del ámbito:

- Mejorar los vínculos y relaciones con su entorno inmediato, facilitando la conectividad y el acceso a las nuevas edificaciones que se planteen, dentro de un planteamiento de conjunto.
- Proponer piezas edificatorias que sean capaces de atraer una importante actividad y generar dinamismo en la zona, creando un punto de atracción y oportunidad para la renovación urbana.
- Todas las actuaciones previstas deberán garantizar criterios ambientales y de sostenibilidad.
- Generar una propuesta a escala de barrio, que no se centre exclusivamente en el ámbito, sino que permita, a través de los espacios libres y el viario, la conexión entre el suelo urbano ya consolidado del entorno y la propia zona de actuación.
- Configurar un nuevo paisaje urbano de calidad, que consiga redibujar los bordes y límites actuales de la zona, así como la imagen urbana del conjunto.
- Diseñar espacios libres que aporten calidad y bienestar a los habitantes de la zona, como elementos de transición entre los edificios existentes y las nuevas edificaciones, favoreciendo a su vez la relación e integración con las distintas tramas urbanas del entorno.

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

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto el establecimiento de la ordenación detallada y el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No consolidado ARI-DS-05 SU EMINENCIA, clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, en el área situada en el distrito sur de la ciudad, conforme a las especificaciones contenidas en el Art. 68 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con respecto a los Planes de Reforma Interior.

Artículo 2. Ámbito

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del Sector ARI-DS-05 SU EMINENCIA, clasificado así por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.

Artículo 3. Naturaleza

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

Artículo 4. Vigencia

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	19/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



La ordenación pormenorizada y el régimen de uso y de la edificación contenidos en el presente Plan de Reforma Interior tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por el Art. 86.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Artículo 5. Efectos

1. El presente Plan de Reforma Interior, una vez publicada su Aprobación Definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, será público ejecutivo y obligatorio.

2. La Aprobación Definitiva del presente Plan de Reforma Interior determina el sometimiento de los terrenos incluidos en la delimitación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado ARI-DS-05 SU EMINENCIA al régimen del suelo urbano previsto en el artículo 11.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.

Artículo 6. Obligatoriedad

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

Artículo 7. Documentación del Plan de Reforma Interior

El presente Plan de Reforma Interior consta de los siguientes documentos:

- Memoria de información y diagnóstico.
- Memoria de participación e información pública.
- Memoria de ordenación.
- Memoria de gestión y ejecución.
- Memoria económica.
- Normativa urbanística.
- Planos.
- Anexos.
- Resumen ejecutivo.

Artículo 8. Interpretación

1. Las determinaciones del Plan se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (Art.3.1. Código Civil).

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	20/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		





protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

4. La interpretación del Plan corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Sevilla, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

5. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Sevilla, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, en la forma prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR

Artículo 9. Régimen del Suelo Urbano

1. La Aprobación Definitiva de la ordenación pormenorizada completa y detallada del presente Plan de Reforma Interior determina la aplicación del siguiente régimen del Suelo Urbano para los terrenos incluidos en su ámbito:

- Los terrenos quedarán vinculados legalmente al proceso urbanizador y edificatorio del sector en el marco de una unidad de ejecución.
- Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento de la justa distribución debeneficios y cargas entre los propietarios, en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido, así como de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto S-05/UR, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos anteriormente.
- Los propietarios tendrán derecho a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
- Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de ordenación correspondiente.

2. Las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

- La superficie total de los Sistemas Generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, exceptuando la parcela de espacios libres de carácter privado EL03, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos previstos.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto S-05/UR.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	21/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización, salvo en los supuestos de urbanización y edificación simultánea siempre que se cumplieren los requisitos y condiciones establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del sector o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

6. Conforme al Art. 15.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de los instrumentos de ordenación y a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como la preservación del patrimonio arqueológico, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público.

Artículo 10. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos del sector de Suelo Urbano No Consolidado ARI-DS 05 SU EMINENCIA los siguientes derechos en virtud del artículo 18 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

- a. Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.
- b. Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo
- a. establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.
- b. Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.

2. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano los siguientes deberes:

- a. Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar.
- b. Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar.
- c. Conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que las adquiera.

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	22/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		





- d. Participar o solicitar la expropiación en las actuaciones de transformación urbanística que se promuevan por iniciativa pública.
- e. Participar en la ejecución urbanística en el régimen de distribución de beneficios y cargas cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 11. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbano

1. Los propietarios de terrenos del área del PRI ARI-DS-05 que resultan legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo están obligados a:
 - a. Promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles
 1. establecidos en la legislación urbanística y en el presente PRI. Este deber integra el de la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema de compensación.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, la superficie total destinada a
 2. viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla la superficie de los terrenos, ya urbanizados, para materializar la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento.
 - d. Abonar las tasas, impuestos y gastos que legalmente correspondan por la redacción y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación.
 - e. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la Aprobación del Proyecto de Reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - f. Costear la totalidad de las obras de urbanización interiores y servicios exteriores al ámbito de ordenación en los términos señalados en el artículo 189 de Reglamento.
2. Los propietarios integrados en la Junta de Compensación estarán obligados a:
 - a. Edificar los solares en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente PRI.
 - b. Prestar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable.
 - c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	23/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



3. La ejecución y mantenimiento de la parcela de espacios libres de carácter privado EL03, correrá a cargo del promotor o promotores privados que desarrollen las parcelas residenciales R01-VL y R02-VL, debiéndose llevar a cabo la urbanización de esta parcela de manera simultánea a la ejecución de los desarrollos residenciales a los que se encuentra asociada.

El diseño y condiciones de este espacio libre de carácter privado, deberá contar con el visto bueno y aprobación por parte de la administración municipal, y la entrega y obtención de licencia de primera ocupación de las promociones residenciales estará condicionada a la finalización de los trabajos previstos también para esta parcela.

Artículo 12. Gestión del Plan de Reforma Interior

En el ámbito del presente Plan de Reforma Interior se delimita una única Unidad de Ejecución (UE) con una superficie de 61.323 m² a desarrollar por el Sistema de Compensación.

Artículo 13. Plazos de gestión y edificación

1. Deberá presentarse el Proyecto de Reparcelación ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de TRES (3) meses, a contar desde la entrada en vigor del presente PRI.

2. Deberá presentarse el Proyecto de Urbanización ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de DOCE (12) meses, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

3. Las obras de urbanización del Sector se iniciarán en el plazo máximo de SEIS (6) meses a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, así como de cuantas autorizaciones sectoriales resulten preceptivas. Las obras se desarrollarán de conformidad a las fases definidas en el correspondiente proyecto, debiendo finalizar en un plazo máximo de VEINTICUATRO (24) meses a contar desde el inicio de las obras.

4. El plazo para solicitar las licencias de edificación para parcelas destinadas por el presente PRI a vivienda protegida será de TREINTA (30) meses a contar desde la finalización de la obra de urbanización. En el caso de las parcelas destinadas a vivienda libre el plazo máximo será de TREINTA Y SEIS (36) meses.

5. Se deberá obtener la Calificación Provisional de vivienda Protegida en el plazo máximo de 60 meses desde la Aprobación Definitiva del presente PRI.

6. Se solicitará la Calificación de vivienda Protegida en el plazo máximo de 45 meses a partir de la obtención de la Calificación Provisional de vivienda protegida.

Artículo 14. Determinación del Aprovechamiento Medio

1. Los terrenos delimitados en el ámbito del PRI se integran en el Área de Reparto S-05/UR, de conformidad con el PGOU de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	24/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



2. El Aprovechamiento medio establecido para el sector por el PGOU de Sevilla es de uno con dos mil noventa y tres milésimas de unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (1,2093 UA/m²s).

Artículo 15. Coeficientes de homogenización

Conforme a lo previsto en el Art. 52 a) 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, el presente Plan de Reforma Interior, manteniendo el criterio establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, fija los coeficientes de ponderación para la ordenación en los siguientes valores:

Coeficientes.	Uso
- Vivienda Libre	1,00
- Vivienda Protegida	0,80
- Terciario	1,00

Coeficientes.	Urbanización y localización
- Todos	1,00

En virtud del art. 145 c) del RD 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, con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar justificadamente coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada, tal y como se recoge en el apartado 1.5.2 de la Memoria de Gestión y Ejecución del documento.

Será también de aplicación lo indicado en el art. 4.2.11.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006, según el cual podrá ser rechazada la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, si la asignación de los coeficientes de ponderación no resulta ajustada a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad de ejecución.

Artículo 16. Obtención del Suelo destinado a Usos Públicos

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

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

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

CAPÍTULO 1. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 17. Condiciones generales

1. Los Estudios de Detalle en el ámbito de este Plan de Reforma Interior, conforme al Art. 71 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y al Art. 94 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	25/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, podrán formularse con la finalidad de:

- a. Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b. Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c. Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso y dominio público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el PRI, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquellas.

4. En ningún caso se podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Será obligatoria su formulación, cuando así se exigiese explícitamente como condición previa para el otorgamiento de licencia, o la administración urbanística competente así lo acordase de oficio, o a instancia de los particulares, para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

6. Por causas justificadas, a juicio de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no implique aumento de la superficie edificable total o superficie máxima construible, ni infrinja perjuicio alguno sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

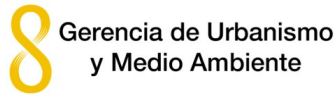
Artículo 18. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle

1. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan de Reforma Interior y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 del artículo anterior:

- a. Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- b. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	26/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		





modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

2. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, se deberá tener presente, según cada caso,

los siguientes principios generales de diseño:

- a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
- b. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia de los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta del promotor del Estudio de Detalle.
- c. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- d. Se procurará respetar en la medida de lo posible los árboles existentes, incorporándolos al espacio a libre. No obstante, para aquellos que deban necesariamente ser desplazados, se procurará su trasplante y de no ser posible, deberán ser objeto de sustitución por idéntica masa arbórea.
- e. Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle, tendrán las características que se señalan en estas ordenanzas.
- f. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

CAPÍTULO 2. PARCELACIÓN

Artículo 19. Parcelación urbanística

1. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan de Reforma Interior.

2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de la presente Ordenación.

3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Artículo 20. Proyectos de Parcelación

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	27/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



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

CAPÍTULO 3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 21. Desarrollo

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan de Reforma Interior se efectuarán mediante Proyecto de Urbanización conforme a los Art. 96 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
2. El presente Plan de Reforma Interior se desarrollará mediante la formulación de un único Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de su ejecución por fases.

Artículo 22. Documentación y prescripciones técnicas

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

Artículo 23. Gastos de urbanización

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

a) El coste de las obras de urbanización, que comprende el coste de la ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora. La ejecución material de las obras incluye:

1.º Obras de vialidad, que comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

2.º Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al ámbito de ejecución.

3.º Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	28/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		





4.º Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.

5.º Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible.

6.º Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas.

7.º Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de ordenación y conforme al régimen previsto a ejecutar o en el sistema de actuación previsto para su desarrollo y ejecución, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas, tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las redes generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo. También quedarán comprendidos dentro de los costes de obras de urbanización las obras precisas para la conexión del ámbito de la actuación de transformación con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos o, en su defecto, con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

8.º Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el instrumento de ordenación urbanística.

b) Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental. Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada.

c) Gastos de gestión del sistema, incluyendo los siguientes:

1.º Gastos de honorarios profesionales, originados en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.

2.º Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.

3.º Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.

4.º Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras.

d) Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación, o a plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste, así como el coste de la demolición de estos.

. También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación.

e) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 195.

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	29/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



f) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.

g) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

h) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

2. Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de compensación, los gastos relativos del mantenimiento de todas las obras y servicios previstos en el apartado 1 hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

3. Los gastos de gestión del sistema de actuación habrán de estar expresamente justificados y no podrán exceder del diez por ciento del total de los gastos de urbanización.

4. Los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras y, en concreto, de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por la actuación.

La determinación de los gastos a reintegrar se podrá reflejar en la cuenta de liquidación provisional y se repercutirá la cuota correspondiente a las empresas suministradoras de los servicios que sea exigible conforme a su legislación específica una vez ejecutadas las obras de urbanización. Cuando no sea preciso instrumento de ejecución que recoja la cuenta de liquidación provisional, o no se haya previsto en esta, los referidos gastos de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante, o bien mediante actualización de la cuenta de liquidación provisional aprobada por la Administración actuante. Su cobro, en caso de impago, podrá realizarse por la vía de apremio, de acuerdo con el procedimiento legalmente previsto.

Los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización tendrán derecho al resarcimiento, una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora, si en el futuro fueran utilizadas para atender solicitudes de conexión de terceros usuarios ajenos a la actuación de transformación o actuación urbanística en los términos previstos en la correspondiente reglamentación. A tales efectos tendrán derecho a ser informados por parte de la empresa suministradora de las conexiones que se vayan a autorizar.

Podrán suscribirse convenios entre los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización y las empresas suministradoras en los que se establezcan los términos en los que se llevarán a cabo el reintegro de los gastos que correspondan. Dichos convenios deberán ser aprobados por la Administración actuante, y en defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 24. Condiciones Generales de los Usos

1. Los usos permitidos en el presente Plan de Reforma Interior, conforme a lo establecido en el TÍTULO VI de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006, son los siguientes:

- a. Uso global Residencial. Cuyos uso pormenorizados son:

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	30/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		





Vivienda Libre (VL).

Vivienda Protegida (VP).

b. Uso global Dotacional. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Equipamientos y Servicios Públicos: Clase: Educativo (E).

Espacios Libres. Clase: Zonas Ajardinadas.

Viario.

2. Para lo no establecido en la presente normativa urbanística, las condiciones generales de estos usos son las reguladas en el TÍTULO VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006.

3. El presente PRI establece dentro del uso global Residencial, el uso pormenorizado de Vivienda Protegida (VP), entendiéndose como tal, de acuerdo a la definición actual de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de la Junta de Andalucía:

- Aquella que obtiene esta calificación por parte del ayuntamiento correspondiente, de conformidad con la normativa autonómica de aplicación vigente. De dicha calificación se derivan las distintas obligaciones que caracterizan la vivienda protegida: precio máximo de venta, alquiler o cesión de uso; destino a residencia habitual y permanente; superficie máxima útil o construida establecida por el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo; así como el cumplimiento de los parámetros de diseño y los restantes requisitos marcados por las disposiciones que resulten de aplicación.

- Además, se incluyen también en esta regulación los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos, bajo régimen de alquiler o cesión de uso.

4. Así mismo, el presente PRI establece para el uso global Residencial dos tipologías de vivienda diferenciadas constituidas ambas por viviendas plurifamiliares, denominadas Bloque Abierto (BA) y Bloque Lineal (BL).

Artículo 25. Morfología urbana

1. A los efectos del presente PRI, se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones dentro de las manzanas.

2. Manzana: Es la superficie de parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores continuas. Las manzanas residenciales del presente instrumento de ordenación se engloban dentro de las siguientes zonas de ordenanza:

Zona de Ordenanza BA - Bloque Abierto. Parcelas de uso pormenorizado Vivienda Libre (VL), de tipo plurifamiliar, constituidas por las parcelas identificadas en el plano de condiciones de la edificación como R01 y R02.

Zona de Ordenanza BL - Bloque Lineal. Parcelas de uso pormenorizado Vivienda Protegida (VP), de tipo plurifamiliar, constituidas por las parcelas identificadas en el plano de condiciones de la edificación como R03, R04 y R05.

3. Dentro del documento del PRI, en el plano de condiciones de la edificación, se grafían las distintas zonas de ordenanza que se proponen en la ordenación, estableciéndose en los Títulos VI a IX de estas normas las condiciones particulares para cada una de ellas.

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	31/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



Artículo 26. 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 del vigente PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 27. 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 del vigente PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 28. Condiciones generales de las edificaciones

Para cada uno de los usos previstos por la ordenación, serán de aplicación las determinaciones sobre los mismos contenidas en el TÍTULO VII "Normas generales de edificación", de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 29. Condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas

El ámbito del presente PRI se encuentra incluido dentro de las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Sevilla. En el plano de afecciones que acompaña al documento, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

De tal forma, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple dentro del ámbito del presente PRI, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no podrán vulnerar las citadas servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Sevilla, salvo que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) emita informe vinculante, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Real Decreto 369/2023.

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

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	32/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe 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 instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
- Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
- Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
- Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;
- 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;
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
- El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	33/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



Artículo 30. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal de la red viaria

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 2.1 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 31. Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 2.2 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PEATONAL**Artículo 32. Los pasos de peatones**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 3.1 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 33. Los pasos de cebra

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 3.2 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 34. Vados peatonales y accesos a garajes

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 3.3 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 35. Las vías y zonas peatonales

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 3.4 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 36. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.3.2 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

CAPÍTULO 3. TEMPLADO DE TRÁFICO**Artículo 37. Templado de tráfico**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 4.1 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	34/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		





Artículo 38. Badenes y elevaciones de la calzada

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 4.2 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

CAPÍTULO 4. LAS VÍAS CICLISTAS

Artículo 39. Criterios generales

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.3.7 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 6.1 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 40. Bandas ciclistas

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.3.7 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 6.2 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

CAPÍTULO 5. LA PAVIMENTACIÓN

Artículo 41. Criterios generales

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.3.4 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 7.1 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 42. Elección del tipo de firme y pavimentos

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.3.4 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 7.2 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

CAPÍTULO 6. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 43. Dimensionado y trazado de las redes

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.4.1 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 8.1 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	35/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



Artículo 44. Red de abastecimiento

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.4.2 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 8.2 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 45. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.4.3 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 8.3 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 46. Instalaciones de Alumbrado Público

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.4.4 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 8.7 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 47. Red de Gas Natural

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.4.5 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 8.6 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 48. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.4.6 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 49. Infraestructuras para la Energía Eléctrica

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.4.8 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 8.4 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 50. Infraestructuras de Telecomunicación

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.4.9 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 8.5 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006, sin perjuicio de lo previsto en la normativa sectorial de aplicación, en este caso, la Ley 11/2002, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, como normativa actualmente en vigor.

Artículo 51. Plantaciones de arbolado y jardinerías

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	36/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		





Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.3.3 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 8.8 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 52. Riego de zonas verdes

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.3.3 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN y en el artículo 8.9 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 53. Señalización y semáforos

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.10 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 54. Sobre la Ejecución de Obras en la Vía Pública y las Medidas de Seguridad

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.12 del ANEXO II B DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 55. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 8.4.10 del TÍTULO VIII NORMAS DE URBANIZACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

CAPÍTULO 1. ZONAS DE ORDENANZA

Artículo 56. Estructuración en zonas de ordenanza

Las manzanas residenciales se dividen en dos zonas de ordenanza, de acuerdo a sus características morfológicas y de tipología edificatoria:

- Área de Ordenanza BA - Bloque Abierto. Parcelas de uso pormenorizado Vivienda Libre (VL), de tipo plurifamiliar, con tipología de bloque abierto, identificadas en el plano de condiciones de la edificación como R01 y R02.

- Área de Ordenanza BL - Bloque Lineal. Parcelas de uso pormenorizado Vivienda Protegida (VP), de tipo plurifamiliar, con tipología de bloque lineal, identificadas en el plano de condiciones de la edificación como R03, R04 y R05.

En el presente título se establecen las condiciones de uso, tipología edificatoria, parcelación, forma y volumen, edificación, posición de la edificación, cerramiento de parcela y usos compatibles, de cada una de estas zonas de ordenanza.

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	37/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



CAPÍTULO 2. ZONA DE ORDENANZA BA - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO

Artículo 57. Uso pormenorizado principal

Residencial Vivienda, de tipo plurifamiliar, en todas sus categorías, usos permitidos y compatibles, de acuerdo a condiciones del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 58. Condiciones generales

Parcela	Superficie (m ² s)	Edific. resid. (m ² t)	Edif. terciario (m ² t)	Edific. total (m ² t)	Coef. edific. (m ² t/m ² s)
Residencial VL	14.179,30	38.398,00	4.887,20	43.285,20	
R01-VL	5.868,20	17.279,10	2.227,95	19.507,05	3,32
R02-VL	8.311,10	21.118,90	2.659,25	23.778,15	2,86

La ejecución y mantenimiento de la parcela de espacios libres de carácter privado EL03, correrá a cargo del promotor o promotores privados que desarrollen las parcelas residenciales R01-VL y R02-VL, debiéndose llevar a cabo la urbanización de esta parcela de manera simultánea a la ejecución de los desarrollos residenciales a los que se encuentra asociada.

El diseño y condiciones de este espacio libre de carácter privado, deberá contar con el visto bueno y aprobación por parte de la administración municipal, y la entrega y obtención de licencia de primera ocupación de las promociones residenciales estará condicionada a la finalización de los trabajos previstos también para esta parcela.

Artículo 59. Condiciones particulares de parcelación

1. Las parcelas recogidas por el instrumento de ordenación son indivisibles, no admitiéndose segregaciones.
2. Se precisará la aprobación previa de Estudio de Detalle para el desarrollo de las parcelas previstas, cuando a juicio de la administración urbanística competente no se considere suficiente con la definición y parámetros de ordenación establecidos por el presente instrumento de ordenación detallada.
3. Cuando en las parcelas se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el Proyecto de Ejecución o el Estudio de Detalle, en su caso, deberán garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de parcela.

Artículo 60. Alineaciones y separación a linderos

1. La edificación deberá situarse de acuerdo a las condiciones indicadas en el plano de condiciones de la edificación.
2. En el lindero frontal se establece una alineación a vial obligatoria mínima del cincuenta por ciento (50%) de su longitud. Esta alineación deberá cumplir además la condición de distancia mínima del cuarenta por ciento (40%) de su altura (h), con respecto al eje de la calle. En caso de no cumplir esta

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	38/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		





condición, se retranqueará la línea de edificación la distancia mínima necesaria para cumplir dicha separación.

En el resto de linderos la alineación es libre.

3. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

Artículo 61. Retranqueos

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

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b) A lo largo de las fachadas, en todas las plantas altas, siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.

c) Las dos últimas plantas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

Artículo 62. Separación entre edificios

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

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

Artículo 63. Altura de las edificaciones

1. La altura máxima de las edificaciones permitida será de PB+11 y 39,70 metros.

2. La altura máxima será de quinientos (450) centímetros en plantas bajas, para garantizar el acceso de camiones de bomberos a los patios, en cumplimiento del CTE DB SI-5 que fija en cuatrocientos cincuenta centímetros el gálibo para el paso de camiones de bomberos, y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

Artículo 64. Ocupación sobre rasante

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

Artículo 65. Ocupación bajo rasante

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

Artículo 66. Patios

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	39/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades y condiciones, según se recoge en el artículo 7.3.34 y siguientes de la Normativa Urbanística del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 67. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima señalada sólo podrán elevarse pérgolas, elementos constructivos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido.

Para las pérgolas, elementos constructivos ligeros y desmontables, instalación de placas solares y piscinas, su autorización estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

Para el caso de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, estos condicionantes de ubicación, así como el resto de condiciones referidas en los apartados siguientes, se tomarán meramente como recomendaciones de carácter no restrictivo, supeditados en cualquier caso a la viabilidad técnica de estas instalaciones y la adecuada cobertura y calidad de su servicio, conforme a lo estipulado por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y legislación sectorial aplicable.

2. Salvo para el caso de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, la altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

3. Salvo para el caso de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, no se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible asignada a la parcela.

4. Excepcionalmente para esta zona de ordenanzas, sobre la altura máxima establecida en los planos de ordenación se admitirá un ático con uso vinculado a la vivienda, con una ocupación máxima del cincuenta por ciento (50) de la planta inferior. Esta planta deberá retranquearse obligatoriamente de la línea de fachada a la calle una distancia mínima de tres (3) metros.

La construcción de esta planta de ático por encima de la altura máxima establecida se permitirá siempre y cuando no se vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) quede acreditado que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, conforme con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 de acuerdo a su actual redacción.

Artículo 68. Construcciones auxiliares

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

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	40/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.

c. En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) m de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 69. Aparcamiento en espacios libres de parcela

1. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

2. En caso de ser requerido por las normas de protección contra incendios, el diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y salvamento.

Artículo 70. Condiciones particulares estéticas

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

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 de Sevilla 2006.

3. No se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque en H.

4. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos residenciales y otros usos compatibles, cuya longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.

5. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros, excluyéndose de este cómputo los zócalos definidos en el apartado anterior, que deberán estar inscritos en un círculo de diámetro igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros.

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

7. 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

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

9. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 71. Condiciones particulares de uso

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	41/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



Además del uso pormenorizado de vivienda en su categoría de residencial plurifamiliar, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

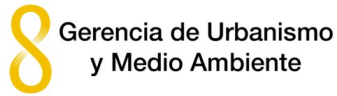
1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
 - b. Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
 - c. Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.
 - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18 las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006, se admiten en todas las plantas.
 - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
 - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - e. Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
 - f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.
4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Artículo 72. Condiciones complementarias

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	42/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		





CAPÍTULO 3. ZONA DE ORDENANZA BL - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL

Artículo 73. Uso pormenorizado principal

Residencial Vivienda, de tipo plurifamiliar, en todas sus categorías, usos permitidos y compatibles, de acuerdo a condiciones del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 74. Condiciones generales

Parcela	Superficie (m ² s)	Edific. resid. (m ² t)	Edif. terciario (m ² t)	Edific. total (m ² t)
Residencial VP	4.416,00	26.727,00	2.299,80	29.026,80
R03-VP (ces)	1.472,00	8.909,50		8.909,50
R04-VP	1.472,00	8.908,75	1.149,90	10.058,65
R05-VP	1.472,00	8.908,75	1.149,90	10.058,65

(ces) - Parcela prevista para cesión

Artículo 75. Condiciones particulares de parcelación

Las parcelas recogidas por el instrumento de ordenación son indivisibles, no admitiéndose segregaciones

Artículo 76. Alineaciones y separación a linderos

1. La edificación deberá situarse de acuerdo a las condiciones indicadas en el plano de condiciones de la edificación.
2. En el lindero frontal se establece una alineación a vial obligatoria del cien por cien (100%) de su longitud. En el resto de linderos la alineación es libre.
3. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

Artículo 77. Retranqueos

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

- d) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
- e) A lo largo de las fachadas, en todas las plantas altas, siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	43/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



f) Las dos últimas plantas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

Artículo 78. Separación entre edificios

1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.
2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 79. Altura de las edificaciones

1. La altura máxima de las edificaciones permitida será de PB+7 y 26,90 metros.
2. La altura máxima será de quinientos (450) centímetros en plantas bajas, para garantizar el acceso de camiones de bomberos a los patios, en cumplimiento del CTE DB SI-5 que fija en cuatrocientos cincuenta centímetros el gálibo para el paso de camiones de bomberos, y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

Artículo 80. Ocupación sobre rasante

Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 81. Ocupación bajo rasante

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

Artículo 82. Patios

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades y condiciones, según se recoge en el artículo 7.3.34 y siguientes de la Normativa Urbanística del PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 83. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima

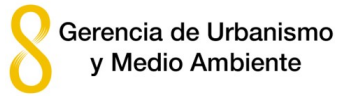
1. Por encima de la altura máxima señalada sólo podrán elevarse pérgolas, elementos constructivos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido

Para las pérgolas, elementos constructivos ligeros y desmontables, instalación de placas solares y piscinas, su autorización estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

Para el caso de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, estos condicionantes de ubicación, así como el resto de condiciones referidas en los apartados siguientes,

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	44/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		





se tomarán meramente como recomendaciones de carácter no restrictivo, supeditados en cualquier caso a la viabilidad técnica de estas instalaciones y la adecuada cobertura y calidad de su servicio, conforme a lo estipulado por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y legislación sectorial aplicable.

2. Salvo para el caso de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, la altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

3. Salvo para el caso de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, no se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible asignada a la parcela.

Artículo 84. Construcciones auxiliares

No se permiten edificaciones auxiliares en las zona de espacio libre de la parcela.

Artículo 85. Aparcamiento en espacios libres de parcela

No se permite el aparcamiento en la zona de espacio libre de la parcela.

Artículo 86. Condiciones particulares estéticas

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas, permitiéndose las plantas bajas caladas y abiertas, con el fin de dotar a los espacios interiores de manzana de vida comunitaria.

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 de Sevilla 2006.

3. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos residenciales y otros usos compatibles, cuya longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.

4. 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.

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

Artículo 87. Condiciones particulares de uso

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

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento
:

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	45/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



- a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
 - b. Taller doméstico.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 las Normas Urbanísticas del PGOU.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
- a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.
 - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios
 - a. personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18 las Normas Urbanísticas del PGOU, se admiten en todas las plantas.
 - b. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
 - c. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - d. Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
 - e. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.
4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
5. Espacios Libres, Viario y Transportes de Infraestructuras Básicas.

Artículo 88. Condiciones complementarias

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

TITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO TERCARIO

CAPÍTULO 1. ZONA DE ORDENANZA ST - SERVICIOS TERCARIOS

Artículo 89. Uso pormenorizado principal

Servicios Terciarios, en todas sus categorías, usos permitidos y compatibles, de acuerdo a condiciones del PGOU de Sevilla 2006.

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	46/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



Artículo 90. Condiciones generales

Parcela	Superficie (m ² s)	Edif. terciario (m ² t)	Edific. total (m ² t)
Terciario	2.363,40	4.306,00	4.306,00
T01	2.363,40	4.306,00	4.306,00

Artículo 91. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios

• Ocupación:

Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

• Altura de las edificaciones:

La altura máxima de las edificaciones permitida será de (PB+1) y 9,00 metros

• Condiciones particulares de estética:

Se permitirá las construcciones con soportales.
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 de Sevilla.

Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas, con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

• Condiciones particulares de uso:

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

a) Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b) 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 del PGOU de Sevilla.
- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c) Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	47/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



d) Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

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

Artículo 92. Ocupación bajo rasante

Se permite la ocupación bajo rasante de hasta un total del 100 % de la parcela, para los usos de instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos y garajes recogidos en el artículo 6.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

TITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO EQUIPAMIENTO

CAPÍTULO 1. ZONA DE ORDENANZA EQ-E - EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Artículo 93. Identificación

Se incluyen en esta zona de ordenanza las parcelas designadas como tal en el plano de condiciones de la edificación, y que comprende los terrenos previstos por el presente instrumento de ordenación para su uso pormenorizado como Equipamiento y Servicios Públicos.

Artículo 94. Condiciones particulares

Las condiciones particulares de esta zona de ordenanzas, correspondiente al uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos, clase Educativo (E), se corresponden con lo establecido en el artículo 6.6.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

TITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 95. Identificación

Se incluyen en esta zona de ordenanzas las parcelas designadas como tal en el plano de condiciones de la edificación, y que comprende los terrenos previstos por el presente instrumento de ordenación para su uso pormenorizado como Sistema Local de Espacios Libres.

Artículo 96. Condiciones particulares

Todas las parcelas incluidas en esta zona de ordenanzas se consideran como "Zonas Ajardinadas", de acuerdo a la clasificación establecida por el artículo 6.6.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006, aunque algunas de ellas sobrepasen los 5.000 m2 de superficie, debido al carácter urbano de estos espacios y al hecho de encontrarse conformados por varias zonas de espacios libres de menor dimensión conectadas mediante recorridos peatonales, lo que provoca su incremento de superficie en conjunto.

Según esto, las condiciones para esta zona de ordenanza serán las establecidas por dicho artículo 6.6.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006, con carácter general para las condiciones genéricas establecidas para todos los espacios libres, y de forma específica para todo lo referido a su clasificación como "Zonas Ajardinadas".

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	48/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i41nRng==		



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

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

La ejecución y mantenimiento de la parcela de espacios libres de carácter privado EL03, correrá a cargo del promotor o promotores privados que desarrollen las parcelas residenciales R01-VL y R02-VL, debiéndose llevar a cabo la urbanización de esta parcela de manera simultánea a la ejecución de los desarrollos residenciales a los que se encuentra asociada.

Artículo 97. Condiciones particulares de las zonas verdes incluidas dentro de los espacios libres de acuerdo a LISTA

Conforme al artículo 82.8 del Reglamento y 61.4 de la LISTA, dentro de las zonas pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, se reservará como mínimo un diez por ciento de la superficie total del ámbito de actuación para su destino a zonas verdes, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el espaciamiento de la ciudadanía.

TOTAL SUPERFICIE SECTOR	PORCENTAJE RESERVA MÍNIMA ZONAS VERDES	TOTAL RESERVA MÍNIMA ZONAS VERDES
61.323 m2s	10%	6.132,30 m2s

Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

Dotación prevista de espacios libres y zonas verdes en la propuesta de ordenación:

TOTAL DOTACIÓN ESPACIOS LIBRES	RESERVA MÍNIMA ZONAS VERDES	PORCENTAJE MÍNIMO ZONAS VERDES EN ESPACIOS LIBRES
18.309,30 m2s	6.132,30	33,50%

Para el cumplimiento de la condición anterior, se establece por tanto un porcentaje **mínimo de zonas verdes del 33,50%** de todas las zonas de espacios libres previstas en la ordenación.

Este porcentaje podrá compensarse entre las distintas zonas, de acuerdo al normal desarrollo y condiciones de diseño del Proyecto de Urbanización.

Contra el acto anteriormente expresado, definitivo en vía administrativa, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo

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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	49/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		



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

Código Seguro De Verificación	Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	14/10/2025 12:36:46
Observaciones		Página	50/50
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jixaq2/n4a00Fv3i4lnRng==		

