



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

GABRIEL ANTONIO SANTOS BONILLA (1 de 1)
ALCALDE
Fecha Firma: 16/04/2026
HASH: 1281f6ca0a2e004c3ffe14408e4f18

ANUNCIO

GABRIEL ANTONIO SANTOS BONILLA, ALCALDE – PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR, PROVINCIA DE SEVILLA

HACE SABER: Que el Pleno de esta Corporación Municipal en su sesión ordinaria celebrada el día 26 de marzo de 2026, adoptó por la mayoría absoluta del numero legal de miembros de la Corporación, el siguiente acuerdo:

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales en los términos que obran en el expediente, de INNOVACIÓN, MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL, DE LAS NNSSPM DE EL VISO DEL ALCOR, redactado por la Arquitecta Jefa de la Delegación de Urbanismo de este Ayuntamiento, D^a. María José León Jiménez y plano delimitación salas de juego RADIO 1000M, PARA LA RESTRICCIÓN DE SALONES RECREATIVOS Y DE APUESTAS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL.

SEGUNDO.- Someter la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, junto con todos los documentos que lo integran, a un periodo de información pública por plazo de TREINTA DIAS hábiles mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, y en uno de los diarios de mayor difusión provincial. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, estando a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://www.elvisodelalcor.org>].

TERCERO.- Suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas afectadas por la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, para los USOS del TIPO D7, servicios recreativos, y de las de CATEGORIA 8 (Salones recreativos de juegos y apuestas de titularidad privada).

La duración de la suspensión es de UN AÑO desde la publicación en el BOP de Sevilla, de la aprobación inicial, y su texto aprobado inicialmente y en todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. Esta suspensión se publicará conjuntamente con la aprobación inicial.

CUARTO.- Solicitar el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo exigido por el artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad. Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020 www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Identificación: A6593355564AC7ZYK068F9UQ
Verificar en: <https://sede.diputacionsevillades.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

del territorio de Andalucía.

El texto integro de la ordenanza es el siguiente:

PROPUESTA DE INNOVACIÓN, MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL, DE LAS NNSSPM DE EL VISO DEL ALCOR.

1. MEMORIA URBANÍSTICA.

1.1 Exposición de motivos.

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Viso del Alcor aprobadas definitivamente en fecha 02.11.1999, y adaptadas parcialmente (AP) a la LOUA, con aprobación definitiva en fecha 31.07.2014, (NNSSPM) no se contempla una normativa específica o diferenciada sobre los locales de juego y apuestas. En aquellos años no se percibía como un problema social acuciante la presencia de estos locales próximos a determinadas áreas sensibles y la falta de limitación alguna al número de los mismos en la misma calle o barrio.

La historia del juego, extendida en todo el planeta, está acompañada por su frecuente reprobación moral y su estrecha regulación y persecución por los poderes del Estado. En paralelo con la generalización del juego en la historia de la humanidad, encontramos como las autoridades comenzaron a preocuparse pronto por su ejercicio y difusión en la población y a tomar medidas para restringir y controlar su práctica. El debate, primero moral y después legal, sobre su conveniencia o sus riesgos, así como el control del poder sobre su práctica o ejercicio han sido una constante hasta la fecha de hoy, si bien en la actualidad las prohibiciones absolutas y la permisividad total son las posiciones menos frecuentes.

El inicio de los casinos se sitúa en Europa y el termino casino proviene del italiano que hacía referencia originalmente, a un pequeño chale o casa de verano de carácter privado. Más tarde, ya en el siglo XIX el término perdió su carácter privado para ser un lugar de reunión de personas ilustradas. Durante el siglo XIX, el término casino comenzó a incluir edificios públicos en los que tenían lugar juegos de azar y deportes. Posteriormente, esta denominación se utilizaba para identificar a las casas de citas de exclusiva utilización para los varones, en las que, además, se jugaba.

[Juventud y Juegos de azar. Santiago Pérez Camarero (Instituto Max Weber)]

Es el aumento y la creciente participación de los jóvenes en los juegos de azar y apuestas el desencadenante que propicia la realización de medidas de prevención frente a la adicción. La edad media de inicio del juego ha descendido de los 28 a 18 años (García, Buil y Solé, 2015). Ello se traduce en un nuevo perfil de jugador, del que forman parte menores de edad, a pesar de la prohibición legal a la que están sujetos de llevar a cabo esta práctica.

El Plan Nacional Sobre Drogas ha publicado en enero de 2025 informe sobre adicciones comportamentales y otros trastornos adictivos. Se trata de un informe descriptivo realizado a partir de las respuestas a preguntas específicas incorporadas a las últimas ediciones de las encuestas EDADES 2024 y ESTUDES 2023, cuyos resultados tienen representatividad a nivel nacional. Además, se incorporan los últimos datos del nuevo indicador de personas admitidas a tratamiento por adicciones comportamentales en España, notificados por las comunidades autónomas.

El objetivo de este informe es conocer la situación actual sobre las adicciones comportamentales y, en concreto, sobre el juego de azar, el uso problemático de internet, el posible trastorno por uso de videojuegos y el uso de pornografía en España, en aras a conocer su impacto en los hábitos y la salud mental de la población, y cómo evoluciona.

En los últimos años, ha emergido un debate social sobre el juego y sus efectos en la sociedad y se han adoptado diversas normativas, entre otras las orientadas a disminuir la presión publicitaria del negocio del juego y a regular diversos aspectos de los juegos de azar on-line.

Según datos del Ministerio de Consumo, los jóvenes de entre 18 y 25 años son los que corren más riesgo de padecer trastornos del juego, según se desprende del Estudio de Prevalencia de Juego 2022-

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: AYV035D5E5H4CC3Z42SR69R1Q
Verificación: www.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

2023, elaborado por la Dirección General de Ordenación del Juego del Ministerio de Consumo. Según el informe, el perfil del jugador en España es cada vez más joven (un 22% de los jugadores es menor de 25 años) y la vía de entrada al juego es, mayoritariamente, presencial. En concreto, la lotería (boletos, billetes, décimos) y la lotería instantánea o presorteada. Un 86,61% de los encuestados de esa edad afirma haber jugado a ambas y, de ellos, un 2,7% presenta síntomas de problemas con el juego. En España, se estima que la ludopatía afecta a aproximadamente 400.000 personas, lo que representa alrededor del 0,5% de la población. Sin embargo, el número real podría ser mayor, ya que muchos casos no son diagnosticados o no buscan ayuda.

Vinculado al problema de la ludopatía, está el crecimiento de los salones de Juegos y/o casas de apuestas. En los últimos años, se ha producido un crecimiento alarmante del número de salones de juego y casas de apuestas en muchos municipios de nuestro país. Esta expansión ha generado una creciente preocupación social por las consecuencias negativas que estos establecimientos tienen sobre la salud pública, especialmente entre la juventud y las personas en situación de vulnerabilidad.

Numerosos estudios advierten del impacto del juego patológico, una adicción que puede conllevar graves consecuencias personales, familiares y sociales. La facilidad de acceso a estos locales, junto con campañas publicitarias agresivas y el uso de tecnologías digitales, ha facilitado una normalización peligrosa del juego, contribuyendo al aumento de personas afectadas por esta problemática.

Cualquier determinación establecida por la Administración a través del planeamiento urbanístico que pueda limitar la libertad de empresa debe estar fundamentada en el principio de vinculación negativa. Esto significa que las entidades locales no necesitan una habilitación legal específica en cada ámbito sectorial, siempre que no se excluya expresamente esta competencia y no contravenga la legislación estatal o autonómica aplicable.

Contrariamente, la vinculación positiva implicaría que la corporación solo tiene competencia normativa cuando ha sido atribuida por una norma legal en un ámbito material específico.

Establece el art 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

“El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) *Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.* De este modo, la modificación del articulado de las normas urbanísticas se sitúa dentro del ámbito de competencia municipal reconocida, siempre y cuando no contravenga la legislación estatal o autonómica aplicable y, en este caso, regular la apertura y funcionamiento de establecimientos, también de juego en el término municipal y los límites, en su caso, de dicha competencia, a través de la potestad de planeamiento en los instrumentos de ordenación urbanística municipal.

La normativa urbanística, actualmente vigente, en El Viso del Alcor están constituidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas en el año 1999 y Adaptadas Parcialmente a la LOUA en 2014. En ellas, entre los usos recreativos, no se contempla el uso de Salones Recreativos de Juegos y Apuestas ni de titularidad estatal (Loterías y Apuestas del Estado, concesional: Once) ni de titularidad privada.

Puesto que el urbanismo trata de adaptarse a los cambios, a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales, a tal fin, se utilizan los instrumentos de planeamiento para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades.

Es por ello y por todo lo anteriormente expuesto, por lo que se hace necesaria, la modificación puntual de nuestra normativa urbanística para recoger y regular este nuevo uso tan latente y de tan rápida implantación y creciente, en nuestra sociedad actual tratando de evitar los problemas que están causando.

De este modo damos cumplimiento a lo establecido en el art. 5 de la Ley 20/2013, de 9 de noviembre, de garantía de la unidad de mercado, justificando la proporcionalidad de las medidas a tomar, así como la concurrencia de las razones imperiosas de interés general antes expuestas.

Del mismo modo, damos cumplimiento a lo establecido en los art. 38 y 139 de la Constitución Española siendo uno de los motivos principales para proceder a la modificación puntual de las normas urbanísticas vigentes, el velar por la salud pública de este sector tan vulnerable de nuestra sociedad, así como del orden público.

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: AF093935D5E144CC5Z42SR9R9R1Q
Verificación: www.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

otro juego definido por la mecánica de las apuestas, en el que predominan los resultados determinados por el azar y en el que con frecuencia aparece una monetización que implica riesgo y pago para el jugador ¿Cuándo el juego se convierte en un problema? El estudio desgrana varios supuestos en función del tipo de juego y la recompensa obtenida, así como de la necesidad o no de contar con experiencia previa (habilidad) o no (azar).

Cuando el juego empieza a suscitar la ilusión de un rápido y fácil enriquecimiento y evoca remotas formas de combate en las que el jugador se siente fascinado y atraído por una tensión que mezcla el castigo y la recompensa y en la que el azar aparece como un invitado especial, con cuyos secretos y veleidades cree el jugador que puede también jugar y hasta ganar, estamos ya en el territorio abonado para el juego problemático, que podrá ser en algunos casos también patológico. El problema del juego patológico se da normalmente en los juegos de azar con remuneración económica.

Estamos ante una adicción que no requiere de sustancia material alguna y que afecta no solo a los recursos económicos del individuo sino a su salud individual. Esta adicción, esta patología, afecta sobre todo a una de las partes más vulnerables de nuestra sociedad como son nuestros jóvenes.

En general, las personas jugadoras comienzan a jugar antes de los 25 años de media.

La mayoría se inicia a partir de los 18, una vez han cumplido la mayoría de edad, aunque llama la atención el porcentaje relativamente alto de jugadores que se iniciaron siendo menores de edad (como se refleja en los estudios realizados en diferentes localidades de España). Destacan, concretamente, los jugadores con patología que se iniciaron antes de los 18 años en un 44,8% de los casos. Muy pocas personas se inician en el juego pasados los 35 años, rondando el 5% en jugadores en riesgo, con problema o patológicos.

Esta información es perfectamente conocida por las empresas del sector y a la hora de su ubicación suelen preferir emplazamientos cercanos a las áreas escolares y recreativas de los jóvenes. Si observamos donde están ubicados estos salones de juego en la ciudad apreciaremos su proximidad a los Centros de Enseñanza de la localidad o a las zonas deportivas más frecuentemente utilizadas. La preferencia en tercer lugar son centros comerciales o zonas de gran aglomeración.

El objetivo de la modificación propuesta es generar áreas libres de este tipo de actividad alrededor de las zonas más vulnerables: los equipamientos escolares, culturales, sociales, asistenciales, las áreas deportivas y las zonas de verdes del municipio.

1.3 Marco jurídico

- Constitución Española.
- Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 7/2021, LISTA.
- Decreto 550/2022, Reglamento General de la LISTA.
- Ley 13/2011, de Regulación del Juego y Apuestas de Andalucía.
- Decreto 201/2010 y normativa complementaria sobre actividades recreativas.
- Ley 37/2003 del Ruido.
- Decreto 50/2025, Reglamento para la Preservación de la Calidad Acústica en Andalucía.

1.4 Diagnóstico y problemática

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A55935D5E1H4C6SZK2SR6FRHQ
Verificación: www.sede.es/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

1.6 Justificación acústica (Decreto 50/2025).

Los salones de juego presentan niveles de ruido que pueden superar límites permitidos, generando riesgos acústicos para viviendas colindantes. El Decreto 50/2025 establece:

- Límites de transmisión al exterior.
- Obligatoriedad de estudios acústicos.
- Limitadores-controladores acústicos.
- Condiciones técnicas incompatibles en muchos supuestos con edificaciones residenciales existentes.

Este marco refuerza la prohibición del uso en suelo residencial.

1.7 Objetivos de la modificación.

- Proteger la calidad de vida.
- Preservar la función residencial.
- Ordenar adecuadamente actividades recreativas de impacto.
- Adaptar las NNSS al marco jurídico vigente.

La libertad de empresa no implica derecho a implantación en cualquier emplazamiento, quedando sometida a la planificación urbanística. La LISTA habilita al municipio a regular usos para proteger el tejido residencial.

Esta modificación no supone discriminación del uso frente a otros usos de ocio puesto que los salones de juego presentan un régimen jurídico específico y reconocido impacto social y acústico, por lo que el trato diferenciado está justificado técnica y normativamente.

La restricción se limita únicamente al suelo residencial, permitiendo la implantación en otras zonas del municipio compatibles con la actividad, siendo por tanto una medida proporcionada.

Los estudios técnicos municipales, así como informes sectoriales y recomendaciones del Consejo Audiovisual de Andalucía, del Defensor del Pueblo y del Ministerio de Sanidad, coinciden en señalar la conveniencia de alejar estos establecimientos de ámbitos residenciales.

Por otro lado, el Decreto 50/2025, que regula las condiciones acústicas aplicables a establecimientos de ocio, establece requisitos de insonorización y límites sonoros que no pueden garantizarse en áreas residenciales consolidadas, motivo por el que se considera incompatible el uso con la naturaleza de dichos tejidos urbanos.

1.8. Adecuación a la normativa sectorial.

La modificación se adecua a la LISTA y su Reglamento al tratarse de una regulación urbanística que:

- Protege la función residencial.
- Restringe un uso declarado molesto y de incidencia en salud pública.

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 014111020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Código de Validación: A659395D5E1H4GCSZY2SR95R10
Verificación: <http://www.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

- No vulnera derechos adquiridos ni usos existentes.

Se garantiza la compatibilidad con la Ley del Juego de Andalucía, dado que esta no obliga a permitir la implantación de salones de juego en suelos residenciales, sino que remite a la planificación urbanística municipal su localización.

El Decreto 50/2025, relativo a las condiciones acústicas, motiva técnicamente la incompatibilidad del uso con el descanso vecinal en zonas residenciales.

1.9 Evaluación ambiental estratégica.

La modificación no altera la estructura general del planeamiento ni clasificaciones de suelo. Atendiendo a lo establecido en el art. 36, en relación con el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en relación con el art. 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, no procede someter esta modificación a Evaluación Ambiental Estratégica.

1.10 Conclusión.

La modificación se considera oportuna, proporcionada y plenamente fundamentada, siendo recomendable su aprobación para preservar la calidad urbana, el uso residencial y la salud pública.

2. REDACCIÓN FINAL DE LA NORMATIVA

2.1 Incorporación de una nueva definición

Artículo 11. Definición y clasificación de los Usos por Sectores, Tipos y Categorías y Situación.

1. Los usos permitidos en El Viso del Alcor se clasifican en los siguientes Sectores, Tipos y Categorías.

A. Uso: Correspondiente al Sector Residencial.

Es el uso que corresponde a la vivienda. Se establecen los siguientes tipos:

Tipo 1. Vivienda unifamiliar marginal cerrada: es la que ocupa una parcela catastral adosándose a los linderos de la parcela pudiendo tener locales para usos no residenciales en la planta baja.

Tipo 2. Vivienda unifamiliar con jardín delantero: es la que ocupa una parcela catastral adosándose a los linderos de fondo y laterales, separándose del lindero frontal, dejando entre este y la fachada de la vivienda un espacio no construido y ajardinado.

Tipo 3. Vivienda unifamiliar adosada: es la que ocupa una parcela catastral adosándose a uno de los linderos laterales y separándose del resto de los linderos, dejando entre estos y la vivienda un espacio no construido y ajardinado.

Tipo 4. Vivienda unifamiliar aislada: es la que ocupa una parcela catastral separándose de todos sus linderos dejando entre estos y la vivienda un espacio no construido y ajardinado.

Tipo 5. Vivienda plurifamiliar: es la que comparte con otras viviendas la misma parcela catastral pudiendo

tener locales de uso no residencial en plantas baja o altas.

Tipo 6. Vivienda en bloque: es un conjunto de viviendas con distintos accesos desde la vía pública, pudiendo tener locales de uso no residencial en planta baja o altas.

B. Usos correspondientes al Sector Secundario:

Es el uso que corresponde a las operaciones de fabricación o transformación de productos. Se establecen

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A65935D5E1H4C2ZV2SR5FR1Q
Verificación: <http://www.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

los siguientes tipos y categorías:

Tipo B1. Industrias Metálicas:

Categoría 1. Fabricación de carpintería, estructuras, vehículos o sus componentes con perfiles laminados o conformados.

Categoría 2. Fabricación de productos metálicos mediante fundición, inyección u otro procedimiento.

Categoría 3. Reparación o limpieza de vehículos.

Categoría 4. Almacenamiento de productos metálicos fabricados. Tipo B2. Industrias del calzado, confección y madera.

Categoría 1. Fabricación de productos a partir de pieles, tejidos o maderas. Categoría 2. Reparación de productos fabricados.

Categoría 3. Almacenamiento de productos fabricados. Tipo B3. Industrias del Pan, bollería y alimentación.

Categoría 1. Fabricación y envasado a partir de materia prima.

Categoría 2. Fabricación artesanal de pan, bollería y pastelería en locales anexos a puntos de venta.

Categoría 3. Almacenamiento de productos fabricados.

Tipo B4. Fabricación de productos minerales y su almacenamiento. Tipo B5.

Fabricación de productos químicos y su almacenamiento. Tipo B6. Fabricación de maquinaria y su almacenamiento.

Tipo B7. Fabricación y almacenamiento de artículos de papelería e impresión. Tipo B8.

Fabricación y almacenamiento de productos de caucho o plástico.

Tipo B9. Fabricación y almacenamiento de materiales de construcción. Tipo B10.

Almacenamiento de maquinaria agrícola.

Tipo B11. Reparación de maquinarias y automóviles.

C. Usos correspondientes al Sector Terciario.

Es el uso que corresponde a las operaciones de venta de productos fabricados. Se establecen los siguientes tipos y categorías:

Tipo C1. Comercio Mayorista. Es el tipo de comercio que corresponde a ventas al por mayor.

Categoría 1. Comercio mayorista de frutas y verduras y otros productos agrícolas. Categoría 2. Comercio mayorista de pescado, carnes, huevos, aves y caza.

Categoría 3. Comercio mayorista de otros productos.

Tipo C2. Comercio minorista. Es el tipo de comercios que corresponde a venta al por menor directamente al público.

Categoría 1. Venta al público de pescado, carne, huevos aves y caza. Categoría 2. venta al público de frutas y verduras.

Categoría 3. venta al público de otros productos alimenticios. Categoría 4. venta al público de calzado, confección y muebles. Categoría 5. venta al público de helados, golosinas y revistas.

Categoría 6. venta al público de otros productos fabricados. Categoría 7. venta al público de carburantes.

D. Usos correspondientes al Sector Servicios.

Son usos correspondientes a prestación de servicios personales, económicos o culturales. Se definen los siguientes tipos y categorías:

Tipo D1: Restaurantes y bares sin música.

Tipo D2. Gimnasios, peluquerías, institutos de belleza o dietética. Tipo D3. Salas de Exposiciones, museos y bibliotecas.

Tipo D4. Hoteles:

Categoría 1. Hoteles, hostales, pensiones, residencias y moteles. Categoría 2. Campamentos turísticos.

Tipo D5. Oficinas, despachos profesionales y consultas médicas. Tipo D6. Servicios Religiosos.

Categoría 1. Templos con culto diario. Categoría 2.

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A5593SD5E1H4CCZY2SR6R1Q
Verificación: www.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

capillas con culto ocasional.

Categoría 3. oficinas y centros de enseñanza religiosa.

Tipo D7. Servicios recreativos, con las categorías siguientes:

Categoría 1. bares con música.

Categoría 2. instalaciones deportivas o recreativas de clubes privados.

Categoría 3. instalaciones deportivas o recreativas abiertas al público con control de entrada o con entrada libre.

Categoría 4. Salas de música y baile.

Categoría 5. cinematógrafos y Salas de proyecciones. Categoría 6. teatros y auditorios.

Categoría 7: Salones Recreativos de Juegos y Apuestas de titularidad estatal (Loterías y Apuestas del Estado, concesional: Once)

Categoría 8: Salones Recreativos de Juegos y Apuestas de titularidad privada, a una distancia mayor o igual a 1.000 metros de Colegios de educación infantil y primaria, de Institutos de educación obligatoria, bachiller y formación profesional, Bibliotecas, Centros Cívicos, Teatros, Centros Deportivo, Parques y jardines (zonas verdes) y todos aquellos que alberguen un público menor de edad (menor de 18 años).

Tipo D8. Servicios Docentes. Academias, autoescuelas, guarderías, escuelas.

Los usos autorizados en los sistemas son los indicados en los siguientes apartados E, F, G, H, I y J. Los usos incluidos en los grupos G (docentes), H (parques deportivos) e I (servicios de interés público y social) se consideran compatibles entre sí, independientemente del uso autorizado que se indique en los planos de ordenación.

E. Usos correspondientes a la red viaria y al sistema de comunicaciones. Tipo 1.

Tráfico rodado de vehículos.

Tipo 2. Tráfico peatonal.

Tipo 3. Canalizaciones de instalaciones sobre rasante incluidos centros de mando y terminales.

Tipo 4. Canalizaciones de instalaciones bajo rasante incluidos puntos de acceso y control.

Tipo 5. Señalización, indicación y rotulación. Tipo 6.

Atención al peatón (mobiliario urbano). Tipo 7. Kioscos de venta o información.

F. Usos correspondientes al Sistema de Espacios Libres. Tipo 1.

Esparcimiento incluyendo juegos y deportes. Tipo 2. Descanso.

Tipo 3. Espectáculos al aire libre.

Tipo 4. Celebraciones de reuniones, recepciones, actos, conferencias, cursos y representaciones.

Tipo 5. Comida y bebida en recintos establecidos al efecto. Merendero y comedores. Tipo 6. Albergue.

G. Usos correspondientes al Sistema de Usos Docentes. Tipo 1.

Educación Infantil.

Tipo 2. Educación primaria. Tipo 3.

Educación Secundaria. Tipo 4.

Bachillerato.

Tipo 5. Formación Profesional. Tipo

6. Enseñanza de Adultos.

Tipo 7. Escuelas Taller y Casas de oficio. Tipo 8.

Formación Profesional de adultos.

H. Usos correspondientes al sistema de parques deportivos. Tipo 1.

Deporte de competición con control de entrada.

Tipo 2. Deporte de competición sin control de entrada.

Tipo 3. Practica no competitiva del deporte, gimnasia de mantenimiento.

I. Usos correspondientes al sistema general de servicios de interés público o social. Tipo 1.

Administración pública.

Tipo 2. Servicios sanitarios. Tipo 3.

Servicios religiosos. Tipo 4. Servicios

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A55935D5E1H4GCSZY2SR6R1Q
Verificación: www.sede.es/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

asistenciales. Tipo 5. Servicios culturales.

Tipo 6. Otros servicios públicos, cementerio.

Usos correspondientes al Sistema General de Infraestructuras.

Tipo 1. Depósitos de Agua.

Tipo 2. Centros de transformación eléctrica.

Tipo 3. Estación depuradora de Aguas residuales.

Tipo 4. Depósitos y centros de transformación de residuos sólidos urbanos.

2. Situación. Es la posición que un uso ocupa respecto al inmueble en el que se ubica, se diferencian las siguientes situaciones:

Situación 1. En edificios con uso exclusivo.

Situación 2. En planta baja de un edificio con otro uso. Situación 3. En cualquier planta de un edificio.

Situación 4. Al aire libre.

Situación 5. En instalación móvil o desmontable colocada en la vía pública. Situación 6. En el subsuelo.

2.2 Condiciones en zonas residenciales: Z1(Ordenanza R1) Z2(Ordenanza R2) Z3 (Ordenanza R3) Z3a (Ordenanza R3) Z4 (Ordenanza R4) Z5 (Ordenanza R5)

Artículo 41. Zona R-1.

La zona R-1 se corresponde con la ciudad existentes hasta el siglo XIX.

1. Condiciones de parcelas: las parcelas son las definidas en los planos catastrales sobre los que se han dibujado el plano de ordenación nº 4 de estas Normas subsidiarias, estas parcelas son indivisibles no se autorizan segregaciones ni agregaciones salvo que la parcela catastral sea incorporada a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o cuando resulten parcelas de superficie no inferior a 75 metros cuadrados y fachada no inferior a 5 metros.(Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).

2. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial Tipo 1 en situación 1 y 3. Usos

Permitidos:

Residencial Tipo 5 y Residencial tipo 6.(Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01). Industrial Tipo B3 categoría 2 en situación 1 y 2.

Terciario Tipo C2 categorías 1,2,3,4 y 5, en situación 1 y 2. Servicios Tipos D1,

D2, D3, D4, D5, D6 y D8, en situación 1, 2 y 3.

Usos Prohibidos: Los descritos en el art.11, no contenidos entre los usos característicos ni permitidos del presente artículo.

3. Condiciones de edificación:

a) Tipo de edificación: edificio entre medianeras con fachada alineada a vial.

b) Ocupación: No se fija.

c) Edificabilidad: No se fija.

d) Altura y número de plantas: El número de plantas será como máximo de dos, baja y alta, se permiten sótanos y áticos con las condiciones del artículo 14.

La altura de cada planta deberá armonizarse con las existentes en los edificios colindantes en calles de pendiente inferior al 2% y armonizarse con el ritmo de altura existente en los edificios en toda la calle para calles de pendiente o, insertada entre las casas con las que armonice con expresión de la cota altimétrica de cada una de las casas representadas.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco y estos serán alargados y

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A55935SD54HC5Z2ZSR9R1Q
Url: www.elvisodelalcor.org/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados:

Sobre la alineación establecida se admitirán:

- a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cms. del paramento de fachada.
- b) Rejas y elementos ornamentales que no podrán superar la medida de 30 cms. en planta superior, ni 10 cms. en planta baja.
- c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cms. y en ningún caso sobrepasar el ancho del acerado. El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:
 - a) No se autorizarán vuelo sobre la vía pública para altura inferior a 3 m.(Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).
 - b) Deberán separarse al menos 0,50 m. de la medianería.
 - c) Cada balcón se ceñirá a un hueco, ni superar en 80 cms. su anchura.
 - d) La baranda de protección será de elementos de cerrajería de acero no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales, admitiéndose cerrarlos mediante cierres de estilo sevillano de madera o acero y vidrio.

3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.

- a) El color general predominante de la fachada será blanco y/o los colores tradicionales calamocho, almagra y tonos tierra.
- b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.
- c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas curvas cerámicas. Las aguas se recogerán hacia el interior del edificio.
- d) Las carpinterías se admitirán de madera, acero pintado o aluminio lacado en blanco.

4. Ámbito de protección ambiental.

Dentro de la zona R-1 se delimita la subzona definida en el artículo 116 como ámbito de protección ambiental para la cual ese artículo define las obras autorizables.

Artículo 42. Zona R-2.

Esta zona R-2 corresponde al crecimiento de la ciudad hasta 1960.

1. Condiciones de parcelas: las parcelas son las definitivas en planos catastrales sobre los que se han dibujado el plano de ordenación n.º 4 de estas Normas Subsidiarias, estas parcelas son indivisibles, no se autorizan segregaciones ni agregaciones, salvo que la parcela catastral sea incorporada a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o cuando resulten parcelas de superficie no inferior a 75 metros cuadrados y fachada no inferior a 5 metros. (Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).

2. Condiciones de Uso:

Uso característico: Residencial Tipo 1, en situación 1 y 3. Usos permitidos:

Residencial Tipo 5 y Residencial tipo 6.(Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01). Industrial Tipo B3 categorías 1 y 2 situación 1 y 2

Terciario Tipo C2, categorías 1,2,3,4,5,6 y 7 situación 1 y 2.

Servicios Tipos D1,D2,D3,D4,D5,D6, D7(categoría 7) y D8. situación 1,2 y 3.

Usos Prohibidos: Los descritos en el art.11, no contenidos entre los usos característicos ni permitidos del presente artículo.

3. Condiciones de edificación:

a) Tipo de edificación: edificio entre medianeras con fachada a vial o con ajardinamiento de los espacios visibles desde la vía pública.

b) Ocupación: No se fija.

c) Edificabilidad: No se fija.

d) Altura y número de plantas: El número de plantas será como máximo de dos (Modificación 1. BOP 278

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A55935D5E1H4CC5ZV2SR6R1Q
Verificación: www.sede.es/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

DE 30/11/01), baja y alta. Se permiten sótanos y áticos con las condiciones del artículo 14.

La altura de cada planta deberá armonizarse con las existentes en los edificios colindantes en calles de pendiente inferior al 2% y deberá con el ritmo de altura existente en los edificios en toda la calle para calles de pendiente superior. En todo caso la fachada del edificio proyectado deberá dibujarse en el proyecto Técnico, insertado entre las casas con las que armonice con expresión de la cota altimétrica de cada una de las casas representadas.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco y estos serán alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados:

Sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cms. del paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que no podrán superar la medida de 30 cms. en planta superior, ni 10 cms. en planta baja.

c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cms. y en ningún caso sobrepasar el ancho del acerado. El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán vuelo sobre vía pública para altura inferior a 3 m.(Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).

b) Deberán separarse al menos 0,50 m. de la medianería.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco, ni superar en 80 cms. su anchura.

d) La baranda de protección será de elementos de cerrajería de acero no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales, admitiéndose cerrarlos mediante cierres de estilo sevillano de madera o acero y vidrio.

3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco y/o los colores tradicionales calamocho, almagra y tonos tierra.

b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.

c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas curvas cerámicas. Las aguas se recogerán hacia el interior del edificio.

d) Las carpinterías se admitirán de madera, acero pintado o aluminio lacado en blanco o negro.

Artículo 43. Zona R-3.

Esta zona R-3 se corresponde con la expansión de la ciudad entre 1.960 y 1.983.

1. Condiciones de parcelas: las parcelas son las definidas en los planos catastrales sobre los que se han dibujado el plano de ordenación nº 4 de estas Normas Subsidiarias, estas parcelas son indivisibles, no se autorizan segregaciones ni agregaciones, salvo que la parcela catastral sea incorporada a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o cuando resulten parcelas de superficie mayor de 75 metros cuadrados y fachada superior a 5 metros.

2. Condiciones de Uso:

Uso característico: Residencial Tipo 1, en situación 1 y 3. Usos permitidos:

Residencial Tipo 2, 3, 5 y 6.

Industrial Tipo B3 categorías 1 y 2 y 3 situación 1 y 2.

Terciario Tipo C2, categorías 1,2,3,4,5 , 6 y 7 situación 1 y 2. Servicios

Tipos D1,D2,D3,D4,D5,D6, y D8. situación 1, 2 y 3. Servicios Tipo D7:

Categoría 1 y 4 en situación 1.

Categoría 2 en situación 1 y 2.

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A65935D5E1H4C6CZY2SR6FRHQ
Verificación: www.elvisodelalcor.org
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

Categoría 5 y 6 en situaciones 1,2 y 3.

Categoría 7 en situaciones 1 y 2.

Categoría 8 en situación 1, a una distancia mayor o igual a 1000 metros de Colegios de educación infantil y primaria, de Institutos de educación obligatoria, bachiller y formación profesional, Bibliotecas, Centros Cívicos, Teatros, Centros Deportivo, Parques y jardines (zonas verdes) y todos aquellos que alberguen un público menor de edad (menor de 18 años).

Usos Prohibidos: Los descritos en el art.11, no contenidos entre los usos característicos ni permitidos del presente artículo.

3. Condiciones de edificación:

Tipo de edificación: edificio entre medianeras con fachada a vial o con ajardinamiento de los espacios visibles desde la vía pública.

a) Ocupación: No se fija.

b) Edificabilidad: No se fija.

c) Altura y número de plantas: El número máximo de plantas será de dos, baja y alta, excepto en las parcelas ya edificadas de acuerdo con la ordenación anteriormente vigente, en las que el número de plantas será el existente. Se permiten sótanos y áticos con las condiciones del artículo 14.

La altura de cada planta deberá armonizarse con las existentes en los edificios colindantes en calles de pendiente inferior al 2% y deberá armonizarse con el ritmo de altura existente en los edificios en toda la calle para calles de pendiente superior. En todo caso la fachada del edificio proyectado deberá dibujarse en el proyecto Técnico, insertado entre las casas con las que armonice con expresión de la cota altimétrica de cada una de las casas representadas.

d) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco y estos serán alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados: Sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cms. del paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que no podrán superar la medida de 30 cms. en planta superior, ni 10 cms. en planta baja.

c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cms. y en ningún caso sobrepasar el ancho del acerado. El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán vuelos sobre la vía pública para altura inferior a 3 m. (Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).

b) Deberán separarse al menos 0,50 m. de la medianería.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco, si superar en 80 cms. su anchura.

d) La baranda de protección será de elementos de cerrajería de acero no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales, admitiéndose cerrarlos mediante cierres de estilo sevillano de madera o acero y vidrio.

3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco y/o los colores tradicionales calamocho, almagra y tonos tierra.

b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.

c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas curvas cerámicas o chapa lacada en blanco. Las aguas se recogerán hacia el interior del edificio.

d) Las carpinterías se admitirán de madera, acero pintado o aluminio lacado en blanco, azul, verde, rojo o negro.

Artículo 44. Zona R-4.

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A65935D5E1H4CC5Z42SR95R1Q
Válid. Electrónica: www.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

Esta zona se corresponde con el crecimiento de la ciudad a partir de 1.983, en actuaciones de carácter residencial con documentos técnicos aprobados por el órgano urbanístico competente.

1. Condiciones de parcelas: Las parcelas son las definidas en los planos catastrales sobre los que se han dibujado el plano de ordenación n.º 4 de estas Normas Subsidiarias, estas parcelas se corresponden con los proyectos de compensación y reparcelación aprobados. Las parcelas son indivisibles no se autorizan segregaciones ni agregaciones salvo que la parcela actual se incorporada a una Unidad de ejecución en suelo Urbano o cuando resulten parcelas de superficie no inferior a 100 metros cuadrados y fachada no inferior a 6 metros. (Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).

2. Condiciones de Uso:

Uso característico: Residencial Tipo 1, en situación 1 y 3. Usos permitidos:

Residencial Tipo 2, 3, 5 y 6.

Industrial Tipo B3 categorías 1 y 2 situación 1 y 2.

Terciario Tipo C2, categorías 1,2,3,4,5,6 y 7 situación 1 y 2. Servicios Tipos D1,D2,D3,D4,D5,D6 y D8. situación 1, 2 y 3. Servicios Tipo D7:

Categoría 1 y 4 en situación 1.

Categoría 2 en situación 1 y 2.

Categoría 5 y 6 en situaciones 1,2 y 3.

Categoría 7 en situaciones 1 y 2.

Categoría 8 en situación 1, a una distancia mayor o igual a 1000metros de Colegios de educación infantil y primaria, de Institutos de educación obligatoria, bachiller y formación profesional, Bibliotecas, Centros Cívicos, Teatros, Centros Deportivo, Parques y jardines(zonas verdes) y todos aquellos que alberguen un público menor de edad (menor de 18 años).

Usos Prohibidos: Los descritos en el art.11, no contenidos entre los usos característicos ni permitidos del presente artículo.

3. Condiciones de edificación:

a) Tipo de edificación: edificio entre medianeras con fachada a vial o con ajardinamiento de los espacios visibles desde la vía pública.

b) Ocupación: No se fija.

c) Edificabilidad: No se fija.

Altura y número de plantas: El número máximo de plantas será de dos, baja y alta. Se permiten sótanos y áticos con las condiciones del artículo 14.

La altura de cada planta deberá armonizarse con las existentes en los edificios colindantes en calles de pendiente inferior al 2% y deberá armonizarse con el ritmo de altura existente en los edificios en toda la calle para calles de pendiente superior. En todo caso la fachada del edificio proyectado deberá dibujarse en el proyecto Técnico, insertado entre las casas con las que armonice con expresión de la cota altimétrica de cada una de las casas representadas.

d) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada: Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco y estos serán alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados: Sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cms. del paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que no podrán superar la medida de 30 cms. en planta superior, ni 10 cms. en planta baja.

c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cms. y en ningún caso sobrepasar el ancho del acerado. El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán vuelos sobre la vía pública para altura inferior a 3 m.(Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).

b) Deberán separarse al menos 0,50 m. de la medianería.

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Código de Verificación: A65935D5E146C5C725R6R9R1Q
Este documento ha sido firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 20
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

- c) Cada balcón se ceñirá a un hueco. Sin sobrepasar en 80 cms. su anchura.
 - d) La baranda de protección será de elementos de cerrajería de acero no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales, admitiéndose cerrarlos mediante cierres de estilo sevillano de madera o acero y vidrio.
3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.
- a) El color general predominante de la fachada será blanco y/o los colores tradicionales calamocho, almagra y tonos tierra.
 - b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.
 - c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas curvas cerámicas o chapa lacada en blanco. Las aguas se recogerán hacia el interior del edificio.
 - d) Las carpinterías se admitirán de madera, acero pintado o aluminio lacado en blanco, azul, verde, rojo o negro.

Artículo 45. Zona R-5.

Esta zona R-5 se corresponde con el crecimiento de la ciudad, con uso de vivienda y tipología ciudad jardín.

1. Condiciones de Parcelas.

Las parcelas son las definidas en los planos catastrales o en los proyectos de parcelación aprobados por el ayuntamiento en su día. Estas parcelas son indivisibles. No se autorizan segregaciones. Se autorizan agregaciones de parcelas sin limitación.

2. Condiciones de Uso.

Uso característico: Residencial Tipo 4. Usos permitidos:

Residencial Tipo 3

Servicios Tipo D7 categoría 2. Tipo

D5 en situación 1 y 2.

Usos Prohibidos: Los descritos en el art.11, no contenidos entre los usos característicos ni permitidos del presente artículo.

3. Condiciones de la edificación:

- a) Tipo de edificación: edificio aislado en el interior de la parcela con ajardinamiento de los espacios visibles desde fuera de la parcela.
- b) Ocupación de parcela: 200 metros cuadrados como máximo.
- c) Número de plantas: el máxima será de dos.

2.3 Condiciones en zonas de uso característico terciario, zona Z8 (Ordenanza T2) e industrial, zonas Z6 y Z7 (ordenanza I 1-2, y T 1):

Artículo 49. Zona T-2.

Esta zona T-2 se corresponde con la manzana 88136 del Catastro Urbano.

1. Condiciones de uso:

Uso característico: Terciario Tipo C2, en categorías 1,2,3,4,5, y 6 Usos permitidos:

Residencial Tipos 1, 2 y 5.

Servicios Tipos D1,D2,D3,D4,D5,D6 y D8 en situación 1, 2 y 3. Servicios D7 :

Categoría 5 y 6.

Categoría 7 en situaciones 1 y 2.

Categoría 8 en situación 1, a una distancia mayor o igual a 1000metros de Colegios de educación infantil y

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A5593SD5E1H4GCSZY2SR6FRHQ
Verificación: www.sede.es/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 20





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

primaria, de Institutos de educación obligatoria, bachiller y formación profesional, Bibliotecas, Centros Cívicos, Teatros, Centros Deportivo, Parques y jardines(zonas verdes) y todos aquellos que alberguen un público menor de edad (menor de 18 años).

Usos Prohibidos: Los descritos en el art.11, no contenidos entre los usos característicos ni permitidos del presente artículo.

2. Condiciones de parcelación.

Las parcelas catastrales actuales se consideran divisibles. Las parcelas resultantes deben tener una fachada con longitud igual o superior a 8 metros. Se permite la agregación de parcelas catastrales.

3. Condiciones de edificación.

a) Tipo de edificación: edificio entre medianeras con fachada alineada a vial o con jardín delantero.

b) Ocupación: no se fija.

c) Número de plantas: igual o menor que tres.

d) Debe conservarse la servidumbre de vistas y paso de las casas de calle Juan Bautista

3.5 Condiciones en zonas de uso característico industrial, zona Z6 (Ordenanza I1 e I2), zona Z7 (Ordenanza T1):

Artículo 46. Zona I-1.

Esta zona comprende las áreas industriales del norte del casco urbano, incluso las zonas industriales de los sectores ordenados por los planes parciales, Santa Isabel (aprobado en 16.9.86) completo y El Viso (aprobado en 19.12.91) primera fase.

Las condiciones de parcelación, de uso y de edificación serán las siguientes:

1. Condiciones de Uso:

Uso característico: El señalado para cada manzana por el Plan Parcial y en defecto de este el uso característico será el Industrial.

Usos permitidos: Usos Terciarios en todos sus tipos y categorías. Servicios en todos sus tipos y categorías, con las siguientes salvedades: Categoría 7 en situaciones 1 y 2.

Categoría 8 en situación 1, a una distancia mayor o igual a 1000metros de Colegios de educación infantil y primaria, de Institutos de educación obligatoria, bachiller y formación profesional, Bibliotecas, Centros Cívicos, Teatros, Centros Deportivo, Parques y jardines(zonas verdes) y todos aquellos que alberguen un público menor de edad (menor de 18 años).

Usos Prohibidos: Los descritos en el art.11, no contenidos entre los usos característicos ni permitidos del presente artículo.

2. Condiciones de parcelación:

La parcela será de superficie igual o mayor de 200 m2.

3. Condiciones de edificación:

El número máximo de plantas será dos, primera y segunda. No se limita la ocupación de la primera planta salvo lo indicado para las alienaciones por el punto siguiente. La ocupación de la segunda planta no superará el 25 % de la superficie de la parcela.

La altura máxima de la edificación medida desde el punto más alto de la parcela hasta el plano de apoyo de la estructura de la cubierta será de 10 metros.

Las instalaciones especiales como tolvas, antenas, grúas o torres, podrán tener la altura necesaria en cada caso siempre que cuenten con la autorización preceptiva de la Dirección general de Aviación Civil, que determina las condiciones de servidumbre aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

4. Situación de la edificación dentro de la parcela.

La edificación debe separarse de la línea frontal de la parcela, la distancia indicada en cada plan parcial o incluso más si así lo exige las necesidades de la actividad que vaya a instalarse en la edificación. Los espacios libres de edificación visibles desde la vía pública deberán pavimentarse o ajardinarse.

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Código de Validación: A65935D5E146C3C725R95R1Q
Verificación: www.elvisodelalcor.org/validacion
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 20



**Ayuntamiento de El Viso del Alcor**

En las manzanas 5.1 y 5.2, del Plan Parcial El Viso, la alineación a la calle "L" será la indicada en las ordenanzas del Plan (retranqueo de 3 metros) y no la indicada en los planos, excepto en los cuatro chaflanes, en los que prevalecerá la alineación definida en los planos. (Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).

Artículo 47. Zona I-2.

Esta zona I-2 se corresponde con el Polígono de las Casetas, que en su día fue habilitado por el Ayuntamiento (art. 23 de N.U. de las N.S.P.M de 1983).

1. Condiciones de Uso.

Uso característico: Industrial Tipo B10 Uso permitido:

Industrial Tipo B1 categorías 1,2,4. Industrial Tipo B3 categoría 1 y categoría 3. Industrial Tipo C1 categoría 1.

Servicios Tipo D1 y Tipo D7.(Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).

En la Categoría 8 de D7 se situarán a una distancia mayor o igual a 1000metros de Colegios de educación infantil y primaria, de Institutos de educación obligatoria, bachiller y formación profesional, Bibliotecas, Centros Cívicos, Teatros, Centros Deportivo, Parques y jardines(zonas verdes) y todos aquellos que alberguen un público menor de edad (menor de 18 años).

Usos Prohibidos: Los descritos en el art.11, no contenidos entre los usos característicos ni permitidos del presente artículo.

2. Condiciones de parcelación.

Para uso de almacén de maquinaria agrícola (B10) y servicios (D1) la parcela mínima se fija en 100 m2.

Para uso industrial B1 y B3 la parcela mínima se fija en 2.000 m2.

Para uso de almacén de productos agrícolas (C1) la parcela mínima se fija en 500 m2.

3. Condiciones de edificación.

La edificación tendrá una sola planta. Para parcelas de superficie menor de 500 m2, no se limita la ocupación. En el resto de las parcelas la ocupación máxima será del 80%.

La altura máxima de la edificación medida desde el punto más alto de la parcela hasta el plano de apoyo de la estructura de la cubierta será de 10 metros.

Dentro de la edificación podrá situarse una entreplanta cuya superficie no supere el 25% de la superficie de la parcela. (Modificación 1. BOP 278 DE 30/11/01).

Artículo 48. Zona T-1.

Esta zona T-1 corresponde con la zona comercial de la primera fase del Plan Parcial El visó aprobado en 19.12.91.

1. Condiciones de uso:

Uso característico: Terciario en todos sus tipos y categorías. Uso permitido:

Industrial tipo B3 categoría 1.

Servicios en cualquier Tipo y Categoría.

En la Categoría 8 de D7 se situarán a una distancia mayor o igual a 1000metros de Colegios de educación infantil y primaria, de Institutos de educación obligatoria, bachiller y formación profesional, Bibliotecas, Centros Cívicos, Teatros, Centros Deportivo, Parques y jardines(zonas verdes) y todos aquellos que alberguen un público menor de edad (menor de 18 años).

Usos Prohibidos: Los descritos en el art.11, no contenidos entre los usos característicos ni permitidos del presente artículo.

2. Condiciones de parcelación:

Las parcelas deben cumplir las siguientes condiciones:

Fachada mínima: 10 metros. Fondo

mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 200 metros cuadrados.

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

Cód. Validación: A55935D5E1H4GCSZK2SR9R1Q
Verificación: www.elvisodelalcor.org/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 20





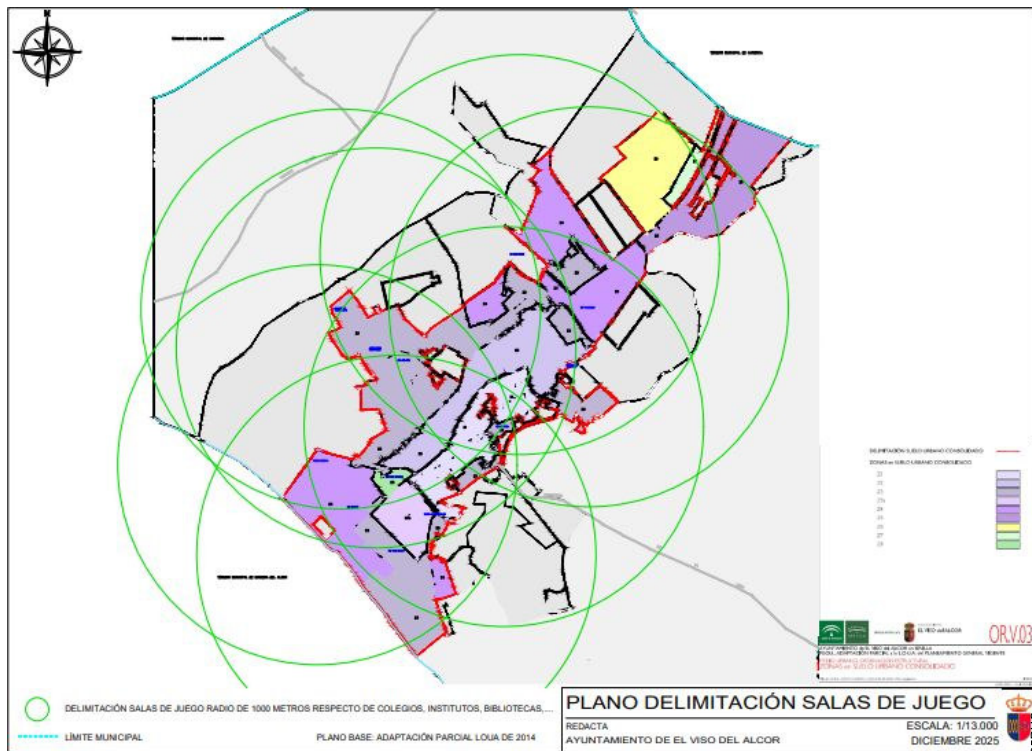
Ayuntamiento de El Viso del Alcor

3. Condiciones de edificación:

El número máximo de plantas será de tres. La altura máxima de la edificación desde el punto más alto de la parcela hasta el plano de apoyo de la estructura de la cubierta será de 10 metros. La edificación debe retranquearse 5 metros del frente de la parcela, a partir de esta alineación no se limita la ocupación de la parcela.

3. Régimen transitorio

Los establecimientos existentes, con el uso D7 categoría 8, quedarán en situación de fuera de ordenación parcial, sin posibilidad de ampliación, traslado, modificación sustancial o incremento de superficie.



Lo que se hace público para general conocimiento

En El Viso del Alcor, en la fecha indicada en la firma electrónica

El Alcalde – Presidente

Plaza Sacristán Guerrero, 7 – 41520 El Viso del Alcor – Sevilla – Tel. 955740427 – Fax 955945702 – N.E.L. 01411020
www.elvisodelalcor.org - ayuntamiento@elvisodelalcor.org

