DIEGO MANUEL AGÜERA PIÑERO (1 de 1)
Alcalde-Presidente
Fecha Firma: 26/10/2026
HASH: a5e695d4668837600d83a58e7322c83e96

Ayuntamiento de La Algaba

Expediente n.º: 30/2020
Expediente n.º: 30/2020
Procedimiento: Aprobación de Planeamiento de Desarrollo

ANUNCIO

DON DIEGO MANUEL AGÜERA PIÑERO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LA ALGABA

HAGO SABER:

QUE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de enero de 2026, ha sido aprobado definitivamente el documento que contiene el Plan Parcial de Ordenación del Sector SI-3 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba, que se reproduce literal:

"I.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 08/05/2022, en virtud de la delegación de las competencias de la Alcaldía para la aprobación de instrumentos de desarrollo del Plan General efectuada por la Resolución n.º 849/2019, de 24 de junio (BOP n.º 160 de 12/07/2019), se aprobó inicialmente el documento que contiene el Plan Parcial de Ordenación del Sector SI-3 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba, redactado por redactado por el Ingeniero D. Francisco Manuel Dorado Ortega, colegiado nº 18.800 del Colegio Oficial de Ingenieros de Camino Canales y Puertos.

II.- Aprobado inicialmente, el Plan Parcial de Ordenación del Sector SI-3, se sometió a información pública durante un plazo de un mes, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 137 de fecha 16/06/2022, en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el Portal de Transparencia y en el diario ABC de Sevilla de fecha 10/06/2022.

III.- En el Informe suscrito por el arquitecto municipal D. Rafael Muñoz Carmona, con fecha 14/03/2025, se indica el estado de emisión de los informes sectoriales solicitados.

IV.- Con fecha 14/03/2025 (2025-E-RE-1553) se presenta en el Ayuntamiento la última versión del documento del Plan Parcial de Ordenación del Sector SI-3.

V.- Con fecha 14 de marzo de 2025, se emite informe con referencia 66.2-RMC-2024, favorable a la aprobación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SI-3 firmado por el arquitecto municipal D. Rafael Muñoz Carmona con fecha 14/03/2025.

VI.- Consta Informe con referencia 66.4-RMC-2024, suscrito por el arquitecto municipal D. Rafael Muñoz Carmona con fecha 14/03/2025., respecto de las modificaciones de la última versión del documento del Plan Parcial de Ordenación del Sector SI-3 (2025-E-RE-1553), donde se concluye su carácter no sustancial.

VII.- Consta en el expediente Informe jurídico emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento, con fecha 28/04/2022 donde se recoge la legislación aplicable y el procedimiento a tramitar.

VIII.- Con fecha 16 de abril de 2025, se emite Informe Jurídico por parte del Oficial Mayor.

IX- Por la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión Ordinaria el 16 de abril de 2025, se aprueba provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-3 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba, redactado por redactado por el Ingeniero D. Francisco Manuel Dorado Ortega, colegiado nº 18.800 del Colegio Oficial de Ingenieros de Camino Canales y Puertos.

X.- Con fecha 22 de abril de 2025 y registro de entrada 2025-E-RE-2450, se presenta solicitud de

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 17

Página 49 de un total de 123
Página 1 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

aprobación de nuevo documento redactado en el que se subsana plano I-03 en el cual se grafían las líneas de servidumbre de protección y del dominio público marítimo-terrestre extraídas del visor publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

XI.- Con fecha 22 de abril de 2025, se emite informe por parte de los Servicios Técnicos.

XII.- Con fecha 22 de abril de 2025, se emite informe Jurídico por parte del Oficial Mayor.

XIII.- Se aprueba provisionalmente en Junta de Gobierno Local de 16 de abril de 2025, el Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-3 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba, redactado por el Ingeniero D. Francisco Manuel Dorado Ortega, colegiado nº 18.800 del Colegio Oficial de Ingenieros de Camino Canales y Puertos y se da traslado del acuerdo a Consejería correspondiente en materia de carreteras por si procede la emisión de nuevo informe sectorial, así como solicitud de Informes Sectoriales a las Consejerías Competentes que no hayan emitido informe, o hayan requerido subsanación con ocasión de la aprobación inicial, así como la notificación a los interesados.

XIV.- En fecha 22/04/2025 con registro 2025-E-RE-2443 se presenta registro por el redactor del PEI documento en el cual se modifica el plano I-03 y posteriormente En fecha 22/04/2025 con registro 2025-E-RE-2450 se presenta registro por el redactor del PEI documento en el cual aporta de nuevo el documento aportado en registro anterior con firma electrónica correcta.

XV.- Se emite informe técnico favorable de fecha 22/04/2025 al documento de aprobación provisional, aprobándose el mismo por JGL de fecha 24/04/2025.

XVI.- Se reciben diferentes informes sectoriales de diferentes administraciones:

1. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda - Delegación Territorial de Sevilla – Servicio de Carreteras: en informe de fecha 16/04/2025 se informa:

Debido a que con las nuevas prescripciones del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, se implanta una nueva glorieta, quedando muy cercanas entre sí, que deberá tratarse como una Glorieta doble, por lo que debería dotarse de dos carriles por sentido de circulación a todos los tramos entre glorietas.

El documento DEBERÁ SER MODIFICADO, e informado por este servicio, previamente a su aprobación definitiva.

3.- CONCLUSIONES.

Por ello SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE EL DOCUMENTO SOBRE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SI-3 EN EL ÁMBITO DEL T.M. DE LA ALGABA."

1. Consejería de Industria y Comercio- Delegación territorial en Sevilla: Se remite solicitud de informe en fecha 25/04/2025 con recepción confirmada, sin haber recibido respuesta a fecha actual.

2. Endesa Distribución Eléctrica: Se remite solicitud de informe en fecha 25/04/2025 con recepción confirmada, sin haber recibido respuesta a fecha actual.

3. Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente – Delegación Territorial en Sevilla- Servicio de Vías Pecuarias: Se remite solicitud de informe en fecha 25/04/2025 con recepción confirmada, sin haber recibido respuesta a fecha actual.

4. Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente - Delegación Territorial en Sevilla – Servicio de protección ambiental (sobre materia de Costas): se recibe evacuación de consulta con firma de fecha 3/07/2025 en la cual se recoge como parte de dicha respuesta en su punto primero el informe del Servicio Provincial de Costas de Sevilla, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de fecha 29 de mayo de 2024, así como indica finalmente:

"… Este Servicio considera que, conforme al precepto legal antes mencionado, la competencia para evacuar este tipo de informes le corresponde al Ministerio competente en materia de Costas, con la única salvedad que, en caso de que el sentido del informe sea desfavorable, la administración autonómica puede plantear una

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 17

discrepancia y solicitar la apertura de un periodo de consultas."

1. Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente- Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Economía Circular- Servicio de Costas y Gestión del Litoral: se recibe con firma de fecha 4/07/2025 "INFORME 729-2025 DEL SERVICIO DE COSTAS Y GESTIÓN DEL LITORAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR SOBRE CONSULTA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA EN RELACIÓN AL INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 112 a) DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS" el cual concluye indicando:

"… Este servicio considera que, conforme al precepto legal antes mencionado, la competencia para evacuar este tipo de informes le corresponde al Ministerio competente en materia de Costas, con la única salvedad que, en caso de que el sentido del informe sea desfavorable, la administración autonómica puede plantear una discrepancia y solicitar la apertura de un periodo de consultas; y es en ese aspecto donde se produce la concurrencia competencial entre ambas administraciones.

En este sentido y para finalizar, indicar como conclusión en que si el ámbito del proyecto no afecta ni a Dominio Público Marítimo- Terreste ni a Zona de Servidumbre de Protección bien la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, bien la Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Economía Circular a través de su Servicio de Costas y Gestión del Litoral, de la misma Consejería, no resultan competentes para emitir el informe que se solicita."

1. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir: Se remite solicitud de informe en fecha 25/04/2025 con recepción confirmada (su expte: URB-25/085SE/ETESevilla) , sin haber recibido respuesta a fecha actual.

2. Dirección General de Carreteras Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental: se recibe informe con firma de fecha 24/07/2025 del siguiente tenor literal:

"…Una vez analizado el expediente y vistos los informes emitidos al respecto de este asunto por el Área de Conservación y Explotación y el Área de Planeamiento, Proyectos y Obras II, el Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, por delegación de las competencias de la Dirección General de Carreteras (Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre, modificada por Orden TMA/355/2023, de 10 de abril), resuelve:

INFORMAR FAVORABLEMENTE, en lo que respecta a las carreteras del Estado, el plan parcial de ordenación del sector de suelo urbanizable sectorizado SI-3 del término municipal de La Algaba (Sevilla)..."

1. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico- Servicio Provincial de Costas (Sevilla): Se remite solicitud de informe en fecha 25/04/2025 con recepción confirmada, sin haber recibido respuesta a fecha actual.

XVII.- Se presenta nuevo documento con subsanación de deficiencias detectadas en los informes sectoriales recibidos con registro 2025-E-RE-4651 de fecha 17/07/2025 mediante archivo denominado "452_PP_SI3_JULIO-25_FIRMADO".

XVIII.- Se remite en fecha 25/09/2025 petición de informe sectorial a Aljarafesa, de acuerdo con el requerimiento del informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, recibiéndose informe favorable de Aljarafesa en fecha 8/10/2025 con recibo 2025-E-RE-9235.

XIX.- Con recibo 20206-E-RC-549 de fecha 21/01/2026 se remite por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla informe de fecha 20/01/2026 de su expte TIP/2022/000826, que contiene como **CONCLUSIÓN:**

"7.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES

7.1.- En relación con la legislación urbanística de aplicación.- La propuesta cumple con los artículos 13 y 19 de la LOUA. Respecto al artículo 17, debería reflejarse claramente en la ordenación el ajuste al estándar de 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso (art. 17.3 LOUA).

En los planos de ordenación es aconsejable indicar que la zona 01 no es de uso exclusivo industrial sino, de forma alternativa, industrial/terciario como establece el artículo 35 de las ordenanzas.

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 17

Página 51 de un total de 123
Página 3 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

7.2. En relación con el planeamiento superior vigente.- La propuesta afecta a la ordenación pormenorizada, respetando la ordenación estructural dispuesta por el PGOU.

8.- CONCLUSIONES

A la vista del análisis de las determinaciones, la propuesta se informa FAVORABLEMENTE, DEBIENDO SUBSANARSE LO REFERIDO EN EL APARTADO ANTERIOR. Este informe se emite sólo a efectos urbanísticos, en virtud de lo establecido en el artículo 31.2.C) de la LOUA, con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales."

XX.- Se presenta con recibo 2026-E-RE-330 de fecha 22/01/2026 documento que subsana la documentación gráfica indicada en informe de 20/01/2026. Se presenta nuevamente con recibo 2026-E-RE-342 de fecha 22/01/2026 nuevo documento que subsana las indicaciones relativas a proporción de aparcamientos en el sector, dando por subsanadas todas las cuestiones indicadas en el informe de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

XXI.- Se emite informe técnico favorable condicionado de fecha 22/01/2026 que concluye indicando:

"De acuerdo con lo anterior y con el contenido del Plan Parcial (resumen de costes, pág. 45: Urb. Interior + g.gestion + g. varios + ssgg), el 6% de garantía corresponde con un importe de: 1.558.012,39*6%= 93.480,74 €, la cual se deberá prestar de forma previa a la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial SI-3.

Dicho importe se actualizará una vez se apruebe definitivamente el Plan especial de infraestructuras, el cual concreta la estimación realizada por el PGOU de los costes de sistemas generales adscritos al sector SI-3.

De acuerdo con lo anterior SE INFORMA FAVORABLEMENTE EL DOCUMENTO CON EL CONDICIONADO ANTERIOR de cara a la publicación del documento para su aprobación definitiva.

Visto cuanto antecede, y con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Asuntos Generales, el Pleno con la asistencia de los dieciséis de los diecisietes miembros que de derecho integran la Corporación, por **MAYORÍA ABSOLUTA** del número legal de miembros de la Corporación, con el voto a favor de los Sres. Concejales integrantes del Grupo PSOE (12), Grupo Con La Algaba, IU, Podemos (2) y Grupo Vox (1) y una abstención Grupo P.P (1), adopta **ACUERDO** en los siguientes términos:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-3 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba, redactado por el Ingeniero D. Francisco Manuel Dorado Ortega, colegiado nº 18.800 del Colegio Oficial de Ingenieros de Camino Canales y Puertos.

SEGUNDO.- Requerir a los promotores del Plan Parcial, la constitución de aval por importe de 93.480,74 €. Dicho importe se actualizará una vez se apruebe definitivamente el Plan especial de infraestructuras, el cual concreta la estimación realizada por el PGOU de los costes de sistemas generales adscritos al sector SI-3. Dicho aval será condición de la publicación en BOP del acuerdo de aprobación definitiva.

TERCERO.-Depositar en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo los documentos completos del Plan Parcial en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva a los efectos de su depósito en el Registro de la Consejería.

Asimismo deberá depositarse en el Registro municipal correspondiente de acuerdo con el artículo 40.1 de la LOUA.

CUARTO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el artículo 41 LOUA y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 17

Página 52 de un total de 123
Página 4 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

Ayuntamiento de La Algaba

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados."

Consta en el expediente RESOLUCIÓN - CERTIFICACIÓN REGISTRAL SOBRE LA INSCRIPCIÓN Y EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO AUTONÓMICO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS mediante el que se procede a Inscribir y depositar el instrumento "Plan Parcial de Ordenación del Sector SI-3" en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 10.793, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de La Algaba de esta Unidad Registral de Sevilla, a los efectos previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004, habilitando al órgano competente para disponer su publicación, en la forma prevista en el artículo 83 de la Ley 7/2021.

Atendiendo a la disposición Cuarta de la parte dispositiva, se anexan las normas urbanísticas a la presente.

Lo que se hace público para general conocimiento, indicando que, de conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la Lay 7/2021 de Impulso y Sostenibilidad de Territorio de Andalucía, la entrada en vigor del presente documento se producirá a partir del día siguiente de su publicación, el cual no es susceptible de recurso en vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, pudiendo ser objeto de impugnación en la vía contencioso administrativa

La Algaba a fecha de firma electrónica

Fdo.- Diego Manuel Agüera Piñero

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 17

Ayuntamiento de La Algaba

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO 1. PRECEPTOS.
Artículo 1. Ámbito territorial.
Artículo 2. Estudio de detalle y/o proyectos de parcelación.
Artículo 3. Proyectos de urbanización.
Artículo 4. Normas particulares de cada zona del plan parcial.
Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación.
Artículo 6. Documentación e interpretación.
Artículo 7. Carácter Público.
TÍTULO 2. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.
Artículo 8. Zonificación.
Artículo 9. Ordenanza de Uso Industrial.
Artículo 10. Ordenanza de Uso Terciario.
Artículo 11. Ordenanza de Uso Dotacional.
Artículo 12. Gestión urbanística.
Artículo 13. Plazos de los deberes urbanísticos.
Artículo 14. Ejecución de las obras de urbanización.
Artículo 15. Recepción de la urbanización.
TITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
Artículo 16. Normas de edificación.
TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE USO.
CAPÍTULO 1. GENERALIDADES.
Artículo 17. Determinaciones generales y condiciones comunes a los usos.
CAPÍTULO 2. USOS
Artículo 18. Uso industrial.
Artículo 19. Uso terciario.
Artículo 20. Uso dotacional.
Artículo 21. Uso espacios libres.
Artículo 22. Infraestructuras y servicios urbanos.
Artículo 23. Usos públicos y privados.
Artículo 24. Actividades permitidas.
Artículo 25. Usos en sótanos.
TITULO 5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.
CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.
Artículo 26. Contenido de las obras de urbanización.
CAPITULO 2 INFRESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.
Artículo 27. Dimensionamiento y disposición de redes urbanas.
Artículo 28. Dimensionado y trazado de redes de saneamiento y abastecimiento.

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 17

a) Abastecimiento.
b) Saneamiento y drenaje de aguas pluviales.
Artículo 29. Energía eléctrica.
Artículo 30. Alumbrado público.
Artículo 31. Instalaciones de telecomunicaciones.
Artículo 32. Riego de zonas verdes.
TÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
CAPITULO 1. GENERALIDADES.
Artículo 33. Aplicación.
CAPITULO 2. ORDENANZAS O-1.
Artículo 34. Ámbito de aplicación y usos permitidos.
Artículo 35. Edificabilidad máxima.
Artículo 36. Condiciones de la parcelación.
Artículo 37. Alineaciones y retranqueos.
Artículo 38. Tratamiento sobre los retranqueos.
Artículo 39. Accesibilidad a las parcelas.
Artículo 40. Cerramiento de las parcelas.
Artículo 41. Ocupación sobre rasante de las parcelas.
Artículo 42. Ocupación bajo rasante.
Artículo 43. Alturas de las edificaciones.
Artículo 44. Condiciones de Agrupación y Segregación de parcelas.
Artículo 45. Plazas de aparcamiento.
CAPITULO 3. ORDENANZAS O-2.
Artículo 46. Ámbito de aplicación,
Artículo 47. Condiciones de la parcelación.
Artículo 48. Alineaciones y retranqueos.
Artículo 49. Accesibilidad a las parcelas.
Artículo 50. Ocupación sobre rasante de las parcelas.
Artículo 51. Ocupación bajo rasante.
Artículo 52. Edificabilidad máxima.
Artículo 53. Alturas de las edificaciones.
Artículo 54. Condiciones de Agrupación y Segregación de solares.
Artículo 55. Plazas de aparcamiento.
CAPITULO 4. ORDENANZAS O-DOT.
Artículo 56. Ámbito de aplicación, zonas E-SOC, E-DOC, E-COM.
Artículo 57. Posición de la edificación.
Artículo 58. Alineaciones y retranqueos.
Artículo 59. Accesibilidad a las parcelas.
Artículo 60. Ocupación sobre rasante de las parcelas.
Artículo 61. Ocupación bajo rasante.
Artículo 62. Edificabilidad máxima.
Artículo 63. Alturas de las edificaciones.
CAPÍTULO 5. ZONA VIARIO.
Artículo 64. Condiciones particulares.
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES.
Artículo 65. Condiciones de edificación y uso.

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 17

Página 55 de un total de 123
Página 7 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

CAPÍTULO 7. ESPACIOS LIBRES.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO 1. PRECEPTOS.

Artículo 1. Ámbito territorial.
Las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial SI-3, reglamentan el uso los terrenos y de la edificación con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente (parcialmente) mediante resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el 3 de Julio de 2.009 y publicadas en BOJA de fecha 24 de noviembre de 2.009.

Artículo 2. Estudio de detalle y/o proyectos de parcelación.
La reordenación interior de las zonas lucrativas podrá ser objeto de Estudio de Detalle o, simplemente, de Proyecto de Parcelación, teniéndose siempre como base las condiciones de parcelación ya previstas en el presente Plan Parcial.

Artículo 3. Proyectos de urbanización. Los Proyectos de Urbanización se redactarán para la Unidad de Ejecución resultante por los propietarios mayoritarios o entidades promotoras de los mismos, con sometimiento a las directrices de ordenación, de trazado y esquemas de redes contenidos en el presente Plan Parcial. Asimismo, dichos proyectos de urbanización se redactarán conforme a la normativa en vigor que lo regule.

Artículo 4. Normas particulares de cada zona del plan parcial.
Se adjuntan las Ordenanzas específicas de cada zona del presente Plan Parcial. Asimismo, se regulan las diferentes zonas de ordenanza del Plan Parcial, con las determinaciones generales por referencia a las NNUU del PGOU vistas anteriormente, así como las determinaciones específicas de cada zona de ordenanza.

Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación.
1- El presente Plan Parcial entrará en vigor en el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, según lo establecido en el artículo 35.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2- La obligatoriedad de observación del presente Plan abarca tanto a los particulares como a la Administración, debiéndose ajustar a él todas las actuaciones, tanto de uso como edificatorias.

Artículo 6. Documentación e interpretación.
1- El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memorias (de Información y Ordenación), Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero, Informe Sostenibilidad Económica y Resumen Ejecutivo.
2- Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:
a. La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y pera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
b. Planos de Información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 17

Página 56 de un total de 123
Página 8 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

c. Planos de Ordenación: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones de la ordenación establecida. d. Normas Urbanísticas: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.
e. Plan de Etapas: tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.
f. Estudio Económico: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.
g. Si a pesar de los criterios interpretativos contenidos en los anteriores apartados, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones gráficas reflejadas a mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá ésta última. En todo caso, y sobre todas ellas, se considerarán como válidas y determinantes aquéllas que consten realmente deslindadas sobre el terreno y cuyo dominio pueda demostrarse públicamente.

Artículo 7. Carácter Público.

Todos los documentos que integran el presente Plan Parcial tienen carácter público, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlos para consulta de los interesados, previa solicitud por escrito.

TÍTULO 2. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Artículo 8. Zonificación.

Las zonas en que se califica el suelo del Plan Parcial son las que se definen a continuación, determinándose su localización espacial en los planos de ordenación.
a) Zona Industrial.
b) Zona Terciaria.
c) Zona Dotacional.
d) Zona Viaria.
e) Zona Espacios Libres
f) Zona de reserva de Infraestructuras.

Artículo 9. Ordenanza de Uso Industrial.

Se regula por referencia al Título VI. Capítulo 23 del P.G.O.U. en suelo urbano sobre edificación de Uso Industrial, con las especificaciones del Título IV de las presentes ordenanzas.

Artículo 10. Ordenanza de Uso Terciario.

Se regula por referencia al Título VI. Capítulo 24 del P.G.O.U. en suelo urbano sobre edificación de Uso Terciario, con las especificaciones del Título IV de las presentes ordenanzas.

Artículo 11. Ordenanza de Uso Dotacional.

Se regula por referencia al Título VI. Capítulo 25 del P.G.O.U. en suelo urbano sobre edificación de Uso Dotacional, con las especificaciones del Título IV de las presentes ordenanzas.

Artículo 12. Gestión urbanística.

El Plan Parcial se gestionará y ejecutará por el Sistema de Compensación, quedando delimitada en una Única Unidad de Ejecución.

Artículo 13. Plazos de los deberes urbanísticos.

Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 17

Página 57 de un total de 123
Página 9 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

como el plazo máximo para solicitar licencia de edificación serán los establecidos en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 14. Ejecución de las obras de urbanización.

Corresponde la ejecución de las obras de urbanización a la Junta de Compensación o, en su caso, al Propietario de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan.

Artículo 15. Recepción de la urbanización. La recepción de las obras de urbanización se realizará conforme a lo previsto con el artículo 154 de la LOUA.

TITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

El Plan Parcial se ajusta a las normas del Título VIII Normas Generales de Edificación definidas en el PGOU.

Artículo 16. Normas de edificación.

Se regularán según P.G.O.U. con referencia a los epígrafes de Condiciones de Edificación, Volumen, Usos, etc..., que se contienen en el Título VIII. Específicamente en el ámbito del SI3 se deberá considerar (art. 249.5) como “cota natural del terreno” la cota de la fachada del solar una vez urbanizado y con cota modificada por la urbanización superior a la cota de inundabilidad del entorno para un período de retorno T=500 años.

TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE USO.

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES.

Artículo 17. Determinaciones generales y condiciones comunes a los usos.

Se regula por referencia a los capítulos de las NNUU del PGOU:

- Capítulo 20 Determinaciones generales sobre la asignación de los usos.
- Capítulo 21 Condiciones comunes a todos los usos.

CAPÍTULO 2. USOS

Artículo 18. Uso industrial.

La definición y usos pormenorizados del uso industrial responden a las estipulaciones del capítulo 23 de las NNUU del PGOU de La Algaba.

Artículo 19. Uso terciario.

La definición y usos pormenorizados del uso terciario responden a las estipulaciones del capítulo 24 de las NNUU del PGOU de La Algaba.

Artículo 20. Uso dotacional.

La definición y usos pormenorizados del uso dotacional responde a las estipulaciones del capítulo 25 de las NNUU del PGOU de La Algaba.

Artículo 21. Uso espacios libres.

Comprende los suelos públicos destinados a espacios libres jardines para juego de niños y descanso, con espacios ajardinados, arbolados y libres de edificación. Las características generales derivadas del uso vienen definidas en el Título VI Capítulo 26 Sección 8ª Espacios Libres de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 22. Infraestructuras y servicios urbanos.

1. Tienen uso dotacional de Infraestructuras Urbanas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y vehículos de transporte colectivo y mercancías, los que permiten la permanencia de éstos estacionados o se producen operaciones de carga y labores auxiliares, los espacios sobre los que se desarrollan actividades de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico,

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 17

Página 58 de un total de 123
Página 10 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

recogida y tratamiento de residuos sólidos y análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión.
2. Este uso comprende infraestructuras, terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a las mismas e instalaciones precisas para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.
3. Las parcelas calificadas para Infraestructuras Urbanas podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos Deportivo, Espacios Libres o a Servicios de Interés Público y Social.
4. En las zonas de ordenanza de uso dotacional de Infraestructuras Urbanas la edificabilidad será correspondiente a la zona en que se localicen y podrá ser superior si lo demanda el cumplimiento de las normas sectoriales por las que se rija el servicio, sin sobrepasar la máxima permitida en un veinte por ciento, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante tramitación de Estudio de Detalle que prevea esta ampliación.

Artículo 23. Usos públicos y privados.

1- Son usos públicos los desarrollados por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.
2- Son usos privados los desarrollados por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado, a título lucrativo o gratuito.

Artículo 24. Actividades permitidas.

Sólo podrán instalarse actividades que, por su naturaleza o aplicación de medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles por las normas sectoriales aplicables. Además de las condiciones generales señaladas a cada uso, cumplirán, si procede, las generales de la edificación y su entorno, y las derivadas de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Artículo 25. Usos en sótanos.

En sótanos sólo podrán establecerse instalaciones al servicio de la edificación en un porcentaje máximo del 10 % de la ocupación en planta baja y garajes sin límite de ocupación, sin computar ambos usos edificabilidad. l resto de usos se admiten en planta sótano computando edificabilidad, y hasta un máximo de la ocupación por parcela regulada en las ordenanzas de zona del presente Plan Parcial.

TITULO 5 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 26. Contenido de las obras de urbanización.

1- Las obras de urbanización del sector se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que se ajustará a la documentación y contenido explicitado en el Título IX (art. 285-301) y TITULO XVIII CONDICIONES DE URBANIZACIÓN (art. 556 y ss) y los correspondientes capítulos de las NNUU del PGOU de La Algaba
2- El proyecto de urbanización acreditará el cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación y las condiciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba.

CAPITULO 2 INFRESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 27. Dimensionamiento y disposición de redes urbanas.

1- Los Proyectos de Urbanización garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos hasta conectar con las redes principales, y si fuera necesario, extendiéndose

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 17

Página 59 de un total de 123
Página 11 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

fuera de los límites de su delimitación hasta alcanzar los puntos de conexión.
2- Deberán asimismo resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno y resolver la disposición y ordenación de los trazados de los servicios urbanos, disponiendo anchos de aceras suficientes para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento. Incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones, como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc.

Artículo 28. Dimensionado y trazado de redes de saneamiento y abastecimiento.

1- En las secciones, calidades y piezas de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que "ALJARAFESA" estime de aplicación en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento.
2- Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

a) Abastecimiento.

1- Para garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que, si fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo, se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.
2- El agua de abastecimiento deberá cumplir las condiciones de potabilidad establecidas por las normas vigentes en la materia.
3- Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, siguiendo las determinaciones de las normas contra incendios.
4- En concreto se utilizará como criterio de dimensionado de la red de abastecimiento los parámetros descritos en el apartado 3.8. CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS, de la memoria del presente Plan Parcial.

b) Saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas y recomendaciones que ALJARAFESA estime de aplicación en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento. En concreto se utilizará como criterio de dimensionado de la red de saneamiento los siguientes parámetros:
a. Coeficientes de rugosidad para los materiales utilizados.
b. Rango de velocidades comprendido entre 6 m/seg. y 0,6 m/seg., dependiendo del material de las conducciones. c. Dimensionamiento con arreglo a:

$$Q_{cal} = \frac{n\ Q_{pluv}}{\sqrt{j}}$$, en donde:

j = pendiente del tramo

n = coeficiente de rugosidad de Manning

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 17

Página 60 de un total de 123
Página 12 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

Artículo 29. Energía eléctrica.
1- Los Proyectos de Urbanización resolverán las dotaciones de infraestructura de electricidad necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización.
2- Los Proyectos de Urbanización preverán la infraestructura de líneas eléctricas de media y baja tensión de forma subterránea.
3- Los terrenos destinados a subestaciones y centros de transformación serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el Sector. Los centros de transformación no se podrán implantar en Zonas Verdes y Áreas de Juego.
4- Salvo mejorcriterio, propuesto por las compañías, se utilizará como criterio de demanda los parámetros descritos en el apartado 3.8. CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS, de la memoria del presente Plan Parcial.
Artículo 30. Alumbrado público. El proyecto de urbanización acreditará el cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación y las condiciones especificadas en el artículo 587 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba (Libro III: Anexo: Disposiciones Complementarias sobre calidad, higiene, dotaciones, seguridad, urbanización y patrimonio arqueológico).
Artículo 31. Instalaciones de telecomunicaciones.
El proyecto de urbanización acreditará el cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación y las condiciones especificadas en el artículo 585 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba (Libro III: Anexo: Disposiciones Complementarias sobre calidad, higiene, dotaciones, seguridad, urbanización y patrimonio arqueológico).
Artículo 32. Riego de zonas verdes.
Las zonas verdes incluidas en Proyectos de Urbanización incluirán infraestructura de riego en las superficies ajardinadas.

TÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
CAPITULO 1. GENERALIDADES.
Artículo 33. Aplicación.
Las Normas particulares de cada Zona, son aquellas que, junto con las generales y primando sobre éstas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios e instalaciones en función de su localización.
a) Zona Industrial.
b) Zona Terciaria.
c) Zona Dotacional.
d) Zona Viaria.
e) Zona Espacios Libres
f) Zona de reserva de Infraestructuras.
CAPITULO 2. ORDENANZAS O-1.
Artículo 34. Ámbito de aplicación y usos permitidos.
Se establece el ámbito grafiado en planimetría para la ordenanza de zona O1.
Se establece como uso pormenorizado el industrial con carácter no exclusivo en los solares de dicha ordenanza, estableciéndose como uso compatible el terciario también con carácter no exclusivo.

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 17

Página 61 de un total de 123
Página 13 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

Se permite expresamente la edificación de los usos compatibles sin obligación de implantación del uso pormenorizado industrial, con los límites de edificabilidad establecidos para la zona de ordenanza.

Artículo 35. Edificabilidad máxima.

Se establece una edificabilidad máxima para la zona de ordenanza O1 de acuerdo con dos escenarios posibles a aplicar por solar, los cuales mantienen (como criterio básico) el aprovechamiento del sector, siendo dos condiciones de cumplimiento alternativo para los solares de dicha ordenanza:

- Escenario A. Desarrollo exclusivo de uso industrial, estableciendo un coeficiente de **edificabilidad de 1,255 m2techo/m2suelo.**

Esto daría como edificabilidad total del sector: 16.755 m2 de uso industrial y 16.755 Uas.

- Escenario B. Desarrollo de uso industrial y compatible terciario: estableciendo un coeficiente según usos por solar, de:

iii. Uso pormenorizado industrial: con un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,69 m2techo/m2suelo.

iv. Uso compatible terciario: con un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,484 m2techo/m2suelo.

Esto daría como edificabilidad total del sector: 9.215 m2 de uso industrial y 6.855 m2 de uso terciario, con un total acumulado de 16.070 m2 construidos correspondientes con un total de aprovechamiento de 16.755 Uas.

EDIFICABILIDADES (*) Y COEFICIENTES SEGÚN ESCENARIOS DE DESARROLLO PARA ZONA ORDENANZA O-1					
		ESCENARIO A, DESARROLLO EXCLUSIVO INDUSTRIAL		ESCENARIO B, DESARROLLO CON USOS COMPLEMENTARIOS	
		EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE
O-1	USO INDUSTRIAL	16.755,00	1,255	9.215,00	0,690
	USO TERCIARO	-	-	6.454,00	0,484

Artículo 36. Condiciones de la parcelación.

Las condiciones generales de la parcelación son:

- Parcela mínima: 1.000,00 metros cuadrados.
- Fachada mínima a viario: 6,00 metros.

Artículo 37. Alineaciones y retranqueos.

- La alineación de la edificación será libre dentro de las condiciones de implantación en el solar, de acuerdo con los retranqueos establecidos.
- La fachada al lindero frontal de los edificios, por razones estéticas, conservarán un retranqueo a este de al menos 5 metros lineales. -

Los solares dispondrán de un retranqueo lateral y trasero con una distancia mínima de 3 metros.

Artículo 38. Tratamiento sobre los retranqueos.

- El retranqueo en el lindero sur del Plan Parcial contará con un ajardinamiento con especies arbustivas y arbóreas autóctonas como zona de tránsito entre la zona urbana pre-existente y la prevista en el presente Plan Parcial.

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 17

Página 62 de un total de 123
Página 14 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

- El resto de los retranqueos no contarán con ningún tipo de edificación, aunque será posible su urbanización con instalaciones bajo rasante y pavimentación más conveniente.

Artículo 39. Accesibilidad a las parcelas.

Todas las parcelas contarán con acceso rodado al vial principal, quedando ésta plenamente definida en el preceptivo proyecto de urbanización.

Artículo 40. Cerramiento de las parcelas.

Se considera obligatorio el cerramiento de los solares en todo su perímetro, éste tendrá una altura máxima de 2,50 metros, estando el primer metro, desde rasante, compuesto elementos opacos y el resto por elementos no opacos, tales como enrejados, vallados o especies vegetales.

Artículo 41. Ocupación sobre rasante de las parcelas.

La ocupación en planta baja será, como máximo la resultante tras la aplicación de los retranqueos.

Artículo 42. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100 % de la ocupada en planta baja, computando dicha ocupación de acuerdo con el art. 25 de las presentes ordenanzas.

Artículo 43. Alturas de las edificaciones.

El número máximo de plantas sobre la rasante será de tres (B+II), siendo la altura máxima de la cornisa de 15 metros. En ningún caso la altura libre de las plantas resultantes (incluidas las bajo rasantes) será menor de 2,50 metros.

Bajo rasante se permite un total de 1 planta.

Artículo 44. Condiciones de Agrupación y Segregación de parcelas.

El Plan Parcial establece el viario principal, la zonificación, así como las parcelas para los usos definidos. En los casos debidamente justificados se puede proceder a la segregación de parcela siempre que cumpla las condiciones mínimas definidas en los artículos anteriores.

Artículo 45. Plazas de aparcamiento.

Se establecen plazas de aparcamiento en interior de solares a razón de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

CAPITULO 3. ORDENANZAS O-2.

Artículo 46. Ámbito de aplicación.

Se establece el ámbito grafiado en planimetría para la ordenanza de zona O2.

Se establece como uso pormenorizado el terciario con carácter exclusivo en los solares de dicha ordenanza.

Artículo 47. Condiciones de la parcelación.

Las condiciones generales de la parcelación son:

- Parcela mínima: 100,00 metros cuadrados.
- Fachada mínima a viario: 6,00 metros.

Artículo 48. Alineaciones y retranqueos.

- Se establece una alineación frontal a fachada de vial y lateral según planos de Plan Parcial.
- Se establece un retranqueo trasero de la edificación con un mínimo de dos metros y medio (2,50 m.), generándose fachada trasera hacia el límite del ámbito del Plan Parcial.

Artículo 49. Accesibilidad a las parcelas.

Todas las parcelas contarán con acceso peatonal y rodado al vial principal, quedando ésta plenamente definida en el preceptivo proyecto de urbanización.

Artículo 50. Ocupación sobre rasante de las parcelas.

La ocupación en planta baja será, como máximo la resultante tras la aplicación de los

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 17

Página 63 de un total de 123
Página 15 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

retranqueos.

Artículo 51. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100 % de la ocupada en planta baja, computando dicha ocupación de acuerdo con el art. 25 de las presentes ordenanzas.

Artículo 52. Edificabilidad máxima.

Se establece una edificabilidad máxima para la zona de ordenanza O2 con arreglo a las justificaciones realizadas en el apartado 3.4. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL PLAN PARCIAL estableciéndose el siguiente resumen:

EDIFICABILIDADES Y COEFICIENTES PARA DESARROLLO DE ZONA ORDENANZA O-2				
O-2	USO TERCIARO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	
		400,00	2,00	

Artículo 53. Alturas de las edificaciones.

El número máximo de plantas sobre la rasante será de tres (B+II), siendo la altura máxima de la cornisa de 15 metros. En ningún caso la altura libre de las plantas resultantes (incluidas las bajo rasantes) será menor de 2,50 metros. Bajo rasante se permite un total de 1 planta.

Artículo 54. Condiciones de Agrupación y Segregación de solares.

El Plan Parcial establece el viario principal, la zonificación, así como las solares para los usos definidos. En los casos debidamente justificados se puede proceder a la segregación de parcela siempre que cumpla las condiciones mínimas definidas en los artículos anteriores.

Artículo 55. Plazas de aparcamiento.

Se establecen plazas de aparcamiento en interior de solares a razón de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

CAPITULO 4. ORDENANZAS O-DOT.

Artículo 56. Ámbito de aplicación, zonas E-SOC, E-DOC, E-COM.

Son zonas que responden a interés público y social (SIPS), incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamientos y servicios públicos. En las zonas calificadas para uso de Equipamiento y Servicios Públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios **públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.**

SIPS	800,45
SOCIAL (> 1,00 %)	200,45
DEPORTIVO (> 2,00 %)	400,00
COMERCIAL (> 1,00 %)	200,00

Artículo 57. Posición de la edificación.

La alineación de la edificación quedará definida de acuerdo con los requisitos del artículo 58 de las presentes Normas.

Artículo 58. Alineaciones y retranqueos.

Las edificaciones se quedarán alineadas a fachada así como a linderos laterales y traseros.

Artículo 59. Accesibilidad a las parcelas.

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 17

Página 64 de un total de 123
Página 16 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla

Contarán con acceso peatonal y rodado al vial principal, quedando ésta plenamente definida en el preceptivo proyecto de urbanización.

Artículo 60. Ocupación sobre rasante de las parcelas.

La ocupación en planta baja será como máximo del 100 % de la superficie de la parcela.

Artículo 61. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100 % de la ocupada en planta baja, computando dicha ocupación de acuerdo con el art. 25 de las presentes ordenanzas.

Artículo 62. Edificabilidad máxima.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los siguientes índices, en función del uso característico:

- E-DEP: 1,4 m2t / m2
- E-SOC: 2,0 m2t / m2
- E-COM: 2,0 m2t / m2.

Artículo 63. Alturas de las edificaciones.

El número máximo de plantas sobre la rasante será de tres (B+II), siendo la altura máxima de la cornisa de 15 metros. En ningún caso la altura libre de las plantas resultantes (incluidas las bajo rasantes) será menor de 2,50 metros. Bajo rasante se permite un total de 1 planta.

CAPÍTULO 5. ZONA VIARIO.

Artículo 64. Condiciones particulares.

Corresponde esta zona al viario y estacionamiento de vehículos en las vías públicas recogidos en los planos de Ordenación del presente Plan. Se permitirá exclusivamente la circulación de personas y vehículos y el aparcamiento de éstos, de acuerdo con la legislación existente al efecto y los criterios de los Servicios Municipales. Además de los usos anteriores, únicamente se permiten edificaciones destinadas a quioscos de bebidas, prensa, flores, chucherías, etc., previa existencia de la preceptiva concesión o autorización administrativa. Asimismo, se permitirán los elementos de infraestructura al servicio de la urbanización.

En el diseño de las vías públicas y el mobiliario urbano existente en las mismas se cumplimentarán las exigencias contenidas en el marco normativo en vigor. Según el artículo 17.2.b) se destina entre el 0,5-1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Ver Tabla 7.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES.

Las parcelas afectas a este uso serán indivisibles.

Artículo 65. Condiciones de edificación y uso.

Únicamente se permiten edificaciones destinadas a servicios de infraestructura e instalaciones al servicio de la urbanización.

CAPÍTULO 7. ESPACIOS LIBRES. Se atenderá a lo dispuesto en la Sección 8, Capítulo 26 del Título VI, de las NNUU del PGOU de La Algaba.

Cód. Validación: 6WSZFPRGTXZLEW3FCF7N54HX5
Verificación: https://laalgaba.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 17

Página 65 de un total de 123
Página 17 de 17
CVE: BOP-SE-2026-214007
Nº 214 - jueves 05 de noviembre de 2026
BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Sevilla