ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SU EMINENCIA, 10
(Parcela “A” de la UE-1 del PERI SU-7)
SEVILLA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:19:55
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==		

Código Seguro De Verificación	ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:10
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==		

1. NORMATIVAS URBANÍSTICAS....3
1.1. Condiciones generales....3
1.2. Condiciones particulares....4
PARCELA ST-A....4
PARCELA ZV....6

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:19:55
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==		

Código Seguro De Verificación	ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:10
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==		

1. NORMATIVAS URBANÍSTICAS

De conformidad con los parámetros básicos de la ordenación detallada, desarrollados en el apartado 1.4.4 de la Memoria de Ordenación, las ordenanzas urbanísticas de aplicación en el ámbito del Estudio de Ordenación son las siguientes:

1.1. Condiciones generales

1.1.1 Cesiones

Sistemas locales

Propuesta de edificabilidad del E.O.: 8.917,24 m2

Edificabilidad existente: 1.100,00 m2
Incremento de edificabilidad lucrativa resultante: 7.817,24 m2t

Nivel Dotacional: 0.1095 m2s/m2t

Cesión: 855,99 m2s.

Esta cesión se materializará en suelo de dominio público pasando al Patrimonio Municipal de Suelo, localizándose en el lindero Sur del ámbito.

Incremento de aprovechamiento

El estudio de Ordenación prevé, asimismo, el cumplimiento del deber urbanístico exigible en la LISTA siendo este cuantificado en el 10% del exceso de aprovechamiento.

Aprovechamiento parcela

API-DBP-01 (vigente)	1.100,00 m2
API-DBP-01 (modif. sobre el E. Ordenación)	**8.917,24 m2**

Como ya se detalló en el art. 1.4.5 c) los valores de repercusión de suelo son:

Vrs Viv. Plurifam. **460,79 €/m2**
Vrs Viv. Unif/bif. **190.68 €/m2**

Con un **coeficiente de homogenización,** resultado del cocientede Vrs Unif. / Vrs Plurif., de **0,4138 y aplicándolo a la edificabilidad existente (1.100 m2), obtendremos:**

Uv actuales = 1.100 x 0,4138 = **455,20**

Como la propuesta tiene una Uv de 8.917,24, el incremento es de 8.462,04 y el **10% de exceso de aprovechamiento de 846,20**

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:19:55
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==		

Código Seguro De Verificación	ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:10
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==		

Esta cesión se monetizará en los términos previstos en dicho art. 1.4.5 c) y en los plazos establecidos por el RGLISTA y con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de la AMU, en cumplimiento del preceptuado en el art. art. 3.2.3 de las NNUU del Plan General y del art. 11 del TRLS.

1.1.2 Afecciones

El ámbito de estudio de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. En el plano que se adjuntaen la documentación gráfica (Planos INFO 7 e INFO 8 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

1.5.1.3 Previsiones de ejecución

Las previsiones de ejecución serán las que figuran en el Plan de Etapas del apartado 1.4.7 b)

1.2. Condiciones particulares

PARCELA **ST-A**

1.2.1. Delimitación

Esta normativa es de aplicación a la parcela "ST-A" delimitada en los planos de ordenación.

1.2.2. Condiciones de Parcelación

El área delimitada constituye una única parcela, siendo esta la unidad mínima parcelaria según establece el apartado 1 del art. 12.12.3 del PGOU.

1.2.3.Alineaciones

La edificación se dispondrá dentro de la envolvente de la edificación definida por la Gerencia Municipal de Urbanismo que figura en el plano "Línea de Máxima Edificación"

1.2.4. Condiciones de posición y forma de los edificios

En el Estudio de Ordenación se establece una ordenación predeterminada, pudiendo ocuparse la zona incluida dentro del límite máximo de edificación grafiado en planos.

1.2.5. Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima sobre rasante será la resultante de separaciones a linderos y línea de

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:19:55
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==		

Código Seguro De Verificación	ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:10
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==		

máxima edificación definida anteriormente.

1.2.6. Ocupación bajo rasante

Los usos permitidos en el subsuelo **estarán vinculados a a los desarrollados sobre rasante.** Bajo rasante podrá ocuparse la superficie delimitada por la línea de máxima edificación con los usos, plantas y condiciones establecidos en el PGOU, garantizando en su caso el tratamiento en planta baja de los espacios ocupados bajo esta y aquellos que no se ocupen bajo rasante.

1.2.7. Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre rasante será de 8.917,24 m2

1.2.8. Separación a linderos

Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del área de movimiento de la edificación establecida en el plano ORD-02, línea envolvente de la edificación, manteniendo la distancia de 10m. allí especificada con el lindero este.

1.2.9. Retranqueos

Se permiten los retranqueos en todas sus plantas.

1.2.10. Alturas

El número máximo de plantas de las edificaciones será de 4 plantas (PB+3)

La altura métrica máxima de la edificación dependerá del número de plantas, fijándose de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2 del art. 12.12.3 del Plan General.

Las alturas máximas serán:

PLANTAS	ALTURA PLANTA	ALTURA TOTAL
PB	**4,50 mt**	**4,50 mt**
PB+1	**4,50 mt**	**9,00 mt**
PB+2	**3,50 mt**	**12,50 mt**
PB +3	**3,50 mt**	**16,00mt**

La altura libre de cada planta se regirá por lo dispuesto en las condiciones generales de edificación del PGOU, al igual que la altura por encima de la máxima permitida en cuanto a construcciones auxiliares e instalaciones.

1.2.11. Patios

Se permiten en todas sus clases según se establecen las Normas del PGOU.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos. Los patios de ventilación adicionalmente dejarán un espacio perimetral, desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio.

Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Los patios que no computen como superficie libre de parcela, podrán destinarse a cualquier dotación admitida vinculada al uso principal y con la consideración de elemento común a la edificación o uso principal según establezca la normativa sectorial.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:19:55
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==		

Código Seguro De Verificación	ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:10
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==		

1.2.12. Construcciones auxiliares

Fuera de la línea envolvente de la edificación solo se permitirán construcciones auxiliares destinadas a uso colectivo e instalaciones generales con las siguientes limitaciones:

a. La altura máxima será de tres (3) metros y la superficie edificada menor de veinticinco (25) metros cuadrados.

b. La ocupación máxima será del 0,5 % de la parcela.

1.2.13. Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos será la estipulada en el art. 6.6.9 del PGOU vigente, en este caso, una plaza (1) cada 100 m2 de superficie útil.

Condiciones particulares de estética.

a. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.

b. Se permiten cuerpos volados y elementos salientes en las condiciones que sobre estos marque el PGOU.

c. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un veinte por ciento (20%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.

d. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

1.2.13.1.Condiciones particulares de uso

a) Uso Principal

El Uso Principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios (ST-A) en todas sus modalidades.

b) Usos compatibles

Se admitirán como usos compatibles los especificados en el apartado 4.2 del art.12.12.2 del PGOU

c) Usos bajo rasante

Se permitirán los siguientes usos:

- Aparcamiento
- Usos vinculados a los permitidos sobre rasante en los términos que establece el PGOU en su Título VI. Calificación y Condiciones Generales de los Usos, tanto en lo referente al uso principal como a los compatibles permitidos
-

PARCELA **ZV**

1.2.14. Condiciones generales

Se atenderá a las condiciones particulares de Zonas Verdes (ZV) del PGOU en su artículo 6.6.15, haciendo énfasis a lo referente a la protección de especies arbóreas que refiere el PERI-SU-7.

Las condiciones no contempladas en estas ordenanzas se regirán por lo dispuesto en la Normativa del PGOU.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:19:55
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/smpaaLO1zblHpz8uWnRPQA==		

Código Seguro De Verificación	ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:10
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ytuq0CzHkviAdzW8Tu88ug==		