ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE PARCELAS SITUADAS EN AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 3-5
PGOU SEVILLA

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

JULIO 2026



PROMUEVE:

ALISEDA SAU

EQUIPO REDACTOR:

BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 4

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial 4
Artículo 2. Ámbito 4
Artículo 3. Naturaleza 4
Artículo 4. Vigencia 4
Artículo 5. Efectos 4
Artículo 6. Obligatoriedad 4
Artículo 7. Documentación del Estudio de Ordenación 4
Artículo 8. Interpretación 5

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR 6

Artículo 9. Régimen del Suelo Urbano 6
Artículo 10. Deberes del promotor con relación al aprovechamiento urbanístico 6
Artículo 11. Deberes del promotor con relación a las reservas dotacionales 6
Artículo 12. Momento de materialización de la superficie edificada equivalente 6

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN 8

Artículo 13. Condiciones Generales de los Usos 8
Artículo 14. Morfología urbana 8
Artículo 15. El uso residencial 8
Artículo 16. El uso dotacional 8
Artículo 17. El uso terciario 8
Artículo 18. Condiciones generales de las edificaciones 8

TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL 9

CAPÍTULO 1. ZONA DE ORDENANZAS R-PA: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ABIERTO 9
Artículo 19. Uso pormenorizado principal 9
Artículo 20. Condiciones generales 9
Artículo 21. Condiciones particulares de parcelación 9
Artículo 22. Alineaciones y separación a linderos 9
Artículo 23. Retranqueos 9
Artículo 24. Separación entre edificios 10
Artículo 25. Altura de las edificaciones 10
Artículo 26. Ocupación bajo rasante 10
Artículo 27. Patios 10
Artículo 28. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima 10
Artículo 29. Construcciones auxiliares 11
Artículo 30. Aparcamiento en espacios libres de parcela 11
Artículo 31. Condiciones particulares estéticas 11
Artículo 32. Condiciones particulares de uso 12
Artículo 33. Condiciones complementarias 12

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS USOS TERCIARIOS 13

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

Artículo 34. Identificación 13
Artículo 35. Condiciones generales 13
Artículo 36. Condiciones particulares de parcelación 13
Artículo 37. Alineaciones y separación a linderos 13
Artículo 38. Separación entre edificios 13
Artículo 39. Altura de las edificaciones 13
Artículo 40. Ocupación bajo rasante 14
Artículo 41. Patios 14
Artículo 42. Dotación de aparcamiento 14
Artículo 43. Condiciones particulares estéticas 14
Artículo 44. Condiciones particulares de uso 14
TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES 15
Artículo 45. Identificación 15
Artículo 46. Condiciones particulares 15

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto el establecimiento de las condiciones de la ordenación detallada y el régimen jurídico del uso y de la edificación del ámbito de actuación de mejora urbana delimitado en el presente instrumento, contando con las determinaciones del vigente PGOU de Sevilla de 2006 y de acuerdo a lo especificado en el art. 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, referido a los Estudios de Ordenación.

Artículo 2. Ámbito

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación sólo en el ámbito de la actuación de mejora urbana delimitado en el presente instrumento.

Artículo 3. Naturaleza

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

Artículo 4. Vigencia

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

Artículo 5. Efectos

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

Artículo 6. Obligatoriedad

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

Artículo 7. Documentación del Estudio de Ordenación

El presente Estudio de Ordenación consta de los siguientes documentos:

- Memoria de información.
- Memoria de participación e información pública.
- Memoria de ordenación.
- Memoria económica.
- Normativa urbanística.
- Cartografía.
- Anexos.
- Resumen ejecutivo.

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

Los distintos documentos del Estudio de Ordenación integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos en la Memoria.

Artículo 8. Interpretación

1. Las determinaciones del documento se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (Art. 3.1. Código Civil).
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.
3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.
4. La interpretación del documento corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Sevilla, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
5. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Sevilla, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este documento, en la forma prevista en el vigente PGOU de Sevilla 2006.

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR

Artículo 9. Régimen del Suelo Urbano

1. La aprobación definitiva del Estudio de Ordenación determina la aplicación del siguiente régimen del suelo urbano para los terrenos incluidos en el ámbito:
    a) Los terrenos quedarán vinculados legalmente al proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de mejora urbana en el marco del presente estudio de ordenación.
    b) Los propietarios tendrán derecho a la iniciativa y promoción de su transformación, en los términos previstos en la Ley Urbanística, siendo una actuación de mejora urbana y, por tanto, tratándose de una Ejecución Asistemática.
2. Las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
    a) La superficie total de los Sistemas Generales y locales previstos en la ordenación, exceptuando el espacio dotacional privativo incluido en la parcela residencial.
3. El promotor será responsable de cualquier gasto de urbanización derivada de la actuación.

Artículo 10. Deberes del promotor con relación al aprovechamiento urbanístico

1. La aprobación definitiva del Estudio de Ordenación determinará un Aprovechamiento Urbanístico Objetivo a materializar de 34.629 Uas.
2. Tal y como se justifica en el apartado de la memoria de ordenación I.3.8 "Justificación del cumplimiento de deberes vinculados al incremento del aprovechamiento urbanístico de la propuesta" de la Memoria de Ordenación, el aprovechamiento urbanístico preexistente al presente Estudio de Ordenación es de 34.629 Uas, siendo, por tanto, el mismo aprovechamiento de la actuación propuesta sin producirse ningún tipo de incremento.

Artículo 11. Deberes del promotor con relación a las reservas dotacionales

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, la parcela destinada a Sistemas Generales de Espacios Libres EL-01 (SG), con una superficie de 3.264,52m^2. Dicha parcela se deberá ceder ejecutada y urbanizada.
2. La parcela de Sistema General de Espacios Libres se cederá en el momento del otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, tras la concesión de la licencia de obras, cuando se formalice la cesión de la superficie edificada equivalente, determinada en el presente estudio de ordenación, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación y como sustitución de la reserva de suelo dotacional no ubicadas en ámbito de actuación.
3. Para dar cumplimiento al resto de reserva dotacional no materializada en la ordenación, se entregará en superficie edificada equivalente de uso residencial o valor en metálico por parte del promotor la superficie edificada equivalente de 1.102,72m^2, tal y como refleja el apartado I.3.10.2. justificación del cumplimiento de las reservas dotacionales, dentro de la Memoria de Ordenación del presente Estudio de Ordenación.

Artículo 12. Momento de materialización de la superficie edificada equivalente

1. Será en el momento del otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, tras la concesión de la licencia de obras, cuando se formalice la cesión de la superficie edificada equivalente,

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

determinada en el presente estudio de ordenación, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación y como sustitución de la reserva de suelo dotacional no ubicadas en ámbito de actuación.

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 13. Condiciones Generales de los Usos

1. Los usos permitidos en el presente Estudio de Ordenación, conforme a lo establecido en el TÍTULO VI de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006, son los siguientes:
   a) Uso global Residencial, uso pormenorizado vivienda libre.
   b) Uso global Dotacional, uso pormenorizado de espacios libres.
   c) Uso Terciario, uso pormenorizado de servicios terciarios.

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

Artículo 14. Morfología urbana

1. A los efectos del presente Estudio de Ordenación, se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones dentro de las manzanas.
2. Dentro del documento del Estudio de Ordenación, en el plano de condiciones de la edificación, se grafían las distintas zonas de ordenanza que se proponen en la ordenación, estableciéndose en estas normas las condiciones particulares para cada una de ellas.

Artículo 15. El uso residencial

Será de aplicación lo definido en el Capítulo III "Uso Residencial", del Título VI "Calificación y condiciones generales de los usos", de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 16. El uso dotacional

Será de aplicación lo definido en el Capítulo VI "Uso dotacional", del Título VI "Calificación y condiciones generales de los usos", de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 17. El uso terciario

Será de aplicación lo definido en el Capítulo V "Uso terciario", del Título VI "Calificación y condiciones generales de los usos", de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Sevilla 2006.

Artículo 18. Condiciones generales de las edificaciones

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

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

CAPÍTULO 1. ZONA DE ORDENANZAS R-PA: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ABIERTO

Artículo 19. Uso pormenorizado principal

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

Artículo 20. Condiciones generales

Parcela	Superf. parc. (m^2s)	Edificabilidad (m^2t)	Coef. edif. (m^2t/m^2s)	Nº plantas	Zona ordenanzas	Nº máx. viviendas
P01	4.685,00	24.240,30	5,17	PB+8	RMA	194

Artículo 21. Condiciones particulares de parcelación

1. Las parcelas recogidas por el presente instrumento son indivisibles, no admitiéndose segregaciones.
2. Cuando en las parcelas se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el Proyecto de Ejecución deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de parcela.

Artículo 22. Alineaciones y separación a linderos

1. La edificación deberá situarse dentro del área de movimiento indicada en el plano O.03 "Condiciones de la edificación".
2. En el lindero frontal a la calle situada al norte se establece una alineación a vial obligatoria como mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la longitud.
3. En el resto de los linderos, considerando el área de movimiento de la edificación indicada en el plano, la alineación es libre.

Artículo 23. Retranqueos

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

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

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

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

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

Artículo 24. Separación entre edificios

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

Artículo 25. Altura de las edificaciones

1. La altura máxima permitida para las edificaciones será la indicada en el plano O.03 "Condiciones de la edificación".
2. La altura máxima por plantas será de quinientos (450) centímetros en plantas bajas, para garantizar el acceso de camiones de bomberos a los patios, en cumplimiento del CTE DB SI, que fija en cuatrocientos cincuenta centímetros el gálibo para el paso de camiones de bomberos, y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

Artículo 26. Ocupación bajo rasante

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

Artículo 27. Patios

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

Artículo 28. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima señalada sólo podrán elevarse pérgolas, elementos constructivos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido.
2. Para las pérgolas, elementos constructivos ligeros y desmontables, instalación de placas solares y piscinas, su autorización estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.
3. Para el caso de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, estos condicionantes de ubicación, así como el resto de condiciones referidas en los apartados siguientes, se tomarán meramente como recomendaciones de carácter no restrictivo, supeditados en cualquier caso a la viabilidad técnica de

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

estas instalaciones y la adecuada cobertura y calidad de su servicio, conforme a lo estipulado por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y legislación sectorial aplicable.

4. Salvo para el caso de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, la altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.
5. Salvo para el caso de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, no se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible asignada a la parcela.

Artículo 29. Construcciones auxiliares

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

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

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

Artículo 30. Aparcamiento en espacios libres de parcela

1. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.
2. En caso de ser requerido por las normas de protección contra incendios, el diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y salvamento.

Artículo 31. Condiciones particulares estéticas

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.
3. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
4. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
5. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

Artículo 32. Condiciones particulares de uso

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

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

Artículo 33. Condiciones complementarias

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

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS USOS TERCIARIOS

Artículo 34. Identificación

Se incluyen en esta zona las parcelas designadas como tal en el plano O.03 "Condiciones de la edificación", y que comprende los terrenos previstos por el instrumento para su uso pormenorizado terciario.

Artículo 35. Condiciones generales

Parcela	Superf. parc. (m^2s)	Edificabilidad (m^2t)	Coef. edif. (m^2t/m^2s)	Nº plantas	Zona ordenanzas
P02	1.596,18	10.388,70	6,50	PB+16	ST

Artículo 36. Condiciones particulares de parcelación

1. Las parcelas recogidas por el presente instrumento son indivisibles, no admitiéndose segregaciones.
2. Cuando en las parcelas se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el Proyecto de Ejecución deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de parcela.

Artículo 37. Alineaciones y separación a linderos

1. La edificación deberá situarse dentro del área de movimiento indicada en el plano O.03 "Condiciones de la edificación".
2. En el lindero frontal a la avenida de Andalucía establece una alineación a vial obligatoria en todo su frente.
3. En el resto de los linderos, considerando el área de movimiento de la edificación indicada en el plano, la alineación es libre.

Artículo 38. Separación entre edificios

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

Artículo 39. Altura de las edificaciones

1. La altura máxima permitida para las edificaciones será la indicada en el plano O.03 "Condiciones de la edificación".
2. La altura máxima por plantas será de quinientos (450) centímetros en plantas bajas, para garantizar el acceso de camiones de bomberos a los patios, en cumplimiento del CTE DB SI, que fija en cuatrocientos cincuenta centímetros el gálibo para el paso de camiones de bomberos, y de cuatrocientos (400) centímetros en plantas superiores.

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

Artículo 40. Ocupación bajo rasante

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

Artículo 41. Patios

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

Artículo 42. Dotación de aparcamiento

1. La dotación de aparcamiento para vehículos privado será la establecida según los usos que se implanten, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.
2. Las actividades que prevean un número superior a diez (10) trabajadores contarán en el interior de la parcela con un estacionamiento específico para bicicletas, tipo bicicletero o similar, a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) trabajadores, con un mínimo de cinco (5) plazas.

Artículo 43. Condiciones particulares estéticas

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.
3. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
4. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
5. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 44. Condiciones particulares de uso

1. El uso principal será el uso pormenorizado Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. Se admiten como compatibles los usos pormenorizados autorizados en el artículo 4.2 del Capítulo XII del Título XII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, “Condiciones particulares de la ordenación Servicios Terciarios”, contenido en “Zonas de Ordenanza del Suelo Urbano”.

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 45. Identificación

Se incluyen en esta zona las parcelas designadas como tal en el plano O.03 "Condiciones de la edificación", y que comprende los terrenos previstos por el instrumento para su uso pormenorizado como sistema general de espacios libres.

Artículo 46. Condiciones particulares

Todas las parcelas de espacios libres del ámbito de actuación se consideran como Zonas Ajardinadas, de acuerdo a la clasificación establecida por el artículo 6.6.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

Las condiciones para estas zonas serán las establecidas con carácter general por el artículo 6.6.14, y con carácter específico por el artículo 6.6.15, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla 2006.

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

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

Código Seguro De Verificación	ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:24
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZQaH3gebwB2KdY6jvQNYpg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:28
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/GmSGlBwxqFYtxOveDaQZug==		