

6. NORMATIVA URBANÍSTICA

I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1 Uso residencial

Serán de aplicación las condiciones generales contempladas en el Plan General de Sevilla, relativas al uso residencial, vivienda plurifamiliar libre, en todo aquello no regulado, de forma particular, en el presente Estudio.

Artículo 2 Uso Garaje-Aparcamiento Privado

Serán de aplicación las condiciones generales contempladas en el Plan General de Sevilla.

Artículo 3 Normas generales de edificación

La edificación resultante del presente Estudio de Ordenación, se regulará por las Condiciones Particulares de la presente normativa.

II. CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 4 General

En lo no especificado en las presentes ordenanzas serán de aplicación las determinaciones del PGOU para la Edificación Abierta (A).

Artículo 5 Parcelación

No se admite, al ser la superficie de la parcela inferior a 1.000 m2.

Artículo 6 Alineaciones

1. La edificación deberá alinearse a vial. En planta baja se permite la ocupación de todo el frente de parcela con un fondo de 7,00 m para posibilitar la ubicación de un montacoches que posibilite la dotación de plazas de aparcamiento y la implantación de otras posibles infraestructuras urbanas, como es el caso del Centro de transformación, en caso de ser requerido. Podrá destinarse en su totalidad al uso residencial previsto.
 2. Lindero Oeste: Separación mínima: 3 m., excepto en la alineación a vial y medianera establecidas, con un fondo de 7,00 m, en el apartado anterior.
 3. Lindero Norte: Separación mínima: 5 m. en toda la altura de la edificación.
 4. Lindero Este: el edificio deberá separarse una distancia mínima del cuarenta por ciento (40%) de su altura (h). Al existir un vial de acceso a la parcela interior colindante, podrá medirse esta distancia al eje de dicho vial.
- Estas determinaciones permiten materializar el aprovechamiento en unas adecuadas de integración y adaptación al entorno construido.

Artículo 7 Separación entre edificios

Las separaciones a edificios existentes serán las resultantes de las condiciones de alineaciones y separaciones a linderos establecidas en estas normas.

Artículo 8 Alturas máximas

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios exentos.
2. La altura máxima de la edificación se fija en 8 plantas (B+7).
3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

Artículo 9 Ocupación sobre rasante

Será la resultante de la aplicación de las condiciones de las alineaciones y separaciones a linderos establecidas en estas normas.



Código Seguro De Verificación	MkoAjwpeImWWIXwUCz7CzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:17
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MkoAjwpeImWWIXwUCz7CzQ==		



Código Seguro De Verificación	9U13A9LQ/i80m0f5ixw5+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:04
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9U13A9LQ/i80m0f5ixw5+g==		



- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- b. No computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida cuando se trate de cuerpos abiertos cubiertos, de uso comunitario, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
- c. Podrán adosarse a las lindes de la parcela.

Artículo 16 Dotación de aparcamientos

La dotación mínima de plazas de aparcamientos será de 1 por vivienda.

Artículo 17 Condiciones estéticas

- 1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
- 2. Se permite el vuelo de la edificación alineada a vial, en toda su longitud, con una amplitud máxima de 1 m sobre la alineación de la parcela, no pudiendo ser la longitud total de los cuerpos salientes superior al cincuenta por ciento de la longitud total de la parcela por el número de plantas permitido.

Artículo 10 Ocupación bajo rasante

Cuando el uso del sótano sea el de garaje, la superficie ocupada bajo rasante podrá coincidir con la edificada sobre rasante o hasta el ochenta y cinco por ciento (85%) de la parcela, si esta ocupación fuera mayor que la ocupada sobre rasante.

Artículo 11 Edificaciones por encima de la altura máxima en cada planta

Por encima de la altura máxima permitida o de la resultante de las separaciones a lindero establecidas, solo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros, instalaciones y piscinas. De igual modo podrán elevarse ascensores, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de la edificabilidad.

Artículo 12 Edificabilidad y densidad máxima

- 1. La edificabilidad máxima sobre parcela será 1.757 m2t.
- 2. En ningún caso podrá aumentarse, con esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.
- 3. El número de viviendas permitido es de 14.

Artículo 13 Cuerpos salientes

- 1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- 2. Se permiten los cuerpos salientes en plantas altas, siempre que no vuelen más del 20% de la latitud de la calle, con un máximo de (1) un metro sobre la línea de edificación. Se permite en toda la anchura de la fachada.

Artículo 14 Patios

- 1. Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.
- 2. Dimensiones mínimas conforme al Plan General

Artículo 15 Construcciones auxiliares

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



Código Seguro De Verificación	MkoAjwpeImWWIXwUCz7CzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:17
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MkoAjwpeImWWIXwUCz7CzQ==		



Código Seguro De Verificación	9U13A9LQ/i80m0f5ixw5+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:04
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9U13A9LQ/i80m0f5ixw5+g==		

