

An aerial photograph of Seville, Spain, with a complex network of red and yellow lines overlaid, representing urban planning boundaries and zones. The lines form a dense grid-like pattern across the city's landscape.

texto refundido
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
SEVILLA

normas urbanísticas. Anexo 1
fichas de ámbitos de planeamiento y/o desarrollo

ANEXO I DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE ÁMBITOS PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS	1
FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
• Distrito Bellavista - La Palmera	5
• Distrito Cerro - Amate	7
• Distrito Este	9
• Distrito Macarena Norte	11
• Distrito Los Remedios	15
FICHAS DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
• Distrito Casco Antiguo	17
• Distrito Bellavista - La Palmera	25
• Distrito Cerro - Amate	33
• Distrito Este	43
• Distrito Macarena	49
• Distrito Macarena Norte	53
• Distrito Nervión	61
• Distrito Los Remedios	63
• Distrito Sur	65
• Distrito San Pablo - Santa Justa	71
• Distrito Triana	77
FICHAS DE ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
• Distrito Casco Antiguo	87
• Distrito Bellavista - La Palmera	89
• Distrito Cerro - Amate	99
• Distrito Este	101
• Distrito Macarena	103
• Distrito Macarena Norte	105
• Distrito San Pablo - Santa Justa	107
• Distrito Triana	109

FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES:	
1 FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
• Distrito Casco Antiguo	111
• Distrito Bellavista - La Palmera	113
• Distrito Cerro - Amate	115
• Distrito Macarena	117
• Distrito Nervión	119
• Distrito Los Remedios	121
• Distrito San Pablo - Santa Justa	123
• Distrito Triana	125
2 FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
• Distrito Casco Antiguo	127
• Distrito Bellavista - La Palmera	135
• Distrito Cerro - Amate	137
• Distrito Este	141
• Distrito Macarena	143
• Distrito Macarena Norte	147
• Distrito Nervión	157
• Distrito Los Remedios	159
• Distrito San Pablo - Santa Justa	161
• Distrito Triana	163

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO:

1	FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
	• Distrito Sur	165
2	FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
	• Distrito Bellavista - La Palmera	167
	• Distrito Cerro - Amate	173
	• Distrito Este	175
	• Distrito Macarena	181
	• Distrito Macarena Norte	185
	• Distrito Los Remedios	189
	• Distrito Sur	191
3	FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO	
	• Distrito Este	193
	• Distrito Macarena Norte	195

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

• Distrito Bellavista - La Palmera	197
• Distrito Este	199
• Distrito Macarena Norte	201

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

• Distrito Bellavista - La Palmera	203
• Distrito Cerro - Amate	209
• Distrito Este	211
• Distrito Macarena Norte	221

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

• Distrito Este	227
• Distrito Macarena Norte	229

FICHAS DE ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADAS

233

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS

Este documento contiene las fichas correspondientes a los ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y/o Gestión del Nuevo Plan General, agrupados de acuerdo a los siguientes epígrafes:

FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES:

- 1 FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 2 FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO:

- 1 FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- 2 FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 3 FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

FICHAS DE ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADAS

Para cada ámbito y de acuerdo a sus características derivadas de la clase y categoría de suelo y tipo de actuación, las fichas contienen los datos identificativos y determinaciones urbanísticas correspondientes a su grado y vinculación, conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según el siguiente esquema general:

- IDENTIFICACIÓN
- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN

Las Fichas complementan y cuantifican la ordenación contenida en los Planos de Ordenación del Plan General, justifican el carácter, criterios y objetivos de cada actuación, expresan el contenido cuantitativo de las determinaciones urbanísticas en el marco de las Normas Urbanísticas del Plan General y establecen, en su caso, determinaciones de desarrollo, ejecución y programación, todo ello conforme a las reglas de interpretación de los Artículos 1.1.7., 1.2.5., 1.2.6., 2.2.5.a 2.2.7., 11.1.9. y 13.1.7. de las Normas Urbanísticas.

Se expresan, a continuación los contenidos, significado e interpretación de cada uno de los tipos de ficha:

Para los ámbitos de Planeamiento y Gestión se establecen:

1 Fichas de los Sectores, Áreas de Reforma Interior y Áreas de Transferencia de Aprovechamiento en Suelo Urbano no consolidado. (SOU, ARI y ATA) y de los Ámbitos del Suelo Urbanizable con delimitación sectorial.

De acuerdo al esquema general anteriormente descrito, las determinaciones para el Área o Sector se estructuran en los siguientes bloques:

Identificación

Contiene los datos de identificación y localización de la actuación:

- **Clave de la Actuación**, compuesta por las siglas correspondientes al tipo de actuación (Área o Sector), el distrito y numeración correlativa.
- **Denominación**, alusiva a la toponimia del lugar.
- **Barrio-Ciudad** en que se sitúa el Área o Sector considerado.
- **Hoja de Plano**, relativa al Plano de Ordenación, en que se localiza el ámbito.
- **Área de Reparto** en que se incluye el Área o Sector.
- **Superficie** del ámbito de la actuación.
- **Plano de Localización**, en que grafía, a la escala adecuada, la situación del Área o Sector considerado en relación con el entorno urbano.
- **Plano de Ordenación**, grafiada, a la escala adecuada, sobre ortofoto en color.

Ordenación Estructural

Contiene los parámetros de la Ordenación Estructural, vinculantes a todos los efectos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10.1 de la L.O.U.A.

En la primera fila figuran los siguientes:

- **Superficie**, en m2 de suelo, del ámbito considerado.
- **Suelo Público Asociado**, expresado en m2 de suelo. Corresponde a superficies de suelo público, en general destinadas en la actualidad a espacios libres y/o viario que conservan este carácter y requieren de reurbanización conjunta con la actuación. Este suelo no se considera a efectos de aprovechamiento urbanístico sino sólo a efectos de costes de urbanización, cargados al Área o Sector.
- **Superficie de Suelo con Aprovechamiento**, expresado en m2 de suelo, es la superficie del Ámbito descontada la del Suelo Público Asociado.
- **Aprovechamiento medio**, expresado en Unidades de Aprovechamiento por m2 de suelo, del Área de Reparto en que se incluye el ámbito considerado.
- **Aprovechamiento Objetivo**, que traduce la edificabilidad realmente materializable en el Área o Sector, afectada por el coeficiente de uso y tipología. Se expresa en Unidades de Aprovechamiento.
- **Aprovechamiento Subjetivo**, correspondiente al 90% del Aprovechamiento total, al que el/los propietarios tendrán derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- **Aprovechamiento de cesión**, correspondiente al 10% del Aprovechamiento total, de cesión obligatoria al municipio en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías.
- **Excesos/Defectos de Aprovechamiento**, resultado de restar del aprovechamiento Objetivo el Aprovechamiento medio aplicado a la superficie. Cuando existen, estos excesos o defectos se compensan con los correspondientes a otras actuaciones incluidas en el Área de Reparto.

A continuación, y bajo el título **Usos Globales**, figuran los siguientes conceptos:

- **Uso Global** asignado al Área o Sector.
- **Superficie de Suelo**, expresado en m2.
- **Edificabilidad Global**, asignada al Área o Sector, expresada en m2 de techo edificable por m2 de suelo.
- **Superficie máxima total**, expresada en m2 de techo edificable.

Finalmente, se establece en este bloque:

- **Densidad**, expresada en Viviendas por Hectárea, correspondiente al ámbito.
- **Nº Máximo de viviendas** permitido, en su caso, en el Área o Sector.
- **Nº Mínimo de viviendas protegidas**
- **Aprovechamiento VP**, en que figura, en su caso, el porcentaje del aprovechamiento objetivo asignado al Área o Sector, destinado a la Calificación de Viviendas Protegidas, según se definen en el Artículo 5.2.2 de las Normas Generales del Plan General.

- **Porcentaje de Vivienda Protegida**

En todo caso, la edificabilidad con destino a vivienda protegida establecida en las fichas respectivas de cada uno de los ámbitos se entenderá que es una determinación de carácter estructural.

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Contiene la información, determinaciones y parámetros de la Ordenación Pormenorizada del Área o Sector.

Pertenecen a este bloque los **Objetivos y Criterios de la Ordenación**, así como otras condiciones para su desarrollo que tienen el carácter de Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

A continuación, se establecen los parámetros de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, tales como la edificabilidad distribuida por usos pormenorizados; el coeficiente de ponderación de uso y de urbanización y los aprovechamientos de cada uso.

Bajo el título **Dotaciones Locales**, en el Suelo Urbano, se establecen las superficies de suelo de cesión obligatoria y gratuita a cargo del Área o Sector destinadas a los siguientes usos:

- **Espacios Libres**
- **Equipamiento SIPS**
- **Equipamiento Educativo**
- **Equipamiento Deportivo**
- **Transportes e infraestructuras**
- **Viario (superficie aproximada)**

En el Suelo Urbanizable se establecen las cesiones dotacionales mínimas tanto las correspondientes a los Sistemas Generales como a las dotaciones locales.

Estas reservas de suelo se considerarán vinculantes en su superficie, excepto la correspondiente a viario que dependerá de la ordenación final, en el caso de que se desarrolle mediante alguna figura de planeamiento.

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Determina, en su caso, la superficie de suelo edificable, las alturas máximas de la edificación y la ordenanza o sólo la tipología urbana, si la actuación queda remitida a planeamiento de desarrollo posterior.

Por motivos de escala de los planos contenidos en las fichas, en algún caso no aparece la etiqueta de alturas o de ordenanzas. Aclarar, por tanto, que las determinaciones válidas son las que figuran en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Programación y Gestión

Contiene los siguientes datos:

- **Sistema de actuación**, en su caso.
- **Figura de Planeamiento** de desarrollo, en los casos en que se establece como obligatoria.
- **Programación**, con las particularidades de programación, en su caso.

2 Fichas de las Actuaciones Simples de Equipamiento, Espacios Libres y Viario. (ASE, ASEL y ASV)

Se agrupan a su vez en dos tipos: Las Actuaciones Simples incluidas en Suelo Urbano Consolidado y las incluidas en Suelo Urbano No Consolidado.

Las **Fichas de Actuaciones Simples del Suelo Urbano Consolidado** se estructuran en los siguientes bloques:

Identificación

Contiene los datos de identificación y localización de la actuación:

- **Clave de la Actuación**, compuesta por las siglas correspondientes al tipo de actuación (ASE, ASEL o ASV), el distrito y numeración correlativa. (Ej. ASE-DC-01)
- **Denominación**, alusiva a la toponimia del lugar. (Ej. "Torneo")
- **Barrio-Ciudad** en que se sitúa la Actuación Simple.
- **Hoja de Plano**, relativa al Plano de Ordenación, en que se localiza el ámbito.
- **Superficie del** ámbito de la actuación.

Ordenación Pormenorizada

Contiene la información, y determinaciones de Ordenación Pormenorizada de la Actuación Simple.

En primer lugar figuran en este bloque los **Objetivos y Criterios** que justifican la actuación, así como las **Observaciones**, que complementan el apartado anterior.

Se da también el Uso Pormenorizado de la Actuación, y, en el caso de Actuaciones Simples de Equipamiento, Tipo y Clase propuesta para éste.

Programación y Gestión

Contiene los siguientes datos:

- **Sistema de actuación**.
- **Programación**, con las particularidades de programación, en su caso.

Las **Fichas de Actuaciones Simples del Suelo Urbano No Consolidado** se estructuran de manera similar a las anteriores, salvo que se incluye la referencia al Área de Reparto a la que se adscribe la actuación.

3 Fichas de Ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)

Las Fichas correspondientes a los Ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado se refieren a superficies de suelo independientes que sólo podrán desarrollarse mediante Planes de Sectorización que suponen una innovación del Plan General. Las determinaciones que se contienen en las fichas para esta clase de suelo corresponden a lo dispuesto en el Artículo 10.1.A.e de la LOUA.

El bloque **Identificación** de la ficha contiene los mismos datos que el del resto de las fichas de Suelo Urbanizable. No se aporta, sin embargo, la identificación relativa a Barrio-Ciudad, que se delimitará en el momento del desarrollo de los diferentes ámbitos, ni de Áreas de Reparto, que los Planes de Sectorización deberán establecer.

En el bloque **Determinaciones orientativas para la ordenación**, se establecen los Objetivos para el desarrollo de cada Ámbito y los usos preferentes y recomendados para cada área de esta categoría de suelo. Las condiciones para proceder a su sectorización, atendiendo a la necesidad de asegurar la adecuada inserción de los sectores que resulten en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediera a su sectorización.

En cuanto a la **Ordenación Estructural**, sólo se da la superficie total del Ámbito, usos globales incompatibles y condiciones para su sectorización. Las condiciones para proceder a su sectorización, atendiendo a la necesidad de asegurar la adecuada inserción de los sectores que resulten en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediera a su sectorización. Los Planes de Sectorización deberán establecer el resto de parámetros de ordenación estructural, incluyendo la complementación necesaria de las superficies destinadas a Sistemas Generales.

Finalmente, en el bloque **Programación**, se determina la posibilidad o no de que en su día cada área pueda ser desarrollada mediante más de un Plan de Sectorización.

4 Fichas de Ámbitos de Planeamiento Incorporado

Junto a las Fichas de todas los ámbitos de actuación establecidos por el Plan General, se acompañan Fichas de las **Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API)** que constituyen un cuerpo de Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, desarrollados en ejecución del Plan General de 1987 y cuyas determinaciones se incorporan al Plan General.

La estructura de estas fichas resulta similar a las anteriores, si bien en ellas figuran sólo parámetros generales de los instrumentos de planeamiento que se incorporan, de acuerdo a los datos facilitados por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo. En su encabezado, y para cada ámbito, se explicita la clase y categoría de suelo en que quedan incluidas, de acuerdo a lo dispuesto en el Título II, Capítulo 1 de la LOUA.

En todo lo que no se contiene específicamente en el apartado **Determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General** de las fichas y en los **Planos de Ordenación**, sus determinaciones seguirán plenamente vigentes.

5. Fichas de Áreas de Gestión Integrada

Contiene la identificación de los ámbitos territoriales que el Plan propone para delimitar Áreas de Gestión Integrada.

Se describen los Objetivos y Criterios; el modo de ejecución y las Administraciones que se estima oportuno que participen en la gestión del ámbito.

Legenda para interpretación de los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa incluidos en las fichas.

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

VIVIENDA



TERCIARIO

SERVICIOS

TERCIARIOS



GRAN SUPERFICIE

COMERCIAL



ESTACIÓN

DE SERVICIO



ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

SERVICIOS

AVANZADOS



INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO



DOTACIONAL

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

E

EDUCATIVO

D

DEPORTIVO

S

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

(*)

DE CARÁCTER PRIVADO

S-S

S-BS

S-EA

S-SC

S-SP

S-EES

ESPACIOS LIBRES

PM

PARQUE METROPOLITANO

PU

PARQUE URBANO

ZV

ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

TI-SI

SERVICIOS

TI-AP

INFRAESTRUCTURALES

TI-CTM

CENTRO DE TRANSPORTE

DE MERCANCÍAS

TI-F

FERROVIARIO

TI-P

PUERTO

TI-AP

AEROPUERTO

TI-HP

HELIPUERTO

TI-IT

INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

VIARIO PROPUESTO

ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

CH

CENTRO HISTÓRICO

M

EDIFICACIÓN EN MANZANA

MP

EDIFICACIÓN EN MANZANA

A

CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA

SB

EDIFICACIÓN ABIERTA

CJ

SUBURBANA

AD

CIUDAD JARDÍN

UA

UNIFAMILIAR ADOSADA

CT

UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA

IS

CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA

IA

INDUSTRIA SINGULAR

IC

INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA

SA

INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA

ST-A

SERVICIOS AVANZADOS

ST-C

SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA

ST-C

SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH

CENTRO HISTÓRICO

M

EDIFICACIÓN EN MANZANA

MP

EDIFICACIÓN EN MANZANA

A

CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA

SB

EDIFICACIÓN ABIERTA

CJ

SUBURBANA

AD

CIUDAD JARDÍN

UA

UNIFAMILIAR ADOSADA

CT

UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA

IS

CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA

IA

INDUSTRIA SINGULAR

IC

INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA

SA

INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA

ST-A

SERVICIOS AVANZADOS

ST-C

SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA

ST-C

SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

— LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

••••• DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SOU

SECTOR DE SUELO URBANO

ARI

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

ATA

ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO

AS

ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES

API

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

SUO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SUS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUNS

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO

ALINEACIÓN EXTERIOR

ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA

CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA

CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA

ALTURA MÁXIMA

ALTURA MÁXIMA

CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE

CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE

SISTEMA GENERAL

SISTEMA GENERAL

MURALLA. RESTOS EMERGENTES

MURALLA. RESTOS EMERGENTES