SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte: 30/2025 PTO.
LC/PGM

Horario de atención al público:
Consulta de exptes.: lunes a viernes de 9:00 a 13:30 horas
Consulta técnica: previa cita al teléfono 955476712.

El Sr. Gerente mediante Resolución nº 4655 de fecha 27 de agosto de 2025, se ha servido resolver lo siguiente:

"**PRIMERO:** Don Abraham Lissen Ortega, con fecha 5 de agosto de 2025, ha presentado ante la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en nombre de la entidad ALISEDA, S.A.U., el Avance del Estudio de Ordenación en la parcela sita en Avenida de Andalucía, nº 3 y 5.

SEGUNDO: Se trata de una parcela de 9.936 m² ubicada en el Distrito San Pablo Santa Justa. La parcela se implanta en un entorno residencial consolidado, aunque tiene calificación de Servicios Terciarios según el planeamiento general vigente. Cuenta actualmente con un Estudio de Detalle aprobado, que ordena los 34.629 m² edificabilidad terciaria y cede 2.071 m² a viario público.

TERCERO: La propuesta del Estudio de Ordenación es destinar el 70 % de la edificabilidad de Servicios Terciarios a uso Residencial y ordenar la manzana para posibilitar la construcción de viviendas, terciario y espacio libre en concordancia con las manzanas anexas que se están desarrollando en la actualidad.

Con respecto a los parámetros urbanísticos, la propuesta mantiene la edificabilidad existente, distribuyendo la manzana en tres zonas: la ubicada al norte, en contacto con las nuevas edificaciones de la Cruz del Campo, será ocupada por la parcela residencial con PB+8+ático y capacidad para 194 viviendas; la zona meridional, en la avenida de Andalucía, en la que se localiza la parcela que mantiene el uso de Servicios terciarios, proponiendo hasta 16 plantas de altura; la zona central será de espacio libre, articulando el flujo peatonal entre las manzanas terciarias colindantes.

Con respecto al cumplimiento de los deberes de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, con arreglo al artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de

Código Seguro De Verificación	YqCGf7igUyUpV8SD8PjePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Gomez Martinez	Firmado	28/08/2025 08:28:25
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YqCGf7igUyUpV8SD8PjePw==		

diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), amparándose en el artículo 49 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el promotor plantea la cesión de gran parte de las cesiones correspondientes a las dotaciones originadas por el aumento de población y la remisión a metálico de, aproximadamente, un 30 % de la misma, debido a las dimensiones de la parcela.

CUARTO: De conformidad con lo establecido en el art. 77 de la LISTA, modificado por Decreto-Ley 11/2022, de 29 de diciembre, la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance que será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

El promotor ha presentado documento Avance, que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a la consulta pública que la Administración promoverá, a través de su portal web, en la que recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considera cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

QUINTO: Visto cuanto antecede, procede promover una consulta pública con carácter previo a la elaboración del Estudio de Ordenación en la parcela situada en Avenida de Andalucía, nº 3 y 5, para recabar la opinión de la ciudadanía. A tales efectos deberá publicarse el Avance presentado en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, que, conforme al art. 101 del Reglamento General de la LISTA, tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística.

Al no especificarse en la LISTA ni en su Reglamento de desarrollo un plazo determinado para la consulta pública del Avance, se considera suficiente el plazo de veinte días, establecido con carácter general, en el art. 78 de la LISTA y art. 104 de su Reglamento, para el trámite de información pública en la aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística que no precisen evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Código Seguro De Verificación	YqCGf7igUyUpV8SD8PjePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Gomez Martinez	Firmado	28/08/2025 08:28:25
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YqCGf7igUyUpV8SD8PjePw==		

En virtud de cuanto ha sido expuesto

VENGO EN RESOLVER

PRIMERO. - Tomar conocimiento del Avance del Estudio de Ordenación en avenida de Andalucía, nº 3 y 5, cuyos efectos administrativos tienen carácter interno, preparativo de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, según lo establecido en el art. 101.3 del Reglamento General de la LISTA.

SEGUNDO.- Siendo preceptivo el trámite de consulta pública conforme a lo establecido en el art. 77 de la LISTA, por medio del presente se ordena su sometimiento a dicho trámite por plazo de veinte días, mediante la publicación del mismo en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en cumplimiento de lo establecido en los arts. 100 y 101 del Reglamento General de la LISTA".

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo constar que, para hacer llegar la opinión de cuantos estén interesados en ello, ésta habrá de remitirse a consultaspreviasplaneamiento@urbanismo-sevilla.org. El plazo finaliza el 25 de septiembre de 2025.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
P.D
EL JEFE DEL SERVICIO
P.A.

Fdo.: Luis Gómez Martínez

Código Seguro De Verificación	YqCGf7igUyUpV8SD8PjePw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Gomez Martinez	Firmado	28/08/2025 08:28:25
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YqCGf7igUyUpV8SD8PjePw==		