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

IV. ANEXO Nº3. SOLICITUD CERTIFICADO DE GARANTIA DE CAPACIDAD RECURSOS HÍDRICOS

JULIO 2026



PROMUEVE:
ALISEDA SAU

EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

buró4

Código Seguro De Verificación	+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:25
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==		

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	tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:17
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==		

ÍNDICE

IV ANEXOS 3

IV. ANEXO Nº3. SOLICITUD CERTIFICADO DE GARANTIA DE CAPACIDAD RECURSOS HÍDRICOS 3

Código Seguro De Verificación	+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:25
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==		

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	tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:17
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==		

IV ANEXOS

IV. ANEXO Nº3. SOLICITUD CERTIFICADO DE GARANTIA DE CAPACIDAD RECURSOS HÍDRICOS

Código Seguro De Verificación	+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:25
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==		

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	tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:17
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==		

EMASESA metropolitana
16 SEP 2026
REGISTRO CENTRAL
ENTRADA Nº

A/A de
Entidad Gestora
EDAR SAN JERÓNIMO EMASESA
EMPRESA METROPOLITANA
DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

ASUNTO: Certificado de garantía de capacidad de procesamiento previsto en el Estudio de Ordenación de la parcela en Avenida de Andalucía nº 3-5, del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

ISABEL JIMÉNEZ LÓPEZ, Arquitecta, con DNI núm. 74.721286-J y domicilio a estos efectos en Sevilla, Avenida Luis Montoto, 107, edificio Cristal, 41007, actuando en nombre de ALISEDA SAU **con domicilio social y a efectos de notificaciones en Madrid, 2806,** Paseo de la Castellana nº280 y con CIF número A-85527604., como redactor del Estudio **de Ordenación de la parcela en Avenida de Andalucía nº 3-5, del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla,** y cuya delimitación se adjunta

En referencia al *INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN SEVILLA* con nº de expediente EAE/SE/097/2025/S relativo al Estudio de Ordenación de parcelas situadas en Avenida de Andalucía Nº 3-5, en el término municipal de Sevilla, documento que se redacta a los efectos de determinar que el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan, se requiere, mediante informe del *Servicio de Infraestructuras de la Delegación de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Sevilla*, Certificado emitido por la Entidad Gestora de la EDAR, en el que se garantice que tiene capacidad para procesar el incremento en el volumen de aguas residuales previsto del desarrollo del Sector, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión, para su inclusión en el documento de planeamiento.

Por lo anteriormente expuesto,

SE SOLICITA:

Certificado en el que se verifique que existe garantía de capacidad de procesar el incremento en el volumen de aguas residuales previsto en el desarrollo del Sector, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión.

En Sevilla, a 15 de septiembre de 2026

BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P (Isabel Jiménez López)
En representación de ALISEDA SAU

buró4 arquitectos slp B-91.588.476

Código Seguro De Verificación	+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:25
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==		

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	tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:17
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==		

INFORMACIÓN ADICIONAL

OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Constituye el objeto del documento la redacción del Estudio de Ordenación, de la parcela de suelo urbano, actualmente sin edificaciones existentes, situada en Avenida de Andalucía nº 3-5 (Sevilla), ubicada en el nordeste del barrio de Nervión en el distrito San Pablo, encontrándose además situada en una posición estratégica por encontrarse colindante al actual desarrollo urbanístico del Plan de Reforma Interior ARI-DPS-O3 "Cruz del Campo", hoy ya en fase de urbanización.

En virtud del artículo que ampara la presente actuación, esto es el 47.2 de la LISTA, la misma, encuentra su justificación en la oportunidad de mejorar la ciudad existente, mediante, la elaboración de una propuesta de ordenación alternativa a la actualmente prevista por el planeamiento vigente, que permita dar respuesta a la situación actual de estancamiento y falta de aprovechamiento en el desarrollo de los suelos.



Foto aérea - Situación del ámbito de actuación

El PGOU de Sevilla clasifica la parcela como suelo urbano consolidado con la calificación de servicios terciarios, y tipología de edificación abierta (A), cuyo uso principal será de servicios terciarios en todas sus categorías.

De acuerdo a LISTA art. 69, el objeto del presente Estudio de Ordenación es:

Código Seguro De Verificación	+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:25
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==		

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	tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:17
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==		

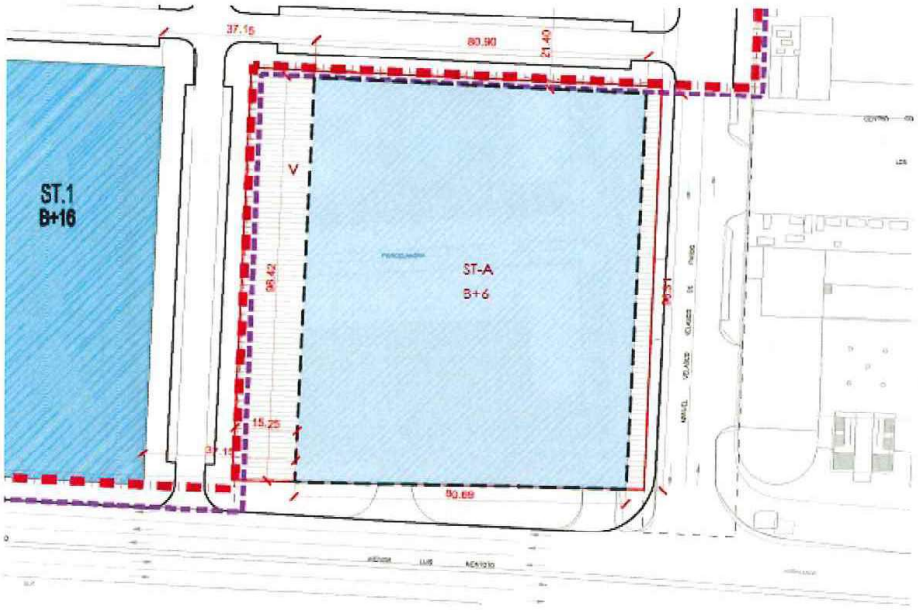
Delimitar el ámbito de intervención, establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones necesarias para llevar a cabo una actuación de mejora urbana en suelo urbano.

En este sentido, el Estudio de Ordenación propone establecer el marco urbanístico necesario para posibilitar la transformación y puesta en valor de las parcelas situadas en Avenida de Andalucía nº 3-5, en Sevilla, actualmente afectadas por una situación prolongada de estancamiento en su desarrollo, mediante la modificación parcial del uso terciario previsto por el planeamiento vigente para incorporar el uso residencial, manteniendo parte de la edificabilidad destinada a usos terciarios, con el fin de favorecer su integración efectiva en la trama urbana existente y en el desarrollo colindante del ámbito de Cruzcampo.

PLANEAMIENTO VIGENTE

PARCELA	USO PRINCIPAL	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁX.
ST-A – 7.864,38 m²	Servicios Terciarios	60%	→ 34.629,00 m²t	7 plantas

Plano de Ordenación Estudio de Detalle



Ámbito ED - Parcela base	9.936,00 m²s
Parcela usos terciarios (ST-A)	7.864,38 m²s
Parcela cesión viario	2.071,62 m²s

Código Seguro De Verificación	+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:25
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==		

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	tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:17
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==		

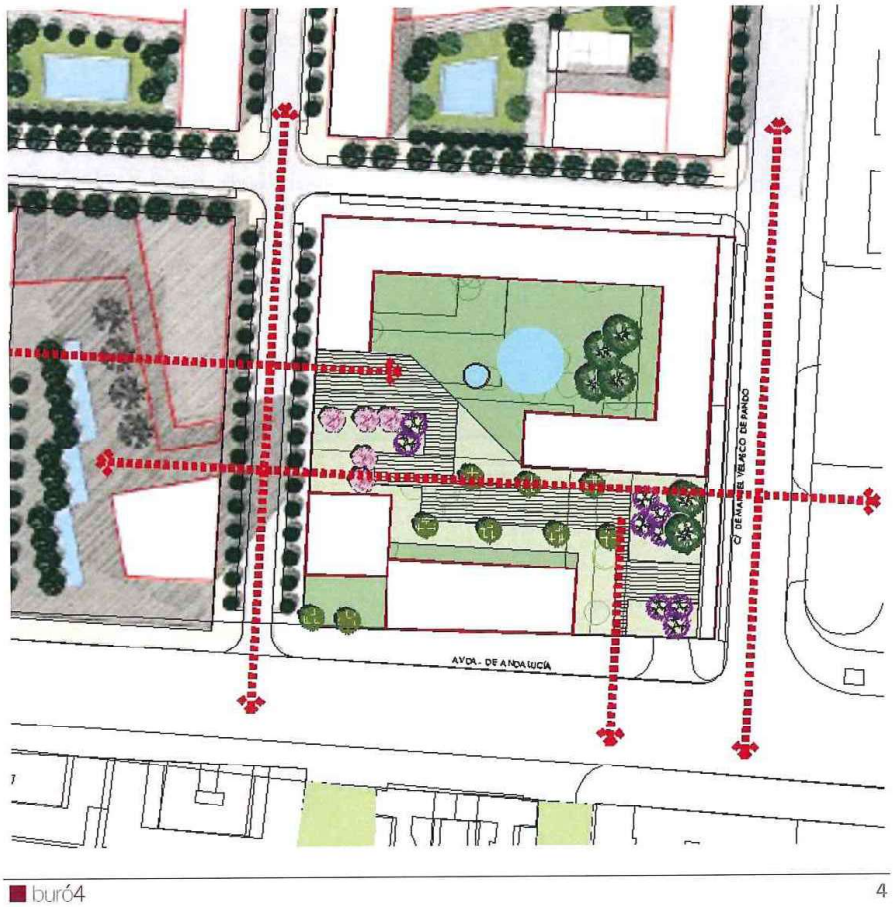
ORDENACIÓN PROPUESTA

La propuesta, plantea un gran eje central destinado a espacios libres estableciendo una relación directa entre el Plan Especial de Reforma Interior de Cruzcampo y el entorno inmediato. Esta apertura verde, permite una conexión este-oeste entre la nueva ordenación de los terrenos de Cruzcampo y el ámbito existente.

A su vez, la alternativa, plantea dos parcelas lucrativas, una de ellas con uso residencial y una de ellas con un uso terciario.

La parcela residencial situada al norte, con un total de 194 viviendas y una edificabilidad de 24.240,30 m². Al sur de la ordenación, y colindando con la Avenida de Andalucía, se sitúa la parcela terciaria, con una edificabilidad de 10.388,70 m² de techo. Generando fachada a la Avenida de Andalucía y dando continuidad a las parcelas terciarias colindantes.

En la parcela residencial se permitirá el uso compatible con el uso comercial en planta baja. Asimismo, se plantea una altura de planta baja más 8 más ático, asemejándose a las parcelas establecidas en el ARI-DSP-03 actualmente en fase de urbanización y edificación sin alcanzar su altura máxima. Así mismo, la parcela terciaria se propone con una altura de planta baja más 16, con la intención de que pueda desarrollarse una torre vinculada al oeste, y una edificación de menos altura hacia el centro comercial Los Arcos.



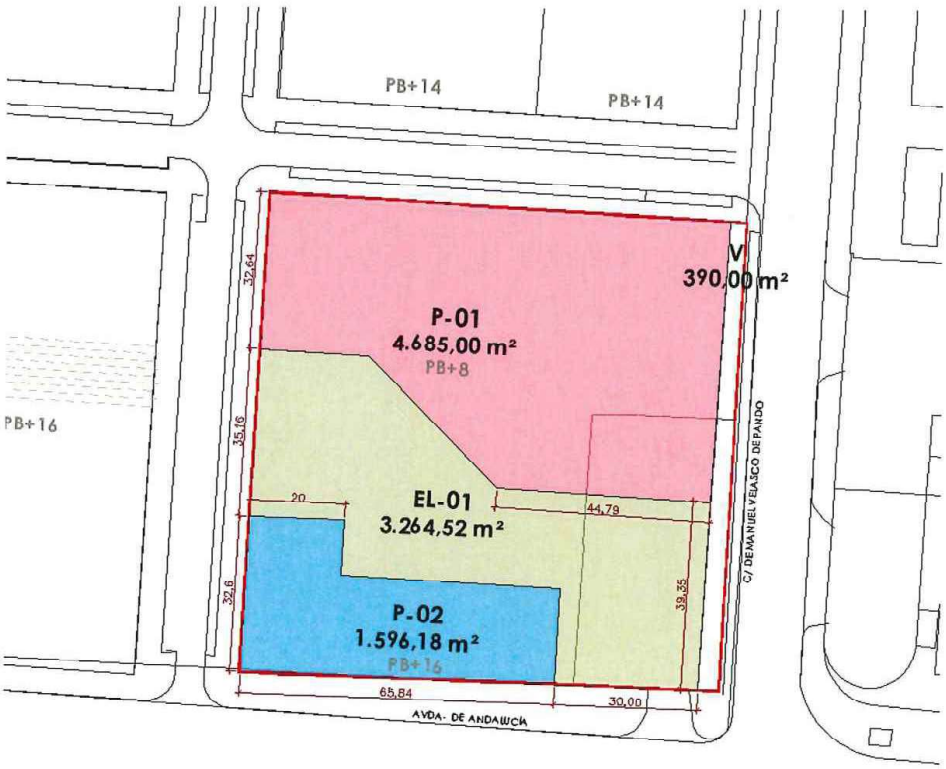
Código Seguro De Verificación	+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:25
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==		

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	tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:17
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==		

Tabla resumen de parámetros urbanísticos

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,30				
		9.936,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00	194



Código Seguro De Verificación	+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:25
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+y19/wNRUL92maFUZwmcmg==		

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	tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:17
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tGqSaLT8cRhlDgJZaRlRig==		