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

V. RESUMEN EJECUTIVO

JULIO 2026



PROMUEVE:
ALISEDA SAU

EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

ÍNDICE

V RESUMEN EJECUTIVO 3

V.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN 3

V.2 OBJETO 4

V.3 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE 5

V.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 8

V.5 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA 15

V.6 CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS 15

Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

V RESUMEN EJECUTIVO

V.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente Estudio de Ordenación se corresponde con la parcela 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.

El ámbito se sitúa al nordeste del barrio de Nervión, en el distrito San Pablo, con frente a la avenida de Andalucía, continuación natural la calle Luis Montonto como eje este-oeste hacia la salida de la ciudad en dirección Málaga por medio de la autovía A-92. Se ubica colindante al Plan de Reforma Interior ARI-DSP-03 "Cruz del Campo", conformado por los antiguos terrenos de la fábrica de cervezas "Cruzcampo", actualmente integrada en el grupo Heineken. Dicho PERI está en fase de obras de urbanización y edificación, contando con una superficie en torno a 20 Ha. La parcela tiene forma cuadrada, con una superficie total de **9.936 m²**.

Elementos que conforman la delimitación del ámbito:

Foto aérea - Delimitación del ámbito de actuación



Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Solar de forma cuadrada, de topografía prácticamente plana, sin edificaciones, plantaciones ni construcciones existentes.

V.2 OBJETO

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	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

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.

V.3 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE

DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 19 de julio de 2.006, que clasifica, la parcela, como **Suelo Urbano** con la calificación de Servicios Terciarios.

La aprobación del Estudio de Detalle sobre la parcela, para desarrollar las determinaciones recogidas en el convenio, delimita la parcela objeto del presente Estudio de Ordenación, y recoge sus determinaciones de partida.

Tal y como se ha indicado con anterioridad, la parcela se encuentra dentro de la subzona de ordenanza Servicios Terciarios edificación abierta (ST-A), cuyo uso principal será De Servicios Terciarios en todas sus categorías.

Se propone una ordenación que permita integrar los terrenos de forma coherente con las propuestas de renovación urbana del entorno en el que se localiza, y establecer una propuesta de ordenación unitaria.

Si bien la ordenación pormenorizada del PGOU, establecía esta reserva de viario público al este de la parcela, generando un doble viario hacia el centro comercial Los Arcos, la ordenación pormenorizada del PERI ARI DSP 03 “La Cruz del Campo” redefine las alineaciones de las parcelas, modificando dicha sección viaria a un ancho total de 24,5 metros, desde la parcela del centro comercial. Esta sección viaria es la que marca las alineaciones de las parcelas de toda la ordenación al este del ámbito, por lo que se considera mas coherente continuar con las alineaciones colindantes en el perímetro de la ordenación.

Para ello, el Estudio de Detalle, localizó la cesión de un viario público con una superficie de 2.071,62 m² de suelo, que se ubicará al oeste del ámbito, generando una apertura y un ensanchamiento hacia la ordenación del PERI de los terrenos de la antigua Cruzcampo.

Esta ampliación generará un acceso diferenciador situado entre las dos parcelas calificadas como servicios terciarios. Provocando una nueva puerta de acceso entre los dos usos significativos de la ordenación. A su vez, permite generar una zona pública más amplia que pueda solventar la actividad prevista entre las parcelas terciarias.

Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

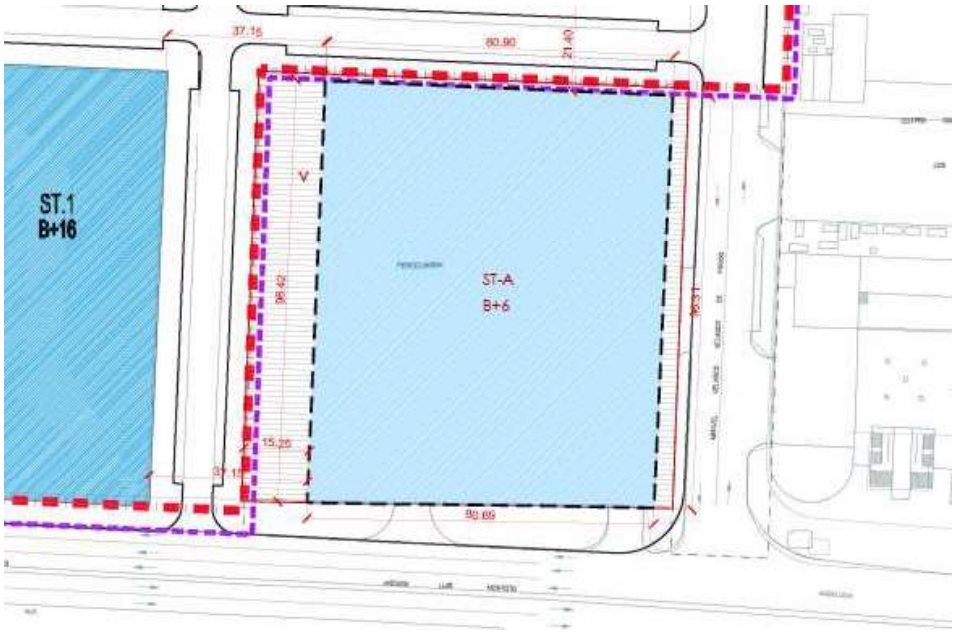
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		



En base a estas premisas el Estudio de Detalle establecía dos sub-parcelas:

- **01:** Servicios terciarios en edificación abierta
- **02:** Viario



Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

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

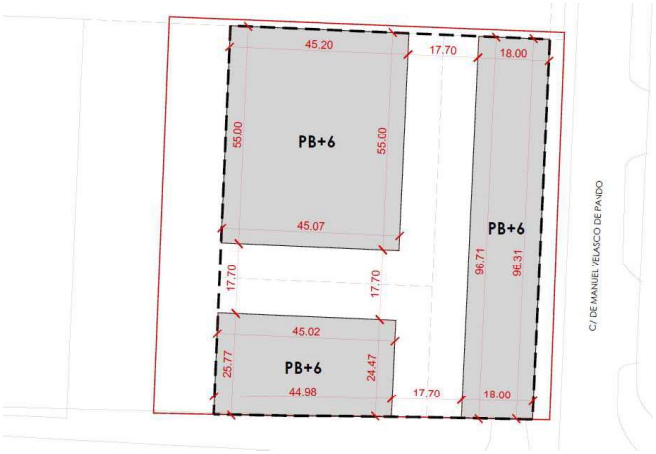
La delimitación del ámbito del Estudio de Detalle constituye el área homogénea, objeto del presente Estudio de Ordenación.

El plano de Ordenación O-03 del Estudio de Detalle, refleja, el área de movimiento de la edificación de la parcela calificada como ST-A. Asimismo se definen las alturas máximas, manteniendo siete (7) plantas, reflejadas en el PGOU y las condiciones de separación entre edificaciones.

Siendo las ordenanzas correspondientes para la **subzona de Servicios Terciarios abierta (ST-A) recogidas en el Artículo 12.12.3.**

RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES Y CUMPLIMIENTO DEL PGOU

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	**9.936 m²**
PARCELA 01 ST ABIERTA	ESTUDIO DE DETALLE
ZONA DE ORDENANZA	Servicios Terciarios-Edificación terciaria abierta (ST-A)
USO PORMENORIZADO	Servicios Terciarios (comercio, oficinas, hotel, recreativo, espectáculos, agrupaciones terciarias, aparcamiento)
SUPERFICIE	**7.864,38 m²**
EDIFICABILIDAD	3,50m²t/m²s→34.629,00 m²
SEPARACIÓN A LINDEROS	6 m (no hay linderos privados)
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	> 17,70 m
ALTURA (N PLANTAS)	7 plantas
ALTURA MÁXIMA	26,5 m
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	(parcela total) 5.351,56< 60%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%
APARCAMIENTOS	1plaza/100m²t



Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

PARCELA 02 VIARIO	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
ZONA DE ORDENANZA	viario	viario
SUPERFICIE		2.071,62 m²

V.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta, plantea un gran eje central destinado a espacios libres estableciendo una relación directa entre el PERI 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	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

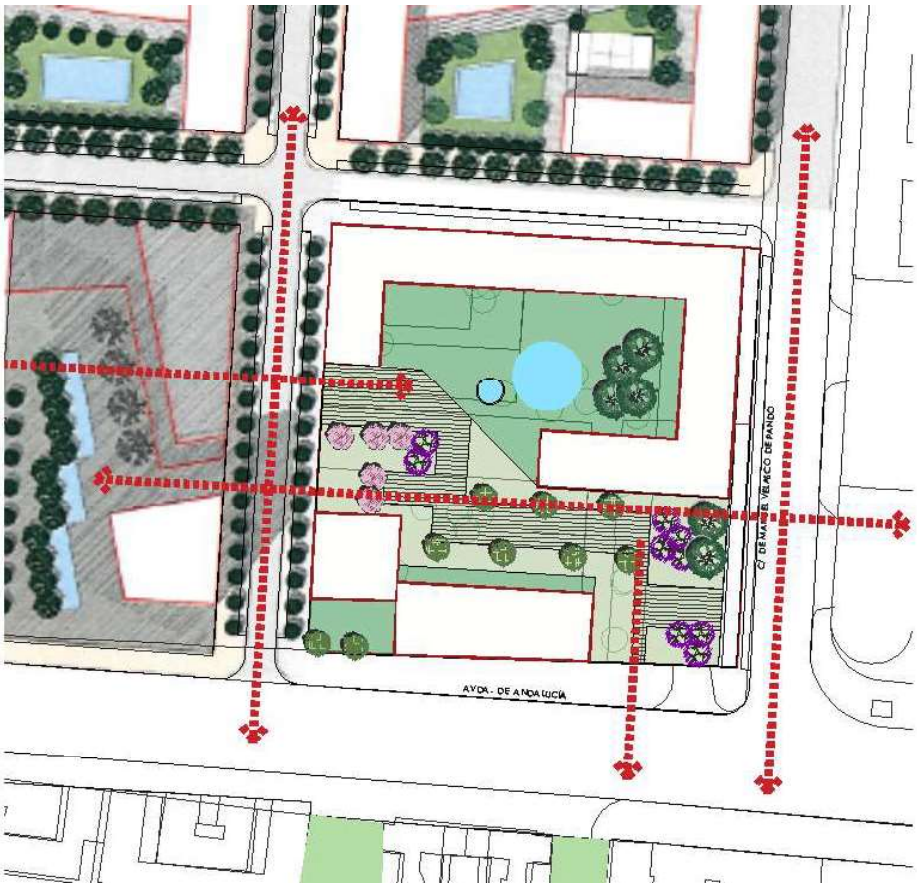


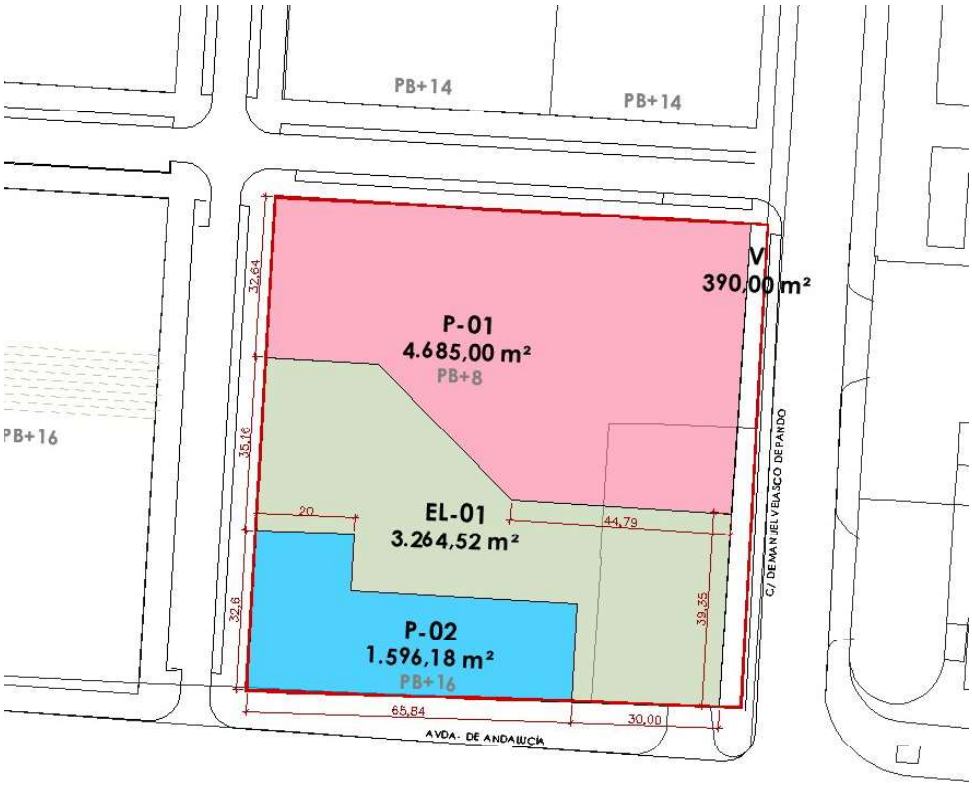
Tabla resumen de parámetros urbanísticos

	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	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		



Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LOS PARÁMETROS PROPUESTOS

DEMANDA SOCIAL Y DEMOGRÁFICA

La modificación de parte del uso terciario a residencial responde a una demanda de viviendas para satisfacer el crecimiento de la población y la creación de nuevos hogares, particularmente en una zona urbana donde hay una tendencia hacia el aumento de residentes permanentes o hacia la atracción de población joven y familias.

El cambio de uso parcial propuesto para la parcela, pasando de terciario a residencial, permitirá satisfacer el crecimiento de la población, y la creación de un nuevo tejido residencial. El mantenimiento, a su vez, de edificabilidad terciaria, permitirá la generación de nuevas actividades económicas y la diversidad de usos.

ADAPTACIÓN A LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.

Se pretende precisamente facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población sin barreras innecesarias. La ubicación del ámbito en una superficie con un perímetro urbanizado atiende al criterio de no exceder la ocupación de espacio y atender a la desarrollar zonas ya ocupadas.

PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD NETA Y DENSIDAD DE VIVIENDAS COHERENTE CON LAS PROPUESTAS EN LA ZONA

La propuesta del Estudio de Ordenación es coherente con los parámetros urbanísticos que se desarrollan en el entorno, si bien algunas de las parcelas situadas al otro lado de la Avenida de Andalucía, se encuentra calificadas de residencial en edificación abierta, se ha elaborado una tabla con las edificabilidades netas existentes en el ámbito, teniendo en cuenta la Avenida de Andalucía, así como las parcelas residenciales del PERI Cruzcampo.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA ACORDE AL PAISAJE URBANO

El estudio de Ordenación plantea una altura máxima para la parcela residencial situada al norte de planta baja más 8 más ático, manteniendo la imagen urbana de la ordenación residencial colindante. La parcela terciaria, a su vez, propone una torre de baja más 16 en consonancia con la parcela terciara del PERI Cruzcampo, y una altura inferior, aproximadamente de baja más 5 a la fachada de la Avenida de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		



MEJORA DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESTANCAMIENTO EN EL DESARROLLO DEL SUELO

El cambio de uso propuesto para la parcela, pasando de terciario a residencial, permitirá resolver la situación actual de obsolescencia y estancamiento de más de una década en el desarrollo del suelo, al optar por un uso alternativo de gran demanda y con garantías reales de viabilidad económica para la materialización de la propuesta.



Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

OPORTUNIDAD DE COMPLETAR UN SOLAR VACANTE MEDIANTE UNA PROPUESTA CON CAPACIDAD DE ARTICULACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS TEJIDOS URBANOS DEL ÁMBITO

La ordenación planteada permite completar el actual vacío urbano que supone la parcela, debido a su condición de solar, mediante una propuesta adaptada a las condiciones específicas del ámbito como punto de confluencia de diferentes tejidos urbanos (residencial, terciario y espacios libres), logrando una adecuada transición entre todos ellos y configurando además hacia la avenida de Andalucía una fachada atractiva, permeable y dotada de elementos de continuidad formal con las construcciones existentes.

Las distancias de separación con las edificaciones existentes previstas tanto al norte como al sur, más el espacio libre situado entre las parcelas residenciales, permiten obtener una configuración de fachada muy permeable a la avenida de Andalucía.

Por último, en relación a la disposición general de la ordenación, la ubicación de la nueva zona de espacios libres permite generar un espacio de transición entre las parcelas terciarias colindantes, permitiendo un pulmón verde entre ambas.



De igual modo, el cambio de uso parcial de terciario a residencial, de suelo urbano, se justifica y motiva por la necesidad de responder a la evolución de las demandas urbanas y demográficas, promoviendo la sostenibilidad y eficiencia en el uso del suelo, junto con la dinamización del entorno urbano.

REVITALIZACIÓN URBANA

Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.

Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.

Por tanto, la propuesta tendría un efecto positivo ya que pretende la renovación de un espacio no utilizado para la ciudad.

MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA

Romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas. Se disminuyen así además los problemas de convivencia asociados a una excesiva presión sobre los recursos naturales y las dotaciones públicas.

La creación de un espacio libre supone una zona de encuentro ciudadano, rompiendo la densidad de ocupación del suelo, favoreciendo la convivencia, ya que sirve como pulmón verde al ámbito urbano y permite el disfrute a los habitantes de la zona.

Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

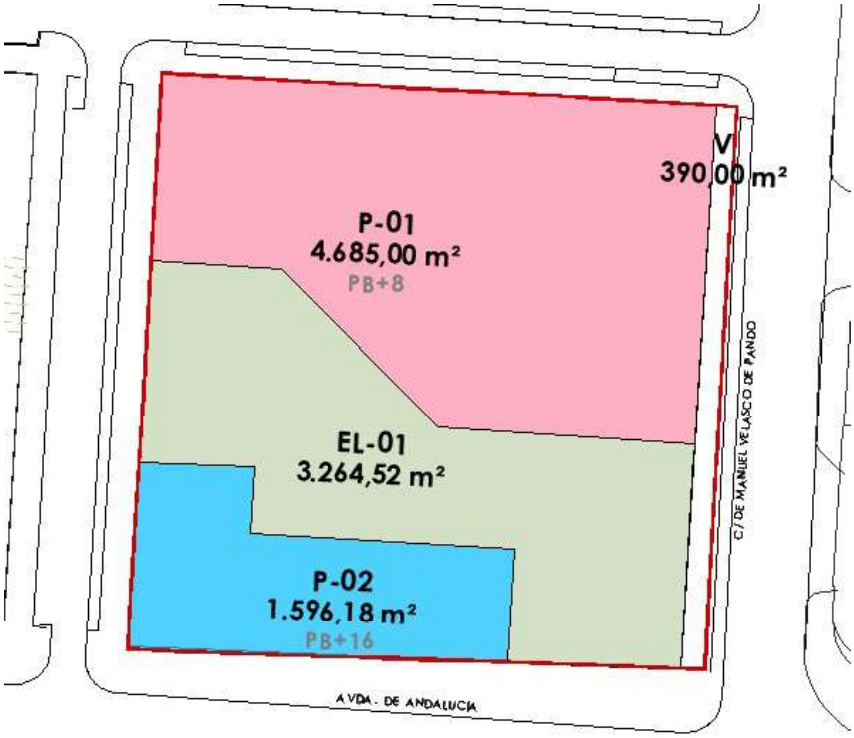
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA

Resumen de datos de usos, superficies y edificabilidades previstas en la ordenación:

	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	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

V.5 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA

PARCELA	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁX.	Nº DE VIVIENDAS
P01- 4.685,00 m²	Residencial	5,17 m²t/ m²s → 24.240,30m²t	9 plantas	194
P02 - 1.596,18 m²	Terciario	6,51m²t/ m²s → 10.388,70m²t	17 plantas	
EL-01 – 3.264,52m²	Espacios libres (SG)			
Viario - 390,30m²	Viario			

- Nº máximo de viviendas: 194 viviendas (125 m²t/viv).

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t)	RATIO SUPERF/VIV (m²t/viv)	Nº VIVIENDAS (ud)
24.240,30m	125,00	194

V.6 CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 92 del RG LISTA, se realiza a continuación un estudio comparativo de las principales determinaciones y parámetros urbanísticos correspondientes a la ordenación vigente y a la propuesta del presente Estudio de Ordenación, con objeto de identificar y valorar las modificaciones introducidas en materia de edificabilidad, densidad, usos, tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas. La comparación permite constatar que la propuesta mantiene inalterada la edificabilidad lucrativa total del ámbito, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, modificando fundamentalmente su distribución de usos y la configuración espacial de la ordenación, mediante la incorporación del uso residencial, el mantenimiento de una componente terciaria y la creación de un nuevo espacio libre estructurante. La transformación permite así completar un suelo urbano actualmente vacante, mejorar su integración con los tejidos colindantes y aumentar la superficie destinada a espacios de uso público, sin incrementar la edificabilidad global asignada por el planeamiento vigente.

Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		

PARÁMETRO	ORDENACIÓN VIGENTE / SITUACIÓN DE PARTIDA	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie total del ámbito	9.936,00 m²s	9.936,00 m²s
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado conforme al PGOU de Sevilla.	Suelo urbano. Actuación de transformación urbanística de mejora urbana.
Ordenación de referencia	PGOU de Sevilla y Estudio de Detalle vigente.	Estudio de Ordenación.
Uso principal	Servicios Terciarios en Edificación Abierta (ST-A).	Uso mixto residencial-terciario, con una parcela residencial y otra terciaria mas espacios libres.
Superficie de parcela lucrativa	Parcela ST-A: 7.864,38 m²s.	Residencial P01: 4.685,00 m²s. Terciario P02: 1.596,18 m²s. Total lucrativo: 6.281,18 m²s.
Edificabilidad lucrativa total	34.629,00 m²t.	34.629,00 m²t.
Edificabilidad terciaria	34.629,00 m²t.	10.388,70 m²t.
Edificabilidad residencial	No prevista como uso principal.	24.240,30 m²t.
Número de viviendas	0 viviendas como uso principal de la ordenación.	194 viviendas.
Tipología edificatoria	Servicios Terciarios en Edificación Abierta (ST-A).	Edificación residencial y terciaria integradas en una ordenación abierta y articulada mediante espacio libre.
Altura máxima	7 plantas, altura máxima 26,50 m.	Residencial: PB+8+ático. Terciario: hasta PB+16, con menor altura hacia determinados frentes.
Ocupación sobre rasante	Máximo 60 % de la parcela; el Estudio de Detalle contempla 5.351,56 m².	Determinada por la nueva ordenación y la configuración de las parcelas edificables.
Viario	2.071,62 m²s destinados a viario.	390,30 m²s destinados a viario.
Espacios libres públicos	No se establece una parcela específica de espacio libre dentro de la ordenación vigente; el suelo público se destina fundamentalmente a viario.	EL-01: 3.264,52 m²s.
Aprovechamiento urbanístico	34.629 UA según la homogeneización empleada en la Memoria.	34.629 UA.
Estructura del espacio público	Predominio de la parcela lucrativa y del viario previsto por el Estudio de Detalle.	Gran espacio libre central con conexiones este-oeste y relación con el desarrollo de Cruzcampo.

Código Seguro De Verificación	QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:37
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QcSkDFLH+XvXZynXEmQ6tA==		

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	DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:36
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DYWvuXSpI/kHHSigIKjGgw==		