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

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN
JULIO 2026



PROMUEVE:
ALISEDA SAU

EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	1/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	1/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

ÍNDICE

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN 3
I.1.1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES 3
I.1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN 3
I.1.1.2 ANTECEDENTES 5
I.1.1.3 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN EMPLEADO 6
I.1.1.4 INICIATIVA Y REDACCIÓN 13
I.1.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 14
I.1.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA 14
I.1.2.2 ENCUADRE URBANO 15
I.1.2.3 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO 19
I.1.2.4 INFRAESTRUCTURAS URBANAS 20
I.1.2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO 21
I.1.2.6 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE 26
I.1.2.7 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL 32
I.1.2.8 AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL 38
I.1.2.9 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DIAGNÓSTICO 39
I.1.2.10 ANÁLISIS E INFLUENCIA DEL PLANEAMIENTO DEL ENTORNO. 42

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	2/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	2/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.1.1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente documento se redactadoa conforme a la normativa urbanística general:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante RG LISTA.

Incluyendo las modificaciones realizadas por:

- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, en adelante DLMS.

Teniendo también en consideración el actual planeamiento general vigente en la localidad:

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, con aprobación definitiva el 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174, de 07 de septiembre de 2006), en adelante PGOU Sevilla.
- Estudio de Detalle de parcelas situadas en Avenida de Andalucía Nº3-5 Sevilla.

De acuerdo a LISTA art 77 y RG LISTA art 101:

I.1.1.1 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 urbanistico 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 elaboracion 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.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	3/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	3/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		



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:

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.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	4/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	4/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.1.2 ANTECEDENTES

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, clasifica el ámbito como Suelo urbano consolidado, asignándole el uso de servicios Terciarios (ST-A).

Por tanto le son de aplicación las determinaciones del PGOU de Sevilla aprobado en 2006 y vigente en la actualidad. Previamente a la aprobación del actual PGOU se redacta en junio de 2004 un Convenio urbanístico para facilitar la formulación del Plan General y promover el desarrollo de dicha parcela, quedando integrada en la redacción del PGOU y fijando los criterios para su ordenación.

Posteriormente y basándose en dicho Convenio, sobre este suelo se redactó un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente en junio de 2010, no obstante dicho documento no fue publicado en BOP. Se redactó con objeto de ordenar los volúmenes a construir en la parcela edificable para desarrollar un edificio para usos terciarios, no habiéndose llevado a cabo dicho desarrollo y estando en la actualidad la parcela exenta de edificaciones.

El actual PGOU de 2006 clasifica el solar como Suelo Urbano Consolidado, otorgándole la calificación de Servicios Terciarios en Edificación Abierta (ST-A). El resto de determinaciones son las procedentes del referido convenio.

En fecha 30 de abril de 2024, se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle que ejecuta las determinaciones recogidas en el convenio, y ordena la parcela, dicho documento se publicó en BOP el 21 de mayo de 2024.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	5/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	5/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.1.3 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN EMPLEADO

La LISTA regula en su Título II el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, diferenciando en su artículo 24, las previstas en suelo urbano; actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior. Es por ello que al ser el objetivo de la propuesta el de mejora urbana, la actuación se considera enmarcada dentro de las ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA, reguladas por articulo 27 de la LISTA y 47 RLISTA, en términos similares:

> ***Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.***
>
> *1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:*
>
> *a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.*
>
> *b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización*
>
> ***Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.***
>
> 1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
>
> 2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.
>
> 3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.
>
> 4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el **cambio de uso o tipología**, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

El artículo 47 del RLISTA, por su parte, desarrolla el precepto anterior, siendo su redacción la que acontece:

> ***Artículo 47. Actuaciones de mejora urbana***
>
> 1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	6/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	6/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4.ª del Capítulo I del Título IV.

3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.

4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Asimismo, el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el artículo 92 del Reglamento que la desarrolla regula el alcance y contenido de los estudios de ordenación previstos para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	7/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	7/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detalladas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución: 1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas. 2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Por otra parte, la disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley, establece el modo de proceder cuando la modificación conlleve una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

***1. En suelo urbano consolidado**, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, **sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.** Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:*

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

En este sentido, se propone una actuación de mejora urbana, sobre dos parcelas catastrales, en suelo urbano, con el objeto de cambio de uso **a residencial parte de la edificabilidad actual, con un número de viviendas de 194, destinadas a viviendas libres. Este cambio de uso requerirá** nuevas dotaciones públicas, generales o locales.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	8/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	8/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

Es por todo ello, por lo que se establece el Estudio de Ordenación como el instrumento de ordenación detallada que permita incorporar una nueva calificación a la parcela, promoviendo una mejora y regeneración de la ciudad existente y adecuándose a la malla urbana colindante.

En consecuencia, dado que se propone una actuación de mejora urbana en suelo urbano, la misma se lleva a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de mejora urbana es el Estudio de Ordenación.

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES Y JUSTIFICACIÓN:

PGOU Sevilla - Clasificación	SUELO URBANO CONSOLIDADO
LISTA - Clasificación	**SUELO URBANO**

LISTA - Régimen de la actuación	**ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)**

Condiciones:

- No precisa de propuesta de delimitación previa.
- La propuesta de ordenación se desarrollará en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva establecida por el planeamiento general; y conforme a los criterios de sostenibilidad recogidos en RLISTA que resulten compatibles.
- Los estándares dotacionales serán los establecidos en el planeamiento general, y en caso de no haber sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en RLISTA Art. 82.
- No precisa la reserva de vivienda protegida

LISTA - Instrumento de ordenación	**ESTUDIO DE ORDENACIÓN (EO)**

Justificación:

- No se plantea incremento de edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico.
- No precisa reforma o renovación de la urbanización existente.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	9/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	9/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.1.3.1 JUSTIFICACIÓN DE OTROS TRÁMITES SECTORIALES

A. EVALUACIÓN AMBIENTAL

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 62.3 regula:

> *3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.*

Por tanto, la actuación **deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica**

Por otro lado, si se atiende a lo establecido en la **Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía**, en su *Título II. Evaluación Ambiental, Capítulo II. Evaluación Ambiental Estratégica , Sección 3.ª Evaluación Ambiental de los Instrumentos de Ordenación Urbanística,* ***Artículo 45. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística****,en su apartado 4 recoge :*

> *4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.*
> *b) Los planes de reforma interior y los* ***estudios de ordenación****, así como sus revisiones y modificaciones.*
> *c) Los planes especiales del artículo 70.3, letras a), c), f) y h), de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, así como sus revisiones y modificaciones.*

En consecuencia, queda debidamente motivada la **aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada**, dado que el instrumento urbanístico objeto de análisis tiene la consideración de estudio de ordenación, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021 y en la Ley 2/2026.

Conforme al trámite establecido, en la fase de inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística se trasladó solicitud de inicio de evaluación ambiental a la administración competente, acompañada de los correspondientes documentos de borrador del plan (Avance) y documento ambiental estratégico. Habiéndose obtenido ya **resolución favorable**, mediante informe ambiental estratégico emitido el 19/06/2026 por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (Expte. EAE/SE/0097/2025/S), cuyas determinaciones en relación al borrador del plan (Avance) presentado inicialmente han sido tenidas en cuenta para la redacción de la versión actual del documento.

B. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por la disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece el ámbito de aplicación del mismo, pormenorizando los instrumentos de Planeamiento urbanístico que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud:

> **Artículo 56. Ámbito de aplicación.**
>
> 1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:
>
> a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	10/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	10/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2ºLos planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3º El resto de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.

4º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control Ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.

A la vista de la legislación vigente en materia de evaluación de impacto en la salud**, los estudios de ordenación no están expresamente incluidos** en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance **"afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una incidencia especial en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan".**

En relación con los criterios reglamentarios para valorar la concurrencia de los supuestos establecidos en el precepto legal anterior, debemos tener en cuenta lo establecido en los artículos 11 y 12 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 11. Áreas urbanas socialmente desfavorecidas.

Se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud.

Artículo 12. Instrumentos de planeamiento de desarrollo con incidencia en la salud.

1. Los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud son los siguientes:

a) Población potencial afectada, mostrando especial atención a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.

b) Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	11/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	11/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

c) Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.

d) Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.

e) Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.

f) Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.

g) Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía. h) Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.

El ámbito donde se desarrolla este Estudio de Ordenación se desarrolla en un entorno de ciudad compacta multifuncional, dotada de equipamientos y consolidada fundamentalmente con usos residenciales. No es un contexto urbano socialmente desfavorecido, todo lo contrario está compuesto por una población bien estructurada socialmente con una renta media, donde no se detectan que sean potencialmente vulnerables ni afectados por la marginalidad.

No se afecta el medio físico.

Está bien dotada de infraestructuras y equipamientos de todo tipo y una red de transportes suficiente.

Por tanto, NO procede la Evaluación de Impacto en la Salud.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	12/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	12/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.1.4 INICIATIVA Y REDACCIÓN

El presente Estudio de Ordenación se redacta a iniciativa de ALISEDA S.A.U, con CIF: A-28335388, y domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, 280 (C.P. 28046).

El presente documento ha sido redactado por **BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.**, con CIF: B91588426, y domicilio fiscal en Avda. San Francisco Javier, nº 24, planta 2, oficina 26, 41018 Sevilla, sociedad inscrita en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el número SP-0137, designando para ello a los siguientes técnicos redactores:

<u>Dirección y coordinación:</u>

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto y Técnico Urbanista (A.E.T.U.)

28613680R RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS (R: B91588426)
Firmado digitalmente por28613680R RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS (R: B91588426)
DN: cn=28613680R RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS (R: B91588426) gn=RAMON DE LOS SANTOS c=ES o=BURO 4 ARQUITECTOS SLP
Motivo:Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha:2026-09-16 14:15+02:00

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Firmado digitalmente porFERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
DN: cn=FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A gn=JORGE c=ES
Motivo:JORGE FERRAL
Ubicación:
Fecha:2026-09-16 14:15+02:00

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista

JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Firmado digitalmente porJIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
DN: cn=JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J gn=ISABEL MARIA c=ES
Motivo:Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha:2026-09-16 14:15+02:00

<u>Equipo base redactor:</u>

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto

Ismael Ferral Sevilla. Arquitecto, Arquitecto técnico, y PMP

Antonio Alonso Campaña. Arquitecto

Rosario Rodríguez Cazorla. Arquitecta

<u>Equipo técnico:</u>

Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

Orlando Castro Camarero. Arquitecto

Alicia Gómez del Castillo Reguera. Arquitecta urbanista

Miguel Martín Pérez. Geógrafo. Especialista en MA, OT y GIS

Lylhiam Maanan Lahsen. Abogada urbanista

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	13/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	13/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.1.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

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 topografía del conjunto presenta pocos accidentes, siendo prácticamente horizontal, con pendientes inferiores al 2% y en tramos cortos, siendo la altura media de 12 m.

Situación de la parcela dentro de la trama urbana



El ámbito forma parte del distrito San Pablo, junto al barrio de Nervión en su extremo nordeste. Colindante con el referido PERI "Cruzcampo" forma con éste, parte de una ciudad ya consolidada entre la trama residencial del barrio de Nervión y del Polígono San Pablo, ubicado al norte, y tejido industrial correspondiente al Polígono de la Carretera Amarilla, situado al este, actualmente en proceso de reconversión hacia usos más comerciales. El solar cuenta con muy buenas comunicaciones por medio de la avenida de Andalucía a la que tiene su frente principal, siendo esta vía continuación del eje que partiendo del casco urbano de la ciudad continúa hacia la A-92, siguiendo el antiguo camino Sevilla-Alcalá de Guadaira. Además, cuenta con conexión directa con la Ronda del Tamarguillo, segunda ronda interior de la capital, así como con la ronda de circunvalación SE-30.

El entorno inmediato lo conforma tejido residencial, así como importantes dotaciones comerciales, y deportivas, quedando a su vez a poco más de 1 km de la estación de ferrocarril de Santa Justa y la conexión directa con la autovía A-4 en dirección Córdoba.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	14/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	14/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.2 ENCUADRE URBANO

La posición periférica del ámbito, en el extremo este del distrito noreste de la ciudad, nos conduce a iniciar el análisis desde una perspectiva más amplia, considerando su encuadre en la estructura urbana de la ciudad.

San Pablo, es uno de los once distritos en que está dividida administrativamente la ciudad de Sevilla. Según datos del Ayuntamiento de Sevilla en 2024, en el distrito están 51.276 ciudadanos.

Conforme a los datos del Ayuntamiento de Sevilla, el Distrito San Pablo es el quinto de la ciudad en lo que respecta a densidad de población, situándose en torno a 59.018 habitantes según el censo oficial de 2024, con una densidad de población de 9.836,33 hab/km².

	habitantes (2024)	Km²	densidad
Los Remedios	25.771	16	1.610,69
Norte	70.963	38	1.867,45
Bellavista-La Palmera	42.647	16	2.665,44
Este-Alcosa-Torreblanca	107.133	31	3.455,90
Triana	47.114	9	5.234,89
Sur	69.359	8	8.669,88
San Pablo-Santa Justa	59.018	6	9.836,33
Cerro-Amate	90.913	7	12.987,57
Casco Antiguo	56.980	4	14.245,00
Nervión	51.276	3	17.092,00
Macarena	76.059	3	25.353,00

Datos extraídos de la web municipal

I.1.2.2.1 LA RED DE ESPACIOS LIBRES

La parcela se encuentra contigua a la zona del Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "LA CRUZ DEL CAMPO" el cual contendrá por su parte el sistema de espacios libres y equipamientos previstos según su planeamiento. Conformándose como una pieza más del entorno inmediato creando una fachada hacia Avenida de Andalucía retranqueada con grandes acerados de espacios libres verdes y pequeños espacios intersticiales de arbolados.

El sistema de espacios libres de la ciudad de Sevilla está conformado por una malla que rodea a toda el municipio, planteando una estrategia en la que juegan un papel de especial relevancia los espacios directamente relacionados con los cauces de los ríos Guadalquivir y Guadaira. La parcela objeto de estudio, se encuentra a tan solo 450 m del Parque la Ranilla, el cual se compone de un Parque Infantil, la Fuente Tamarguillo Sur así como diversos equipamiento como el Centro Civico Sindicalistas Soto, Saborido y Acosta.

Además la zona cuenta con diferentes equipamientos en concreto con diferentes centros docentes como son como el colegio Juan Nepomuceno Rojas, Colegio Sagrado Corazón de Jesús, el Colegio Sagrada Familia entre otros.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	15/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	15/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

Foto aérea - Análisis del sistema de espacios libres y equipamientos.



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	16/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	16/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.2.2 LAS COMUNICACIONES

El ámbito se encuentra en contacto directo con una de las principales vías de acceso a la ciudad, la Avenida de Andalucía, cuya continuidad desemboca en la autovía A-92. Además, cuenta con conexión directa con la Ronda del Tamarguillo, segunda ronda interior de la capital, así como con la ronda de circunvalación SE-30.

Además al configurarse el solar en cuestión como una parcela más de la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "LA CRUZ DEL CAMPO", la misma se encuentra conformada por los viarios y accesos formados derivados de la ordenación de la misma.

Foto aérea - Análisis del sistema de comunicaciones



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	17/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	17/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.1 USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno de la parcela se caracteriza por la existencia de diversos solares destinados al uso terciario, encontrándose hoy desarrollados. Tal es así que, el solar, en su lindero este se encuentra el centro comercial Los Arcos integrado por infinidad de locales comerciales. Además a escasos metros de la parcela se encuentra un parque empresarial conformado por naves destinadas tanto al uso comercial como al logístico.

Además de encontrarse la parcela entre dos grandes parcelas terciarias, toda la trasera de la misma esta conformada por los nuevos usos residenciales, a lo que se suma las fachadas de la Avenida de Andalucia formadas en su integridad por edificaciones residenciales.

Foto aérea - Confluencia de tejidos urbanos diferenciados en el entorno de la zona de actuación



STA: uso terciario

R: uso residencial

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	18/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	18/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.3 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

I.1.2.3.1 ESTRUCTURA GEOLÓGICA Y GEOTÉCNICA

Para el presente instrumento de planeamiento, se consideran como referencia válida suficiente los datos del Estudio Geotécnico previo realizado para el sector colindante API-DSP-03. Aunque la composición y características del terreno pueden variar ligeramente entre ambas zonas, estas posibles variaciones no se consideran relevantes desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

De acuerdo al Estudio Geotécnico realizado para el sector colindante API-DSP-03, la composición y características del terreno son las siguientes:

- Una primera capa desde la superficie hasta los 0,60/2,60 m. de rellenos superficiales y suelos de alteración arcillosos marrón oscuro.

- Un segundo nivel con espesores de 2,20 a 4,30m de arcillas arenosas con nódulos carbonatados blanquecinos, con potencial expansivo medio, alto de manera aislada.

- Un tercer nivel acotado a 3,00/5,90 m., con espesores un tanto variables que fluctúan entre los 0,90 y 4,10m. de compacidad media a media suelta.

- Un cuarto nivel de gravas arenolimosas con finos niveles conglomeráticos cementados, que aparecen a los 4,80/7,90m., con compacidad densa a muy densa.

El nivel freático se sitúa de manera general entre 3,60 y 5,40m, pudiendo ascender en algunas zonas puntuales hasta los 2,00m de profundidad.

I.1.2.3.2 TOPOGRAFÍA

El ámbito de la propuesta se localiza en una zona con una topografía regular poco accidentada con un leve desnivel situándose entre las cotas 10,00 y 13,00 metros.

I.1.2.3.3 HIDROLOGÍA

Según cartografías oficiales, los suelos analizados no se localizan en la zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500), correspondiente a la lámina de inundabilidad asociada a un periodo de retorno de 500 años.

I.1.2.3.4 VEGETACIÓN

El ámbito carece de vegetación de relevancia.

I.1.2.3.5 CLIMATOLOGÍA

El clima se corresponde con el Mediterráneo Pluviestacional Oceánico que se caracteriza en lo que a temperaturas se refiere, por inviernos benignos y cortos. Las mínimas se producen durante el mes de febrero. Tanto en el otoño como en la primavera, las temperaturas son agradables; no así en el verano, el cual es largo y riguroso, con máximas que sobrepasan los 40°, siendo el mes de julio el más caluroso. La distribución de las lluvias es irregular, siendo los meses más lluviosos del año los de diciembre y marzo. Los principales datos climatológicos anuales son los siguientes:

- Temperatura 18,2 ºC
- Precipitación 538 mm
- Insolación 2.841 horas
- Humedad 67,5 %
- Radiación 4,573 kWh/m^2
- Evaporación 1.359 mm

I.1.2.3.6 ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES

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

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	19/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	19/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.4 INFRAESTRUCTURAS URBANAS

I.1.2.4.1 INSTALACIONES

Red de abastecimiento

Derivado de las antiguas instalaciones de la fábrica que se encontraba en los terrenos contiguos, la misma contaba ya con una red de abastecimiento propia. La red se enganchaba a la infraestructura de abastecimiento del municipio en diversos puntos. La primera red la encontramos en Avenida de Andalucía y tiene un diámetro de 600mm la segunda discurre por la Avenida del Greco y la calle tarso siendo también de 600 mm de diámetro.

Red de saneamiento

El ámbito se encuentra afecto a la red de saneamiento propia de la antigua fábrica de cervezas, dicha red vertía a la red municipal de saneamiento que enviaba esta agua a la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) del Copero. Además el PGOU de Sevilla en los planos de infraestructuras básicas, crea un nuevo colector principal que discurre por la Avenida de Andalucía y que conectará con el EDAR de Ranillas. Desde el PGOU se prevé la ampliación de dicha depuradora para poder absorber las demandas de los nuevos crecimientos.

Red Energética

El PGOU propone la creación de una nueva subestación eléctrica dentro del ARI-DSP-03, esta nueva subestación se encuentra en la zona de este área de reforma interior, lindando con el supermercado existente en la actualidad por lo que nuestro ámbito se suministrará de la creación de esta nueva red.

Red de telecomunicaciones

Por la avenida de andalucia discurre una red principal de telecomunicaciones, sumado a la red ya existente en el ámbito de reforma interior, por lo que nuestro ámbito se enganchara a esta infraestructura existente, siempre y cuando la compañía prestadora del servicio informe favorablemente dicha conexión.

Actualmente está finalizando la fase de urbanización del sector colindante ARI-DSP-03. Es por ello que, una vez ejecutado se tendrán en cuenta las instalaciones perimetrales ejecutadas.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	20/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	20/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO

I.1.2.5.1 SITUACIÓN CATASTRAL

El solar se corresponde con 2 parcelas catastrales, siendo:

PARCELA	
FINCA CATASTRAL	7825011TG3472N0002SE
LOCALIZACIÓN	**AV. DE ANDALUCÍA 3 41007 SEVILLA [SEVILLA]**
CLASE	URBANO
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100 %
SUPERFICIE SUELO	8.223 m2

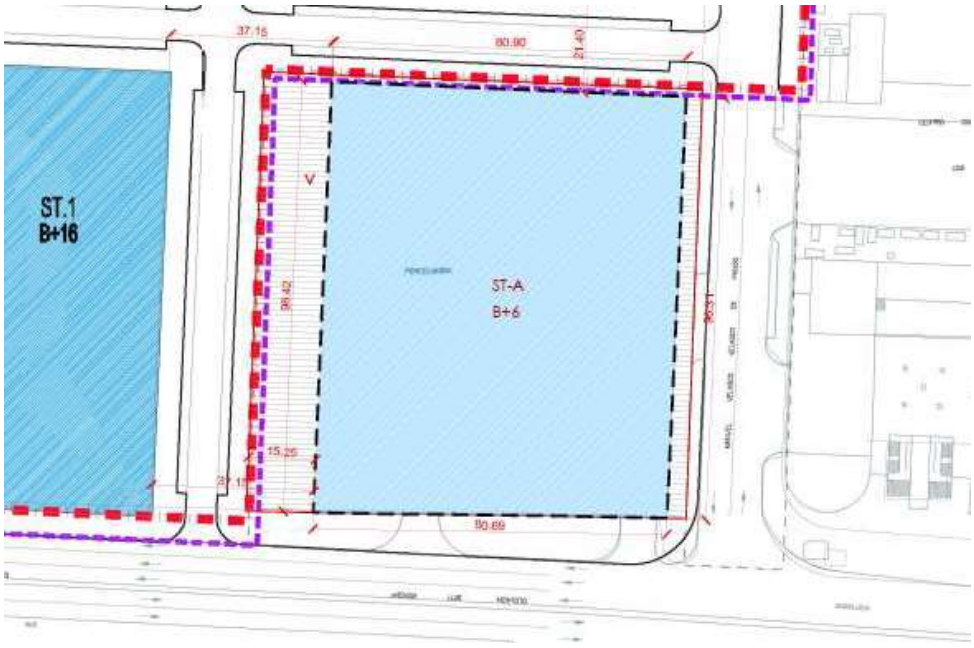
PARCELA	
FINCA CATASTRAL	7825008TG3472N0001AW
LOCALIZACIÓN	**AV. DE ANDALUCÍA 5 41007 SEVILLA [SEVILLA]**
CLASE	URBANO
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100 %
SUPERFICIE SUELO	1.713 m2

La delimitación del ámbito del Estudio de Ordenación se corresponde con el ámbito procedente del Estudio de Detalle.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	21/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	21/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		



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

Plano ordenación pormenorizada Estudio de Detalle

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	22/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	22/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7825011TG3472N0002SE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ANDALUCIA 3 Suelo
41007 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 8.223 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 21 de Marzo de 2022

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7825008TG3472N0001AW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ANDALUCIA 5 Suelo
41007 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.713 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 21 de Marzo de 2022

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	23/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	23/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.5.2 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

Las fincas registrales objeto del presente documento son:

	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (M²)
1	14.338	1.231,34
2	12.737	3.000
3	13.585	4.000
4	10.715	1.399,75
5	14.264	250,25

1.- Parcela de terreno, resto de la Huerta del Huracán en término de Sevilla, con una superficie de mil doscientos treinta y un metros treinta y cuatro decímetros cuadrados. Linda, al Sur parcela de Cointra Sociedad Anónima; Este, calle Manuel Velasco de Pando; Oeste, finca de Catrasa; y Norte, finca de la Cruz del Campo Sociedad Anónima.

Inscrita en el Registro de la Propiedad, número ONCE de Sevilla, al folio 194, del tomo 2556, libro 281, con el número de finca registral 14.338.

2.- Parcela de terreno de la Huerta El Huracán del término de Sevilla, sección quinta. Tiene una superficie de tres mil metros cuadrados. Linda: Norte, Cruz Campos, Sociedad Anónima; Sur, límite de la Carretera nacional Sevilla-Granada-Málaga; Este, finca de donde se segregó; y Oeste, la misma finca propiedad de Dolores Luque Collado. En esta finca existe un edificio representativo de tres plantas de veintiún metros de fachada por diez metros de profundidad, aislado y centrado en la parte de la parcela que da a la calle Luis Montoto.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número ONCE de Sevilla, al folio 51, del tomo 1550, libro 272, con el número de finca registral 12.737.

3.- Parcela de terreno en la Huerta del Huracán del término de Sevilla, sección quinta. Tiene una superficie de cuatro mil metros cuadrados. Linda: Norte, terrenos de Cruz Campo Sociedad Anónima; Sur, límite de la Carretera Nacional de Sevilla-Granda-Málaga; Este, finca que se segregó; y Oeste, terreno de Cruz Campo Sociedad Anónima. Sobre dicha finca hay construido un edificio representativo de tres plantas de veintiséis metros de fachada por diez metros de profundidad, aislado y centrado en la parte de la parcela que da a la calle Luis Montoto número 157.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número ONCE de Sevilla, al folio 10, del tomo 1468, libro 257, con el número de finca registral 13.585.

4.- ESTACIÓN DE SERVICIO 33.942 EN SEVILLA

Parcela de terreno de la Huerta del Huracán, en término de Sevilla. Tiene una superficie de mil trescientos noventa y nueve metros con setenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Sur, con Avenida de Andalucía y con la porción segregada; al Este, con calle Manuel Velasco Pardo; Oeste, con finca de esta procedencia vendida a Doña Dolores Luque Collado y con la porción segregada; Norte, con resto de finca de donde se segregó Sobre la finca descrita anteriormente se ha construido lo siguiente: Edificio estación, marquesina 6 AA.SS dobles y 5 AA.SS sencillos, conectados a cuatro tanques subterráneos de 30.000 litros y cuatro tanques subterráneos de 20.000 litros de capacidad cada uno de ellos; instalación de sistema contra incendios; instalaciones eléctricas y mecánicas, elementos, bordillos, acerados e isletas de separación propias de una estación de servicio.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número ONCE de Sevilla, al folio 33, del tomo 1582, libro 189, sección 5ª, inscripción 6ª, con el número de finca registral 10.715.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	24/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	24/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

5.- Parcela, procedente de la Huerta del Huracán, término de Sevilla. Tiene una superficie de doscientos cincuenta metros y veinticinco decímetros cuadrados. Linda al Sur, con avenida de Andalucía, en línea de catorce metros; Norte y Este, con resto de la finca matriz en línea quebrada de tres tramos de cuatro, veinticuatro y cuatro metros y medio, respectivamente; y Oeste, con finca de Doña Dolores Luque Collado, en línea de veinticinco metros.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número ONCE de Sevilla, al folio 33, del tomo 1637, libro 281, sección 5ª, inscripción 1ª, con el número de finca registral 14.264.

Todas las fincas registrales objeto del presente, son propiedad de ALISEDA S.A.U, con CIF: A-28335388, y domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, 280 (C.P. 28046).

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	25/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	25/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.6 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS 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.



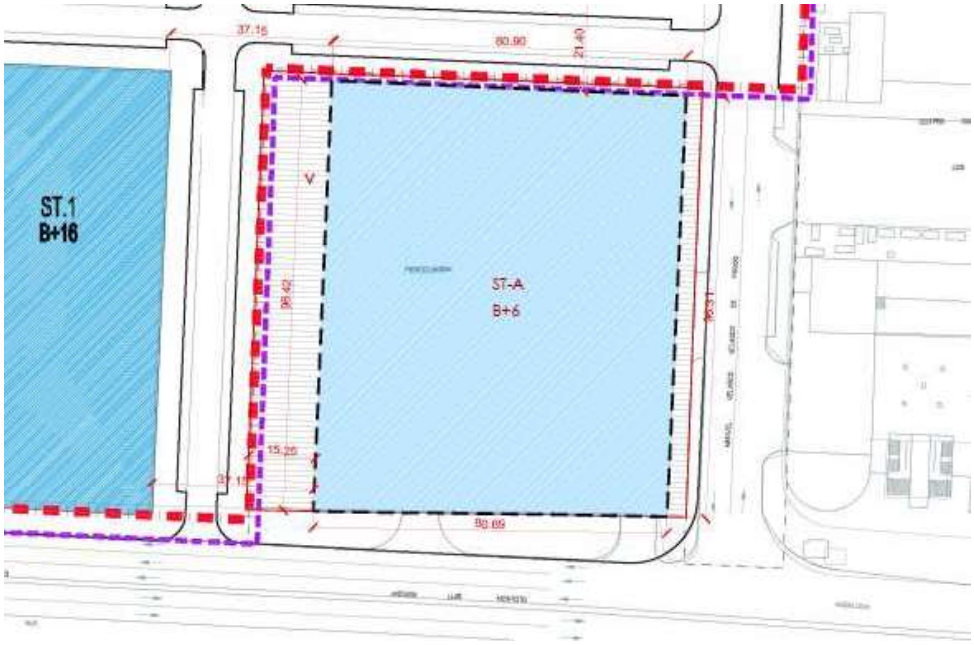
Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	26/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	26/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

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

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



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.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	27/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	27/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		



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

2. Condiciones de posición y forma de los edificios

2.1. Ocupación sobre rasante

a. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela. Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas la máxima ocupación será del treinta por ciento (30%).

b. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.

2.2. Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.

2.3. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas:

a.En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados: cuatro (4) metros.

b.En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001) y los cinco mil (5.000) metros cuadrados: seis (6) metros.

c.En parcelas de superficie comprendida entre los cinco mil uno (5.001) y siete mil (7.000) metros cuadrados: ocho (8) metros.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	28/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	28/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

d.En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados: diez (10) metros.

e.La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

f.Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

2.4. Separación entre edificios.

a.Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura (2h/3). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas [(h1+h2)/3].

b.Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras

2.5. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N >3 plantas	(Nx3,5m) + 2,00

Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas.

2.6. Edificabilidad máxima. Para parcelas de superficie inferior a cinco (5) hectáreas, la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edif. m2t/m2s
1	0,50
2	1,00
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50

Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas, y con independencia de las alturas máximas señaladas en los Planos de Ordenación Completa, la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	29/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	29/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

3. Condiciones particulares de uso.

4.1 El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

A Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones: -Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.

-La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

-Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.

-Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

El resto de condiciones serán las establecidas en el **Artículo 12.12.3**

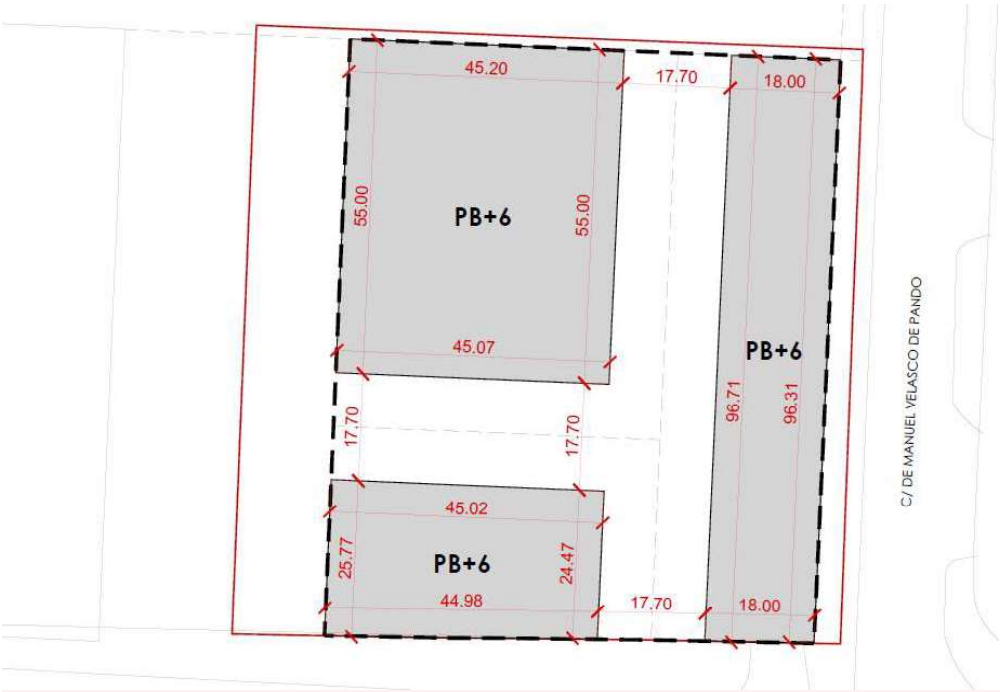
Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	30/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	30/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

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



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

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	31/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	31/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.7 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Elementos con afecciones de carácter sectorial a considerar dentro del ámbito:

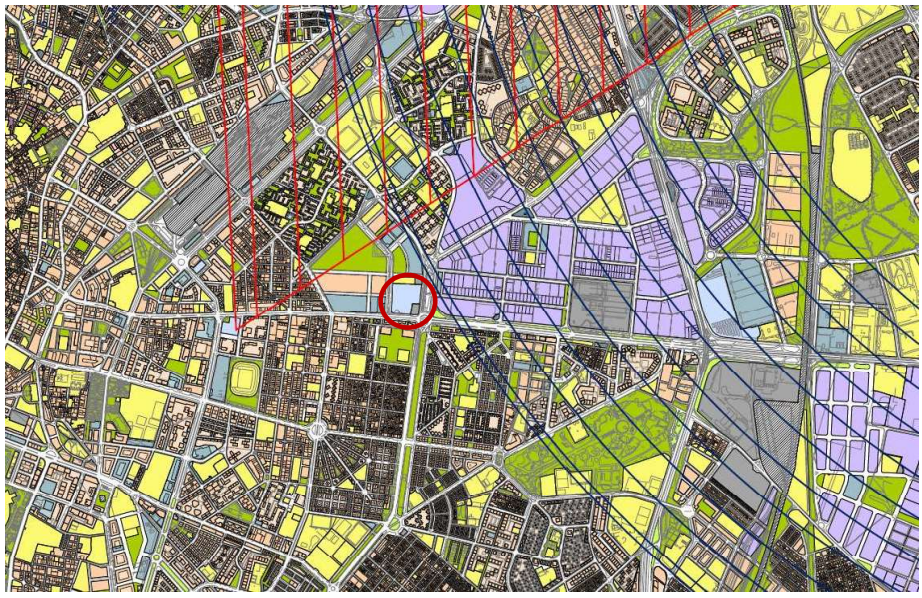
- Aeropuerto de Sevilla.

I.1.2.7.1 SERVIDUMBRE AERONAÚTICA

La legislación que regula la materia aeroportuaria está constituida por la *Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea* (BOE nº 176, de 23 de julio de 1960) y el *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas* (BOE nº 69, de 21 de marzo de 1972). Este decreto ha sido modificado en cuanto a las servidumbres aeronáuticas por la entrada en vigor del *Decreto 297/2013*.

Transcurridos diez años desde la ultima modificación del régimen jurídico de las servidumbres aeronáuticas, entra en vigor el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social . El mismo, se considera necesario proceder a revisar íntegramente su diseño de forma que sean coherentes en su integridad con la normativa internacional y comunitaria en materia de superficies limitadoras de obstáculos y de certificación de aeródromos de uso publico actualizándolo al Reglamento (UE) nº. 139/2014 de la Comisión, de 12 de febrero de 2014, además esta norma también tiene por objeto incrementar la seguridad de las operaciones aéreas mediante una optimización de los recursos de la administración aeronáutica, y potenciar, sin menoscabo sin menoscabo alguno de dicha seguridad, el principio de autonomía de las administraciones territoriales con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, principalmente de los entes locales, con el fin de coadyuvar al mejor y más eficiente desempeño de los procesos urbanísticos, tanto en fase de planificación como de ejecución, lo que supone un beneficio para los ciudadanos y para las empresas que ejercen su actividad en ese sector, y, por tanto, para la economía.

De conformidad al plano de ordenación general o.g.13 "Servidumbres Aeronáuticas" del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, el ámbito del presente Estudio de **Ordenación no se ve afectado por servidumbres aeronáuticas de limitación de altura en virtud de la normativa estatal de aplicación.**



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	32/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	32/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

Las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla han sido modificadas por Real Decreto 764/2017, de 21 de julio y publicadas en el Boletín Oficial del Estado nº216, de 8 de septiembre de 2017, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

El apartado Sexto Incorporación de las servidumbres aeronáuticas al plan director del Real Decreto 764/2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla, establece que han de quedar integradas en el Plan Director del aeropuerto de Sevilla las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas para la configuración correspondiente al escenario actual, conforme las coordenadas y cotas que figuran en el apartado tercero de dicho Real Decreto. Para ello se incluyen en el Plan Director los planos del Real Decreto y se eliminan los del escenario actual, ya que coinciden con este y representan el mismo escenario temporal. Para la configuración correspondiente al desarrollo previsible, se aplican las actuaciones propuestas en el plan director del Aeropuerto de Sevilla partiendo de las presentes servidumbres aeronáuticas.

Por todo lo anterior, y para su aplicación según lo estipulado en el artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, se hace necesaria la integración en los planes directores aeroportuarios de las servidumbres establecidas de acuerdo a lo que dispone el real decreto aprobado.

Las modificaciones introducidas que se han realizado sobre las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla vienen recogidas en el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio. En concreto:

- Se ha dado de baja la pista 05-23.
- Se ha incorporado un equipo medidor de distancias, dos centros de comunicaciones, dos centros de emisores, un centro de receptores, un radiofaro no direccional, un equipo medidor de distancias asociado al sistema de aterrizaje instrumental existente, un sistema de aterrizaje instrumental completo (formado por el sistema localizador senda de planeo y quipo medidor de distancias), y cuatro radioenlaces.
- Se ha modificado la ubicación de radiogoniómetro.
- Se ha dado de baja el radiofaro no direccional de Guillena, dos centros emisores, un centro de receptores, la radiobaliza intermedia y exterior, con radiofaro de localización, del sistema de aterrizaje instrumental y un centro de control con equipos VHF y radar de ruta.
- Como consecuencia de lo anterior se han definido nuevos procedimientos de aproximación por instrumentos al aeropuerto.

Estas modificaciones se han incorporado en los siguientes planos del Plan Director del aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001, tal y como se describe a continuación:

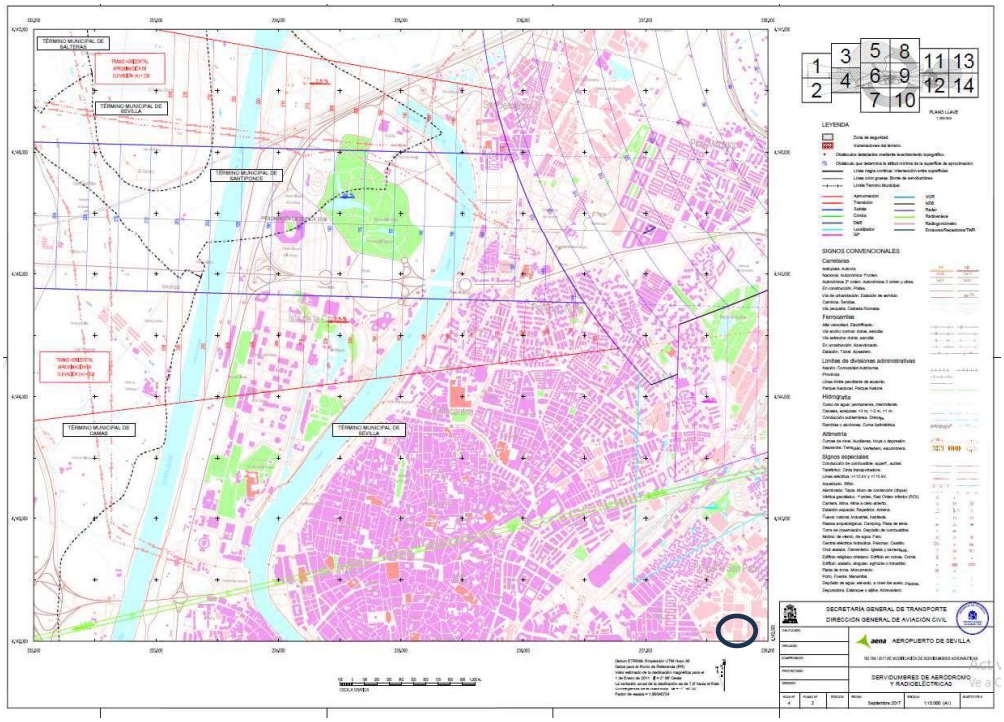
Plano 6.1.1 Servidumbres aeronáuticas vigentes según R.D. 764/2017. Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas.

Es por tanto que en virtud del plano de Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas Real Decreto 764/2017, el ámbito del presente Estudio de Detalle, **no se ve afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del equipo RADAR_LEJU y por un Radioenlace, tal y como se muestra a continuación:**

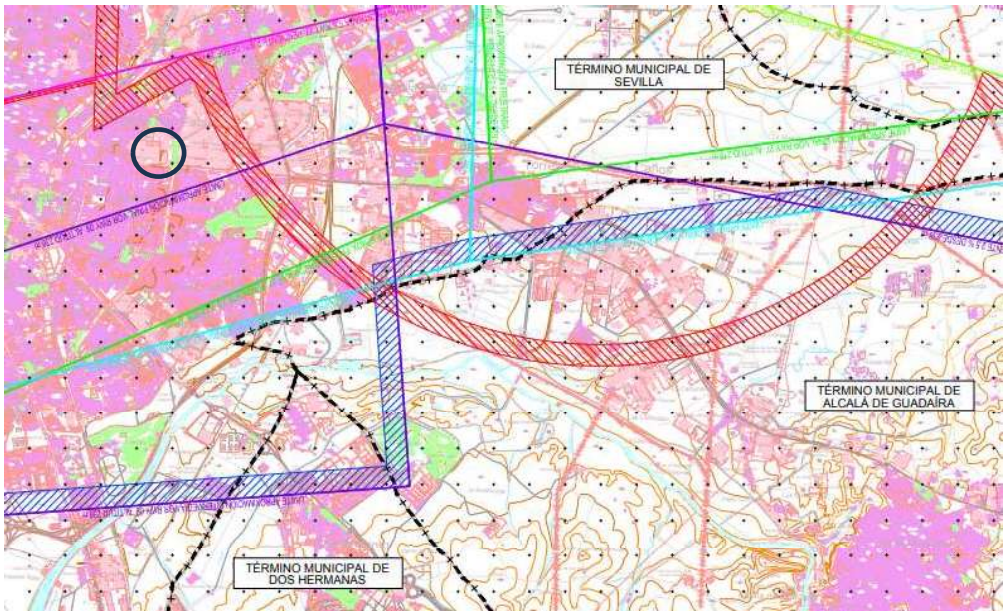
Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	33/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	33/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		



Si bien, el presente Estudio de Ordenación se encuentra en la envolvente Servidumbre de operación de aeronaves del Aeropuerto de Sevilla.



Asimismo, las nuevas edificaciones que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Estudio de Ordenación, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	34/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	34/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

Sevilla-San Pablo deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

I.1.2.7.2 OTRAS AFECCIONES

- INFRAESTRUCTURAS

En el entorno del sector no se localizan afecciones por trazado de infraestructuras que condicionen su desarrollo.

- CEMENTERIOS

La zona de intervención prevista no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, o sus modificaciones por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, y Decreto 26/2014, de 11 de febrero.

- VEGETACIÓN, PATRIMONIO NATURAL y BIODIVERSIDAD

El área se encuentra exenta de vegetación interior. No existe ninguna afección en cuanto a espacios naturales ni del patrimonio natural que afecte al ámbito de intervención.

- MONTE PÚBLICO

- La zona de intervención prevista no se encuentra dentro de la delimitación de ningún Monte Público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003 de Montes, ni a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

La zona de intervención prevista no cuenta con ningún bien arquitectónico patrimonial que pueda afectar al desarrollo del sector.

- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En la zona de intervención prevista no existen indicios o hallazgos arqueológicos que puedan afectar al desarrollo del sector.

En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- COSTAS

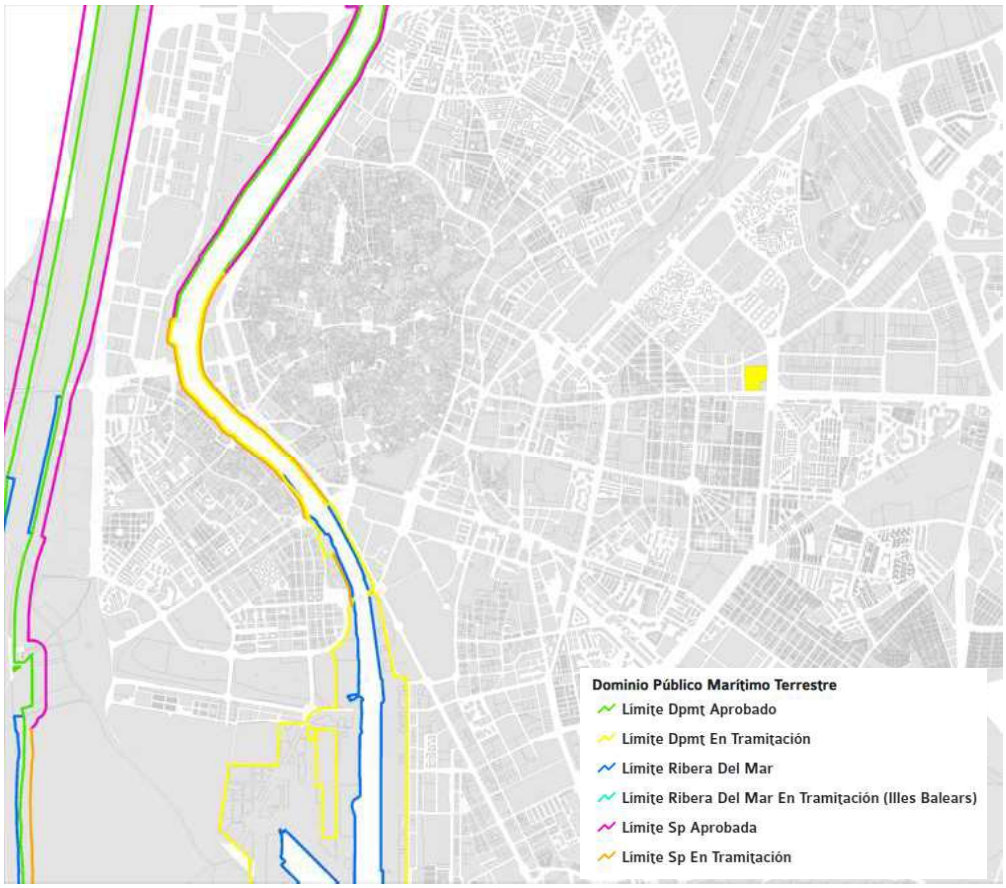
La zona de intervención prevista no se encuentra dentro del dominio público marítimo terrestre, ni de las zonas de servidumbre de protección, tránsito, acceso al mar y zona de influencia, conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

MITECO. Líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre (DPMT), con indicación de la zona de actuación.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	35/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	35/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		



- AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS

Según todas las cartografías oficiales consultadas, los suelos analizados no se localizan en la zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500), correspondiente a la lámina de inundabilidad asociada a un periodo de retorno de 500 años.

1. Afección al dominio público hidráulico, zonas de protección y zonas inundables

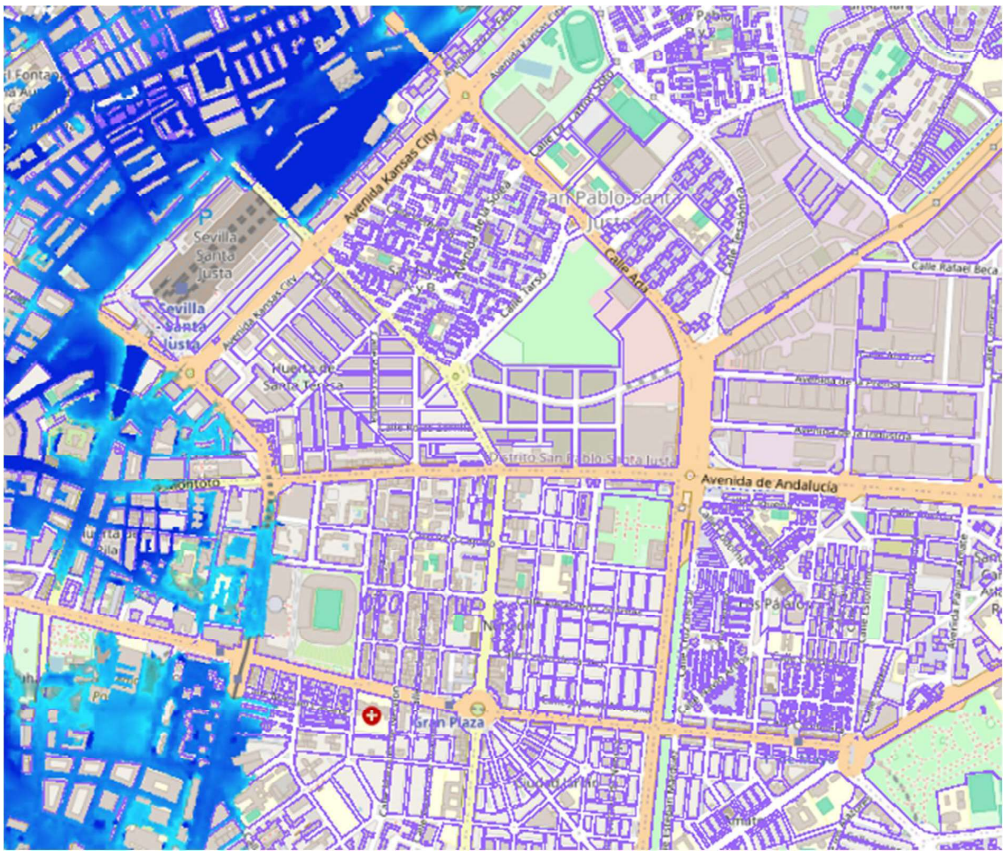
Se ha analizado la posible afección del ámbito por el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y policía, así como por zonas de flujo preferente y zonas inundables, de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En particular, se han considerado las determinaciones de los artículos **9 ter** y **14 bis** del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relativos respectivamente a las obras y construcciones en zona de flujo preferente en suelo urbanizado y a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	36/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	36/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		



De acuerdo con la información cartográfica disponible y con la documentación ambiental del Estudio de Ordenación, el ámbito no se encuentra afectado por dominio público hidráulico, zona de flujo preferente ni zona inundable, incluida la correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años.

En consecuencia, no resultan de aplicación al ámbito las limitaciones específicas asociadas a dichas zonas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente en posteriores fases de desarrollo.

2. Disponibilidad de recursos hídricos, saneamiento y depuración de aguas residuales

El ámbito se localiza en suelo urbano consolidado e integrado en la malla urbana, disponiendo de conexión con las redes básicas de abastecimiento y saneamiento.

Conforme a los criterios establecidos por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, no se considera que exista afección al aprovechamiento de recursos hídricos cuando la actuación no origine un incremento de demanda que haga necesaria una modificación de la concesión existente, ni afección a la calidad de las aguas cuando el incremento de caudales no requiera modificación de la autorización de vertido.

A efectos de acreditar la suficiencia de los servicios, se ha solicitado certificación de **EMASESA** en la que se justifique la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender la demanda prevista y la capacidad de las infraestructuras de saneamiento para asumir los caudales y cargas contaminantes derivados de la actuación. Se incluye como anrxo.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	37/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	37/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

3. Conclusión

Analizadas las posibles afecciones en materia de aguas, no se identifican condicionantes derivados del dominio público hidráulico, de sus zonas de protección, de la zona de flujo preferente ni de la inundabilidad que impidan o condicionen la ordenación propuesta.

Asimismo, la viabilidad de la actuación en relación con el abastecimiento, saneamiento y depuración quedará garantizada mediante la acreditación de la suficiencia de los recursos e infraestructuras existentes por parte de la entidad gestora correspondiente.

En consecuencia, y sin que exista un informe específico de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para el presente expediente, el Estudio de Ordenación incorpora y considera las determinaciones sectoriales de carácter general aplicables a actuaciones en suelo urbano consolidado de Sevilla.

I.1.2.8 AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

De acuerdo a LISTA art. 62 y RG LISTA arts. 85 y 90, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en el apartado de memoria de información y diagnóstico, la descripción de las determinaciones de la planificación territorial que les sean de aplicación.

Según esto, se describen a continuación las determinaciones, o justificación de la no afección -en su caso-, de cada uno de los instrumentos de planificación territorial con posibilidad de incidencia en el ámbito de actuación.

- PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (POTA), 2006.

Sin afección. La ubicación y escala de la zona de intervención no tiene incidencia en la planificación de ámbito territorial de la comunidad autónoma.

- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA, 1986 y 2007.

Sin afección.

Tal como se indica en el propio PGOU de Sevilla, el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia no incluye ninguna zona de protección dentro del término municipal de la localidad.

La zona de intervención tampoco se corresponde con ninguno de los espacios naturales o agrícolas de interés, para su conservación o regeneración, incluidos por el PEPMF dentro del municipio (cauces de los ríos Guadalquivir, arroyo Miraflores, arroyo Tamarguillo, arroyo Ranillas y Ribera del Huelva, Punta del Verde, etc).

- PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS), 2009.

Sin afección.

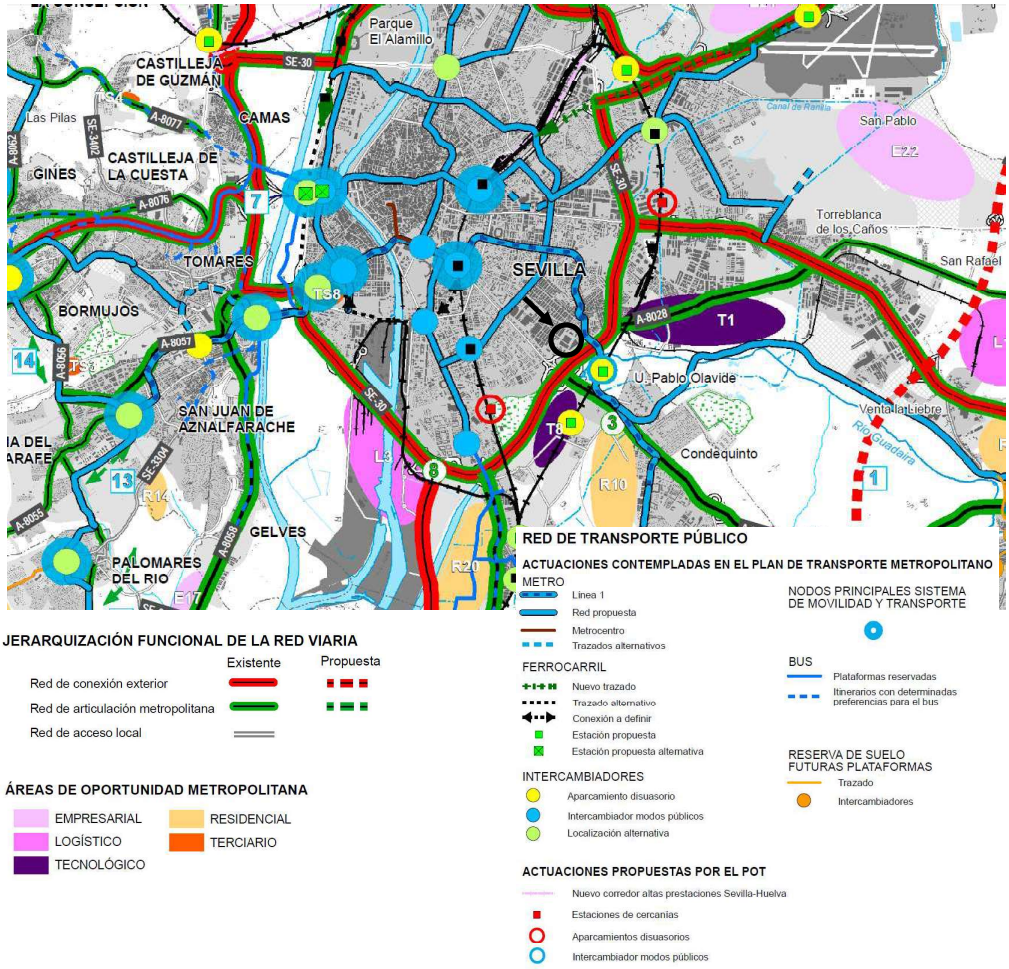
Aparte de las infraestructuras urbanas y Parque Guadaíra, situados en las inmediaciones del sector, ya descritos en los apartados anteriores y que no suponen ninguna afección, el ámbito de la propuesta no forma parte de ninguna de las áreas de oportunidad metropolitanas incluidas en el POTAUS.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	38/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	38/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

POTAUS. Ubicación del ámbito de la propuesta sobre el plano de ordenación de usos y sistema de transportes



I.1.2.9 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DIAGNÓSTICO

De acuerdo a la información suministrada en los apartados anteriores, se realiza el siguiente resumen acerca de la situación actual del ámbito de intervención:

- El ámbito de actuación es un suelo urbano consolidado, vacante de edificaciones, con una buena ubicación en relación a su conexión con el resto de la ciudad, tanto desde el punto de vista de las comunicaciones viarias, como de los transportes públicos (autobuses).

- Los terrenos objeto de la actuación constituyen parte de la cabecera del nuevo desarrollo sector del PERI ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", que actualmente se encuentra en proceso de urbanización, además se configura actualmente como el único vacío que permite generar fachada hacia la avenida de Andalucía.

El ámbito se encuentra dotado de espacios libres y equipamientos, en el entorno urbano colindante, así como en el nuevo desarrollo de los terrenos del PERI ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo".

- Desde el punto de vista de la configuración urbana, el solar se encuentra emplazado en una posición central entre distintos tejidos urbanos, de diferente escala y caracterización: por un lado la fachada sur

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	39/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	39/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

configurado por un gran tejido residencial que genera la fachada principal de la avenida de Andalucía, y por otro, tal y como se ha ido recogiendo, el nuevo desarrollo de los terrenos de Cruzcampo, que configura un conjunto residencial situado al norte del ámbito, así como la relación este-oeste en la avenida con las edificaciones terciarias.

Por último, en relación a los usos y actividades, la parcela, actualmente calificada de Servicios Terciarios, ofrece una oportunidad de generar una fachada residencial, estableciendo una relación directa entre el nuevo desarrollo situado al norte, terrenos de Cruzcampo, y la fachada terciaria al sur de la Avenida de Andalucía.

La inclusión de los nuevos terrenos del sector colindante, contribuye a la estabilización del mercado donde la demanda supera en gran medida la oferta residencial. Es por tanto que se condiera además una buena opción valorar el cambio de uso de parte de la edificabilidad terciari a residencial favoreciendo y complaciendo las necesidades y demanda de la ciudad.

Conforme a este análisis, se realiza el siguiente **diagnóstico** de las principales problemáticas detectadas en el ámbito, a tener en cuenta para la elaboración de la propuesta de actuación:

- Situación actual de estancamiento en el desarrollo del suelo, debido -entre otros- a la nueva oferta de usos terciarios las parcelas colindantes.

- Zona de vacío urbano sin completar, constituyendo un área de oportunidad para la implantación de una pieza de articulación entre los tejidos residencial, y terciario del ámbito, que disponga a su vez de un frente urbano de fachada adecuado a la avenida de Andalucía.

Se desarrolla a continuación cada uno de estos puntos de manera detallada:

VACÍO URBANO SIN COMPLETAR. OPORTUNIDAD DE ARTICULACIÓN ENTRE TEJIDOS

La parcela objeto de estudio es el único suelo vacante sin desarrollar de la avenida de Andalucía .

La ubicación de la parcela es estratégica, debido a sus buenas condiciones de accesibilidad y alto grado de visibilidad desde la Avenida de Andalucía. Esto, añadido a su posición como cabecera del nuevo desarrollo del PERI Cruzcampo, le confiere un elevado potencial para poder desarrollar de manera representativa esa función de elemento de articulación entre los distintos tejidos urbanos del sector.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	40/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	40/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

Foto aérea - Identificación de tejidos del ámbito y potencial de la parcela como pieza de articulación



Para posibilitar el desempeño de esta función como pieza de transición, sería necesario permitir el cambio de uso departe de la edificabilidad terciaria de la parcela a residencial, como uso de mayor demanda actual en el sector, asemejando las determinaciones urbanísticas a las parcelas residenciales del PERI Cruzcampo, entendiendo dicha ordenación como un conjunto unitario del que la parcela objeto del presente Estudio de Ordenaición forma parte y manteniendo un 30% de la edificabilidad terciaria para propiciar la diversidad de usos en el ámbito.

Se considera por tanto la parcela como una zona de clara oportunidad de mejora urbana, dada su condición actual de vacío y su potencial como pieza de engranaje y articulación de los diferentes tejidos urbanos concurrentes en el ámbito.

El desarrollo de la parcela objeto de la actuación, supone una oportunidad de mejora de esta situación de aislamiento, al menos en su ámbito de influencia más próximo, de cara a conseguir una mayor visibilidad de del desarrollo residencial hacia la Avenida de Andalucía.

Pero para esto es necesario modificar las actuales condiciones de implantación en la parcela de acuerdo al planeamiento vigente, para posibilitar un mayor grado de flexibilidad en la configuración en la propuesta.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	41/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	41/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		

I.1.2.10 ANÁLISIS E INFLUENCIA DEL PLANEAMIENTO DEL ENTORNO

I.1.2.10.1 ESTADO DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Sobre el ámbito colindante se ha planteado en las últimas 2 décadas diversas posibilidades de desarrollo a partir del abandono de dichos terrenos por parte de la compañía cervecera "Cruzcampo".

A inicios de siglo se llegaron a plantear algunos proyectos bajo la estela de estudios de arquitectura estrella a nivel internacional, aparte de la intención de dotar a este enclave de una proyección importante, este intento quedo totalmente abandonado sembrando más incertidumbres sobre la viabilidad de abarcar un proyecto de tales dimensiones y en una localización tan próxima a zona prime.

Este exceso de expectativas agravado por la crisis financiera e inmobiliaria de la última década dejaron el proyecto y el desarrollo totalmente bloqueado creándose un inmenso vacío urbano tras la demolición total de las antiguas instalaciones de la cervecera hacia 2010.

Será a partir de finales de la década pasada cuando se retome la necesidad de desarrollo de estos terrenos, bajo un planteamiento ambicioso pero más ajustado a la realidad del mercado. En la actualidad se ha redactado y aprobado una actualización del Plan Especial de Reforma Interior así como el Proyecto de Reparcelación correspondiente, aprobado definitivamente tras su publicación el BOP con fecha 09/03/2018.

A grandes rasgos el PERI plantea una gran bolsa residencial, incluyendo una importante proporción de vivienda protegida, junto con equipamientos educativos y un gran espacio libre al norte del ámbito. La fachada a la avenida de Andalucía queda para servicios terciarios. Por otra parte se plantea una trama que conecte con los ámbitos colindantes, creando una vía de primer nivel que atraviesa el área y enlaza la avenida de El Greco con la Ronda de El Tamarguillo.

A efectos de la parcela objeto del Estudio de Ordenación, es importante considerar varios aspectos:

- Por un lado hay que tener en cuenta la citada conexión con la trama urbana del entorno, de manera que la parcela no queda únicamente con fachada a la avenida de Andalucía si no con relación hacia el nuevo desarrollo.
- La creación de una fachada de servicios residencial hacia la avenida de Andalucía, y una parcela terciaria continuación del centro comercial colindante y posible creador de sinergias para estos usos.
- La decidida apuesta por el desarrollo del ámbito con clara influencia dinamizadora en todo el entorno.

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	42/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	42/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		



Ordenación general del PERI "Cruzcampo"

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/10/2026 11:56:08
Observaciones		Página	43/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fel6fbR/waw/oQC5YhC/rQ==		

Código Seguro De Verificación	e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:24:45
Observaciones		Página	43/43
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e892CGOMGnuDfTvrqP/ZZw==		