documento 1. MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS MRA-04.1, 05, 06, 07, 08, 10 Y 11 DEL SECTOR SUO-DE-01 SANTA BÁRBARA. PGOU DE SEVILLA

SEVILLA SANTA BÁRBARA

eddea

JULIO 2026 – EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L. – VÍA ÁGORA BUILDINGS, S.L.U.

Aprobado, inicialmente, 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	eOOPxiqH3Zfy8CCjuw6RSg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/10/2026 13:03:50
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eOOPxiqH3Zfy8CCjuw6RSg==		

Código Seguro De Verificación	5mh6XBi7Fmeyd3nBCQW2JA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:41
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/5mh6XBi7Fmeyd3nBCQW2JA==		

Código Seguro De Verificación 5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==
Firmado Por Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones
Página 2/8
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==

Código Seguro De Verificación eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página 2/8
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==

0. INTRODUCCIÓN

0.1. Antecedentes

El presente documento tiene por objeto establecer la ordenación detallada de las parcelas que forman parte del sector SUO-DE-01 "Santa Bárbara 1" del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, denominadas MRA-04.1, MRA-05, MRA-06, MRA-07, MRA-08, MRA-10 y MRA-11.

El SUO-DE-01 Santa Bárbara 1 es un ámbito de suelo urbanizable ordenado que incluye en la documentación del plan general un conjunto de ámbitos sobre los que desarrollar estudios de detalle. Se tramitó un documento que recogía de manera unitaria los 6 estudios de detalle de los ámbitos previstos, definiendo en cada uno de ellos la delimitación de las parcelas residenciales, de equipamiento y de espacio libre público, así como una ordenación de volúmenes, y que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión de 20 de junio de 2008, publicándose el acuerdo en el BOP nº 17 de 22 de enero de 2009.

Durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el 8 de octubre de 2008 por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, surgieron dudas interpretativas sobre los índices de edificabilidad asignados a cada parcela, lo que evidenció la necesidad de precisar los criterios aplicables. Como consecuencia, el 26 de marzo de 2010 se presentó un documento de modificación de los estudios de detalle, orientado específicamente a facilitar la gestión urbanística y el reparto de aprovechamientos. Esta modificación fue aprobada definitivamente el 28 de diciembre de 2012, publicándose en el BOP nº 46 de 25 de febrero de 2013.

0.2. Objeto

Transcurridas dos décadas desde la ordenación propuesta por el PGOU y más de doce años desde la aprobación de los estudios de detalle, el avance en los trabajos para la definición de las soluciones arquitectónicas de las parcelas, la evolución de las tipologías edificatorias, así como la creciente implantación de sistemas de construcción estandarizada, han puesto de manifiesto la necesidad de revisar las condiciones de ordenación de volúmenes establecidas en las estudios de detalle previstos por el plan general.

Puesto que la definición morfológica de las parcelas no se verá alterada, el presente documento se desarrolla como un único estudio de detalle cuyo ámbito abarca el conjunto de las parcelas residenciales propiedad de Vía Ágora Buildings.

En este contexto, el Estudio de Detalle propone introducir ajustes específicos para mejorar la viabilidad de los desarrollos, orientándose el documento especialmente en lo referente a tres aspectos: Las alineaciones previstas, la simplificación y unificación de parámetros como alturas y retranqueos, y la ocupación bajo rasante.

En lo referente a las alineaciones, el objetivo es mantener la estrategia vigente de establecer unos volúmenes que definan mediante su alineación los viarios principales y el corredor formado por el conjunto de espacios libres locales.

En cuanto a parámetros como alturas, las alturas máximas se reducen a dos. Y en cuanto a retranqueos, se elimina su obligatoriedad en los casos previstos, y se permiten en la fachada al espacio libre (manteniendo la alineación) para evitar la aparición de fachadas de viviendas en planta baja al espacio público sin una banda que haga de transición.

En el caso de la ocupación bajo rasante, limitada a un porcentaje de la parcela, el objetivo es permitir su ocupación total para alcanzar la ratio de plazas de aparcamiento necesario evitando la construcción de más de un nivel, lo que resulta técnicamente complejo y muy costoso por la presencia del nivel freático.

0.3. Iniciativa

El presente documento se redacta por iniciativa de Vía Ágora Buildings S.L.U., con CIF: B88596077, y domicilio social a efecto de notificaciones en Calle Conde de Peñalver, número 45, 6ª planta, 28006 Madrid.

0.4. Redacción

El documento ha sido redactado en Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P., con CIF: B-41963281 y domicilio a efecto de notificaciones en la calle José Delgado Brackenbury, 9, 41011 Sevilla por José María de Cárdenas Domínguez-Adame y Javier Olmedo Granados, arquitectos colegiados con los números 3641 y 4165 respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

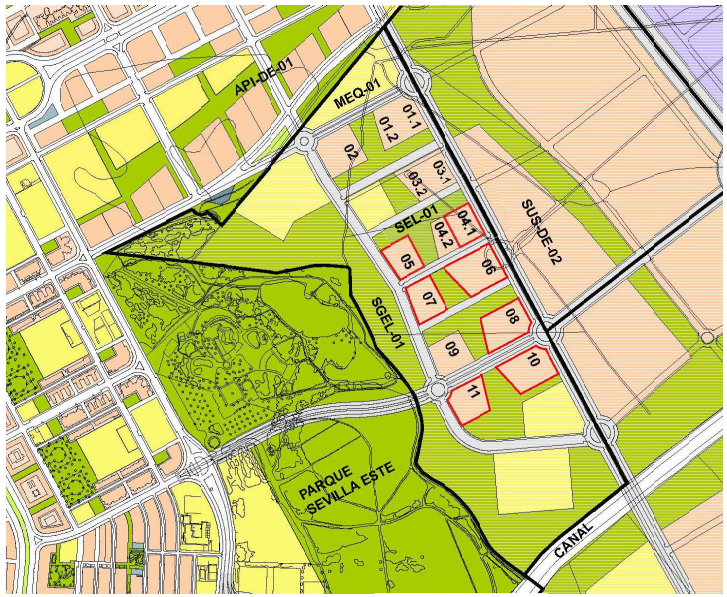
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE

El sector SUO-DE-01del Plan General de Ordenación de Sevilla se encuentra al este de la ciudad, a partir del borde oriental del Parque Acuático y del Parque de Sevilla Este, entre el API-DE-01 y el Canal del Bajo Guadalquivir al sur. Su superficie total, incluidos los Sistemas Generales es de 595.203 m², y su ordenación comprendía seis ámbitos cuya definición pormenorizada se desarrolló a través de Estudio de Detalle.

El ámbito del presente Estudio de Detalle son las 7 manzanas residenciales del SUO-DE-01 propiedad de Vía Ágora Buildings: MRA-04.1, MRA-05, MRA-06, MRA-07, MRA-08, MRA-10 y MRA-11, delimitadas en su conjunto por el vial que los separa del Sistema General de Espacios Libres SGEL-01 al oeste, por el espacio libre local SEL-03 al norte, y al este por la ronda que, proveniente del sector API-DE-01, los separa del SUS-DE-02 Santa Bárbara 2. Las parcelas suman una superficie de 63.793 m².

La definición geométrica de cada una de estas parcelas, así como los datos de superficie, edificabilidad y usos pormenorizados, y número de viviendas, quedan reflejados tanto en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle como en los apartados de la memoria.



Aprobado, inicialmente, 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: eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Página: 3/8
Estado: Firmado
Fecha y hora: 16/10/2026 13:03:50

Código Seguro De Verificación: 5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==
Firmado Por: Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==
Página: 3/8
Estado: Firmado
Fecha y hora: 05/11/2026 09:32:41

Código Seguro De Verificación 5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==
Firmado Por Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones
Página 4/8 Estado Firmado Fecha y hora 05/11/2026 09:32:41
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==

Código Seguro De Verificación eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página 4/8 Estado Firmado Fecha y hora 16/10/2026 13:03:50
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==

2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Las características físicas de las parcelas que conforman el ámbito de este Estudio de Detalle son similares, y fundamentalmente tienen las siguientes características:

- **Estructura geotécnica:** Las parcelas han recibido vertidos de tierra bajo los cuales se encuentra una capa del terreno vegetal original variable de entre 20 y 60 centímetros, tras la cual suele aparecer una arcilla limosa que puede alcanzar más de tres metros de profundidad.
- **Topografía:** Una topografía similar en todas las parcelas, sin contrastes topográficos destacables y con cotas interiores que varían entre los 23 y 26 metros sobre el nivel del mar. En cuanto al perímetro, las rasantes del conjunto varían entre los 24,75 metros de la esquina norte de la parcela 01.1 a los 27,82 de la parcela 11.
- **Vegetación existente:** Las parcelas se encuentran baldías sin que aparezca una vegetación destacable.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La adjudicación de las parcelas resultantes en el ámbito del SUO-DE-01 se realizó a través del Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla el día 08 de octubre de 2008.

Se recoge en la tabla siguiente el conjunto de parcelas catastrales y registrales del sector SUO-DE-01 propiedad de Vía Ágora Buildings, relacionando las distintas superficies totales de cada finca y su titular.

PARCELA	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
MRA-04.1	VÍA AGORA BUILDINGS S.L.	2633404TG4423S0001DL	6.480	22.471	6.480
MRA-05	VÍA AGORA BUILDINGS S.L.	2633401TG4423S0001OL	6.909	22.475	6.909
MRA-06	VÍA AGORA BUILDINGS S.L.	2732203TG4423S0001YL	12.169	22.477	12.170
MRA-07	VÍA AGORA BUILDINGS S.L.	2732201TG4423S0001AL	7.723	22.479	7.723
MRA-08	VÍA AGORA BUILDINGS S.L.	2731703TG4423S0001ZL	10.872	22.481	10.871
MRA-10	VÍA AGORA BUILDINGS S.L.	2929203TG4422N0001DJ	11.032	22.485	11.031
MRA-11	VÍA AGORA BUILDINGS S.L.	2929204TG4422N0001KJ	8.604	22.487	8.609
SUPERFICIE DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE					63.793

Aprobado, inicialmente, 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 5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==
Firmado Por Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==
Página 5/8
Estado Firmado
Fecha y hora 05/11/2026 09:32:41

Código Seguro De Verificación eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Página 5/8
Estado Firmado
Fecha y hora 16/10/2026 13:03:50

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

A las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle le son de aplicación las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, que por Resolución de la consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2.006 se aprueba definitivamente. En particular, deberá aplicarse la regulación que dicho Plan recoge en el Documento para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado para el Sector SUO-DE-01.

Además, se deberá tener en cuenta el documento de "Criterios de Ordenación de los Sectores SUO-DE-01, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05 (Santa Bárbara - Sevilla Este)" para el desarrollo de todos los sectores que conforman el Área de Reparto E-01/UZ, del cual tomó conocimiento la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla en Consejo de Gobierno celebrado el 10 de octubre de 2.006 estableciendo los criterios contenidos en este documento, como base para el desarrollo de estos suelos.

4.1. El PGOU de Sevilla

Dentro del documento de planeamiento general de Sevilla se establecen una serie de determinaciones que afectan a las parcelas desde diferentes grados de concreción: Directrices generales aplicables a la redacción de Estudios de Detalle, determinaciones que el Plan prevé para el desarrollo del sector SUO-DE-01, ordenación de detalle y objetivos del Documento para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado para el Sector SUO-DE-01, y condiciones de desarrollo para las áreas objeto de Estudios de Detalle derivadas de las fichas de los propios ámbitos.

4.1.1. Determinaciones generales para la redacción de Estudios de Detalle

Las determinaciones generales quedan recogidas en el artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y al ámbito de actuación del presente documento le serán de aplicación las siguientes:

- Fijar, reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas por el planeamiento.
- Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos en desarrollo de las determinaciones del Plan.
- No se reducirá la anchura del espacio destinado a viales, manteniendo el carácter y funcionalidad asignados, ni las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o dotaciones para equipamientos.
- No se podrá originar un aumento de volumen edificable o alturas máximas previstas en el Plan, ni alterar el uso exclusivo o dominante, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

4.1.2. Determinaciones de la ficha para el desarrollo del SUO-DE-01

En la ficha del sector se reflejan los criterios y objetivos específicos para la ordenación del sector completo: básicamente la regularización del borde oriental del parque de Sevilla Este y la vía intersectorial que lo separa del SUS-DE-02 hasta su conexión con la nueva variante de la A-92, desarrollando entre ambos espacios los usos residenciales y el sistema local de espacios libres.

Así mismo se establecen los datos numéricos globales referentes a superficie, aprovechamiento, densidad de viviendas y reserva para dotaciones, fijando el residencial como uso global, y distribuyendo el aprovechamiento correspondiente a los usos pormenorizados de vivienda libre, vivienda protegida y servicios terciarios.

SECTOR **SUO-DE-01**			Superficie	595,203
USOS PORMENORIZADOS	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Servicios Terciarios	**TOTAL**
EDIFICABILIDAD	217,912	130,450	29,913	378,275
N. VIVIENDAS	1,974	1,062		3,036

Estas determinaciones sirven de base para el desarrollo del Documento para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado para el Sector SUO-DE-01.

4.1.3. Documento para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado para el Sector SUO-DE-01

Sobre la base de las determinaciones establecidas por la ficha del SUO-DE-01, la ordenación del sector parte de tres premisas generales como son: la creación de barrios con identidad propia dentro de Santa Bárbara, fomentar el tránsito de lo público a lo privado, y atender a los diferentes ritmos sobre los que asienta el trazado urbano (peatonal, bicicleta, coches y transporte público).

Los objetivos y criterios de ordenación para el sector se ordenan en cuatro líneas de actuación:

- Sistema de espacios libres: Establecer unos corredores en sentido Este-Oeste para conectar los espacios libres de sistema general, y articular una conexión Norte-Sur a través de los espacios residenciales.
- El viario: Los viarios principales de la ordenación, viario intersectorial y borde del sistema general de espacios libres, tendrán un tratamiento distinto. El primero será más urbano, y el segundo ligado a las zonas verdes con un matiz más blando.
- Intermodalidad: Los usos compatibles terciarios se distribuirán favoreciendo la mezcla de usos junto con las manzanas de viviendas, primando no obstante el carácter terciario de las manzanas 8 y 10, y de la avenida entre los sectores SUO-DE-01 y SUS-DE-02.

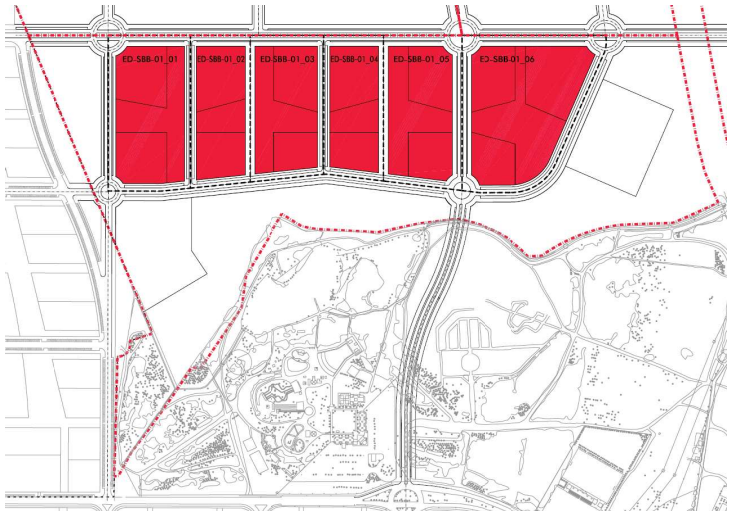
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación 5mh6XB17Fmeyd3nBCQW2JA==
Firmado Por Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones
Página 6/8
Estado Firmado
Fecha y hora 05/11/2026 09:32:41
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/5mh6XB17Fmeyd3nBCQW2JA==

Código Seguro De Verificación eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página 6/8
Estado Firmado
Fecha y hora 16/10/2026 13:03:50
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==

- Ámbitos residenciales: La distribución deberá responder a dos condicionantes:
  - Análisis de los bordes: Por la consideración de los viales principales, el modelo residencial responderá hacia la ronda situada al este, que lo separa del SUS-DE-02, de forma más rígida, al contrario que sucede con el viario de borde del Sistema General de Espacios Libres.
  - Análisis de la tipología: En respuesta a las diferentes situaciones se proponen tres tipos de edificación: Edificaciones en altura como creación hitos, creando espacios libres de parcela que se combinen con los espacios públicos circundantes; edificaciones lineales sobre manzanas en las que se combinan diferentes alturas formando varios ambientes interiores; y manzanas algo más cerradas que por su tamaño creen un espacio central único.

Estos objetivos de ordenación son aplicados por el Documento para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado para el Sector de forma general, manteniéndose sus determinaciones en el diseño de los 6 ámbitos cuyo desarrollo quedaba remitido a la redacción de Estudios de Detalle:



En las fichas para el desarrollo de cada ámbito quedan recogidos los criterios y objetivos particulares de cada área, cuya finalidad principal es la determinación de las alineaciones y alturas con el fin de materializar la edificabilidad y número de viviendas que la propia ficha le asigna al ámbito. Se fijan también en las fichas una serie de parámetros comunes que afectan a la ordenación, como son:

- Accesos rodados a las parcelas: Se realizarán preferentemente a través de los viarios secundarios situados en los linderos norte y sur.
- Altura máxima: En cada uno de los ámbitos se establecen distintos valores para el establecimiento de las alturas máximas según se esté frente a la ronda de separación con el sector SUS-DE-02 o frente a la calle de separación con el SGEL-01.
- Usos terciarios: En las manzanas 1, 3, 4 y 6 se recomienda ubicarlos en las plantas baja y primera de la fachada a la vía intersectorial.
- Espacios libres: La ordenación debe responder a un criterio de conjunto para todo el sector.
- Tipología: Cumplimiento de la tipología de edificación abierta en todo aquello no regulado por los estudios de detalle.

Los valores de superficies, edificabilidades y número de viviendas asignados a cada manzana de uso residencial podrán redistribuirse internamente en cada ámbito de actuación, según se recoge en la propia ficha, siempre que la suma total de dichos parámetros no se supere ([1]), y teniendo en cuenta que las superficies destinadas a equipamientos y áreas libres, nunca podrá ser reducida en aplicación del artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las determinaciones establecidas con carácter general para el sector y aquellas que específicamente recogen las fichas de desarrollo para cada ámbito a incluir en los estudios de detalle, han sido tenidas en cuenta en los estudios de detalle ya tramitados.

4.2. El Avance de Ordenación de Sevilla Santa Bárbara

Junto a las condiciones de ordenación recogidas en el PGOU de Sevilla para los ámbitos de actuación de Estudio de Detalle, debe tenerse en cuenta lo recogido en el documento de Avance de Ordenación de Sevilla Santa Bárbara.

En este documento se establecen los criterios de ordenación de los suelos que conforman Santa Bárbara y cuyos planes de desarrollo deben tener en cuenta. Los principales objetivos del Avance para el desarrollo de la ordenación pormenorizada de estos ámbitos son:

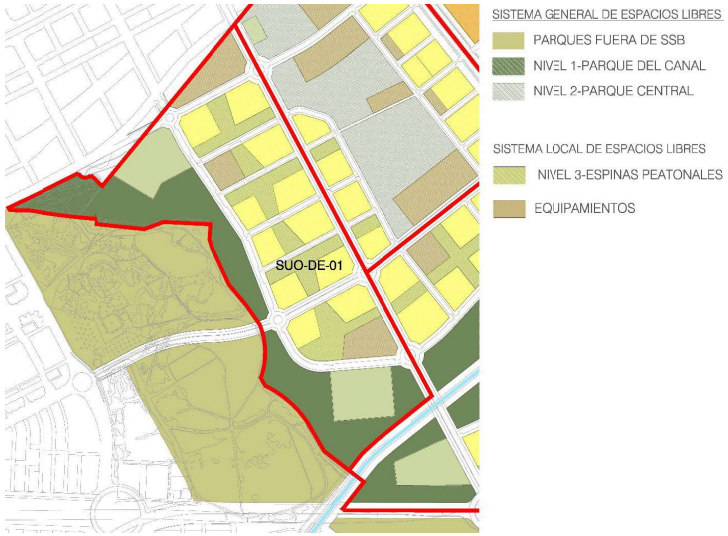
[1] A excepción de la aplicación del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU, por el que el número de viviendas protegidas se incrementa en todo el sector en 152 unidades, de las que 99 se ubican en el ámbito 01 y 53 en el ámbito 02, pues así se recoge de forma expresa en las fichas de cada ámbito de actuación.

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

1. **Las escalas del sistema de espacios libres**: La secuencia de espacios de distinta escala que organiza el Avance forma una red continua que enlaza el nivel metropolitano con el ámbito puramente residencial. Un primer nivel con carácter metropolitano y que desarrolla el denominado Parque del Canal (SGEL-01), un segundo escalón, que a modo de parques centrales se sitúan entre este gran parque y los espacios más locales, y por último, un nivel 3, las espinas peatonales, y que se corresponde con los SEL-01, 02, 03, 04, 05 y 06 dentro de cada uno de los ámbitos del presente Estudio de Detalle. Para dichos espacios el documento de Avance establece las siguientes recomendaciones:
   - Crear un espacio continuo que atraviese los espacios residenciales a modo de continuo de plazas con un elevado grado de urbanización.
   - Conexión mediante tráficos no motorizados (peatonal y bici).
   - Integrar los espacios libres locales con las zonas libres del interior de las manzanas residenciales.
   - Conectar entre sí las áreas libres de escala superior.
   - Diseñar zonas de estancia próximas a las viviendas para uso cotidiano.
2. **Movilidad y accesibilidad**: Además de los criterios a seguir en el diseño de la red viaria y los sistemas de transporte, el Avance, en relación con el nivel de planeamiento del presente documento, establece la potenciación del tráfico no motorizado a través de los espacios libres ligados a las zonas residenciales. Se apoya la creación de unos itinerarios para bicicleta a través de los espacios libres más ligados al ocio.

3. **Usos y actividades**: La ordenación global de los suelos de Santa Bárbara se realiza a partir de la consideración de los espacios libres y los equipamientos como generadores de la forma de la ciudad, pasando los usos residenciales y productivos a ocupar los espacios vacantes, el negativo de esta ordenación de los espacios públicos. Igualmente, para los ámbitos de Estudios de Detalle, el cumplimiento de los objetivos y criterios establecidos para los espacios libres y los equipamientos deviene en la conformación de los espacios residenciales.

   Por otra parte, este proceso deberá favorecer además la mezcla de usos, evitando la aparición de zonas monofuncionales carentes de actividad a ciertas horas del día. En este sentido, el Avance propone una mayor densidad de espacios terciarios a lo largo de la ronda de separación con el sector SUS-DE-02 recorriendo todos los ámbitos a desarrollar mediante Estudios de Detalle en el SUO-DE-01, algo que no debe impedir la aparición, aunque en menor medida, de usos compatibles en el resto de espacios residenciales.



4.3. Estudios de Detalle y Modificado

Los ámbitos SBB-01, SBB-02, SBB-03, SBB-04, SBB-05 y SBB-06 del sector SUO-DE-01 Santa Bárbara, en el término municipal de Sevilla fueron inicialmente objeto de un primer documento que agrupaba los 6 estudios de detalle, aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión de 20 de junio de 2008, cuyo acuerdo se publicó en el BOP nº 17 de 22 de enero de 2009. Dichos estudios de detalle desarrollaban la ordenación pormenorizada de los ámbitos previstos, estableciendo la forma de las parcelas residenciales mediante sus alineaciones exteriores, y del corredor de espacio libre local, y planteando la distribución de edificabilidades y número máximo de viviendas asignados a cada parcela, así como sus condiciones de la edificación (alineaciones, rasantes, volumetrías, alturas y demás parámetros constructivos básicos). Además, establecía las condiciones particulares de uso, delimitando los usos permitidos y compatibles, así como los criterios para su implantación en cada uno de los ámbitos definidos.

Aprobado, inicialmente, 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: eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 16/10/2026 13:03:50
Página: 7/8

Código Seguro De Verificación: 5mh6XBi7Fmeyd3nBCQW2JA==
Firmado Por: Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/5mh6XBi7Fmeyd3nBCQW2JA==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 05/11/2026 09:32:41
Página: 7/8

Código Seguro De Verificación 5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==
Firmado Por Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones
Página 8/8
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/5mh6XBi7Fmeyd3nBCQw2JA==

Código Seguro De Verificación eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página 8/8
Estado Firmado
Fecha y hora 16/10/2026 13:03:50
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eOOPxiqH3ZfY8CCjuw6RSg==

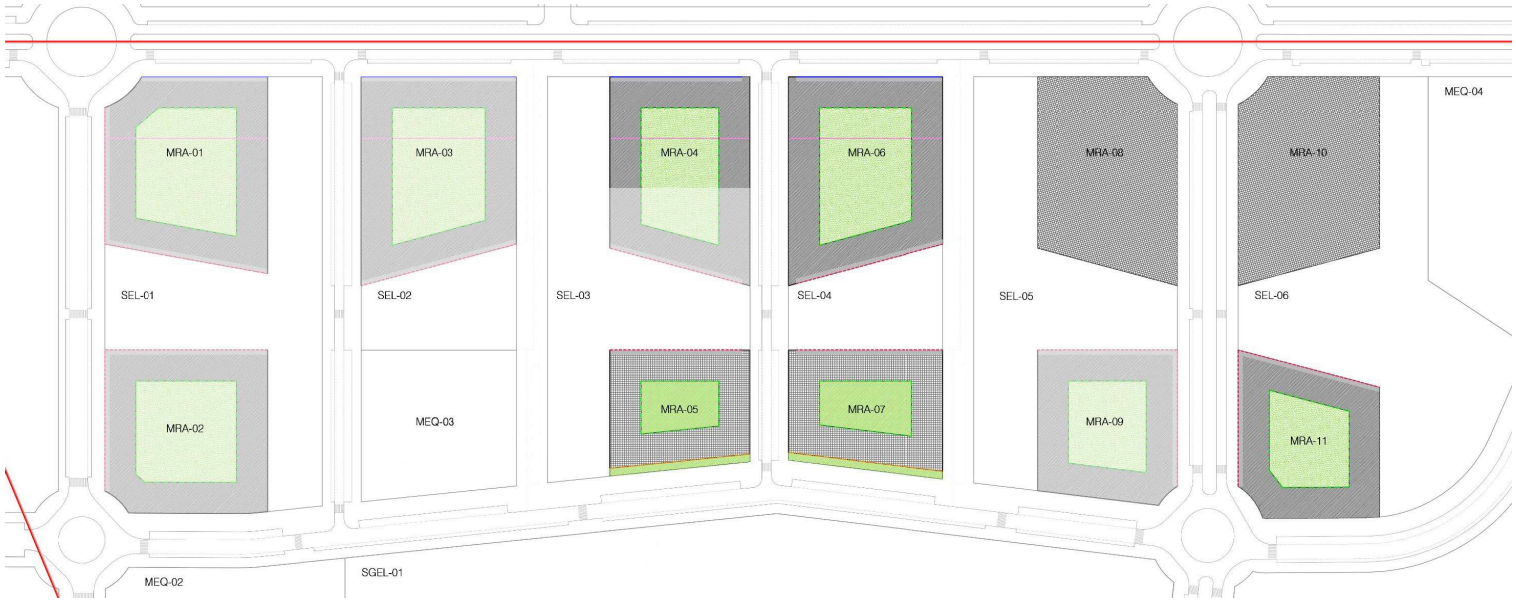
Durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el 8 de octubre de 2008 por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, surgieron diversas cuestiones relativas a la interpretación de los índices de edificabilidad asignados a cada manzana. La necesidad de clarificar esos criterios motivó la elaboración de un documento de Modificación de los estudios de detalle, presentado el 26 de marzo de 2010, cuyo objetivo principal fue flexibilizar la distribución de edificabilidades, garantizando una aplicación más operativa de los parámetros definidos y una mejor adecuación a la gestión urbanística del sector.

Esta Modificación de los estudios de detalle fue aprobada definitivamente el 28 de diciembre de 2012 y publicada en el BOP nº 46 de 25 de febrero de 2013.

Los criterios de ordenación de los volúmenes edificados se pueden resumir en cinco líneas de actuación principales que quedaban reguladas mediante condiciones de la edificación:

1. **Alineación al viario intersectorial:** Se establece una alineación de la edificación con altura obligatoria de forma que se formalice un frente edificado continuo en las manzanas 4 y 6.

   Además, se refuerza el mantenimiento de unos volúmenes homogéneos impidiendo que pueda superarse la altura máxima establecida hasta una paralélela a 40m desde este viario.
2. **Identificación del corredor verde:** Alineación de la edificación en los linderos en contacto con el espacio libre local que permita identificar, a través de los volúmenes edificados, la forma de este espacio público.
3. **Volúmenes homogéneos frente al parque del Canal:** Mantenimiento de una altura máxima constante evitando la aparición de hitos de mayor altura en las manzanas 5, 7 y 11 como respuesta al sistema general de espacio libre.
4. **Edificaciones en altura:** Permitir que un porcentaje de la edificabilidad pueda alcanzar mayores alturas en la zona de las manzanas 4 y 6 en torno al corredor verde, favoreciendo la variabilidad volumétrica.
5. **Manzanas singulares en los nodos:** Fomentar una distribución de volúmenes más abierta eliminando las condiciones de alineación y área de movimiento de la edificación en los nodos viarios principales, y con límites de altura mayores (manzanas 8 y 10).



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