Código Seguro De Verificación w/lSJFJk6ZFchK66QMzEPw==
Firmado Por Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones
Página Estado Fecha y hora
Página 1/3 Firmado 05/11/2026 09:32:27
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/w/lSJFJk6ZFchK66QMzEPw==

Código Seguro De Verificación y/jKOcV4ODeAcSEYSwOzyQ==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página Estado Fecha y hora
Página 1/3 Firmado 16/10/2026 13:03:34
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/jKOcV4ODeAcSEYSwOzyQ==

1. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA

La justificación de la procedencia del presente Estudio de Detalle se ampara, de manera genérica, en las determinaciones recogidas en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece que:

> *1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

Así como del artículo 94 de su Reglamento General:

> *1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

Más concretamente, el propio Plan General, en el artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas, en su apartado 3, especifica que "***los Estudios de Detalle tienen por objeto Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos***", *el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro del ámbito objeto de cada Estudio de Detalle, "****en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan"*** *o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen este, en los demás casos.*

Más adelante, establece el propio Plan la posibilidad de actuación de los Estudios de Detalle sobre Suelo Urbanizable Ordenado cuando en el apartado 7 del mismo artículo concreta que "***En todos los sectores de suelo urbanizable ordenado"****, así como en los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, "****podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas"*** *que lo compongan.*

Conforme a esto, el instrumento de ordenación idóneo para completar, ajustar o modificar las determinaciones de la ordenación detallada es el **Estudio de Detalle**, por ser el instrumento específico previsto para este tipo de actuaciones.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

Tratándose en este documento cuestiones relativas a la ordenación de volúmenes, el ámbito se ajusta al conjunto de manzanas residenciales, sin tener en cuenta los espacios libres locales, cuya morfología no se altera.

Si bien el presente documento mantiene las líneas de actuación de los anteriores estudios de detalle que desarrollaban los seis ámbitos de actuación previstos por el plan general, se establecen una serie de objetivos que pueden resumirse en cuatro cuestiones principales:

1. **Mayor detalle en los criterios de aplicación de alineación**: Transcurrido el tiempo y una vez que se ha avanzado en el desarrollo de propuestas arquitectónicas para las manzanas, se ha detectado que algunos de los criterios de ordenación carecen, por un lado, de un nivel de detalle suficiente, y por otro de cierta flexibilidad que permita la resolución de situaciones singulares.

   En el caso de las alineaciones obligatorias al viario intersectorial y a los espacios libres locales, se propone el establecimiento de un 50% como porcentaje mínimo del lindero al que debe alinearse la edificación para asegurar el objetivo de creación de un volumen con el que identificar la forma de la manzana.

   Además, en el caso del viario intersectorial, en caso de producirse, el retranqueo mínimo deberá ser de 5 metros, para evitar que otros cuerpos edificados que no guardan la alineación se aproximen en exceso al lindero.

   La altura al viario intersectorial se entenderá mínima en PB+7, y no obligatoria como hasta ahora, para permitir la aparición de áticos en este frente.

   Por su parte, en el caso de la alineación a los espacios libres locales, se mantendrá la alineación obligatoria, pero permitiendo un retranqueo de hasta 6 metros para que, en el caso de usos residenciales en planta baja, exista una banda de protección hacia el espacio público.
2. **Simplificación y unificación de parámetros**: El segundo objetivo es la unificación de criterios y por tanto una simplificación en el conjunto de las manzanas residenciales.

   Las alturas máximas se reducen a dos: PB+8 y PB+13, permitiéndose la aparición de áticos por encima de la altura máxima en ambos casos.

   Se elimina el retranqueo mínimo obligatorio en la fachada al sistema general de espacios libres de las manzanas 5 y 7 – único caso en el que se producía esta situación – unificándose el criterio con el resto de manzanas en esta fachada. Este cambio permite, además, que, en el caso de usos terciarios hacia esta vía, estos puedan desarrollarse alineados a vial.

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 | w/lSJFJk6ZFchK66QMzEPw==
Firmado Por | Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones
Página | 2/3
Estado | Firmado
Fecha y hora | 05/11/2026 09:32:27
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/w/lSJFJk6ZFchK66QMzEPw==

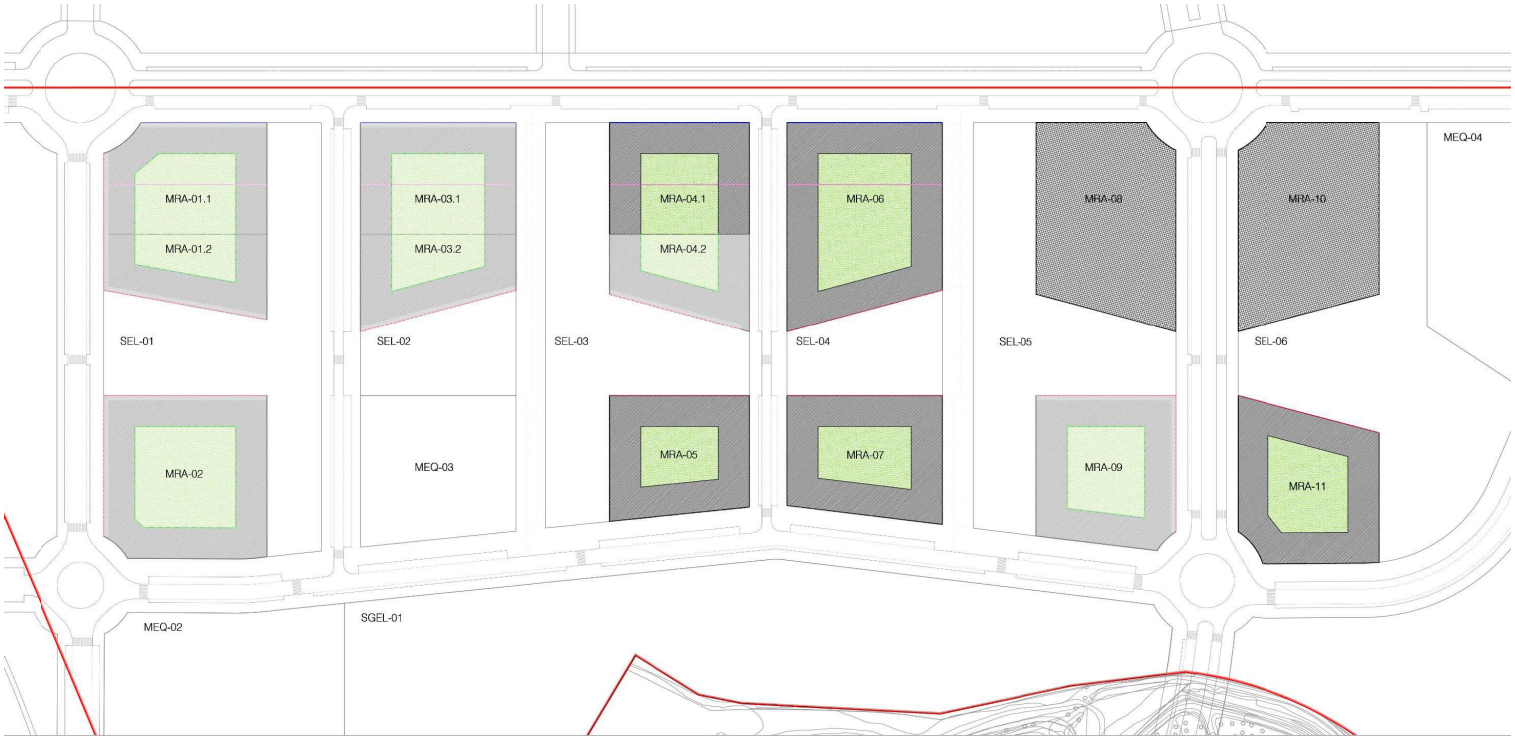
Código Seguro De Verificación | y/jKOcV4ODeAcSEYSwOzyQ==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página | 2/3
Estado | Firmado
Fecha y hora | 16/10/2026 13:03:34
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/jKOcV4ODeAcSEYSwOzyQ==

También en el caso de las manzanas 5 y 7, se extiende la posibilidad de ocupación por la edificación del espacio interior de manzana hasta en un 20%, tal y como ocurre en el resto.

3. **Incremento de la ocupación máxima bajo rasante**: Dadas las características del subsuelo, con un nivel freático que se vería superado con la construcción de una segunda planta de sótano, y la dotación de aparcamientos necesaria, se establece un incremento hasta el 100% de la ocupación bajo rasante.

Para este parámetro, que forma parte de la ordenación detallada, y por tanto es regulable mediante estudio de detalle, el propio plan general prevé la posibilidad de ampliarlo, tanto en el caso de las condiciones particulares de la edificación abierta (de aplicación supletoria en lo no regulado por este documento), como en las condiciones generales de la edificación.

Su uso estará destinado a aparcamiento, trasteros o instalaciones técnicas, siguiendo las determinaciones del artículo 3.1.2, apartado 3 del PGOU.



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 | w/lSJFJk6ZFchK66QMzEPw==
Firmado Por | Juan Francisco Bueno Navarro | Estado | Fecha y hora
Observaciones | Página | 3/3 | 05/11/2026 09:32:27
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/w/lSJFJk6ZFchK66QMzEPw==

Código Seguro De Verificación | y/jK0cV4ODeAcSEYSwOzyQ==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson | Estado | Fecha y hora
Observaciones | Página | 3/3 | 16/10/2026 13:03:34
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/jK0cV4ODeAcSEYSwOzyQ==

3. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Sobre la base del cumplimiento de los objetivos y criterios establecidos en el apartado anterior, los parámetros para el desarrollo de cada una de las parcelas residenciales del SUO-DE-01 Santa Bárbara 1 del plan general de Sevilla objeto del presente Estudio de Detalle, quedan resumidos en el apartado siguiente, y recogidos en la documentación gráfica.

3.1. Condiciones de edificación y ordenación de volúmenes

Se establece una ordenación de volúmenes en la documentación gráfica que ha seguido los siguientes criterios:

1. **Alineaciones y separación a linderos**: En las zonas grafiadas como "Línea de edificación" y "Línea de edificación con altura mínima obligatoria" será obligatorio ocupar al menos el 50% de la longitud del lindero, incluidos en este cómputo los balcones o terrazas alineadas a fachada.
   - En las alineaciones indicadas en la documentación gráfica de las parcelas MRA-05, MRA-06, MRA-07 y MRA-11, la línea de la edificación coincidirá con la alineación al espacio libre público, admitiéndose un retranqueo máximo de 6 metros.
   - En las parcelas MRA-04.1 y MRA-06, la línea de la edificación coincidirá con la alineación a la vía intersectorial, y tendrá una altura mínima obligatoria de PB+7, excepto en el caso de zócalos de altura máxima PB+1 para usos no residenciales.

   La separación a linderos cumplirá lo establecido en el artículo 12.4.3 del PGOU, permitiéndose en el lindero frontal medir al eje del espacio público entre parcelas, incluyendo viarios y espacios libres públicos.

2. **Área de movimiento y altura de la edificación**: En todos la ocupación máxima de parcela será del 60% de la parcela, la altura máxima PB+8, con las siguientes particularidades indicadas a continuación, y sobre la altura máxima se permitirán áticos retranqueados un mínimo de 3 metros de la fachada exterior:
   - En las parcelas MRA-04.1 y MRA-06 se permitirán edificaciones que alcancen una altura de PB+13 y que agoten hasta un máximo del 20% de la edificabilidad total de la manzana, siempre situadas a partir de la línea de limitación de altura, situada en una paralela a 40 metros desde la alineación de la citada avenida de separación, según la documentación gráfica.
   - En las manzanas MRA-08 y MRA-10 se permitirá una altura máxima de PB+13 para un 15% de la edificabilidad como máximo.
   - En la zona indicada del interior de manzana, la ocupación máxima será del 20% del total de la parcela.

   Deberá tenerse en cuenta la limitación de altura establecida por el Plan Director del Aeropuerto.

3. **Otras condiciones de la edificación y parcela**:
   - La parcela mínima será de 1.000 m^2, según el art. 12.4.2 del PGOU.
   - Las edificaciones se separarán una distancia equivalente a la mitad de su altura, considerando la mayor de estas, según el art. 12.4.4 del PGOU.
   - Cuando el uso sea el de aparcamiento, trasteros o instalaciones técnicas, se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela bajo rasante.
   - Siguiendo las determinaciones del art. 12.4.12 del PGOU:

     La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los 60 m sin considerar los cuerpos o elementos salientes ni los zócalos de PB ó PB+1 no residenciales, que podrán llegar a 100 m.

     La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro no superior a 100 metros, sin contar zócalos de PB ó PB+1, en cuyo caso serán 150 metros.

     La orientación de la edificación será tal que al menos el 90% de las viviendas tengan al menos una fachada orientada al arco ENE-S-ONO o dispongan de doble ventilación.

Estas condiciones de ordenación, así como las rasantes y la geometría de las manzanas quedan reflejadas en los planos de ordenación.

Sevilla, septiembre de 2026

Eddea Arquitectura y Urbanismo

José María de Cárdenas
Javier Olmedo Granados

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.