Código Seguro De Verificación | Q38nWKUBT2c02EVTsgb0qQ==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones | Página | Firmado | 1/2
Estado | Fecha y hora | 31/07/2026 11:47:05
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Q38nWKUBT2c02EVTsgb0qQ==

Código Seguro De Verificación | C4NukGutXDGB8nGaHo4TPA==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones | Página | Firmado | 1/2
Estado | Fecha y hora | 22/07/2026 13:59:04
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/C4NukGutXDGB8nGaHo4TPA==

2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA

El presente Estudio de Detalle se formula con el objeto de adaptar la ordenación pormenorizada de la parcela ST-1 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" a la implantación del uso residencial de vivienda protegida autorizado por acuerdo del Ayuntamiento de Sevilla, en aplicación del Decreto-ley 1/2025, en su artículo 2.2.c) donde se describe que "*../..c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.*"

La introducción de este nuevo uso en una parcela con uso terciario exige la definición precisa de su ordenación, tanto en la distribución de usos como en las condiciones volumétricas de la edificación.

En este sentido, el Estudio de Detalle constituye el instrumento adecuado para concretar la ordenación de la parcela, incluyendo su organización interna y las condiciones de implantación edificatoria, sin modificar las determinaciones estructurales del planeamiento vigente.

2.2 DESCRIPCIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.2.1 ORGANIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta se basa en la organización interna de la parcela, diferenciando tres ámbitos funcionales o subparcelas: una subparcela destinada a uso residencial protegido, una subparcela destinada a servicios terciarios y una última subparcela destinada a cesión a sistemas públicos, garantizando su adecuada integración en el entorno urbano.

En este sentido, la actuación configura una ordenación unitaria de la parcela, estableciendo una distribución coherente de los usos y volúmenes que permite su desarrollo conjunto y asegura la adecuada articulación de los distintos ámbitos funcionales.

2.2.2 DISTRIBUCIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDAD

La edificabilidad asignada a la parcela se distribuye entre ambos usos, destinándose dos subparcelas y la Reserva de suelo Decreto 1/25 con las siguientes características:

		Suelo	Edificabilidad
Subparcela ST.1.1	Terciario	968,52 m^2	5.302 m^2t
Subparcela ST.1.2	Residencial Protegido	2522,98 m^2	12.371 m^2t
Reserva de suelo Decreto 1/2025	Público	1829,5 m^2	
	Privado	311,22 m^2	
		5321,00 m^2	**17.673 m^2t**

2.2.3 CESIONES Y JUSTIFICACIÓN DOTACIONAL

Como consecuencia de la implantación del uso compatible residencial, la ordenación contempla la reserva de suelo para cesión a sistemas públicos, en cumplimiento de los deberes urbanísticos derivados de las actuaciones de mejora urbana.

Según se establece en el Decreto-Ley 1/2025, en su artículo 2.3.d), A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

La presente actuación se incluye en el supuesto definido en el artículo 47 del Reglamento General de la LISTA, al implicar un cambio de uso y un incremento de edificabilidad que conlleva la necesidad de nuevas dotaciones públicas.

En este sentido, conforme al artículo 49 del citado Reglamento, la promoción de estas actuaciones está sujeta al cumplimiento de los deberes urbanísticos, entre los que se incluye la entrega de suelo destinado a sistemas generales y locales, debiendo realizarse dichas cesiones en los términos establecidos por la ordenación urbanística.

Asimismo, el artículo 82 del Reglamento establece que la ordenación urbanística debe garantizar una dotación suficiente de espacios libres y equipamientos, en proporción a la demanda de la población, debiendo mantenerse al menos el nivel dotacional existente.

En desarrollo de estos criterios, la Instrucción municipal relativa al expte 55/2024G Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla de 17/12/2024, determina que las reservas de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes deben establecerse en proporción al incremento de población derivado de la actuación, aplicando el estándar municipal vigente, fijado en 7,2101 m² por habitante.

Dado que la actuación se desarrolla sobre una parcela con uso originario terciario, sin población previa asociada, la estimación del incremento poblacional se realiza a partir de la edificabilidad residencial incorporada, conforme a la cuantificación de homogeneización definidas en la citada Instrucción, según las cuales:

- 1 vivienda equivale a 100 m² de techo
- 1 vivienda equivale a 2,4 habitantes

En consecuencia, la superficie de cesión para sistemas generales de espacios libres se determina mediante la siguiente expresión:

Reserva suelo Decreto 1/25 = (Edificabilidad residencial / 100 m²t) × 2,4 hab/viv × 7,2101 m²/hab

Aplicando dicha formulación a la edificabilidad residencial prevista (12.371,00 m²t), se obtiene una superficie de cesión proporcional al incremento de población inducido de **2.140,72 m²s**, en cumplimiento del mantenimiento del estándar dotacional exigido por la normativa urbanística vigente.

Por otra parte, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 82.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, hasta un 20% de la superficie de la reserva dotacional así calculada podrá materializarse sobre espacio libre de carácter privado, computándose dicha superficie a los efectos del cumplimiento del estándar dotacional exigido, sin perjuicio de que el resto de la reserva, esto es, al menos el 80% restante, deba destinarse a sistemas generales o locales de cesión pública en los términos establecidos en los apartados anteriores.

La localización de estos suelos "Reserva de suelo decreto 1/25" de cesión se establece dentro del ámbito de actuación, formando parte de la ordenación pormenorizada propuesta, de modo que contribuyen a la estructuración del espacio libre y a la adecuada integración de la actuación en la estructura urbana definida por el Plan Especial del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo".

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

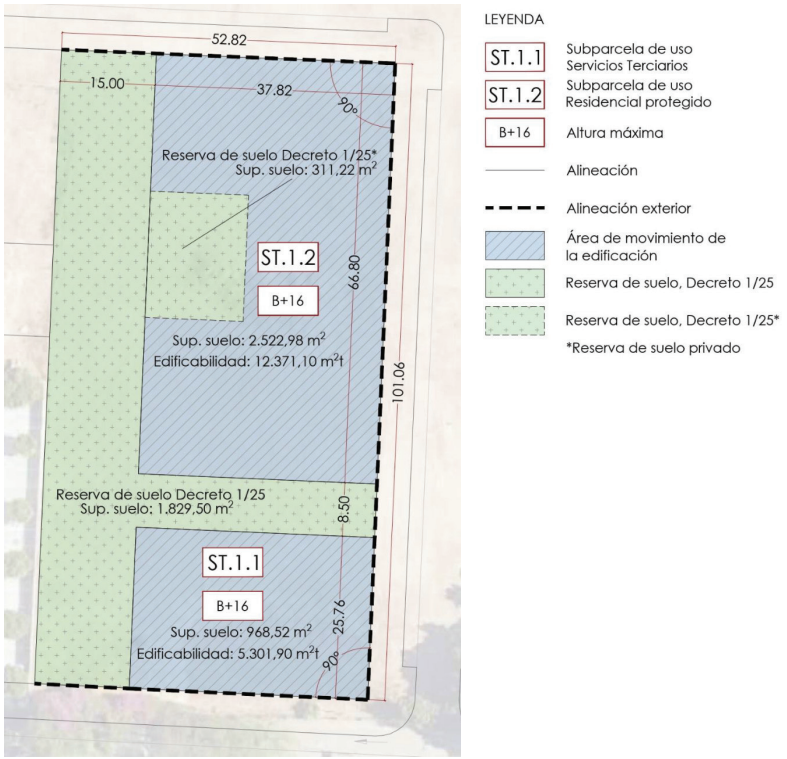
2.2.4 INTEGRACIÓN URBANA

La propuesta define igualmente las condiciones básicas de implantación de la edificación, en coherencia con la ordenación del Plan Especial, asegurando la continuidad del modelo urbano y su correcta relación con el espacio público.

En conjunto, la ordenación planteada permite compatibilizar los usos previstos, optimizar el aprovechamiento urbanístico de la parcela y asegurar la correcta dotación de sistemas públicos, sin modificar las determinaciones estructurales del planeamiento vigente.

PARÁMETRO	VALOR
Superficie de parcela	**5.321,00 m²**
Subparcela ST.1.1	968,52 m²
Subparcela ST.1.2	2.522,98 m²
Reserva de suelo Decreto 1/25	2.140,72 m²
Reserva de suelo Decreto 1/25	1.829,50 m²
Reserva de suelo Decreto 1/25 privado	311,22 m²
Edificabilidad máxima	**17.673,00 m²t**
Terciario	5.301,90 m²t
Residencial (Vivienda protegida)	12.371,10 m²t
Uso compatible	**Vivienda protegida***
Ocupación bajo rasante	**100 % de la parcela completa****
Altura máxima	**PB + 16**
Altura mínima	**PB + 3**

* Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Sevilla en sesión de 17 de julio de 2025.
** Ocupación bajo rasante al 100% de la parcela incluso bajo las zonas de Sistemas Generales de Espacios Libres



Extracto de plano O.02 del presente Estudio de Detalle, Ordenación general Alineaciones y Rasantes

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: C4NukGutXDGB8nGaHo4TPA==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/C4NukGutXDGB8nGaHo4TPA==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 22/07/2026 13:59:04
Página: 2/2

Código Seguro De Verificación: QJ8nWKUBT2c02EVTsgb0qQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QJ8nWKUBT2c02EVTsgb0qQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 31/07/2026 11:47:05
Página: 2/2