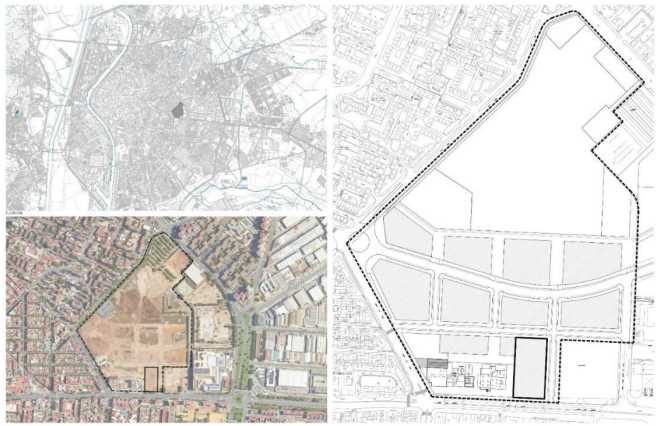
5 RESUMEN EJECUTIVO

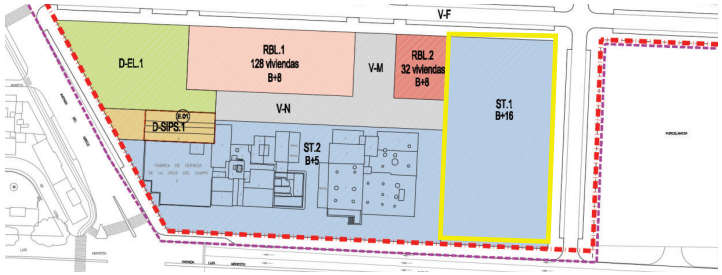
5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE



Situación y emplazamiento

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.



Extracto de plano 02 del PERI, Ordenación general Clasificación y usos

5.2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN

El Estudio de Detalle establece una ordenación detallada de la parcela ST-1 mediante su organización interna en tres ámbitos funcionales diferenciados: residencial protegido, terciario y cesión a sistemas públicos, permitiendo compatibilizar los usos y garantizar su adecuada integración en el entorno urbano. La propuesta redefine las condiciones de posición de la edificación, ajustando alineaciones y áreas de movimiento, sin alterar los parámetros estructurales establecidos por el Plan Especial.

La ordenación redistribuye la edificabilidad asignada, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, manteniendo las alturas y condiciones globales del planeamiento vigente, y posibilitando el desarrollo de vivienda protegida junto al uso terciario existente.

Será de aplicación las condiciones específicas del Plan Especial para suelos calificados con uso de servicios terciarios (Sección V de sus Normas Urbanísticas), así como las determinaciones contenidas en los planos de ordenación, excepto en las consideraciones específicas marcadas anteriormente.

La superficie de cesión para sistemas generales de espacios libres se determina mediante la siguiente expresión:

$$SGEL = (Edificabilidad\ residencial\ /\ 100\ m^2t) \times 2{,}4\ hab/viv \times 7{,}2101\ m^2/hab$$

Dando lugar a una cesión de Sistemas Generales de Espacios Libres de **2.140,72 m²s,** siendo 1.829,50 m²s de a Sistemas Generales de Espacios Libres, y 311,22 m²s Sistemas Generales de Espacios Libres privados por aplicación del artículo 82.2 del Reglamento.

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

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: hjs1MtkZWqS8V+VRbsq7IQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hjs1MtkZWqS8V+VRbsq7IQ==
Página: Firmado 1/2
Estado: Fecha y hora 22/07/2026 13:59:05

Código Seguro De Verificación: 1bLqCLDR/ii0e5C6x1H26Q==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1bLqCLDR/ii0e5C6x1H26Q==
Página: Firmado 1/2
Estado: Fecha y hora 31/07/2026 11:46:42

LEYENDA

- ST.1.1 — Subparcela de uso Servicios Terciarios
- ST.1.2 — Subparcela de uso Residencial protegido
- B+16 — Altura máxima
- Alineación
- Alineación exterior
- Área de movimiento de la edificación
- Reserva de suelo, Decreto 1/25
- Reserva de suelo, Decreto 1/25*
- *Reserva de suelo privado

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	hjslMtkZWqS8V+VRbsq7IQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/07/2026 13:59:05
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hjslMtkZWqS8V+VRbsq7IQ==		

Código Seguro De Verificación	1bLqCLDR/ii0e5C6x1H26Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:46:42
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1bLqCLDR/ii0e5C6x1H26Q==		