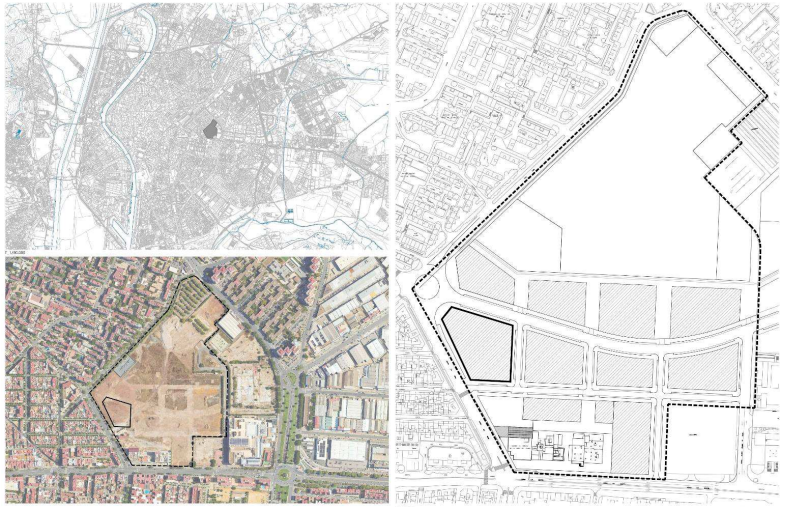
5 RESUMEN EJECUTIVO

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE



Extracto del plano I.01 del Presente Estudio de Detalle. Situación y emplazamiento

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la adaptación de las condiciones de ordenación detallada de la parcela RMA.5 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", con el fin de posibilitar la viabilidad de una promoción de vivienda protegida conforme a la normativa vigente.

La parcela cuenta, según el planeamiento vigente, con una edificabilidad de 51.007 m²t y una capacidad de 510 viviendas. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.4 del Decreto-ley 1/2025, se permite un incremento del 10% de la edificabilidad y del 20% de la densidad en parcelas destinadas a vivienda protegida, lo que determina una edificabilidad máxima de 56.107,70 m²t y una capacidad de hasta 612 viviendas.

Asimismo, la consideración de los espacios comunes y terrazas no computables, conforme al artículo 64.3 de la Ley de Vivienda de Andalucía, introduce condicionantes adicionales en la implantación de la edificación.

La combinación de estos factores con las condiciones de ordenación establecidas por el Plan Especial, en particular, la altura máxima de PB+14, las separaciones entre edificaciones y las dimensiones de patios, dificulta la materialización efectiva de la edificabilidad permitida mediante tipologías residenciales adecuadas.

En este contexto, el Estudio de Detalle plantea la modificación de la altura máxima y del área de movimiento de la edificación como única solución viable para compatibilizar el aprovechamiento urbanístico con unas condiciones adecuadas de habitabilidad, calidad arquitectónica y correcta inserción urbana.



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

5.2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN

El Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de ordenación detallada de la parcela, manteniendo los parámetros estructurales del planeamiento vigente.

PARÁMETRO	VALOR
Superficie de parcela	**7.203,00 m²**
Edificabilidad inicial (PERI)	51.007,00 m²t
Edificabilidad máxima	**56.107,70 m²t***
Uso	**Residencial protegido**
Número de viviendas inicial	510 viviendas
Número máximo viviendas	**612 viviendas***
Ocupación bajo rasante	**100 % de la parcela completa**
Altura máxima	**PB + 17**
Altura mínima	**PB + 2**

*Aplicación Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.
**Sobre el espacio libre de parcela se permiten construcciones auxiliares de 1 planta y un máximo del 5% de la superficie libre

La modificación propuesta no supone incremento adicional de edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico respecto a los máximos permitidos por la normativa aplicable, limitándose a posibilitar su efectiva materialización mediante una redistribución volumétrica de la edificación.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: PsnDdlzEfKqtK+4/E8bhpA==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PsnDdlzEfKqtK+4/E8bhpA==
Página: 1/2
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/07/2026 12:02:58

Código Seguro De Verificación: SX0921i4gb7yQNU/FxyzZtQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SX0921i4gb7yQNU/FxyzZtQ==
Página: 1/2
Estado: Firmado
Fecha y hora: 24/07/2026 11:54:34

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 24/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	PsnDd1zEfKqtK+4/E8bhpA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:02:58
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PsnDd1zEfKqtK+4/E8bhpA==		

Código Seguro De Verificación	SXO92i4gb7yQNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:34
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SXO92i4gb7yQNU/FxyzZtQ==		