Código Seguro De Verificación | 7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g==
Página | 1/5
Estado | Firmado
Fecha y hora | 20/11/2026 10:39:05

Código Seguro De Verificación | d94tF8IM2dcAThHcTOslAw==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d94tF8IM2dcAThHcTOslAw==
Página | 1/5
Estado | Firmado
Fecha y hora | 27/10/2026 13:44:01

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de AMENABAR GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO S.L. con domicilio en paseo de Miramon 185, 20014 San Sebastián, Gipuzkoa , con CIF B-75137166.

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la parcela RMA.5, parcela resultante del Proyecto de Reparcelación del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", con referencia catastral 7421401TG3472N0001XW.

1.2 REDACCIÓN

El presente documento ha sido redactado por ORFILA11 ARQUITECTOS, S.L.P. con C.I.F. B-91724575, sociedad profesional colegiada nº SO-0008 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, domiciliada en Sevilla 41003, c/ Orfila 11, 2º 41003 Sevilla.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La procedencia del presente Estudio de Detalle se fundamenta en la necesidad de adaptar las condiciones de ordenación detallada de la parcela RMA.5 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" a los requerimientos derivados de la promoción de vivienda protegida prevista, en coherencia con las determinaciones del planeamiento vigente y la normativa autonómica de aplicación.

La actuación proyectada se fundamenta en lo dispuesto en el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, y en particular en su artículo 2, que establece mecanismos de flexibilización de las condiciones urbanísticas para favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos urbanos. En virtud de dicho artículo, resulta posible adaptar los parámetros de la edificación definidos en el planeamiento vigente, manteniendo el aprovechamiento urbanístico, con el fin de garantizar la viabilidad de las actuaciones residenciales y su adecuada integración en el entorno urbano. Asimismo, el citado Decreto-ley prevé la utilización del Estudio de Detalle como instrumento adecuado para la modificación de las condiciones de ordenación detallada cuando resulte necesario ajustar parámetros edificatorios tales como la posición, volumen o altura de la edificación.



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

La ordenación vigente establece para la parcela unas condiciones de altura máxima, ocupación y separación entre edificaciones que, en combinación con la elevada densidad asignada, condicionan la implantación de tipologías edificatorias adecuadas desde el punto de vista funcional, tipológico y de calidad habitacional.

En este contexto, el incremento de la altura máxima y el ajuste del área de movimiento de la edificación se plantean como una solución necesaria para posibilitar una adecuada configuración volumétrica, permitiendo reducir la ocupación en planta, mejorar la distribución de los volúmenes edificatorios y optimizar las condiciones de habitabilidad, ventilación, iluminación y disposición de los espacios libres. Asimismo, la actuación contempla la incorporación de espacios comunes destinados al uso social de los residentes, contribuyendo a mejorar la calidad del conjunto residencial sin incremento de la edificabilidad computable.

La modificación propuesta no supone incremento de la edificabilidad total ni del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela, limitándose a un aumento de la altura máxima de la edificación.

1.4 OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de la altura máxima de la edificación, con el fin de poder agotar la edificabilidad permitida proyectando viviendas de calidad, así como unos espacios libres adecuados a la densidad de la manzana.

El Estudio de Detalle se limita a concretar las condiciones de ordenación detallada de la parcela en su ámbito, sin modificar las determinaciones estructurales del planeamiento vigente.

El Estudio de Detalle tendrá el siguiente contenido documental para su tramitación:

Memoria
- Memoria de información
- Memoria de ordenación

Cartografía
- Planos de información
  - Plano de situación y emplazamiento
  - Plano de clasificación y usos.
  - Plano de alineación y rasante.
  - Plano de servidumbres radioeléctricas y aeronáuticas.
- Planos de ordenación.
  - Plano de clasificación y usos.
  - Plano de alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.
  - Plano propuesta no vinculante.

Anexos
- Ficha catastral de la parcela objeto del ED.
- Ficha accesibilidad

Resumen ejecutivo

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/11/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

1.5 SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito de la actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con la parcela RMA.5 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", sita en la ciudad de Sevilla, con referencia catastral 7421401TG3472N0001XW, incluida en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior aprobado para dicho sector.

La parcela, actualmente vacante de edificación, se encuentra calificada por el planeamiento vigente con uso pormenorizado Residencial protegido, constituyendo una de las parcelas resultantes del proceso de reparcelación del ámbito. El ámbito queda delimitado por los siguientes linderos:

- Al norte, con el vial A.
- Al sur, con el vial F
- Al este, con el vial B
- Al oeste, con la Avenida de El Greco



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

Se trata de una parcela integrada en un ámbito en proceso de desarrollo urbano, formando parte de un tejido de nueva creación caracterizado por la implantación de usos residenciales, dotacionales y terciarios, conforme a las determinaciones del Plan Especial.

1.5.1 ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

La parcela se encuentra actualmente vacante de edificación, sin construcciones existentes en su ámbito.

El terreno presenta una situación de suelo urbano, resultado del desarrollo del Plan Especial y del correspondiente Proyecto de Reparcelación, sin que se hayan materializado aún los aprovechamientos urbanísticos asignados.

No existen, por tanto, elementos edificatorios, instalaciones ni usos consolidados que condicionen la ordenación propuesta, lo que permite abordar la definición de la ordenación detallada de forma integral, en coherencia con las determinaciones del planeamiento vigente y las nuevas condiciones derivadas de la implantación del uso residencial de vivienda protegida.

1.5.2 USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO

El ámbito en el que se integra la forma parte de un sector de reciente transformación urbana, resultado del desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior sobre los suelos ocupados anteriormente por la antigua factoría industrial "Cruzcampo".

El entorno inmediato se caracteriza por la implantación de un tejido urbano mixto, en el que conviven de forma ordenada los usos predominantes, tales como el uso residencial, con presencia significativa de viviendas colectivas tanto en régimen libre como protegidas, el uso de servicios terciarios destinado a actividades comerciales, oficinas y servicios compatibles con el uso residencial, los usos dotacionales y equipamientos orientados a cubrir las necesidades del desarrollo urbano, así como los espacios libres y zonas verdes que estructuran el ámbito y contribuyen a garantizar su calidad urbana e integración ambiental.

Desde el punto de vista morfológico, el ámbito responde a una ordenación de manzana abierta y edificación en bloque, con alturas y volumetrías homogéneas entre las distintas parcelas, configurando un tejido urbano contemporáneo, de carácter compacto y equilibrado.

La parcela objeto del Estudio de Detalle se sitúa, por tanto, en un entorno plenamente definido en cuanto a su ordenación, en el que la coexistencia de usos residenciales y terciarios constituye un elemento estructural del modelo urbano previsto, favoreciendo la compatibilidad e integración del uso residencial de vivienda protegida propuesto.

En consecuencia, la ordenación planteada se considera coherente con las características del entorno urbano en el que se inserta, contribuyendo a la consolidación del modelo de ciudad mixta y a la activación de suelos actualmente vacantes dentro del ámbito.

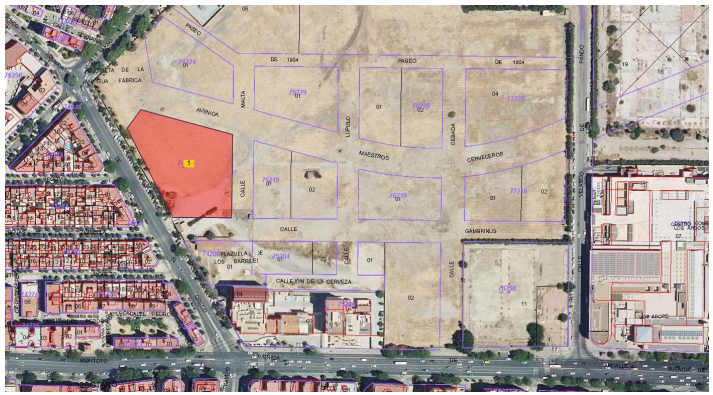
Código Seguro De Verificación: d94tF8IM2dcAThHcT0slAw==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: 2/5
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 13:44:01
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d94tF8IM2dcAThHcT0slAw==

Código Seguro De Verificación: 7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: 2/5
Estado: Firmado
Fecha y hora: 20/11/2026 10:39:05
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g==

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/11/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

1.6 DEFINICIÓN CATASTRAL Y ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

La parcela RMA.5 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", con referencia catastral 7421401TG3472N0001XW, cuenta con una superficie de suelo de 7.203 m², conforme al Proyecto de Reparcelación del ámbito. La parcela se encuentra actualmente vacante de edificación, no existiendo superficie construida ni edificabilidad materializada sobre la misma, disponiendo por tanto del total de la edificabilidad asignada por el planeamiento, que asciende a 51.007 m² de techo.



Ortofoto PNOA catastro virtual

- Georeferenciación de la parcela

[U.T.M. Huso: 30 ETRS89]
237422.58, 4142229.75
237496.28, 4142207.44
237492.83, 4142128.66
237436.93, 4142131.02
237436.59, 4142131.74
237396.47, 4142216.28
237410.18, 4142233.50
237422.58, 4142229.75

1.7 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

La parcela RMA.5 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" se encuentra incluida en un ámbito de suelo urbano definido por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (PGOU 2006), cuyo desarrollo se articula mediante el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión de 28 de septiembre de 2012, y modificado posteriormente mediante la Modificación del Plan Especial aprobada definitivamente en fecha 17 de octubre de 2019.

El citado Plan Especial establece la ordenación pormenorizada del ámbito, definiendo las condiciones de uso, aprovechamiento y edificación de las distintas parcelas resultantes del proceso de reparcelación.

La red viaria propuesta por el PERI determina una estructura de grandes manzanas y parcelas que soportan los usos definidos. Son parcelas aptas para acoger distintas tipologías residenciales, desde el bloque lineal, a la manzana cerrada o a las edificaciones en altura.

La tipología edificatoria de la ordenación propuesta en el PERI es la edificación en manzana abierta y residencial en bloque lineal. Para el uso residencial presentando una altura máxima de PB + 14 y mínima de PB + 2.

En este contexto, la parcela RMA.5 queda calificada con uso pormenorizado de Residencial protegido, disponiendo de una edificabilidad asignada de 51.007 m² de techo, conforme a las determinaciones del planeamiento vigente.

Los parámetros urbanísticos básicos de aplicación actuales en la parcela son los resultantes de la ordenanza de aplicación y de las determinaciones del Plan Especial, según la ordenación pormenorizada del ámbito:

- Ordenanza de aplicación: Residencial en manzana abierta
- Superficie parcela: 7.203 m²
- Altura mínima: PB+2
- Altura máxima: PB+14
- Edificabilidad: 51.007 m²t.*
- Uso principal: Residencial protegido.
- Densidad máxima: 510 viviendas.*

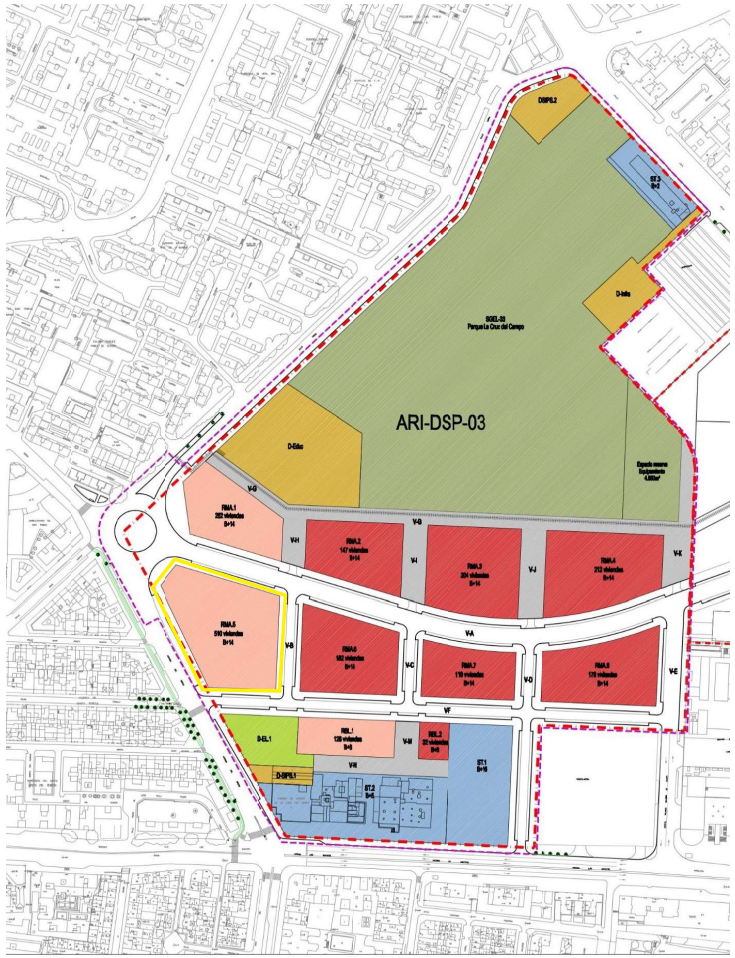
Zona	Parcela	SUP (m²)	Nº Viviendas	Resid.l (m²t)	Terciario	Total (m²t)
Vivienda Protegida	RMA.1	4.121	252	25.203	-	25.203
	RMA.5	7.203	510	51.007	-	51.007
	RBL.1	2.520	128	12.802	-	12.802
		13.843	**890**	**89.012**	**0**	**89.012**

** En aplicación Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, y del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Sevilla en sesión de 17 de julio de 2025, en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se permite un incremento de la densidad de hasta el 20% y de la edificabilidad de hasta el 10%, lo que determina para la parcela una edificabilidad total de 56.107,70 m²t y una capacidad de 612 viviendas.*

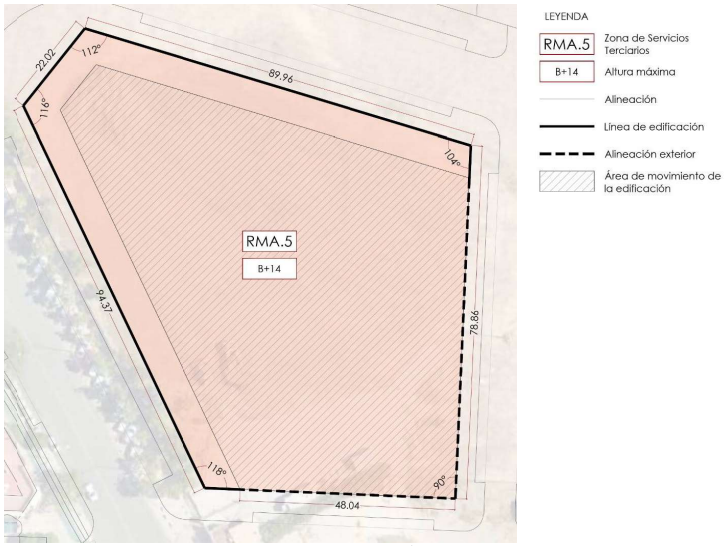
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/11/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación: d94tF8IM2dcAThHcT0slAw==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d94tF8IM2dcAThHcT0slAw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 13:44:01
Página: 3/5

Código Seguro De Verificación: 7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 20/11/2026 10:39:05
Página: 3/5



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



Extracto de plano 03 del PERI, Ordenación general Alineaciones y Rasantes

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/11/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación: d94tF8IM2dcAThHcTOslAw==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson — Estado: Firmado — Fecha y hora: 27/10/2026 13:44:01
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d94tF8IM2dcAThHcTOslAw== — Página: 4/5

Código Seguro De Verificación: 7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez — Estado: Firmado — Fecha y hora: 20/11/2026 10:39:05
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g== — Página: 4/5

Código Seguro De Verificación	7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez		
Observaciones		Página	20/11/2026 10:39:05
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7T9uvPntlKwJA9HoAEu72g==		5/5

Código Seguro De Verificación	d94tF8IM2dcAThHcT0slAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson		
Observaciones		Página	27/10/2026 13:44:01
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d94tF8IM2dcAThHcT0slAw==		5/5

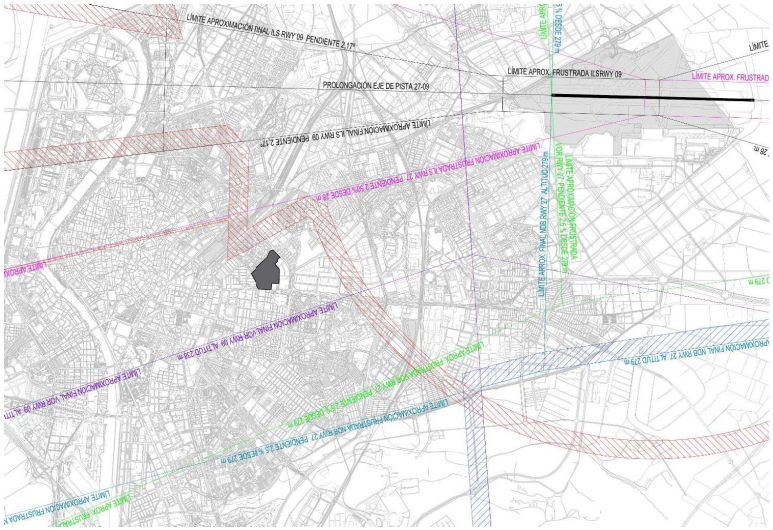
1.8 AFECCIONES SECTORIALES

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra sujeto al cumplimiento de la normativa sectorial que resulta de aplicación en función de sus características y de la actuación propuesta, sin que concurran, afecciones que impidan el desarrollo de la ordenación planteada.

Dado que la parcela se integra en un ámbito de suelo urbano en proceso de transformación consolidada, con condiciones de urbanización definidas por el Plan Especial y el correspondiente Proyecto de Urbanización, las posibles afecciones sectoriales se limitan fundamentalmente a las derivadas de la normativa aplicable en materia de infraestructuras, accesibilidad, regulación ambiental, servidumbres urbanas y protección del espacio público.

Asimismo, en el ámbito no constan afecciones sectoriales específicas de carácter supramunicipal que condicionen de forma determinante la ordenación propuesta, sin perjuicio de los informes sectoriales que resulten preceptivos en el procedimiento de tramitación del presente Estudio de Detalle.

- **SERVIDUMBRE AERONAÚTICA.**
  Con afección, al estar interior a las líneas de aproximación final VOR RWY 09 altitud 238m.



Extracto de plano de información I.04 Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla

Se adjunta plano de información.

- **INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.**
  Sin afección.

- **CARRETERAS**
  Sin afección

- **VIAS PECUARIAS**
  Sin afección

- **INUNDABILIDAD**
  Sin afección. El ámbito no se encuentra incluido en zonas inundables para periodos de retorno de 500 años.

- **CEMENTERIOS**
  La zona de actuación no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, y modificaciones posteriores, de acuerdo a Decreto 62/2012, de 13 de marzo y Decreto 26/2014, de 11 de febrero.

- **VEGETACIÓN, PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD**
  El ámbito se sitúa en suelo urbano consolidado, en un entorno totalmente urbanizado, sin afección a espacios naturales protegidos ni a elementos relevantes del patrimonio natural o la biodiversidad.

- **COSTAS**
  Sin afección. El ámbito de actuación no se encuentra ubicado dentro de los límites del dominio público marítimo-terrestre o de las zonas de servidumbre establecidas por la Ley 22/1988 de Costas.

- **MONTE PÚBLICO**
  Sin afección. En el ámbito de actuación no se encuentra ningún Monte Público deslindado de acuerdo con la Ley 43/2003 de Montes, ni a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

- **PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**
  En el ámbito no existen bienes inmuebles protegidos ni elementos catalogados que puedan verse afectados por la ordenación propuesta.

- **PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**
  No consta la existencia de elementos arqueológicos protegidos en el ámbito de actuación. No obstante, serán de aplicación las disposiciones vigentes en materia de patrimonio histórico, especialmente en lo relativo a la comunicación de hallazgos casuales durante la ejecución de obras.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/11/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO