Código Seguro De Verificación | KcUhqcp0gmnLdEdmN451SQ==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones |
Página | 1/1
Fecha y hora | 20/11/2026 10:39:33
Estado | Firmado
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KcUhqcp0gmnLdEdmN451SQ==

Código Seguro De Verificación | vhwz9blHljCS4XSMfX9VNg==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones |
Página | 1/1
Fecha y hora | 27/10/2026 13:43:56
Estado | Firmado
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/vhwz9blHljCS4XSMfX9VNg==

2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA

El presente Estudio de Detalle se formula con el objeto de adaptar las condiciones de ordenación detallada de la parcela RMA.5 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", mediante la modificación de la altura máxima y del área de movimiento de la edificación, con el fin de posibilitar la viabilidad real de la actuación residencial prevista.

La parcela cuenta, conforme al planeamiento vigente, con una edificabilidad inicial de 51.007 m²t y una capacidad de 510 viviendas. 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.

Asimismo, en aplicación del artículo 64.3 de la Ley de Vivienda de Andalucía, no computan, hasta un máximo del 10% de la edificabilidad máxima permitida, las terrazas y los espacios comunes destinados al uso social de los residentes, lo que introduce una mayor complejidad en la configuración volumétrica de la edificación y en la optimización de la edificabilidad.

En este contexto normativo, la ordenación vigente (con una altura máxima de PB+14 y unos condicionantes estrictos de ocupación, separación entre edificaciones y dimensiones de patios establecidos por el Plan Especial) dificulta la materialización de la totalidad de la edificabilidad disponible sin comprometer la calidad de las viviendas, las condiciones de habitabilidad y la adecuada disposición de los espacios libres interiores.

En particular, la implantación de tipologías residenciales adecuadas exige la adopción de crujías edificatorias compatibles con vivienda protegida (una media de 14m), así como la disposición de espacios comunes y zonas de relación acordes con la elevada densidad de la manzana (612 viviendas), lo que resulta incompatible con la limitación actual de altura si se pretende agotar la edificabilidad.

En este sentido, el incremento de la altura máxima de la edificación se plantea como una condición necesaria e imprescindible, permitiendo reducir la ocupación en planta, reequilibrar la relación entre llenos y vacíos y posibilitar la correcta implantación de la edificabilidad asignada con criterios de calidad arquitectónica y urbana.

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.

2.2 DESCRIPCIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.2.1 ORGANIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación se basa en la reorganización volumétrica de la edificación dentro de la parcela, manteniendo el modelo de manzana abierta previsto por el Plan Especial.

Asimismo, se procede a la modificación del área de movimiento de la edificación, ajustando su configuración para permitir una implantación más flexible y eficiente de los volúmenes edificatorios dentro de la parcela. En este sentido, se ha planteado una reducción de la extensión de la alineación obligatoria en planta baja en el lindero oeste, correspondiente a la Avenida de El Greco, con el objetivo de mejorar la relación del frente edificatorio con el entorno urbano inmediato.

A pesar de tratarse de una vía de gran capacidad, la edificación existente en el frente opuesto presenta una altura sensiblemente inferior (PB+4), por lo que el mantenimiento íntegro de la alineación obligatoria podría dar lugar a la formación de una pantalla edificatoria de gran escala, poco adecuada en relación con la configuración urbana del entorno. Igualmente, esto favorece la apertura del frente Sur y Oeste, y con ello el soleamiento del espacio central.

La solución adoptada permite suavizar el frente edificado hacia la avenida, generando una fachada más permeable y menos contundente, evitando la competencia volumétrica con la edificación existente y mejorando la integración urbana de la actuación.
La nueva definición del área de movimiento permite una mayor flexibilidad en la disposición de los edificios, favoreciendo:

- Una adecuada orientación de las viviendas.
- El cumplimiento de las distancias mínimas entre edificaciones.
- La correcta dimensión de patios y espacios libres interiores.

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

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

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