1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de AMENABAR SEVILLA, S.L. con domicilio en calle Diego de León 12, 28006 Madrid, con CIF número B-67734384, propietaria de la parcela al 100%.

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la parcela ST.1, parcela resultante del Proyecto de Reparcelación del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", con referencia catastral 7520602TG3472N0001EW.

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

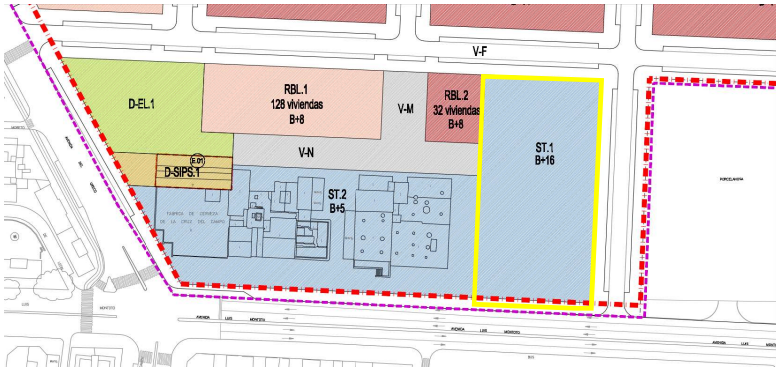
La procedencia del presente Estudio de Detalle se fundamenta en la necesidad de adaptar la ordenación detallada de la parcela ST-1 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" a las nuevas condiciones urbanísticas derivadas de la aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, y del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Sevilla en sesión de 17 de julio de 2025, por el que se autoriza el uso complementario de residencial de vivienda protegida en dicha parcela, condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.3 del citado Decreto-ley.

La implantación de este nuevo uso compartido en una parcela originalmente destinada a servicios terciarios comporta una adaptación de la ordenación detallada, al introducir una pluralidad de usos compatibles dentro de un mismo ámbito físico y exigir la adecuación de los parámetros urbanísticos de la parcela a las condiciones de viabilidad de la actuación, en los términos previstos en la normativa autonómica de aplicación.

En este contexto, el Estudio de Detalle se configura como el instrumento urbanístico idóneo para precisar y completar conforme a las determinaciones de la ordenación de la parcela, mediante la definición de su configuración volumétrica, la distribución funcional de los usos, la fijación de las condiciones de implantación edificatoria, así como la reserva del suelo para dotaciones que demande el incremento poblacional, todo ello dentro del marco del planeamiento vigente y sin alteración de sus determinaciones estructurales.

Asimismo, la aplicación del acuerdo municipal determina la necesidad de establecer una nueva organización interna de la parcela, diferenciando ámbitos destinados a uso residencial protegido, uso terciario y cesión a sistemas públicos, lo que exige una ordenación detallada que garantice la coherencia funcional del conjunto, su correcta inserción en la estructura urbana del ámbito y la adecuada relación entre edificación y espacio público.

La oportunidad del presente Estudio de Detalle viene determinada por la necesidad de hacer viable el desarrollo de vivienda protegida en la parcela, en cumplimiento de las medidas urgentes de impulso a la oferta residencial promovidas por la Administración autonómica y municipal, permitiendo simultáneamente mantener la compatibilidad con el uso terciario de la parcela y asegurar la correcta ordenación del espacio resultante.



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

El presente Estudio de Detalle no altera las determinaciones estructurales del planeamiento vigente, ni modifica la clasificación ni la calificación del suelo establecida por el Plan Especial, limitándose exclusivamente a la ordenación detallada de la parcela en el marco de las condiciones autorizadas por el acuerdo municipal y la normativa autonómica aplicable. Asimismo, no comporta incremento de aprovechamiento urbanístico superior al permitido, ni impone nuevas cargas de urbanización o dotaciones públicas distintas de las derivadas de la propia ordenación interna de la parcela.

El Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento de desarrollo, se someterá al procedimiento de tramitación establecido en la legislación urbanística vigente en Andalucía, requiriendo aprobación inicial, sometimiento a información pública y aprobación definitiva por el órgano municipal competente, no siendo ejecutivo hasta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.

Código Seguro De Verificación: 0q+JfRF0nZBhNre+xb5xiA==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: 1/6
Estado: Firmado
Fecha y hora: 26/10/2026 12:31:05
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0q+JfRF0nZBhNre+xb5xiA==

Código Seguro De Verificación: Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: 1/6
Estado: Firmado
Fecha y hora: 20/11/2026 10:40:23
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==

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

Código Seguro De Verificación | Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones | | Página | Estado | Fecha y hora
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg== | 2/6 | Firmado | 20/11/2026 10:40:23

Código Seguro De Verificación | 0q+UfRF0nZBhNre+xb5xiA==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones | | Página | Estado | Fecha y hora
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0q+UfRF0nZBhNre+xb5xiA== | 2/6 | Firmado | 26/10/2026 12:31:05

1.4 OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la delimitación y cálculo de cesiones al Sistema General de Espacios Libres motivado por el incremento poblacional de la implantación del uso compatible de residencial de vivienda protegida autorizado por acuerdo del Ayuntamiento de Sevilla

El documento define la organización interna de la parcela, estableciendo la distribución de los ámbitos destinados a uso residencial protegido, uso terciario y cesión a sistemas públicos, así como la configuración volumétrica de la edificación, mediante la determinación de alineaciones, retranqueos y alturas.

El Estudio de Detalle se limita a concretar la ordenación 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.

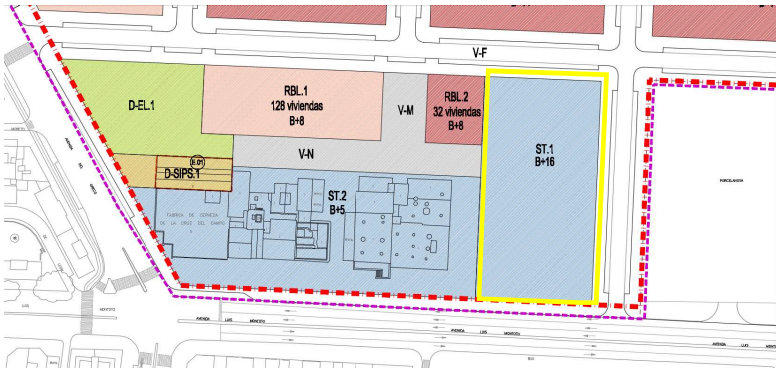
Anexos
- Nota simple y ficha catastral de la parcela objeto del ED.
- Acuerdo en Pleno.
- Ficha accesibilidad.

Resumen ejecutivo

1.5 SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito de la actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con la parcela ST-1 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", sita en la ciudad de Sevilla, con referencia catastral 7520602TG3472N0001EW, 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 de Servicios Terciarios, 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 F.
- Al sur, con Avda de Andalucía.
- Al este, con el vial D.
- Al oeste, con la parcela RBL.3, con el vial N y con la parcela ST.2.



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

Se trata de una parcela integrada en un ámbito de suelo 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 PARCELA

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.

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

1.5.2 USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO

El ámbito en el que se integra La parcela 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 sector del Plan Especial 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.

1.6 DEFINICIÓN CATASTRAL Y ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

Se adjunta a este documento nota simple acreditativa de propiedad de AMENABAR SEVILLA, S.L. Finca Registral nº 19.953 del registro de la Propiedad nº 11 de Sevilla de superficie 5.321 m2 de suelo.

La parcela ST-1 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", con referencia catastral 7520602TG3472N0001EW, cuenta con una superficie de suelo de 5.321 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 17.673 m² de techo.



Ortofoto PNOA catastro virtual

- Georeferenciación de la parcela

[U.T.M. Huso: 30 ETRS89]
237634.30, 4142000.79
237636.59, 4142053.59
237636.67, 4142055.59
237637.27, 4142070.11
237638.56, 4142101.11
237689.90, 4142099.00
237691.33, 4142098.94
237686.97, 4141997.97
237634.29, 4142000.53
237634.30, 4142000.79

Código Seguro De Verificación: 0q+JfRF0nZBhNre+xb5xiA==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0q+JfRF0nZBhNre+xb5xiA==
Página: 3/6
Estado: Firmado
Fecha y hora: 26/10/2026 12:31:05

Código Seguro De Verificación: Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==
Página: 3/6
Estado: Firmado
Fecha y hora: 20/11/2026 10:40:23

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

Código Seguro De Verificación | Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones |
Página | 4/6
Fecha y hora | 20/11/2026 10:40:23
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==

Código Seguro De Verificación | 0q+JfRF0nZBhNre+xb5xiA==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones |
Página | Firmado
Fecha y hora | 26/10/2026 12:31:05
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0q+JfRF0nZBhNre+xb5xiA==
4/6

1.7 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

La parcela ST-1 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" se encuentra incluida en un ámbito de suelo urbano consolidado 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.

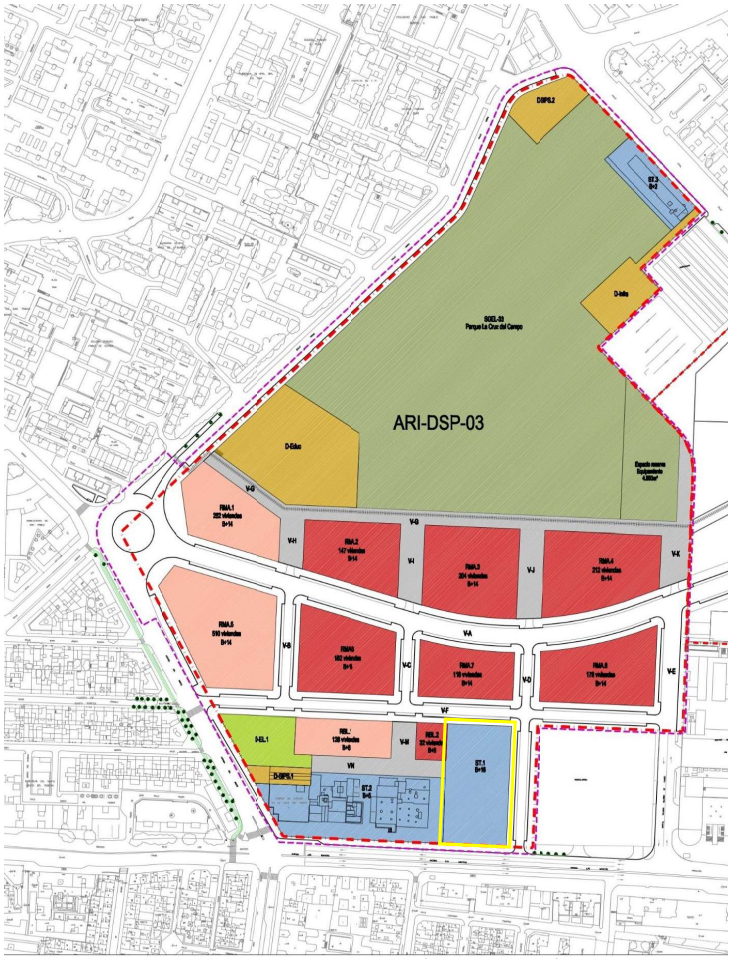
El uso terciario presenta una tipología de edificación en altura, alcanzando una altura máxima de 70 m (PB+16), y mínima de PB+3.

En este contexto, la parcela ST-1 queda calificada con uso pormenorizado de Servicios Terciarios, disponiendo de una edificabilidad asignada de 17.673 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, y mas específicamente los especificadas en la "Sección V. Condiciones Particulares de la zona de Servicios Terciarios" desarrollado del articulo 46 al 62, ambos inclusive, según la ordenación pormenorizada del ámbito:

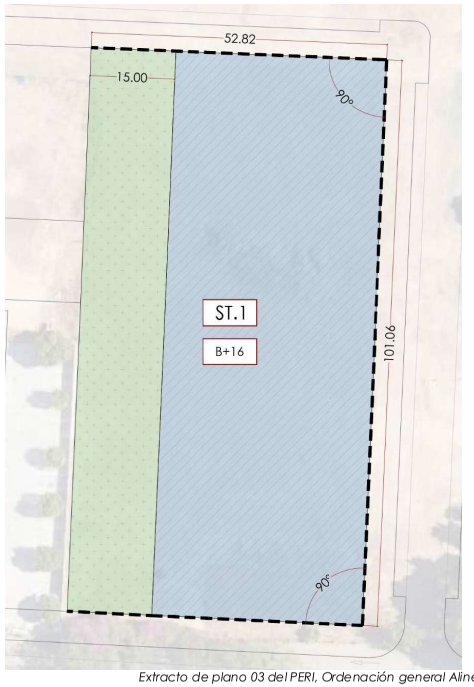
- Ordenanza de aplicación: Servicios Terciarios
- Superficie parcela: 5.321,00 m2
- Altura mínima: PB+3
- Altura máxima: PB+16
- Edificabilidad: 17.673,00 m2.
- Uso principal: Servicios Terciarios

Zona	Parcela	SUP (m²)	Nº Viviendas	Resid.l (m²t)	Terciario	Total (m²t)
Servicios Terciarios	ST.1	5.321	-	-	17.673	17.673
	ST.2	7.643	-	-	7.564	7.564
	ST.3	2.303	-	-	4.108	4.108
		15.268	**0**	**0**	**29.345**	**29.345**



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

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



LEYENDA

- ST.1 — Zona de Servicios Terciarios
- B+16 — Altura máxima
- Alineación
- Alineación exterior
- Área de movimiento de la edificación
- Espacio Libre de parcela

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

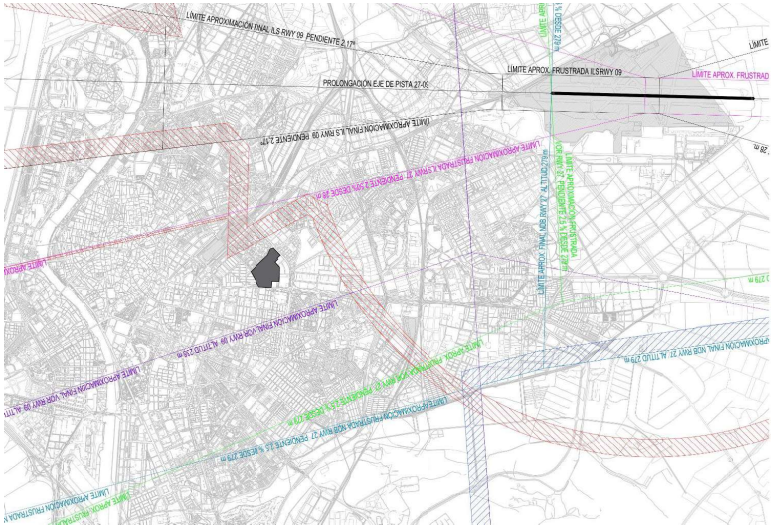
1.8 AFECCIONES SECTORIALES

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**

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

Código Seguro De Verificación | 0q+JfRF0nZBhNre+xb5xiA==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0q+JfRF0nZBhNre+xb5xiA==
Página | Firmado
Fecha y hora | 26/10/2026 12:31:05
5/6

Código Seguro De Verificación | Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==
Página | Firmado
Fecha y hora | 20/11/2026 10:40:23
5/6

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.

Código Seguro De Verificación: 0q+UfRF0nZBhNre+xb5xiA==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0q+UfRF0nZBhNre+xb5xiA==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 26/10/2026 12:31:05
Página: 6/6

Código Seguro De Verificación: Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ao4JKCGUzW68siXgDvPnQg==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 20/11/2026 10:40:23
Página: 6/6

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