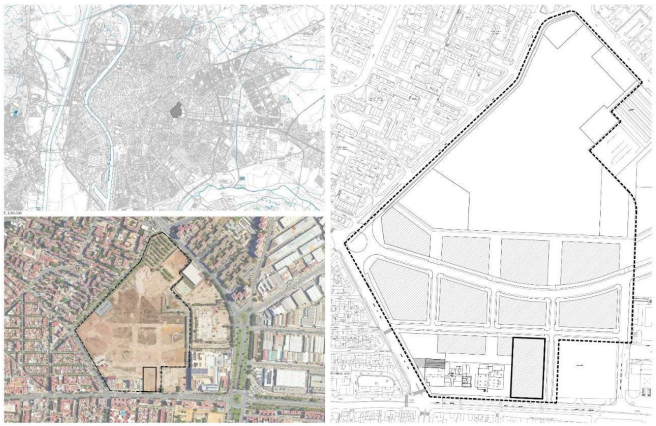
Código Seguro De Verificación W553owFc2NZF00wpCdMk/A==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/W553owFc2NZF00wpCdMk/A==
Estado Firmado
Fecha y hora 20/11/2026 10:39:53
Página 1/2

Código Seguro De Verificación 4wpnwaCKAZCDCs83NvNG7w==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4wpnwaCKAZCDCs83NvNG7w==
Estado Firmado
Fecha y hora 26/10/2026 12:31:10
Página 1/2



# 5 RESUMEN EJECUTIVO

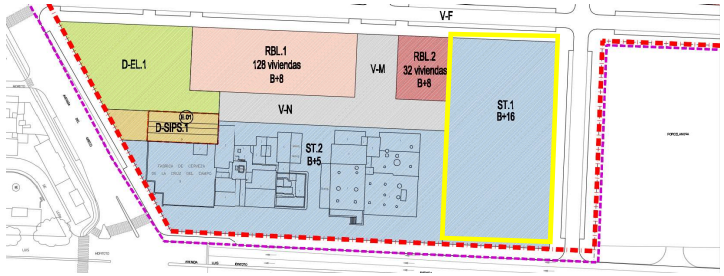
## 5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE



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 dotación local se determina mediante la siguiente expresión:

*Reserva suelo Decreto 1/25 = (Edificabilidad residencial / 100 m²t) × 2,4 hab/viv × 4,5623 m²/hab*

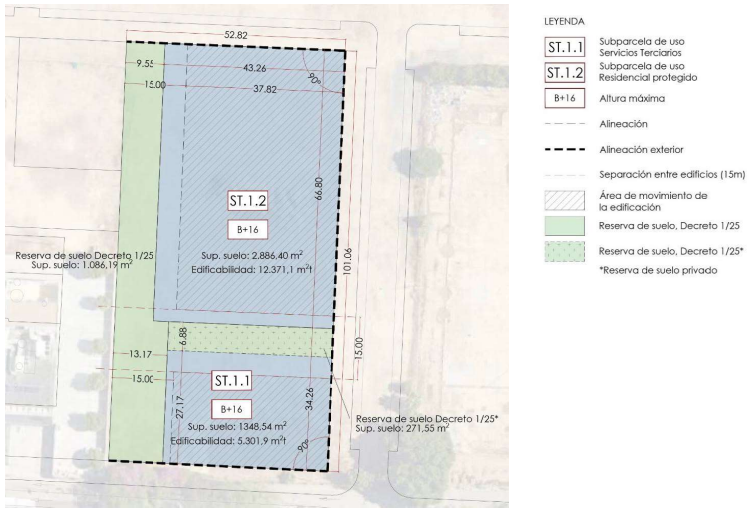
Dando lugar a una cesión de dotación local de **1.357,74 m²s,** siendo 1.086,19 m²s de dotación local pública, y 271,55 m²s de dotación local privada por aplicación del artículo 82.2 del Reglamento.

| PARÁMETRO | VALOR |
|---|---|
| **Superficie de parcela** | **5.321,00 m²** |
| **Subparcela ST.1.1** | 1.348,41 m² |
| **Subparcela ST.1.2** | 2.886,40 m² |
| **Reserva de suelo Decreto 1/25** | 1.357,74 m² |
| Reserva de suelo Decreto 1/25 | 1.086,19 m² |
| Reserva de suelo Decreto 1/25 privado | 271,55 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** |
| **Separación entre edificios** | **15m** |

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




*Extracto de plano O.02 del presente Estudio de Detalle, 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: 4wpnwaCKAZCDCs83NvNG7w==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4wpnwaCKAZCDCs83NvNG7w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 26/10/2026 12:31:10
Página: 2/2

Código Seguro De Verificación: W553owFc2NZF00WpCdMk/A==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/W553owFc2NZF00WpCdMk/A==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 20/11/2026 10:39:53
Página: 2/2