Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: NZTOP6Chp/gzSzFe0rJzMA==
Firmado Por: Juan Francisco Bueno Navarro — Estado: Firmado — Fecha y hora: 16/10/2026 12:47:10
Observaciones: — Página: 1/3
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NZTOP6Chp/gzSzFe0rJzMA==

Código Seguro De Verificación: W5sZjWHgLum+UuHzG5PP4g==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson — Estado: Firmado — Fecha y hora: 06/10/2026 13:53:24
Observaciones: — Página: 1/3
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/W5sZjWHgLum+UuHzG5PP4g==

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 Objeto del estudio de detalle.

El presente documento tiene por objeto completar la ordenación detallada de los terrenos calificados como sistema general deportivo anejos al Estadio de la Cartuja, y en el marco de las previsiones del planeamiento general vigente, establece las siguientes determinaciones concretas dirigidas a mejorar la accesibilidad del Estadio y a favorecer el desarrollo y gestión de estas instalaciones deportivas singulares de la ciudad:

- Completar la estructura viaria del ámbito con el trazado de viario, secundario, al objeto de delimitar la parcela soporte del Estadio de la Cartuja y habilitar funcionalmente otras parcelas de uso dotacional, y con ello posibilitar la implantación de otros usos pormenorizados en el marco del régimen de usos compatibles establecidos por el plan general vigente.
- Reparto de la edificabilidad asignada por las normas urbanísticas vigentes a las parcelas calificadas como equipamientos y servicios públicos entre las manzanas resultantes de la compleción viaria propuesta.

3.2 Ordenación detallada resultante.

La compleción de la estructura viaria propuesta genera una ordenación detallada del ámbito que arroja la siguiente distribución de usos y superficies:

USOS PORMENORIZADOS	MANZANA	SUPERFICIE
DEPORTIVO	M-01	50.844,04
	M-02	30.602,33
	M0-3	22.679,28
	M-04	25.837,16
RESERVA VIARIO	M-05	15.019,05
	M-06	1.207,51
	M-07	453,63
	M-08	579,67
	M-09	1.130,78
VIARIO		18.924,55
TOTAL ÁMBITO		167.278,00

3.3 Ordenación volúmenes.

La edificabilidad de las parcelas calificadas como equipamientos y servicios públicos, en aplicación de lo establecido en el artículo 6.6.4 de las normas urbanísticas del planeamiento general vigente, es la resultante de una ocupación máxima del 80% y de la altura fijada en los planos de ordenación detallada; en los casos que no esté fijada expresamente la altura, como es el caso que nos ocupa, se tomará una altura de 3 plantas. En consecuencia, la edificabilidad máxima de los terrenos calificados por el PGOU como equipamientos asciende 2,4 m2/m2 (0,80x3).

La ordenación de volúmenes tiene por objeto distribuir la edificabilidad total del ámbito entre las manzanas dotacionales resultantes de la ordenación detallada.

La edificabilidad total del ámbito es la resultante de aplicar el índice establecido por el referido 6.6.4 de las normas urbanísticas vigentes a la totalidad de la superficie calificada como equipamiento deportivo, que se corresponde con 162.972,00 m2:

Edificabilidad total: 162.972,00 m2s x 2,4 m2 t/m2s = 391.132,80m2t

La edificabilidad para usos compatibles coadyuvantes al uso deportivo será de aplicación el artículo 6.6.11 de las normas urbanísticas.

A la hora de distribuir la edificabilidad entre las parcelas resultantes de la ordenación hay que tener en cuenta la ya consumida por la parte del Estadio construido en la manzana M-01. Partiendo de la superficie ocupada en planta por el Estadio en el término municipal de Sevilla y de la superficie construida total del mismo, recogida en el proyecto de reforma del mismo tramitado recientemente, podemos deducir la superficie construida existente en la manzana M-01; para ello, aplicamos el porcentaje resultante de la superficie en planta a la superficie construida del Estadio.

- Superficie Estadio en Sevilla: 39,82 %
- Edificabilidad total Estadio: Total: 109.670 m2 t
- Edificabilidad Estadio en el término municipal de Sevilla (Manzana M-01) correspondiente: 39,82 % Total: 43.670,59 m2t

Los criterios para la distribución de la edificabilidad entre las manzanas resultantes de la ordenación detallada son los siguientes:

- Atribuir a la parcela M-01 soporte del Estadio una edificabilidad de 3.165,60 m2t para susceptibles ampliaciones o construcciones complementarias.
- Distribuir la edificabilidad restante entre el resto de manzanas proporcionalmente a sus respectivas superficies.

USOS PORMENORIZADOS	MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIF. EXISTENTE (M2)	EDIF. ASIGNADA (M2)	EDIF. TOTAL (M2)
DEPORTIVO	M-01	50.844,04	43.670,59	3.165,60	**46.836,19**
	M-02	30.602,33		133.170,40	**133.170,40**
	M-03	22.679,28		113.333,33	**113.333,33**
	M-04	25.837,16		97.792,88	**97.792,88**
RESERVA DE VIARIO	M-05	15.019,05			
	M-06	1.207,51			
	M-07	453,63			
	M-08	579,67			
	M-09	1.130,78			
VIARIO		18.924,55			
TOTAL, ÁMBITO		167.278,00	43.670,59	347.462,21	**391.132,80**

Código Seguro De Verificación	W5sZjWHgLum+UuHzG5PP4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	06/10/2026 13:53:24
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/W5sZjWHgLum+UuHzG5PP4g==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	NZTOP6Chp/gzSzFe0rJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:47:10
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NZTOP6Chp/gzSzFe0rJzMA==		

En el marco de las condiciones generales establecidas en el artículo 6.6.4 de las normas urbanísticas, la disposición de la edificación en las manzanas resultantes de la ordenación detallada se llevará a cabo bajo las siguientes reglas básicas:

- La edificación podrá disponerse libremente en la manzana.
- La ocupación máxima de la edificación será del 80%.

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 Alcance legal

La figura de estudio de detalle, tal como se ha expuesto en el apartado 1 de este documento, está regulada por el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 94 del Reglamento General que desarrolla esta Ley.

En su función de completar adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada, los estudios de detalle no pueden contener determinaciones que impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico determinados o afectar negativamente a las dotaciones.

Las determinaciones del presente estudio de detalle se ajustan al alcance y funciones que le asigna la legislación urbanística vigente:

- Completa la ordenación detallada establecida por el PGOU de Sevilla para las parcelas dotacionales anejas al Estadio La Cartuja:
  - Completa la estructura viaria del ámbito.
  - Distribuye la edificabilidad total del ámbito entre las manzanas dotacionales resultantes de la ordenación detallada,
- No altera el régimen de uso pormenorizados y compatibles establecidos por el PGOU vigente.
- No incrementa la edificabilidad atribuida por al ámbito por el artículo 6.6.4 de las normas urbanísticas vigente
- No afecta negativamente a las dotaciones establecidas por el planeamiento vigente.

4.2 Adecuación a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

El presente estudio de detalle completa y adapta la ordenación detallada de los terrenos calificados como sistema general deportivo anejos al Estadio de la Cartuja, al objeto de posibilitar la implantación de otros usos pormenorizados en el marco del régimen de usos compatibles establecidos por el PGOU de Sevilla.

La edificabilidad total del ámbito y la prevista para usos compatibles se corresponden con las asignadas, respectivamente, por los artículos 6.6.4 y 6.6.11 de las normas urbanísticas vigentes.

septiembre 2026

El arquitecto:

Manuel López García

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: WSsZjWHgLum+UuHzG5PP4g==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: 3/3
Estado: Firmado
Fecha y hora: 06/10/2026 13:53:24
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WSsZjWHgLum+UuHzG5PP4g==

Código Seguro De Verificación: NZTOP6Chp/gzSzFe0rJzMA==
Firmado Por: Juan Francisco Bueno Navarro
Observaciones:
Página: 3/3
Estado: Firmado
Fecha y hora: 16/10/2026 12:47:10
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NZTOP6Chp/gzSzFe0rJzMA==