SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte.: 23/2026 PTO
LC/PGM

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

La Junta de Gobierno en sesión celebrada el 24 de julio de 2026, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela RMA 5 del PERI ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", con referencia catastral 7421401TG3472N0001XW promovido por Amenábar Grupo Promotor Inmobiliario S.L.

La parcela se ubica en el ámbito de el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 La Cruz del Campo, que fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de septiembre de 2012. Posteriormente y con objeto de calificar parte de la reserva de espacios libres como Sistema General y reservar una parcela para equipamiento destinado al Ministerio del Interior conforme a convenio suscrito al efecto, se tramita la Modificación del PERI ARI-DSP-03 siendo aprobado por el Pleno municipal el 17 de octubre de 2019.El sector se encuentra reparcelado y las obras de urbanización fueron recepcionadas, según consta en acta de fecha 24 de julio de 2025."

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%.

El Estudio de Detalle tiene por objeto modificar condiciones de forma y posición de la edificación para adecuarla a estas nuevas determinaciones"

Como consecuencia de ello, los parámetros urbanísticos de la parcela varían, pasando de 51.007 m2 a 56.107 m2 de edificabilidad y de 510 a 612 viviendas.

Conforme al mencionado decreto; "*Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de suelo y urbanística, cuando además de los límites anteriores concurran las siguientes condiciones:*

a) Condiciones de parcela: La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

Código Seguro De Verificación	eSRX0sKKTaA4qaSqMUMyrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	10/11/2026 09:54:41
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eSRX0sKKTaA4qaSqMUMyrg==		

b) Condiciones de uso: El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20% del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: El resto de los parámetros de la ordenación detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano."

Así el Estudio de Detalle, cumpliendo las condiciones anteriores, se limita a modificar la altura de 15 (B+14) a 18 plantas (B+17) y establecer un área de movimiento de la edificación con objeto de posibilitar el incremento de edificabilidad y número de viviendas, garantizando unas condiciones de habitabilidad y soleamiento a través de la localiza del espacio libre de la parcela."

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, se solicitó, el 14 de julio de 2026, informe a la Dirección General de Aviación Civil, a los efectos previstos en el art. 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere. Con fecha 22 de octubre de 2026, se ha recibido informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Dado que el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, según nota simple del Registro de la Propiedad, tiene inscrito el pleno dominio de dicha parcela por título de adjudicación en Proyecto de Reparcelación ARI-DSP-03 "CRUZ DEL CAMPO", por el Servicio de Planeamiento se ha solicitó informe al Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones de la Gerencia, con la finalidad de obtener informe en el ámbito de sus competencias. Sin embargo, el referido informe ha devenido innecesario puesto que la parcela ha sido adjudicada a Amenábar Grupo Promotor Inmobiliario S.L., constando en el expediente escritura de compraventa del inmueble.

Una vez aprobado inicialmente el Estudio de Detalle, en cumplimiento de lo establecido en el art. 78 de la LISTA y art. 102 de su Reglamento General, el documento se sometió a información pública por plazo de 20 días, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia n 151 de 6 de agosto de 2026 y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el art. 7 e) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en el art. 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de transparencia pública de Andalucía, así como en el art. 17 e) de la Ordenanza de transparencia

Código Seguro De Verificación	eSRX0sKKTaA4qaSqMUMyrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	10/11/2026 09:54:41
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eSRX0sKKTaA4qaSqMUMyrg==		

y acceso a la información del Ayuntamiento de Sevilla, y en el art. 7 del Reglamento General de la LISTA. De este modo se han adoptado las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando a través de su portal web o sede electrónica la participación y el acceso a los instrumentos en trámite en cada una de sus fases. No obstante, el documento también pudo ser consultado en las dependencias del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente durante el plazo establecido para la información pública, pudiendo presentarse cuantas alegaciones se tuvieran por convenientes.

Durante este trámite, no obstante, no se ha presentado alegación alguna, y así se hace constar en el expediente mediante diligencia expedida al efecto.

Por consiguiente, no se han producido cambios en el documento de modo que el que se somete a aprobación definitiva es el mismo que obtuvo aprobación inicial.

La competencia para otorgar la aprobación definitiva es municipal según la distribución de competencias efectuadas por el art. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, correspondiendo al Pleno de conformidad con lo previsto en el art. 123 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Conforme a lo establecido en el art. 10.2.1 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, corresponde al Consejo la competencia para proponer al Pleno la aprobación definitiva del Estudio de Detalle

El documento aprobado definitivamente será depositado en los registros administrativos correspondientes con carácter previo a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva, conforme a lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre.

Consta en el expediente informe del Sr. Secretario General del Pleno, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 3.3.7º del R.D. 128/2018 de 16 de marzo y 122.5.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Conforme a lo acordado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2026, el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio y Vivienda, en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 921, de 30 de septiembre de 2024, eleva al Excmo. Ayuntamiento Pleno la presente propuesta para la adopción de los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela RMA-5 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", promovido por AMENABAR GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO S.L.

Código Seguro De Verificación	eSRX0sKKTaA4qaSqMUMyrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	10/11/2026 09:54:41
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eSRX0sKKTaA4qaSqMUMyrg==		

SEGUNDO.- En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, depositar e inscribir el Estudio de Ordenación en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la Ley, con carácter previo a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Conforme a lo previsto en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, art. 110.2 de su Reglamento General y art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, previo cumplimiento de lo exigido en el dispositivo que antecede.

No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO,
PROTECCIÓN AMBIENTAL, PATRIMONIO Y VIVIENDA

Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón

Código Seguro De Verificación	eSRX0sKKTaA4qaSqMUMyrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	10/11/2026 09:54:41
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eSRX0sKKTaA4qaSqMUMyrg==		