SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte.: 19/2026 PTO
IGR/PGM

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2026, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela ST-1 del ARI-DSP-03 "LA CRUZ DEL CAMPO", promovido por Amenábar Sevilla, S.L.; si bien condicionando su aprobación definitiva a la subsanación de las observaciones exigidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, de fecha 16 de julio de 2026, y en el informe solicitado al Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo.

El ámbito y objetivos del Estudio de Detalle presentado, según el informe técnico del Servicio de Planeamiento, antes citado, que motivó el acuerdo de aprobación inicial, se circunscribe a la parcela de uso terciario ST1 del PERI ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO cuyos parámetros urbanísticos son los siguientes:

PARCELA	Uso pormenorizado	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t)	Nº viviendas
ST.1	Servicios Terciarios	5.321	17.673	-

El Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, permite el uso alternativo de viviendas en parcelas calificadas con otros usos pormenorizados establecidos por el planeamiento general o de desarrollo.

En cumplimiento de su artículo 2.1, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 17 de julio de 2025, autorizó el uso alternativo de residencial de vivienda protegida sobre la parcela ST.1 del PERI ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO (parcela catastral 7520602TG3472N0001EW).

Igualmente, en su artículo 2.3 establece que el proyecto que se someta a licencia deberá reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población; y posibilita la redacción de un estudio de detalle para modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación con objeto de establecer la distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto con el entorno urbano.

En el referido informe técnico de 16 de julio de 2026 se recoge que el Estudio de Detalle presentado tiene por objeto la delimitación de los suelos destinados a uso residencial

Código Seguro De Verificación	F8BBn7S6m/MyL9Ola7V8pg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	10/11/2026 09:54:10
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F8BBn7S6m/MyL9Ola7V8pg==		

protegido, así como la reserva de suelos para dotaciones locales que dicho uso demanda y los suelos que mantienen el uso terciario. Además, se indica que en el documento se establece la configuración volumétrica de la edificación, mediante la determinación de alineaciones, retranqueos y alturas.

En el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle se dispuso someter el documento a información pública por plazo de 20 días, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo, en cumplimiento de lo establecido en el art. 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y arts. 102 y 104 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

El anuncio de información pública fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 174, de 8 de septiembre de 2026, y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo.

Asimismo, durante dicho trámite, conforme establece el citado art. 78 de la LISTA, en su punto 5, apartado c), y el referido art. 104.4 c) del Reglamento General, en el apartado c) del punto 4, se ha dado audiencia a las personas propietarias, con arreglo a los datos que figuran en las certificaciones catastrales y el Registro de la Propiedad, incluidas en la delimitación del Estudio de Detalle que nos ocupa; concretamente, se ha efectuado el llamamiento a la entidad LOILA LOGISTIC PLATFORMS, S.L., en calidad de copropietaria.

A lo largo de dicho trámite no se ha presentado ninguna alegación y así se hace constar en el expediente, mediante diligencia expedida al efecto por el Subjefe de Servicio de la Oficina de Atención a la Ciudadanía (Registro y Archivo) de la Gerencia de Urbanismo.

Con fecha 7 de agosto de 2026, el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de la Gerencia emitió informe sobre el documento presentado en aquellos aspectos de su competencia.

Del mismo se destaca lo observado respecto a la ocupación bajo rasante de la reserva de suelo para dotaciones locales en aplicación del mencionado Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero: *"El criterio que debe aplicarse a la ocupación bajo rasante de la reserva de suelo para dotaciones locales públicas es que la titularidad de dicho bajo rasante será municipal, y para su ocupación por el promotor del Estudio de Detalle deberá tramitarse el correspondiente expediente por el Servicio competente de esta GUMA".*

Con fecha 7 de octubre de 2026, se presentó ante la Gerencia de Urbanismo, en nombre de la entidad promotora, nueva versión de Estudio de Detalle con objeto de dar respuesta a los reparos formulados en el informe de 16 de julio de 2026 y de ajustarse a la Orden de 18 de febrero de 2026, por la que se aprueban las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 37, de fecha 24 de febrero de 2026.

Código Seguro De Verificación	F8BBn7S6m/MyL9Ola7V8pg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	10/11/2026 09:54:10
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F8BBn7S6m/MyL9Ola7V8pg==		

Examinada esta última versión del Estudio de Detalle, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico ha emitido informe técnico, el 22 de octubre de 2026, en el que se dan por corregidas las observaciones hechas en el informe de 16 de julio de 2026; por lo que se considera factible su aprobación definitiva.

Posteriormente, se ha emitido por el mismo Servicio, el 23 de octubre de 2026 informe jurídico favorable, estimando procedente la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Atendiendo a los informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, que obran en el expediente, el documento de planeamiento presentado se ajusta, en cuanto a su objeto, a lo dispuesto en el art. 71 de la LISTA, que no es otro que completar, adaptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación detallada sin modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones; respecto a su contenido, se considera suficiente y adecuado al objeto del Estudio de Detalle y conforme a lo determinado en el art. 94 del Reglamento General de la LISTA.

Establece el art. 75.1 de la LISTA que es competencia municipal la aprobación de Estudio de Detalle; correspondiendo al Pleno su aprobación definitiva, según lo previsto en el art. 123.1. i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

A los efectos de garantizar la publicidad, el documento aprobado definitivamente será depositado en los registros autonómico y municipal con carácter previo a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de esta Gerencia de Urbanismo del acuerdo de aprobación definitiva, según lo establecido en los arts. 82 y 83 de la LISTA y art. 110 del Reglamento General.

Consta en el expediente informe del Sr. Secretario General del Pleno, conforme a lo establecido 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.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2026 acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la parcela ST-1 del ARI-DSP-03 "LA CRUZ DEL CAMPO", promovido por Amenábar Sevilla, S.L.; en virtud de lo cual, 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 del siguiente

ACUERDO:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela ST-1 del ARI-DSP-03 "LA CRUZ DEL CAMPO", promovido por Amenábar Sevilla, S.L.

Código Seguro De Verificación	F8BBn7S6m/MyL9Ola7V8pg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	10/11/2026 09:54:10
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F8BBn7S6m/MyL9Ola7V8pg==		

SEGUNDO.- En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la LISTA, depositar e inscribir el Estudio de Detalle en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la LISTA, con carácter previo a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Conforme a lo previsto en el art. 83 de la LISTA, art. 110.2 de su Reglamento General y art. 70.2 de la Ley 7/1985, 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, 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	F8BBn7S6m/MyL9Ola7V8pg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	10/11/2026 09:54:10
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F8BBn7S6m/MyL9Ola7V8pg==		