Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte.: 23/2024 PTO

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de noviembre de 2025, aprobó inicialmente el Estudio de Ordenación de la parcela sita en C/ San Jacinto nº 44, promovido por DELFOS CAPITAL, S.L.U.

El objeto del Estudio de Ordenación presentado, según informe técnico del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo de 7 de noviembre de 2025, que motivó la aprobación inicial, es: *desarrollar una actuación de mejora urbana en la parcela situada en C/ San Jacinto nº 44, consistente en el cambio de uso, de SIPS-SP a residencial Centro Histórico, manteniendo las condiciones de ocupación y altura de la edificación y estableciendo un número máximo de viviendas en la parcela de 6.*

Previamente a su aprobación inicial, sobre dicho instrumento de ordenación el órgano autonómico competente informó, el 14 de abril de 2025, que no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica.

En el acuerdo de aprobación inicial se dispuso someter el documento a información pública por plazo de 20 días, 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.

Asimismo, se acordó condicionar la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación a la resolución de las exigencias que pudieran contenerse en los informes sectoriales y en el informe del Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones pendientes de emisión.

El anuncio de información pública fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 237, de 10 de diciembre de 2025, y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

Durante este trámite no se ha presentado ninguna alegación y así se hace constar en el expediente, mediante diligencia expedida al efecto por el Negociado de Registro y Archivo.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · https://www.urbanismosevilla.org

Código Seguro De Verificación	LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/10/2026 13:06:35
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==		

El Ayuntamiento Pleno, tras su declaración de urgencia, acordó aprobar la precedente propuesta, en sesión extraordinaria celebrada el día 26/10/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/10/2026 09:13:23
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==		

Con fecha 26 de diciembre de 2025, el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones de la Gerencia emitió informe sobre el documento presentado en aquellos aspectos de su competencia. En el mismo se hace el siguiente reparo:

"Por tanto, si bien procede admitir la metodología empleada en el Estudio de Ordenación para valorar las entregas en metálico sustitutivas de las cesiones de suelo dotacional y patrimonial, por ser conformes a la legislación estatal aplicable, sin perjuicio de las mínimas diferencias observadas en las cifras resultantes al realizar manualmente las correspondientes operaciones, entendiendo que son consecuencias del número de decimales empleados por la hoja de cálculo informatizada donde hayan sido calculadas, con carácter previo a la aprobación definitiva del documento habrán de corregirse las cuantías referidas a las cesiones de suelos reservados para sistemas generales y locales, suprimiendo la aplicación del citado coeficiente 1,25 sobre los costes de producción (Vc), para calcular el valor de repercusión de suelo (Vr) aplicable en ambos casos."

Con fecha 2 de febrero de 2026, la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea emitió informe favorable respecto al Estudio de Ordenación de la Actuación de Mejora Urbana C/ San Jacinto 44 y a los efectos previstos en el art. 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea, *en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas, sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con el Helipuerto de El Copero (Sevilla).*

Con fecha 12 de marzo de 2026, tuvo entrada en la Gerencia de Urbanismo el informe preceptivo solicitado durante el trámite de información pública a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que fue emitido el 27 de febrero de 2026, y en el que se decide: "*Sobre la base de lo expuesto en los apartados anteriores se concluye que la propuesta presenta un contenido viable desde el punto de vista urbanístico, siempre que corrija lo indicado en el apartado anterior."*

Dado su interés, se reproduce íntegramente dicho apartado, que se corresponde con el número 7 del citado informe:

*"7.- **ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES***
7.1.- En relación con la legislación urbanística de aplicación:
*En primer lugar, como ya se ha expresado en anteriores informes de esta Delegación, debe hacerse referencia al cálculo del nivel dotacional de la zona; si bien se ha aplicado la consabida instrucción aprobada por el Ayuntamiento, que establece un nivel dotacional de alcance municipal, debería haberse efectuado según la disposición transitoria tercera: **delimitando la zona de suelo urbano en que se integra la actuación y calculando el nivel dotacional** para dicha zona.*
También debe cuestionarse si se considera correcto el cálculo de edificabilidad -y aprovechamiento consecuente-de 1045 m²t . Se realiza esta objeción porque la propuesta permite, según la memoria y resumen ejecutivo (páginas 19 y 35 del documento técnico), la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela. Esta ocupación no se computa a ningún efecto ni se particularizan los usos concretos. Por ello resulta imposible determinar el cómputo del aprovechamiento y la edificabilidad bajo rasante, aspectos ambos regulados por los apartados 3 y 4 del artículo 3.1.2 del PGOU.
La eventual consideración de las superficies y aprovechamientos computables distintos de cero repercutirían en las cesiones requeridas para dotaciones locales, así como del aprovechamiento correspondiente al municipio.
*En función de lo expuesto, **se requiere una mejor explicación de cómo se tiene en cuenta la edificabilidad bajo rasante** a efecto de los cómputos referidos.*

Código Seguro De Verificación	LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/10/2026 13:06:35
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==		

El Ayuntamiento Pleno, tras su declaración de urgencia, acordó aprobar la precedente propuesta, en sesión extraordinaria celebrada el día 26/10/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/10/2026 09:13:23
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==		

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

Adicionalmente, se recomienda para el plano O.01, que modifica el de ordenación pormenorizada completa del PGOU, la indicación la altura de los distintos volúmenes como en las parcelas del entorno; aunque dicha indicación no tenga fuerza normativa si se considera que el Conjunto Histórico tiene su propio plano de alturas, conviene que el plano de ordenación pormenorizada completa no establezca una imagen discordante para la parcela ordenada respecto a las vecinas.
7.2. En relación con la incidencia territorial:
Teniendo en cuenta la naturaleza y el alcance de este instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo ámbito está ubicado en suelo urbano integrado en la trama urbana de la ciudad, se considera que la ordenación planteada y las determinaciones contenidas en la propuesta no tienen incidencia territorial."

Con fecha 19 de marzo de 2026, se recepciona en el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo el oficio de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, en el que reza que esa Dirección General asume íntegramente el informe favorable emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla, en su sesión de 4 de febrero de 2026, y del que se transcribe lo que sigue:

"Analizada la documentación y el Informe de Ponencia Técnica presentados esta Comisión Provincial de Patrimonio Histórico acuerda por unanimidad de sus miembros informar favorablemente el documento aprobado inicialmente del ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. CALLE SAN JACINTO 44 (SEVILLA), al considerar que las determinaciones que plantea son compatibles con la protección de los valores del Conjunto Histórico de Sevilla (Sector 14. Triana), así como con los del BIC Iglesia de San Jacinto, de cuyo entorno forma parte, a efectos de lo establecido en el artículo 78.4 de la LISTA y en base al artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normativas urbanísticas o sectoriales le sean de aplicación, a comprobar por el Ayuntamiento."

Al respecto de otros informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deben emitir las Administraciones Públicas con competencia en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística que nos ocupa, se indica que, el 8 de mayo de 2026, fue evacuado informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en aplicación del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Además, considerando que la actuación propuesta comporta nuevas demandas de recursos hídricos, se informa que se solicitó a la Empresa Metropolitana de Aguas de Sevilla (EMASESA) certificado sobre la suficiencia de recursos del sistema de abastecimiento y saneamiento, que fue expedido el 12 de noviembre de 2025.

Con fecha 11 de junio de 2026, la entidad promotora presentó una nueva versión de Estudio de Ordenación con arreglo 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.

Examinada esta última versión del Estudio de Ordenación, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia, considerando lo informado por organismos anteriormente mencionados, ha emitido informe, el 17 de junio de 2026, favorable a la aprobación definitiva del documento en lo que compete a este Servicio, y del que destacamos lo expuesto en el mismo sobre las observaciones del informe de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda:

Código Seguro De Verificación	LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/10/2026 13:06:35
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==		

El Ayuntamiento Pleno, tras su declaración de urgencia, acordó aprobar la precedente propuesta, en sesión extraordinaria celebrada el día 26/10/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/10/2026 09:13:23
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==		

"La Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda emite informe el 27 de febrero de 2026, en el que se hacen dos observaciones. La primera, en relación al nivel dotacional a considerar en el Estudio de Ordenación, para lo cual se debía haber hecho referencia al existente en la zona. Por otra parte, se requiere una mejor explicación de cómo se tiene en cuenta la edificabilidad bajo rasante.
En relación al nivel dotacional, en la Memoria de Información del Estudio de Ordenación se determina como zona de suelo urbano el barrio ciudad T-2, definido en la Memoria de Ordenación del PGOU, analizándose los datos referidos a dotaciones existentes y propuestas en dicho barrio-ciudad. La adopción del barrio ciudad como "zona de suelo urbano" se considera adecuada a los criterios establecidos en el RGLISTA, habiéndose realizado una verificación de las dotaciones y espacios libres existentes y adscritos al dominio público a fin de determinar el nivel dotacional existente (Disposición transitoria tercera RGLISTA). Según los datos obrantes en el Servicio, se ha concluido que el nivel dotacional existente en la zona es 2,1118 m2/habitante. No obstante, en el Estudio de Ordenación presentado se ha considerado un nivel dotacional de 4,5623 m2/hab. conforme a la instrucción del Sr. Gerente de Urbanismo de 17 de diciembre de 2025, que es superior al de la zona, a lo que no hay nada que objetar.
Respecto del segundo punto, en el apartado "Ocupación bajo rasante" de la Normativa Urbanística del Estudio de Ordenación se indica que el cómputo de la edificabilidad bajo rasante se regulará conforme al artículo 3.1.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, no pudiéndose incrementar la edificabilidad de la parcela."

Del documento presentado por la promotora el pasado 16 de junio se dio traslado al Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones de la Gerencia, el cual, a la vista del mismo, evacuó informe el día 15 de julio de 2026, en el que se exigían nuevas correcciones.

En respuesta, la promotora ha presentado, el día 24 de julio de 2026, la última versión del Estudio de Ordenación, en el que se solventan las observaciones del Servicio de Patrimonio, según se indica en informe favorable de fecha 10 de agosto de 2026.

A la vista de cuanto antecede, se elevó al Consejo de la Gerencia de Urbanismo, en su pasada sesión de 6 de octubre de 2026, según lo previsto en el art. 10.2.1ª de sus Estatutos, propuesta para la aprobación definitiva por el Pleno Municipal del Estudio de Ordenación de la parcela sita en C/ San Jacinto nº 44, promovido por DELFOS CAPITAL, S.L.U., de acuerdo con lo dispuesto en el art. 75.1 de la LISTA y art. 123.1.i), de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora del Bases del Régimen Local.

A los efectos de garantizar la publicidad, el instrumento de ordenación urbanística aprobado definitivamente será depositado en los registros autonómico y municipal antes de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de esta Gerencia de Urbanismo del acuerdo de aprobación definitiva, de conformidad con 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, 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, 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,

Código Seguro De Verificación	LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/10/2026 13:06:35
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==		

El Ayuntamiento Pleno, tras su declaración de urgencia, acordó aprobar la precedente propuesta, en sesión extraordinaria celebrada el día 26/10/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/10/2026 09:13:23
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==		

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

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 Ordenación de la parcela sita en C/ San Jacinto nº 44, promovido por DELFOS CAPITAL, S.L.U.

SEGUNDO.- Dar cumplimiento a los deberes urbanísticos que comporta la ejecución del Estudio de Ordenación, establecidos en el art. 28 de la LISTA y art. 49 del Reglamento General de la LISTA.

TERCERO.- En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la LISTA, 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.

CUARTO.- 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, 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

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · https://www.urbanismosevilla.org

Código Seguro De Verificación	LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/10/2026 13:06:35
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LmQbgpb4/gbSyAGe0ZIHsQ==		

El Ayuntamiento Pleno, tras su declaración de urgencia, acordó aprobar la precedente propuesta, en sesión extraordinaria celebrada el día 26/10/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/10/2026 09:13:23
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4AFNzqjAiwst5TuvkSpOvA==		