ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

C/ SAN JACINTO 44 (SEVILLA)

ORFILA11 ARQUITECTOS S.L.P.

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	XEnTtcapesqCdJU//QJAvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/09/2026 11:07:28
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XEnTtcapesqCdJU//QJAvg==		

Código Seguro De Verificación	Y+7xYUOKMt22NJqPnOjVBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/10/2026 09:13:27
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Y+7xYUOKMt22NJqPnOjVBQ==		

ÍNDICE

1 MEMORIA DE INFORMACION. 3
1.1 OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO. INICIATIVA Y REDACTOR. 3
1.2 JUSTIFICACION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. TRAMITACION. 3
1.2.1 JUSTIFICACION INNECESARIEDAD DE EVALUCIACION IMPACTO DE LA SALUD. 5
1.2.2 JUSTIFICACION INNECESARIEDAD DE TRAMITACION AMBIENTAL 5
1.3 DELIMITACIÓN DEL AMBITO. 6
1.4 ENCUADRE URBANO. 6
1.4.1 ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN. 6
1.4.2 SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS. 7
1.4.3 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS 7
1.4.4 USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO. 9
1.4.5 INTEGRACION DE LA EDIFICACION EN LA IMAGEN EL ENTORNO URBANO. 9
1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 10
1.5.1 INFORMACION REGISTRAL. 10
1.5.2 INFORMACION CATASTRAL. 10
1.5.3 DERECHOS REALES SOBRE EL INMUEBLE INCLUIDO EN EL AMBITO. 10
1.6 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. 10
1.6.1 DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE 10
1.7 AFECIONES SECTORIALES. 13
2 PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. 15
3 MEMORIA DE ORDENACION. 16
3.1 CONDICIONANTES DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA 16
3.2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS. 16
3.2.1 PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS. 16
3.2.2 ANALISIS DE ALTERNATIVAS. 18
3.2.3 JUSTIFICACION DE LA ELECCION. 19
3.3 JUSTIFICACION DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA. 19
3.3.1 ALCANCE DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PGOU VIGENTE. 19
3.3.2 INCIDENCIA EN LA MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE. 19
3.3.3 OBJETO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. 19
3.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y DE LAS RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES. 20
3.5 MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN. 20
4 MEMORIA ECONÓMICA. 23
4.1 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN. 23
4.2 PLAZOS DE EJECUCIÓN. 24
4.3 SOLVENCIA ECONOMICA DEL PROMOTOR. 24
5 NORMATIVA URBANISTICA. 25
5.1 ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LAS ACTUACIONES DE MEJORA. 25
6 CARTOGRAFÍA. 26
7 ANEXOS. 41
7.1 INFORME VALORACION REPERCUSION SUELO VRS 42
7.1.1 CALCULO DEL VALOR EN VENTA "VV" 42
7.1.2 CALCULO DE LOS COSTES DE PRODUCCION VC 43
7.1.3 CALCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACION 43
7.2 NOTA SIMPLE Y CATASTRAL. 44
8 RESUMEN EJECUTIVO. 48
8.1 OBJETIVO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE ORDENACION. 48
8.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACION. 48
8.3 CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES DE LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA 49

Código Seguro De Verificación: XEnTtcapesqCdUU//QJAvg==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XEnTtcapesqCdUU//QJAvg==
Estado: Firmado
Página: 2/2
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:28

Código Seguro De Verificación: Y+7xYUOKMt22NJqPnOjVBQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Y+7xYUOKMt22NJqPnOjVBQ==
Estado: Firmado
Página: 2/2
Fecha y hora: 27/10/2026 09:13:27

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