Código Seguro De Verificación 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Estado Firmado
Fecha y hora 27/10/2026 09:12:55
Página 1/12

Código Seguro De Verificación DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Estado Firmado
Fecha y hora 24/09/2026 11:07:33
Página 1/12

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1 OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO. INICIATIVA Y REDACTOR.

Se redacta el presente Estudio de Ordenación en el marco de lo previsto en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada de una actuación de mejora urbana de la parcela edificada sita en calle San Jacinto 44 de la ciudad de Sevilla, al objeto de solicitar al Ayuntamiento de Sevilla, como Administración urbanística competente, la iniciación del procedimiento de aprobación del Estudio de Ordenación de la parcela, conforme al artículo 80 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

La finalidad de la redacción del Estudio de Ordenación será la ordenación detallada de la actuación de mejora urbana en suelo urbano, que se corresponde con la parcela calificada como Equipamiento Servicio de Interés Público y Social_ Servicios Públicos (S-SP) según el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, con una superficie de suelo de 239,15 metros cuadrados, sobre las que se desarrolla actualmente un edificio sin uso, de cuatro plantas y ático retranqueado de altura y una superficie construida de 1.065,00 m2 sobre rasante y 98,00 m2 bajo rasante.

El objeto de esta Actuación de Mejora Urbana, consiste en el cambio de calificación urbanística de la parcela de SIPS-SP pública, proponiendo el cambio al uso residencial, como uso lucrativo global y pormenorizado, con las condiciones edificatorias actuales, con tipología y ordenanza definida en este documento, con alineación a viales y altura similar a las existentes en la zona de 4 plantas (actualmente materializada), asignando igualmente la edificabilidad actualmente materializada, y parámetros de densidad o número de viviendas.

La tramitación del presente Estudio de Ordenación se somete a consideración de la administración competente para su tramitación.

Para la realización del presente documento, se ha manejado la siguiente documentación:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).
- Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, actualizada en diciembre de 2021 (en adelante, TRLCI).
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de 2006 (TRPGOU).

La iniciativa del presente documento corresponde a la mercantil DELFOS CAPITAL SLU en su calidad de propietaria del inmueble que constituye el ámbito de actuación, domiciliada en Av. República Argentina nº 27-B, 1º B, 41011 Sevilla con CIF B-90.009.812 y representada por D. Francisco Galera Ruiz, en su condición de administrador solidario.

El presente documento ha sido redactado por ORFILA11 arquitectos S.L.P., sociedad inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con número SP-008, con CIF: B-91.724.575 y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Orfila nº11 2º, representado por D. Jose Luis Vargas Díaz, Arquitecto colegiado nº 4149 del C.O.A. de Sevilla.

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. TRAMITACIÓN.

El Título II de la referida Ley 7/2021, de 1 de diciembre, regula el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, distinguiendo entre las que se pueden proponer en suelo urbano, las actuaciones de mejora urbana y las actuaciones de reforma interior.

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.
1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:
a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.
b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.
1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.
3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.
4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

De forma más detallada el Capitulo II. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, artículo 47 del Reglamento de la LISTA, establece:

Artículo 47. Actuaciones de mejora urbana
1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.
3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:
a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.
b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.
4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Asimismo, el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el artículo 92 del Reglamento que la desarrolla regula el alcance y contenido de los estudios de ordenación previstos para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

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

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.
2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.
1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.
2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detalladas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.
3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:
a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.
b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.
c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:
1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Por otra parte, la disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley, establece el modo de proceder cuando la modificación conlleve una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado.

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.
1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:
a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.
b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

En consecuencia, se propone **una actuación de mejora urbana en suelo urbano consolidado**, llevándose a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de mejora urbana es el **Estudio de Ordenación**, **no siendo preciso tramitar propuesta de delimitación previa** a la Actuación de Mejora Urbana al encontrarnos en suelo urbano consolidado en aplicación de la Disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA,

En esta actuación se propone un cambio de uso al uso residencial, y por tanto, con un aumento poblacional.
Aclarar que, al implicar la propuesta de un cambio de uso con aumento poblacional y no conllevar la necesidad de reforma o renovación de la urbanización existente, se trata inequívocamente de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana y no de reforma interior.

De la misma forma la LISTA en su artículo 4, se establecen los "Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística", desarrollándose estos principios según se relaciona:

a) Viabilidad social: La actuación pretendida en el ámbito que se delimita implica en si misma el desarrollo de una mayor dotación de viviendas en la zona. Es este sin duda un problema social acuciante, un problema de acceso a la vivienda motivado por la escasez de la misma.
b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta de mantenimiento de la volumetría edificatoria actual, vela por la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y paisajístico.
c) Ocupación sostenible del suelo: se mantiene la ocupación del suelo existente, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante una actuación de rehabilitación de la edificación.
d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: la actuación prevista de cambio de uso a residencial, llevará consigo la aplicación de medidas enmarcadas dentro del CTE DB y por tanto, medidas de gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.
e) Viabilidad económica: indicar que la viabilidad económica de esta intervención, tanto para el promotor del proyecto como para las entidades bancarias que puedan aportan financiación para su construcción, se fundamenta en la capacidad de este de generar un retorno adecuado para la inversión, que será financiada mediante una combinación de fondos propios y de deuda.
f) Gobernanza en la toma de decisiones: esta actuación está sujeta a la participación pública respecto de su tramitación.

Igualmente, la Lista establece en el Art.25 los contenidos mínimos y procedimiento de tramitación de la Propuesta de Delimitación; con un contenido básico de definición de las bases para el desarrollo de la actuación, y una estimación de los costes de urbanización, su financiación y los plazos de ejecución; y con un procedimiento de aprobación por el Ayuntamiento, que establece un periodo de información pública no inferior a un mes.

El Estudio de Ordenación se presenta para su tramitación y aprobación municipal, debiéndose hacer las siguientes consideraciones en cuanto a su tramitación:

- Evaluación de Impacto en Salud.
- Tramitación ambiental.

Código Seguro De Verificación: 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Estado: Firmado
Página: 2/12
Fecha y hora: 27/10/2026 09:12:55

Código Seguro De Verificación: DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Estado: Firmado
Página: 2/12
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:33

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: 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 09:12:55
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ== 3/12

Código Seguro De Verificación: DS/ikMJVSWF4krSt70c/uQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:33
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4krSt70c/uQ== 3/12

1.2.1 JUSTIFICACIÓN INNECESARIEDAD DE EVALUCIACIÓN IMPACTO DE LA SALUD.

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por la disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece el ámbito de aplicación del mismo, pormenorizando los instrumentos de Planeamiento urbanístico que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud:

Artículo 56. Ámbito de aplicación.
1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:
a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.
b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.
2ºLos planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.
3º El resto de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.
4º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control Ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.

A la vista de la legislación vigente en materia de evaluación de impacto en la salud, los estudios de ordenación no están expresamente incluidos en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance "afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una incidencia especial en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan".

En relación con los criterios reglamentarios para valorar la concurrencia de los supuestos establecidos en el precepto legal anterior, debemos tener en cuenta lo establecido en los artículos 11 y 12 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 11. Áreas urbanas socialmente desfavorecidas.
Se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud.

Artículo 12. Instrumentos de planeamiento de desarrollo con incidencia en la salud.

1. Los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud son los siguientes:
a) Población potencial afectada, mostrando especial atención a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.
b) Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.
c) Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.
d) Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.
e) Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.
f) Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.
g) Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.
h) Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.

El ámbito de este Estudio de Ordenación se desarrolla en un entorno de ciudad compacta multifuncional, dotada de equipamientos y consolidada fundamentalmente con usos residenciales. No es un contexto urbano socialmente desfavorecido, todo lo contrario; está compuesto por una población bien estructurada socialmente con una renta media, donde no se detectan que sean potencialmente vulnerables ni afectados por la marginalidad.
No se afecta el medio físico, al contrario, se pretende restaurar y mantener la estructura edificada.
Está bien dotada de infraestructuras y equipamiento tanto escolar como sanitario y una red de transportes suficiente.
Por tanto, **NO** procede la Evaluación de Impacto en la Salud.

1.2.2 JUSTIFICACIÓN INNECESARIEDAD DE TRAMITACIÓN AMBIENTAL

La disposición final única del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, modifica el apartado 5 artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante Ley GICA) en el sentido siguiente:

.../...
"No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

1- Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.
2- Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.
3- Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial."

Artículo 5. Definiciones.

1. A los efectos de esta ley se entenderá por:
a) "Evaluación ambiental": proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.
La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa.

b) "Impacto o efecto significativo": alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a).
.. /...

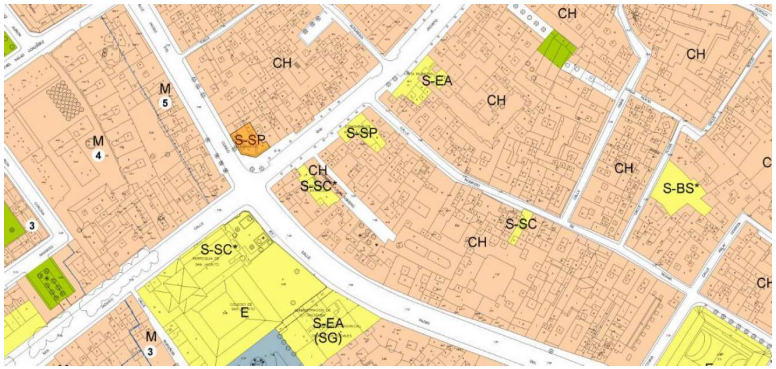
Dado que los estudios de ordenación se encuentran incluidos en el referido apartado 4.b), se ha solicitado al órgano ambiental el correspondiente pronunciamiento sobre la procedencia de someter a evaluación ambiental el presente instrumento de ordenación urbanística detallada. Se solicitó el pronunciamiento expreso de la innecesaridad con fecha 5 de Julio de 2024, informando el 14 de Abril de 2025 por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul que **NO** procedía someter a Evaluación Ambiental este Estudio de Ordenación.

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

1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de la actuación de mejora urbana se corresponde con la parcela calificada como dotacional (S-SP) que conforma la esquina de la calle San Jacinto y la calle Pages del Corro y está delimitado por los siguientes linderos:

- Al norte, lindero con parcela de uso residencial.
- Al oeste, calle Pagés del Corro.
- Al sur, calle San Jacinto.
- Al este, lindero con parcela de uso residencial.



En la documentación gráfica que acompaña a este documento se identifica el ámbito de la actuación en el marco de la estructura urbanística de la ciudad.

1.4 ENCUADRE URBANO.

Con el objeto de ampliar la información sobre la situación actual de la parcela, desde el punto de vista de sus necesidades y potencialidades, se realiza a continuación el análisis desde una perspectiva más amplia, considerando su encuadre en la estructura urbana de la ciudad.

1.4.1 ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación sobre la que se propone el cambio de calificación, y que comprende el ámbito del AMU, está actualmente sin ocupación alguna desde el año 2014.



Según documentación, se data la construcción del edificio en el año 1.959 como "Subcentral de Correos en Triana", en base al proyecto redactado por el arquitecto D.Luis Gámiz en 1959. Se trata esta de una edificación de nueva planta sobre la cual se han ejecutado obras de carácter menor a lo largo de los años, pero que en ningún caso han modificado ni su uso ni su volumetría.
Se trata de una edificación de 4 plantas de altura, existiendo una planta ático retranqueda excepto en la zona central del inmueble y sobre esta ultima un pequeño cuerpo de castillete de acceso a la cubierta del ático. Igualmente, tiene un sótano ocupando sólo un 40% de la superficie del edificio aproximadamente.
Se trata de un edificio en esquina, entre medianeras, desocupado, y que ha tenido uso de oficina de Correos abierta al público desde su construcción hasta el año 2014, año en el que se produjo su cierre y posterior enajenación.



Código Seguro De Verificación: DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:33
Página: 4/12

Código Seguro De Verificación: 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 09:12:55
Página: 4/12

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

El edificio consta de tres accesos; el público, en la calle San Jacinto 44 que a través de una escalera da acceso a las plantas Baja, 1º y 2 y los otros dos en la calle Pagés del Corro 63 que eran de uso privado del personal y mercancías; este último elevado a cota de planta baja.
En la medianera con Pagés del Corro 65 se localizan dos escaleras, una para acceder a las plantas superiores y otro para el acceso a la planta sótano cuyo uso original era de almacén.
El edificio presenta por tanto fachada a dos calles y la esquina es un chaflan con la línea de fachada, lugar donde presenta mayor altura la edificación. Las alturas interiores son variables, y van en disminución desde baja hasta planta cuarta, destacando su altura libre en todas sus plantas debido al uso para el que fue diseñado, esto es, edificio de pública concurrencia.

1.4.2 SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Dado que nos encontramos en una zona de la ciudad totalmente consolidada, las calles perimetrales y por tanto los linderos del ámbito a los viarios públicos incluyen los distintos servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico, telecomunicaciones y alumbrado público.
Por tanto, no se prevé que este cambio de uso, dado su pequeña entidad, demande la necesidad de reforzar las redes e instalaciones existentes circundantes al ámbito.
El edificio se encuentra en una zona de la ciudad muy consolidada, y en una de las calles articuladoras del tejido comercial de ámbito barrio, destacando su trazado peatonal en la calle San Jacinto, y la calle Pages del Corro, como viario que recorre la totalidad del barrio en sentido norte-sur, sirviendo esta de principal vía rodada paralela al rio Guadalquivir. Es por esta vía por donde discurren las conexiones de transporte público de ámbito ciudad.
Por tanto, se encuentra en una situación central y privilegiada, y reconocible en su relación con los habitantes del barrio.

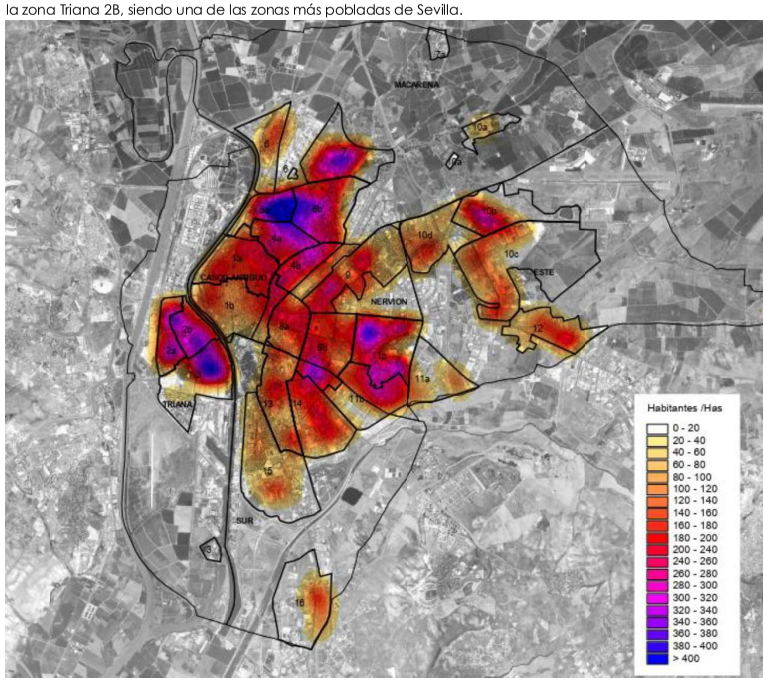
1.4.3 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Dado que estamos en una zona de la ciudad muy consolidada, e incluso en una situación fronteriza con la zona de arrabal del barrio de Triana, la presencia de dotaciones y espacios verdes ha venido dada por la propia necesidad en el tiempo de la ciudad, incluso llegando a articular la trama de la ciudad.
La ubicación de las zonas verdes, vienen dadas por los grandes vacíos en las zonas extrarradios del barrio en forma de plazas.



Igualmente, las dotaciones existentes están absolutamente insertadas en la trama de ciudad y son de ámbito barrio, destacando las dotaciones religiosas y pequeñas edificaciones como son colegios de pequeñas dimensiones, comisaría de policía y delegaciones del ayuntamiento.

Según se describe en la Memoria de Información del PGOU en vigor desde el año 2006, el ámbito se localiza en la zona Triana 2B, siendo una de las zonas más pobladas de Sevilla.



El sistema de equipamientos urbanos es uno de los sistemas que mayor influencia tienen en la percepción ciudadana de la calidad urbana y podría definirse como el conjunto de espacios, construidos, que constituyen el soporte físico destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales o servicios colectivos.

De la misma forma, en la memoria de ordenación del PGOU se redefinen la delimitación de los barrios, pasando a establecerse el ámbito en el Distrito Triana, Barrio-ciudad T-2:

Código Seguro De Verificación: DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:33
Página: 5/12

Código Seguro De Verificación: 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 09:12:55
Página: 5/12

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



Y es en este documento de ordenación del PGOU, donde se propone la inclusión del ámbito como nuevo equipamiento, constando con sus 239,15 m2 de suelo dentro de los sistemas locales propuestos, dentro de los 2.016 m2 de suelo.

- Cuadro de Equipamientos SIPS

DISTRITO	B-C	Habitantes	SISTEMAS GENERALES				SISTEMAS LOCALES			
			EXISTENTE	PROPUESTO	TOTAL	P.Dotacional m2/hb	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTAL	P.Dotacional m2/hb
DC	C-1	34.342	37.621		37.621	1,095	21.819	17.594	39.413	1,148
DC	C-2	18.855	204.497	7.896	212.393	11,265	15.432	7.347	22.779	1,208
Casco Antiguo		**53.197**	**242.118**	**7.896**	**250.014**	**4,7**	**37.251**	**24.941**	**62.192**	**1,169**
DM	M-1	28.709	18.615		18.615	0,648	10.333	3.265	13.598	0,474
DM	M-2	23.575	18.658	3.798	22.455	0,953	3.443	9.185	12.628	0,536
DM	M-3	30.367	68.653		68.653	2,261	12.165	6.987	19.152	0,631
Macarena		**82.651**	**105.925**	**3.798**	**109.723**	**1,328**	**25.941**	**19.437**	**45.378**	**0,549**
DMN	MN-1	16.099	332.343	14.793	347.136	21,563	5.812	37.996	43.808	2,721
DMN	MN-2	42.171	157.111	38.923	196.034	4,649	25.935	161.597	187.532	4,447
DMN	MN-3	13.791		55.016	55.016	3,989		298.135	298.135	21,618
DMN	MN-4	18.585	25.907		25.907	1,394	11.800	7.521	19.321	1,04
DMN	MN-5	2.337			0	0		8.244	8.244	3,528
Macarena		**92.983**	**515.362**	**108.732**	**624.094**	**6,712**	**43.547**	**513.493**	**557.040**	**5,991**
DN	N-1	30.985	21.998	40.842	62.840	2,028	8.242	14.490	22.732	0,734
DN	N-2	41.067	9.293		9.293	0,226	18.147	5.390	23.537	0,573
Nervión		**72.052**	**31.291**	**40.842**	**72.133**	**1,001**	**26.389**	**19.880**	**46.269**	**0,642**
DSP	SP-1	32.569		3.437	3.437	0,106	9.891	4.919	14.810	0,455
DSP	SP-2	20.632	18.515	44.553	63.068	3,057	23.804	18.206	42.010	2,036
San Pablo - Santa Justa		**53.201**	**18.515**	**47.990**	**66.506**	**1,25**	**33.695**	**23.125**	**56.820**	**1,068**
DE	E-1	21.121	146.151	64.911	211.063	9,993	18.550	93.067	111.617	5,285
DE	E-2	26.205			0	0	9.918	40.609	50.527	1,928
DE	E-3	77.316	607.056	54.522	661.578	8,557	19.486	684.541	704.027	9,106
DE	E-4	37.436	352.339	24.829	377.168	10,075	8.490	299.582	308.072	8,282
Este		**162.078**	**1.105.547**	**144.262**	**1.249.809**	**7,711**	**56.444**	**1.117.799**	**1.174.243**	**7,245**
DCA	CA-1	50.418			0	0	7.008	18.071	25.079	0,497
DCA	CA-2	16.314	17.758	39.142	56.900	3,488	8.551	134.196	142.747	8,75
DCA	CA-3	27.796			0	0	3.312	2.592	5.904	0,212
Cerro - Amate		**94.528**	**17.758**	**39.142**	**56.900**	**0,602**	**18.871**	**154.859**	**173.730**	**1,838**
DS	S-1	35.875	237.489	62.403	299.892	8,359	6.480	12.332	18.812	0,524
DS	S-2	45.930	4.266	10.266	14.532	0,316	35.792	67.664	103.456	2,252
Sur		**81.805**	**241.755**	**72.669**	**314.424**	**3,844**	**42.272**	**79.996**	**122.268**	**1,495**
DBP	BP-1	36.969	270.161	13.016	283.177	7,66	24.889	233.901	258.790	7
DBP	BP-2	48.488	200.331	109.056	309.387	6,381	3.152	522.467	525.619	10,84
Bellavista - Palmera		**85.457**	**470.492**	**122.072**	**592.564**	**6,934**	**28.041**	**756.368**	**784.409**	**9,179**
DT	T-1	23.522	269.437	76.244	345.681	14,696	9.161	44.166	53.327	2,267
DT	T-2	28.944	4.678		4.678	0,162	5.842	2.016	7.858	0,271
Triana		**52.466**	**274.115**	**76.244**	**350.359**	**0,678**	**15.003**	**46.182**	**61.185**	**1,186**
DR	R-1	27.184	473.986	46.608	520.594	19,151	6.179	44.017	50.196	1,847
Los Remedios		**27.184**	**473.986**	**46.608**	**520.594**	**19,151**	**6.179**	**44.017**	**50.196**	**1,847**
TOTAL		857.602	3.496.863	710.256	4.207.119	4,906	333.633	2.800.097	3.133.730	3,654

**Datos obtenidos de Memoria de Información y ordenación del PGOU VI.El Sistema de Dotaciones Urbanas*

De un estudio del estado actual del suelo dotacional dentro del ámbito T-2, y su puesta en uso podemos determinar que la dotación propuesta por el PGOU ha sido superada en la actualidad.

Nº	CARACTER	USO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE GRÁFICA	VACANTE
2	Público	Servicios de Interés Público y Social	Cl. Manuel Arellano 8. Sevilla (Sevilla)	800,00	Suelo sin edificar
4	Público	Servicios de Interés Público y Social	Cl. Castilla 59. Sevilla (Sevilla)	661,00	Ocupado
9	Público	Servicios de Interés Público y Social	Pl. del Monte Pirolo. Sevilla (Sevilla)	1097,00	Ocupado
26	Público	Servicios de Interés Público y Social	Cl. Pagés del Corro 90. Sevilla (Sevilla)	752,00	Ocupado
28	Público	Servicios de Interés Público y Social	Cl. San Jacinto 33. Sevilla (Sevilla)	271,00	Ocupado
29	Público	Servicios de Interés Público y Social	Cl. San Jacinto 27. Sevilla (Sevilla)	394,00	Ocupado
30	Público	Servicios de Interés Público y Social	Cl. Rodrigo de Triana 30. Sevilla (Sevilla)	305,00	Ocupado
39	Público	Servicios de Interés Público y Social.	Cl. Pureza 79. Sevilla (Sevilla)	619,00	Ocupado
42	Público	Servicios de Interés Público y Social.	Pl. Del Altozano 1. Sevilla (Sevilla)	86,00	Ocupado
44	Público	Servicios de Interés Público y Social.	Pl. Del Altozano 16. Sevilla (Sevilla)	2655,00	Ocupado
53	Público	Servicios de Interés Público y Social.	Cl. San Jacinto 44. Sevilla (Sevilla)	239,00	Ocupado
54	Público	Servicios de Interés Público y Social.	c Alfafreia 156	729,00	Ocupado
55	Público	Servicios de Interés Público y Social.	c. doctores Laso Simarro	408,00	Suelo sin edificar
57	Público	Servicios de Interés Público y Social.	Avda Cristo Expiracion 11	744,00	Ocupado
				9760,00	

Código Seguro De Verificación: DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Página: 6/12
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:33
Estado: Firmado

Código Seguro De Verificación: 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Página: 6/12
Fecha y hora: 27/10/2026 09:12:55
Estado: Firmado

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



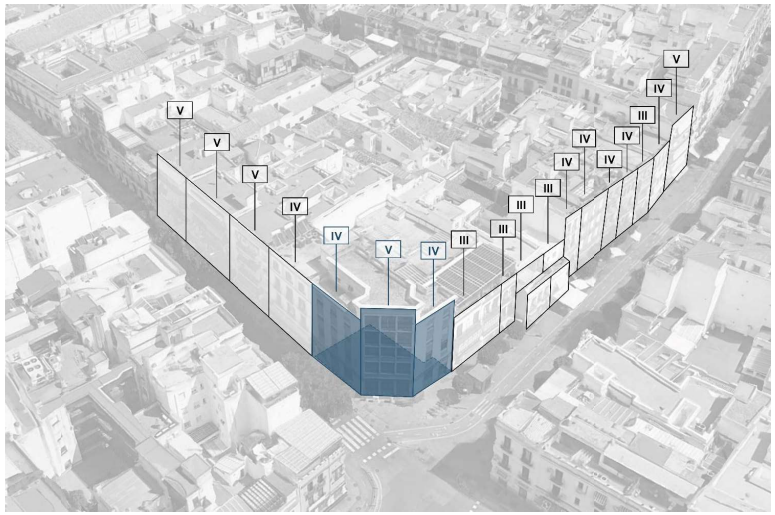
Por tanto, tal y como se establece en el PGOU, a la entrada en vigor del mismo existían en el sector 5.842 m2 de suelo de SL, y se proponía un aumento de 2.016 m2 de suelo de SL, es decir, se establecían en el PGOU unas dotaciones totales de 7.858 m2 de suelo de SL. A la vista de lo anterior, y teniendo en cuenta que existen 9.760 m2 de suelo de SL en el momento de redacción de este documento, **la sustitución de esta dotación no menoscaba ni reduce el nivel dotacional previsto del PGOU**.

1.4.4 USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO.

El ámbito está situado en una localización tangencial entre las dos realidades de uso bien diferenciados en el área, como son la finalización del viario peatonal comercial de la calle San Jacinto, y el viario rodado de la calle Pages del Corro. Por tanto, se localiza en una situación de transición entre los dos usos más característicos de la zona como son el residencial y el comercial. Este último desarrollado de manera característica en las plantas bajas de las edificaciones residenciales.
Por tanto, dada la consolidación del entorno, nos encontramos en un entorno muy homogéneo incluso en la escala y densidad de los usos.

1.4.5 INTEGRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA IMAGEN EL ENTORNO URBANO.

Tal y como se ha descrito anteriormente, se data la construcción del edificio en el año 1.959 como "Subcentral de Correos en Triana", en base al proyecto redactado por el arquitecto D.Luis Gámiz en 1959. Pues bien, no cabe duda que dicha edificación tras mas de 65 años de construcción se encuentra perfectamente integrada en la ciudad y es reconocible como edificación singular de punto de acceso a la calle peatonal San Jacinto. Dicha integración es evidente incluso por las edificaciones que forman parte de la fachada de la calle Pages del Corro, ya que marca de una manera muy puntual la seriación de un alzado muy continuado y que se remata justo en el chaflan de la edificación con una zona de mayor altura. Y dicha singularidad igualmente se repite en el alzado a la calle San Jacinto.



Destaca igualmente, que dicha singularidad se marca en la gran altura de sus plantas, ya que aún cuando tiene IV plantas, son de similar altura a las edificaciones residenciales de V plantas del entorno.

Código Seguro De Verificación DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Página 7/12
Estado Firmado
Fecha y hora 24/09/2026 11:07:33

Código Seguro De Verificación 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Página 7/12
Estado Firmado
Fecha y hora 27/10/2026 09:12:55

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

1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.5.1 INFORMACIÓN REGISTRAL.

Se adjunta a este documento nota simple acreditativa de propiedad por parte de DELFOS CAPITAL SLU.

- Finca 18029 del Registro de la propiedad de Sevilla 1° y referencia catastral 4019418TG3441N0001IL.

1.5.2 INFORMACIÓN CATASTRAL.

El inmueble sito en c/ San Jacinto nº44 de Sevilla y referencia catastral 4019418TG3441N0001IL, con superficie suelo de 239,15 m2, superficie construida de 1.188,00 m2 (1.045,00 m2 sobre rasante y 98,00 m2 bajo rasante) desarrollado en -1+PB+3 y ático. Existe coordinación georreferenciada de la finca catastral con la realidad, aun cuando no en la superficie construida sobre rasante, ya que en dicha información no se recoge el cuerpo de castillete de 20m2 sobre la planta ático.

	CATASTRO	REAL
BAJA	239,00 m²	239,15 m²
PRIMERA	228,70 m²	228,55 m²
SEGUNDA	218,35 m²	218,35 m²
TERCERA	218,35 m²	218,35 m²
ATICO	140,60 m²	140,60 m²
CASTILLETE		20,00 m²
	1.045,00 m²	**1.065,00 m²**



Georeferenciación:

233933.49, 4141714.36	233928.61, 4141696.85
233935.21, 4141711.35	233927.47, 4141698.80
233935.66, 4141710.64	233922.50, 4141707.34
233935.86, 4141710.30	233923.16, 4141707.75
233937.28, 4141708.06	233925.44, 4141709.18
233937.83, 4141707.16	233926.06, 4141709.59
233939.01, 4141705.29	233926.56, 4141709.92
233940.63, 4141702.73	233928.49, 4141711.20
233942.52, 4141703.85	233930.48, 4141712.46
233944.31, 4141701.34	233930.53, 4141712.47
233945.05, 4141700.30	233933.10, 4141714.12
233938.96, 4141695.86	233933.49, 4141714.36
233936.24, 4141693.88	

1.5.3 DERECHOS REALES SOBRE EL INMUEBLE INCLUIDO EN EL ÁMBITO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 92.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, la memoria de información de los estudios de ordenación debe incluir la identificación las personas físicas y jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.

En el ámbito del estudio de ordenación no existen servidumbres.

1.6 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

1.6.1 DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE.

Con posterioridad al PGOU de 1987, en aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico Español se redactó el Plan Especial de Protección de Triana "Sector 14", aprobado definitivamente el 27 de octubre de 1999. No existe mención alguna descriptiva de la edificación en el PEP.

En dicho documento de planeamiento se reconoce por primera vez su uso como dotacional asistencial, pero tan solo en los planos de información, respecto de la localización de los distintos usos del sector (plano de información 10 "usos y actividades").

Código Seguro De Verificación: 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: 8/12
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 09:12:55
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==

Código Seguro De Verificación: DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: 8/12
Estado: Firmado
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:33
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==

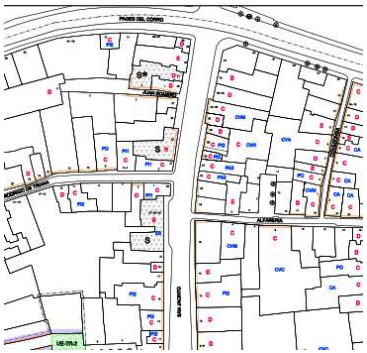
El Ayuntamiento Pleno, tras su declaración de urgencia, acordó aprobar la precedente propuesta, en sesión extraordinaria celebrada el día 26/10/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO





Una vez recogido el uso dotacional como elemento de información, en el PEP se ordena de nuevo el suelo como de uso característico residencial en el plano de ordenación 8.1 "Ordenación General".





Por tanto, dentro del PEP Sector 14 Triana, actualmente en vigor, dicho suelo consta con un uso característico residencial, alineado a vial, 3 plantas y sin catalogación.

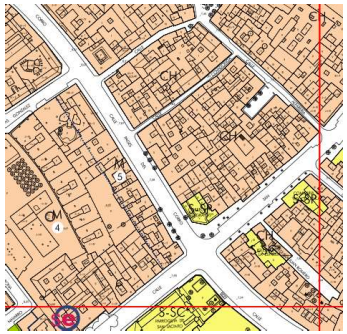
Es ya en el PGOU de 2006 (actualmente en vigor), donde se produce un cambio en la calificación del suelo, de uso residencial a uso dotacional público S-SP, ya que en los planos de información de dicho PGOU, se identifica la parcela como uso residencial plurifamiliar, pero sin embargo en los planos de ordenación pormenorizada aparece como SIPS Público.





Detalle de plano de información PGOU 2006_i 3.1 "Usos de la edificación"





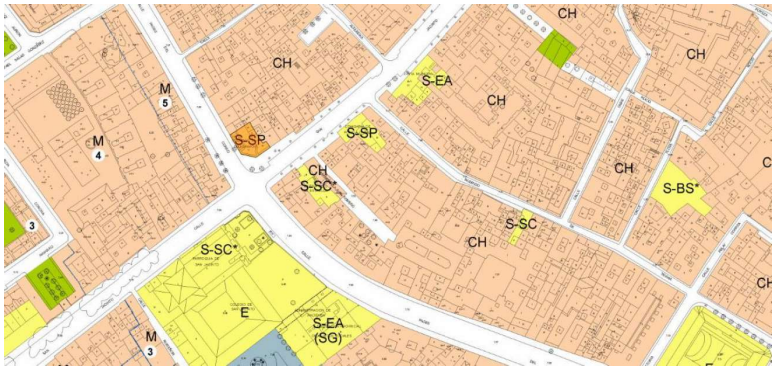
Detalle de plano de ordenación PGOU 2006_11-14 "Ordenación Pormenorizada Completa"
S-SP = Servicio de Interés Publico y Social _Servicios Públicos.

El referido plan general clasifica la parcela objeto de esta propuesta de delimitación como suelo urbano consolidado y le atribuye la calificación de DOTACIONAL de la clase "Servicio de Interés Publico y Social _Servicios Públicos (S-SP)", cuyas condiciones particulares de ordenación están contenidas en el artículo 6.6.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Código Seguro De Verificación DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Página Firmado
Estado Fecha y hora 24/09/2026 11:07:33
9/12

Código Seguro De Verificación 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Página Firmado
Estado Fecha y hora 27/10/2026 09:12:55
9/12

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



Los parámetros urbanísticos básicos de aplicación en la parcela son los resultantes de la ordenanza de aplicación y la altura especificada en el plano de ordenación parmenorizada, y más concisamente de la aplicación del **art.10.2.13** de las Nomas Urbanísticas del PGOU "*Altura de las dotaciones en Conjunto Histórico*":

- Ordenanza de aplicación: Dotacional (S-SP)
- Superficie parcela: 239,15 m2
- Altura: 3
- Edificabilidad: 573,96 m2 techo.
- Uso principal: SERVICIOS PUBLICOS (S-SP)

  Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

  • Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

  • Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

  • Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

  • Recinto ferial y de congresos: Centro especializado destinados fundamentalmente a exposiciones temporales y actividades promocionales de bienes y productos, ferias comerciales, congresos, actividades y espectáculos, así como a cualesquiera análogas y relacionadas con las anteriores.

  • Defensa y Justicia: Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional, así como las dirigidas al acuartelamiento de los cuerpos armados. Además se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social.

  • Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

  • Otros servicios públicos.

Código Seguro De Verificación: DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:33
Página: 10/12

Código Seguro De Verificación: 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 09:12:55
Página: 10/12

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

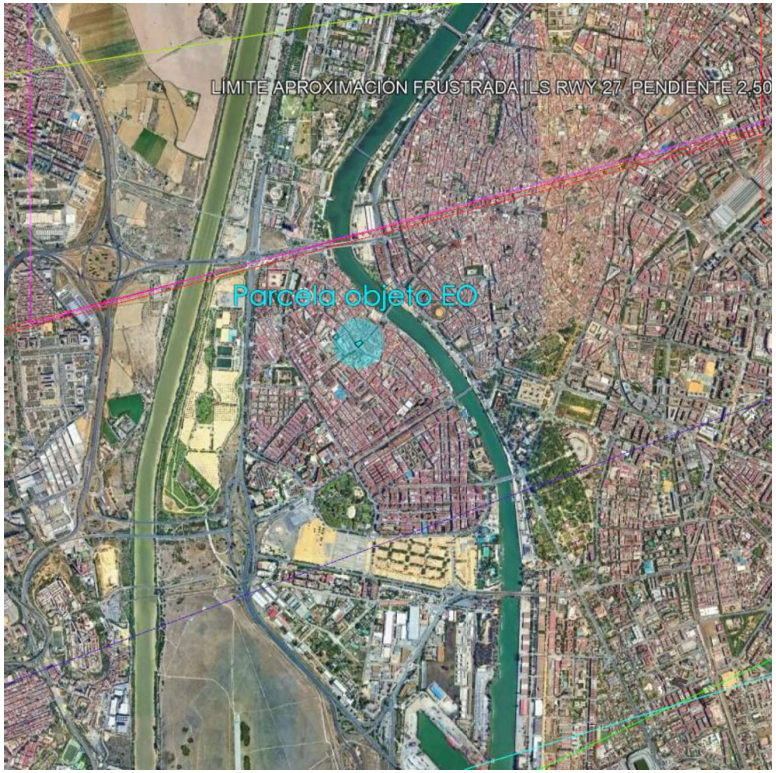
Código Seguro De Verificación | 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Página | 11/12
Estado | Firmado
Fecha y hora | 27/10/2026 09:12:55

Código Seguro De Verificación | DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Página | 11/12
Estado | Firmado
Fecha y hora | 24/09/2026 11:07:33

1.7 AFECCIONES SECTORIALES.

- SERVIDUMBRE AERONAÚTICA.

Tal y como se refleja en el visualizador de Servidumbres Aeronáuticas de AESA, dicha finca está incluida dentro de:



- Límite aproximación final VOR RWY 09 Altitud 238 m
- Límite aproximación frustrada VOR RWY 27 pendiente 2,5% desde 279 m
- Límite aproximación intermedia VOR RWY 09 Altitud 238 m
- Límite aproximación frustrada NDB RWY 27 pendiente 2,5% desde 279 m

- CARRETERAS

Sin afección.

- VÍAS PECUARIAS

Sin afección.

- INFRAESTRUCTURAS

En el entorno del ámbito de actuación no se localizan afecciones por trazado de infraestructuras que condicionen su desarrollo, ya que no se modifica la volumetría del edificio existente.

- INUNDABILIDAD

El ámbito de actuación se encuentra dentro de las zonas inundables con probabilidad baja o excepcional (T=500 años), que corresponde a la lámina de inundabilidad asociada a un periodo de retorno de 500 años.

- CEMENTERIOS

La zona de actuación no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, y modificaciones posteriores, de acuerdo a Decreto 62/2012, de 13 de marzo y Decreto 26/2014, de 11 de febrero.

- VEGETACIÓN, PATRIMONIO NATURAL y BIODIVERSIDAD

El ámbito de actuación pertenece al suelo urbano y se encuentra en un entorno edificado, no existiendo ninguna afección en el mismo en lo relativo a la protección de espacios naturales, patrimonio natural o biodiversidad.

- COSTAS

Sin afección. El ámbito de actuación no se encuentra ubicado dentro de los límites del dominio público marítimo-terreste o de las zonas de servidumbre establecidas por la Ley 22/1988 de Costas.

- MONTE PÚBLICO

Sin afección. En el ámbito de actuación no se encuentra ningún Monte Público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003 de Montes, ni a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El ámbito de actuación se encuentra en el entorno BIC de la Iglesia de San Jacinto.



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

- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En el ámbito de actuación no existe ningún bien patrimonial arqueológico objeto de protección, ni indicio alguno, que pudiera afectar al desarrollo del mismo.



El ámbito está incluido en la zona de cautela arqueológica del patrimonio subyacente de Grado I del Plan Especial de Protección de Triana. Zona donde se concentra toda la información histórica-arqueológica del sector.

En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra.
La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Código Seguro De Verificación DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DS/ikMJVSWF4kr5t70c/uQ==
Página 12/12
Estado Firmado
Fecha y hora 24/09/2026 11:07:33

Código Seguro De Verificación 9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9VIhcGLeM7/J83rDct81KQ==
Página 12/12
Estado Firmado
Fecha y hora 27/10/2026 09:12:55

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