3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 CONDICIONANTES DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

En el ámbito de la actuación de mejora urbana concurren las siguientes circunstancias singulares:

a.- En 19 de julio de 2006, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, núm. 174, de 7 de septiembre de 2006), en adelante, el PGOU. Es decir, la clasificación de la parcela afectada es la de suelo urbano consolidado, con el uso Servicio de Interés Público y Social_ Servicios Públicos (S-SP) da carácter público, estableciéndose su régimen de usos pormenorizados y compatibles en sus Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. Por tanto, conforme al PGOU de Sevilla, todo el suelo que conforma el ámbito de la actuación de mejora urbana está clasificado como suelo urbano consolidado, quedando afectos al uso de Equipamiento, así como sus usos compatibles permitidos.
Con fecha de noviembre de 2019, el inmueble de referencia se enajeno en subasta pública por la empresa Sociedad Estatal de Correos y Telegrafos SA. Actualmente, dicho inmueble se encuentra sin uso y vacio, ya que el uso del edificio para Oficinas de Correos fue cerrado en 2014. De la misma forma, la actividad de la empresa que ejercía el uso dotacional "Sociedad Estatal de Correos y Telegrafos SA" ya en ese momento no era pública sino privada desde octubre de 2001.
Por otro lado, se describen los usos dotacionales como "*el uso de equipamientos y servicios públicos que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.*" Pues bien, no cabe duda que el componente tecnológico de la sociedad actual hace que el servicio de Correos, tal y como siempre lo hemos entendido, haya ido menguando de una manera muy rápida debido a la transferencia de información digital. Este proceso ha hecho que las actuales oficinas de Correos necesiten espacios mucho más reducidos de los requeridos hace tan solo unos años, lo que ha provocado una reordenación de los lugares de desempeño y desarrollo de las oficinas de correos en locales de menor tamaño. En nuestro caso, la actividad fue suspendida en el año 2014 y trasladada la oficina a un local situado en la calle Marianillo. Por tanto, debe entenderse que la dotación que el PGOU quería cubrir con este edificio ha sido satisfecha en otro local cercano y dentro del Distrito Triana, Barrio-Ciudad T-2.

b.- El uso histórico al que ha sido dedicada la edificación fue cesado en el año 2014, por lo que desde dicha fecha el edificio permanece cerrado. El hecho de ser una dotación pública de propiedad privada, así como la inexistente demanda de un uso dotacional en la zona que cubrir, provocan el abandono del inmueble y consecuentemente una pérdida de beneficios poblacionales en una zona de la ciudad con necesidad de viviendas disponibles.

c.- La presencia del edificio actual en su volumetría forma parte del paisaje urbano reconocible en la ciudad, siendo igualmente una esquina reconocible como edificación singular de acceso a la zona de acceso peatonal a la via comercial de la calle San Jacinto. Es por ello, que se pretende mantener las condiciones edificatorias actuales.

d.- La pérdida poblacional del barrio de Triana ha sido de un 11% en los últimos 20 años, unido a un aumento del precio de la vivienda de un 72% y del alquiler de un 66% en los últimos diez años, necesitan de la búsqueda de soluciones de aumento del suelo residencial y en mayor medida en situaciones tan céntricas del barrio (*Datos censales del Ayto de Sevilla. https://www.sevilla.org/distritos/triana/datos-censales-y-demograficos/poblacion-del-distrito)*

3.2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

3.2.1 PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS.

Al objeto de justificar la propuesta de delimitación a definir y el establecimiento del uso e integración en el entorno urbano debemos examinar las distintas Alternativas que podrían plantearse para esta parcela:

ALTERNATIVA 01. Mantenimiento de la edificabilidad en 1.045m2, eliminando el cuerpo de castillete sobre la zona de ático, y cambio de uso a residencial. Esta alternativa se sustenta en el mantenimiento de la imagen integrada en el entorno urbano de la ciudad respecto a la altura de la edificación reconocible en la zona de la ciudad donde se inserta, con la supresión del castillete de acceso a la cubierta de la planta ático y la inclusión del uso residencial en la edificación como uso característico.



Imagen estado actual



Imagen con eliminación de castillete

Código Seguro De Verificación: xN5ohYLQiXJlbGiUMJIblg==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xN5ohYLQiXJlbGiUMJIblg==
Estado: Firmado
Página: 1/7
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:14

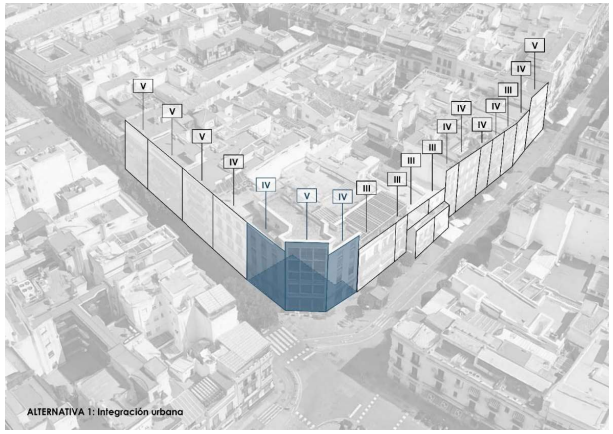
Código Seguro De Verificación: YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Estado: Firmado
Página: 1/7
Fecha y hora: 27/10/2026 09:13:01

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

Mantenimiento por tanto la edificabilidad actualmente materializada de 1.045 m2 hasta planta ático, eliminando el castillete construido sobre el ático, quedando fijado según las ocupaciones por planta de:

	OCUPACION	SUP LIBRE
BAJA	239,15 m^2	0,00 m^2
PRIMERA	221,75 m^2	17,40 m^2
SEGUNDA	221,75 m^2	17,40 m^2
TERCERA	221,75 m^2	17,40 m^2
ATICO	140,60 m^2	98,55 m^2
	1.045,00 m^2	

E igualmente mantendríamos la imagen integrada del edificio en su entorno actual:



La conservación de las alturas existentes a la calle Pages del Corro, evidencia una total integración en el entorno, tanto por su lectura en la homogeneización de la cota de acabado de las edificaciones como en el carácter singular de la planta ático que sirve de remate a la esquina.



Imagen fachada a calla Pages del Corro

Por otro lado, la lectura compositiva a la fachada de calle San Jacinto, se explica con su integración como elemento de remate de la calle San Jacinto respecto del cambio de calle peatonal a trafico rodado, así como por su lectura geométrica de la manzana, donde existen en ambos extremos (esquinas) las dos edificaciones de mayor altura.



Imagen fachada a calla San Jacinto

Código Seguro De Verificación: YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: 2/7
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 09:13:01
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==

Código Seguro De Verificación: xNSohYLQiXJlbGiUMJIb1g==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: 2/7
Estado: Firmado
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:14
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xNSohYLQiXJlbGiUMJIb1g==

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 | YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones |
Página | 3/7
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Fecha y hora | 27/10/2026 09:13:01

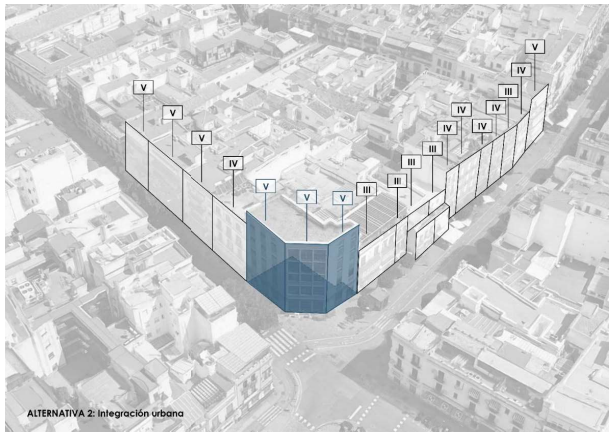
Código Seguro De Verificación | xNSohYLQiXJlbGiUMJIblg==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones |
Página | 3/7
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xNSohYLQiXJlbGiUMJIblg==
Estado | Firmado
Fecha y hora | 24/09/2026 11:07:14

ALTERNATIVA 02. Incremento de la edificabilidad residencial. Esta alternativa implica la alineación de la fachada a nivel de planta ático, generando, por tanto una edificación de 5 plantas.

De esta forma estaríamos construyendo un edificio con una edificabilidad de 1.126,15 m2, y una ocupación por planta según se indica:

	OCUPACION	SUP LIBRE
BAJA	239,15 m²	0,00 m²
PRIMERA	221,75 m²	17,40 m²
SEGUNDA	221,75 m²	17,40 m²
TERCERA	221,75 m²	17,40 m²
ATICO	221,75 m²	17,40 m²
	1.126,15 m²	

La edificación, tendría una planta más que su colindante por la calle Pagés del Corro, y dos plantas más respecto a su colindante por la calle Pages del Corro, mostrando una medianera vista a la calle Pages del Corro nueva.



ALTERNATIVA 03. Mantenimiento del uso dotacional público y la edificación actual.
Con independencia de la obsolescencia de las instalaciones actuales y la existencia de una predominancia absoluta del uso residencial en el entorno, debe plantearse como tercera opción (u opción 03) el mantenimiento de la actividades, edificabilidades, volumetrías y aprovechamientos actuales.

La situación en la que se encuentra la edificación a partir del abandono del edificio por parte de Correos hace más de diez años ha generado un deterioro progresivo de la edificación y la obsolescencia de la instalación allí implantada. Las mejoras tecnológicas han hecho, además, innecesario el mantenimiento de las actuales instalaciones y construcción, lo que ha provocado su sustitución por locales a pie de calle de menor dimensión en lugares cercanos. La antigüedad de las instalaciones y el uso de nuevas tecnologías no están acordes con las características actuales de este tipo de edificios y usos.

3.2.2 ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

Para el análisis de las alternativas cabe fijar los criterios y principios establecidos en la Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, y que afectan de una manera directa en esta intervención, como son:

I.MARCO CONCEPTUAL Y FUNDAMENTOS IDEOLÓGICOS.
"La recuperación definitiva del centro histórico se propone compatibilizando esta recuperación con la ***conservación urbanística y edificatoria****, sobre cuatro bases:*
• Conservación de su ***identidad patrimonial:*** *urbanística y arquitectónica.*
• ***Mejora de la calidad de vida y modernización residencial****, con especial atención a las áreas más degradadas del casco norte: revitalización de usos y estrategias eficaces de rehabilitación.*
• Definir un nuevo concepto de centralidad funcional y simbólica de Sevilla sobre el binomio Centro Histórico - Isla de la Cartuja.
• Recuperación del cauce histórico el Guadalquivir como eje vertebrador de los espacios más simbólicos de la Ciudad. El Centro Histórico tiene entidad propia en las propuestas de movilidad y transporte público porque se quiere un centro globalmente accesible pero más habitable, con estrategias que ayudan a frenar el proceso de degradación, valorando la experiencia acumulada por la Gerencia de Urbanismo a través de la Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación Privada."

"XII. Las intervenciones en la ciudad consolidada"
./..
las intervenciones en la ciudad consolidada han de estar cimentadas en tres pilares básicos: ***promover una transformación cualitativa de la ciudad*** *(frente a las estrategias de crecimiento cuantitativo de las décadas anteriores), responsabilidad pública en la toma de* ***decisiones sobre su reciclaje y reutilización como garantía de la salvaguarda del interés comunitario y, fomentar la cohesión urbana y social proyectando un equilibrio territorial en la localización de población*** *(acomodando a grupos de escasa renta en áreas centrales) y actividades (****garantizando la multifuncionalidad de los sectores periféricos****) y resolviendo la marginalidad, precariedad y vulnerabilidad del tejido social de barrios desfavorecidos."*

XIII. NUEVAS PERSPECTIVAS PARA EL CENTRO HISTÓRICO Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL
• PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO
Teniendo en cuenta que la ciudad histórica se ha construido en el tiempo, modificándose a partir de etapas anteriores y que ***sólo en el presente siglo se ha generalizado la sustitución total de edificaciones preexistentes, el objetivo del Plan General es revitalizar las funciones principales del Conjunto Histórico a partir del valor patrimonial heredado.*** *Por ello, se establecen como* ***criterios*** *de actuación* ***preferente la conservación, consolidación, restauración y la rehabilitación, orientadas a la recuperación de la edificación,*** *la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos. Estas actuaciones podrán comportar la introducción de modificaciones en el Conjunto Histórico, a partir de la puesta en valor de los diversos períodos de su edificación."*

A partir de lo anterior, desde el punto de vista ambiental, de identidad patrimonial y urbanístico, es sencillo confirmar que las Alternativas 01 y 02 suponen una mejora sustancial en la parcela y su entorno. Esta viabilidad no es necesario analizarla de manera separada o individualizada. Debe partirse, por tanto, de criterios urbanísticos y de integración en el entorno para la selección entre las Alternativas 02 y 03 antes descritas:

a) Criterio de necesidad e interés social: La conveniencia de construcción de viviendas en este ámbito de la ciudad es evidente. La eficiencia en la gestión del suelo urbano ya consolidado, especialmente en barrios como Triana. La transformación del uso de una dotación de gestión cuya demanda social específica ha decaído, hacia un uso residencial compatible con el entorno, responde a una racionalización del uso del suelo, evitando su infrautilización o abandono, además de un aumento racional del suelo residencial en el ámbito de una zona tensionada respecto del precio de la vivienda en venta como en alquiler, favorece la estabilización tanto de los precios de la vivienda en venta como de los precios del alquiler.

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

b) Criterio de adecuación al entorno: Es sin duda el criterio que decanta la elección hacia la Alternativa 01 pues únicamente adecuando el nuevo uso residencial a la edificación preexistente en el entorno se podrá responder de manera valida y eficaz al objeto de incremento de viviendas que se demanda en este sector de la ciudad, permitiendo de manera simultánea el mantenimiento de la edificación como elemento reconocible e integrado en la ciudad.
c) Criterio de gestión: La aprobación de esta propuesta de ordenación de Actuación de Mejora Urbana (01) posibilitará la reforma de la edificación.

3.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCCIÓN.

En todo caso, la adecuación de la parcela actual al uso residencial, como uso característico del entorno, con la consiguiente regularización de una situación anómala y potencialmente peligrosa por la situación de abandono y falta de uso supone una mejora importante. Se facilita la puesta en valor de la edificación existente, con un uso residencial acorde con el entorno urbano de la parcela, generando una mejora en esa zona de ciudad y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. Esta propuesta se fundamenta principalmente en la optimización de una tipología coherente con el entorno. Los estudios previos realizados sobre la parcela y la edificación existente arrojan como conclusión que la forma y dimensiones de la edificación actual destinada a un uso residencial planteada influye de manera positiva en la mejora en habitabilidad. Por trodo lo anterior se propone como opción propuesta la Alternativa 01.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

3.3.1 ALCANCE DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PGOU VIGENTE.

La propuesta de nueva ordenación de este edificio, tras su abandono del uso como equipamiento administrativo de oficina de Correos, se basa en el objetivo principal de integración y coherencia del nuevo uso previsto en el tejido urbano circundante en donde se implanta, ayudado por las condiciones edificatorias existentes consolidadas. Por tanto, se considera necesaria y conveniente la sustitución del uso de equipamiento administrativo anterior, por un nuevo uso residencial, que permite una más fácil convivencia y continuidad con los tejidos residenciales próximos, evitando la situación de abandono y discontinuidad urbana actual, procurando un uso positivo del suelo que suponga una mejora para el conjunto del barrio donde se inserta.
La ordenación urbanística general del PGOU establece en esta zona de la ciudad el uso global residencial. La nueva propuesta de ordenación con implantación de nueva edificación residencial debe tener en cuenta la coherencia de sus relaciones espaciales con respecto a los tejidos residenciales próximos.

3.3.2 INCIDENCIA EN LA MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

De acuerdo a LISTA art. 27 y Reglamento LISTA art. 47, las actuaciones de mejora urbana deberán estar justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

En este sentido, la actuación se encuentra justificada en base a la necesidad de mejora urbana de las siguientes problemáticas, derivadas del análisis de la situación actual conforme a los principios establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística, enumerados en el análisis de las alternativas, como son:

- **Recuperación de la edificación y por tanto puesta en valor del mismo,** y por tanto, c***onservación de la identidad patrimonial: urbanística y arquitectónica,*** provocado por la situación de abandono de la edificación de carácter prolongado debido al cese del uso para el que fue construido, e imposibilidad de dotarlo de uso por su calificación de equipamiento público, al ser dicho suelo de titularidad privada.
- **Mantenimiento de las condiciones edificatorias en su estado actual,** las cuales se encuentran integradas en el entorno urbano, y por tanto forman parte de la memoria histórica de esta zona de la ciudad, donde es de sobra conocido su situación y volumetría por su carácter icónico como puerta "oeste" a la calle de carácter peatonal y marcado uso comercial.
- **Incorporación de un nuevo uso comercial a nivel de calle que ampliará la oferta comercial de barrio**, lo que generará mayor arraigo al territorio respecto de los ocupantes y por tanto sostenibilidad en la cercanía del pequeño comercio.
- El nuevo uso implantado, **reformará la edificación y por tanto, revitalizará y dinamizará la edificación y su zona de influencia**, tan icónica por su situación como inicio de la calle peatonal de San Jacinto en su lado Oeste.
- El marcado carácter singular de la esquina donde se sitúa la edificación, unido a su forma de chaflan **articula un espacio singular de especial amplitud**, el cual generará una fachada de uso comercial en la planta baja de la edificación que dará continuidad a los usos característicos de la calle San Jacinto, mostrando un impacto visual que darán mayor realce y valor a la entrada a esa gran via comercial y añadirán mayor diversidad de oferta comercial al barrio, en una calle articuladora y con especial singularidad dentro del barrio de Triana por su marcado uso comercial en plantas bajas.
- **Optimización del suelo urbano consolidado y adecuación a las necesidades reales.**
  La eficiencia en la gestión del suelo urbano ya consolidado, especialmente en barrios como Triana. La transformación del uso de una dotación de gestión cuya demanda social específica ha decaído, hacia un uso residencial compatible con el entorno, responde a una racionalización del uso del suelo, evitando su infrautilización o abandono. Esta estrategia permite atender la gran demanda residencial actual, sin necesidad de expansión urbana.
- **Mejora de la cohesión social y revitalización del tejido urbano.**
  El concepto de "barrio-ciudad" como unidad básica para estructurar la ciudad, promoviendo ámbitos donde los ciudadanos puedan desarrollar un sentimiento de identidad y pertenencia. La incorporación de nuevos residentes en áreas consolidadas como Triana contribuye a rejuvenecer la población, fomentar el relevo generacional y mantener activos los equipamientos, comercios y redes sociales ya existentes. El nuevo uso residencial aporta diversidad funcional y dinamiza la economía de barrio, fortaleciendo la cohesión social y cultural.
- **Aumento oferta residencial en zonas consolidadas con escasa nueva capacidad residencial.**
  El aumento del suelo residencial en el ámbito de una zona tensionada respecto del precio de la vivienda en venta como en alquiler, favorece la estabilización tanto de los precios de la vivienda en venta como de los precios del alquiler.
- **Contribución a la sostenibilidad urbana.**
  Favorece la densificación controlada frente a la expansión periférica, reduciendo así el consumo de recursos naturales y la necesidad de nuevas infraestructuras. El emplazamiento del edificio objeto de este cambio de uso permite garantizar accesibilidad peatonal a servicios básicos, reduciendo los desplazamientos motorizados y favoreciendo un modelo de ciudad compacta, de proximidad y baja huella ambiental.
- **Fomento de la mezcla de usos y flexibilidad funcional.**
  La ciudad debe evolucionar hacia modelos mixtos, más flexibles, que permitan la compatibilidad de usos y la reutilización adaptativa de suelos dotacionales en desuso. El cambio propuesto contribuye a esa diversificación funcional sin eliminar la posibilidad de generar espacios comunitarios en otras ubicaciones más adecuadas, atendiendo de forma más precisa a las necesidades sociales actuales.

Por tanto, el cambio propuesto de uso dotacional a residencial en el inmueble objeto de estudio de ordenación se sustenta en una estrategia de mejora urbana, en coherencia con los principios establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en el aspecto en que **contribuye a reforzar la estructura de barrio-ciudad, introduciendo población residente en una zona urbana consolidada, sin disminución de servicios y dotaciones previstas por el PGOU, lo que mejora la eficiencia urbana**. Asimismo, permite **atender la demanda real de vivienda en un entorno céntrico**, evitando la expansión urbana fuera del municipio y favoreciendo la sostenibilidad ambiental. Se **mantiene las condiciones edificatorias actuales**, las cuales están totalmente **integradas en el entorno urbano** circundante, así como finalmente, **se contribuye a dinamizar la economía de barrio**, consolidando un tejido social diverso y fomentando una ciudad más cohesionada, inclusiva y resiliente ante los cambios demográficos y sociales.

3.3.3 OBJETO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, el objeto de la actuación de mejora urbana propuesta se traduce en dos determinaciones básicas:

Código Seguro De Verificación: YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: 4/7
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 09:13:01
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==

Código Seguro De Verificación: xNSohYLQiXJlbGiUMJIblg==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: 4/7
Estado: Firmado
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:14
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xNSohYLQiXJlbGiUMJIblg==

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

- Cambio de calificación urbanística de la parcela de SIPS-SP público a residencial CH manteniendo las condiciones edificatorias actuales.
- Establecer como altura máxima y edificada la existente actualmente, esto es 4 plantas, al estar adecuadamente insertada en su entorno inmediato.

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y DE LAS RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Titulo IV de dicho reglamento y, en cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del mismo.

a) Criterios de sostenibilidad.
Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento.

- Se trata de una actuación de mejora urbana en una parcela de suelo urbano consolidado que no conlleva incremento de la edificabilidad sobre la edificación existente.
- El número de plantas asignado a la parcela es congruente con la de otros edificios del entorno, y está dentro de la horquilla de alturas establecida por el planeamiento vigente circundante al ámbito de ordenanza de Casco Histórico (CH)

b) Reservas dotacionales.
El apartado 5 del artículo 82 del Reglamento de la Ley 7/2021, que desarrolla la reservas y estándares dotacionales de los instrumentos de ordenación urbanística, establece:

.../...
*5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, **reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población**, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.*
.../...

A la vista de lo anteriormente expuesto, dado que la actuación de mejora urbana incrementa la capacidad residencial de la ciudad, en aplicación de lo establecido los artículos 47.3.b) y 82.5 del referido Reglamento, el estudio de ordenación que nos ocupa está sujeto al mandato de reservar las **dotaciones locales de equipamientos** y espacios libres que se hubiesen demandado en base al incremento de población.

Asimismo, en aplicación de lo establecido en el apartado 3 del artículo 82 del referido Reglamente, tambien es necesario prever nuevas reservas para sistemas generales ya que éstas se fijan en función de la población y el presente estudio de ordenación conlleva igualmente incremento de la capacidad residencial del ámbito.

.../...
3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:
a) 5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.
b) 7 m2 por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.
c) 10 m2 por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.
.../...

3.5 MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

a) Justificación del cumplimiento de los deberes legales de las actuaciones de mejora urbana.

Entre las novedades que ha supuesto el nuevo marco normativo con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), destacar a efectos de planificación, los novedosos instrumentos de ordenación urbanística para desarrollar los diferentes tipos de actuaciones de transformación que se prevén en cada caso.

El artículo 27 de la LISTA, posteriormente modificado su apartado 1 por el Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, define las Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano como:

> *"... 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.*
>
> *Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas".*

Para llevar a cabo el desarrollo de las Actuaciones de Mejora Urbana, la LISTA establece en su artículo 69 que el instrumento de ordenación urbanística detallada es el Estudio de Ordenación.

Igualmente, en aplicación de lo establecido en el artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la promoción de actuaciones de mejora urbana genera los siguientes deberes:

> *Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.*
> *Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:*
> *a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.*
> *b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.*
> *c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*

En la actuación se propone **incremento de edificabilidad al que se refiere la cesión de aprovechamiento** en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas; en consecuencia, procede ceder aprovechamiento con destino al patrimonio público de suelo.
Asimismo, es necesario **entregar** a la administración actuante **suelo destinado a sistemas generales y/o locales**, tal como se ha justificado en el apartado anterior, de conformidad con lo establecido en los apartados 3 y 5 del artículo 82 del referido Reglamento de la ley 7/2021, debido a un aumento poblacional de 6 viviendas, o lo que es lo mismo 14,4 habitantes.

Por tanto, podemos establecer que dichas actuaciones de mejora urbana así definidas por la LISTA, se incardinan en las actuaciones de dotación reguladas por la TRLSU, a los efectos de concretar los deberes vinculados a la promoción de las mismas.

Código Seguro De Verificación: xNSohYLQiXJlbGiUMJIblg==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xNSohYLQiXJlbGiUMJIblg==
Estado: Firmado
Página: 5/7
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:14

Código Seguro De Verificación: YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Estado: Firmado
Página: 5/7
Fecha y hora: 27/10/2026 09:13:01

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

En tal sentido, el art. 18.2 TRLSU establece que las actuaciones de dotación comportan los siguientes deberes legales:

a. Entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, respecto del incremento de edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

b. Entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, que podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el art. 26.4 TRLSU, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En desarrollo de lo anterior, el art. 92.3.c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, establece que los Estudios de Ordenación, fijarán la opción adoptada para el cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana, en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Según el art. 49 de dicho Reglamento, **las entregas de suelo** a la Administración en cumplimiento de los citados deberes **deberán realizarse libre de cargas y urbanizadas**, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes. Al respecto indica que:

> *"2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:*
>
> ***a)** En caso de **imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente**, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.*
>
> ***b)** Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, **cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad** o se justifique que **resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario**, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.*
>
> ***c)** En todo caso, **deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas**. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.*
>
> *3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales **en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución**.*
>
> *En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.*
>
> *4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano el porcentaje de participación de la comunidad podrá reducirse en el instrumento de ordenación urbanística hasta un mínimo del cinco por ciento, si fuera necesario para asegurar la viabilidad económica de las siguientes actuaciones:*
>
> ***a)** Áreas de Gestión Integrada constituidas con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados o de rehabilitar conjuntos históricos.*
>
> ***b)** Actuaciones promovidas por comunidades de propietarios o asociaciones de propietarios que tengan por objeto la construcción de viviendas para el realojo de sus miembros, cuando constituyan su residencia habitual, al menos, en sus dos terceras partes.*
>
> ***c)** Actuaciones que tengan por objeto principal la construcción de viviendas protegidas.*
>
> ***d)** Cualquier actuación de iniciativa pública destinada a la mejora de la ciudad existente.*

De la misma forma, el art. 251 de dicho Reglamento que regula las sustituciones de las cesiones de sistemas generales y locales, dispone lo siguiente:

> *"1. Cuando en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, conforme a los establecido en los artículos 28.b) y 30.b) de la Ley y a lo previsto en el art. 49 del Reglamento, proceda de manera motivada la sustitución total o parcial de la cesión de sistemas generales o locales por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del ámbito de la actuación o por otras formas de cumplimiento del deber, se habrá de estar a las siguientes reglas:*
>
> *"a) Deberá asegurase la identidad en su valoración, por la entrega a la Administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico ubicado en el ámbito. Esta superficie se recogerá en el instrumento de ordenación correspondiente como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien público.*
>
> ***Los costes de urbanización correspondientes a los suelos de sistema general o local se sufragarán por los propietarios de los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento**.*
>
> *b) Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en apartado 1.a), éste podrá sustituirse motivadamente, por la entrega de su equivalente económico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la **obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas**.*
>
> *2. Las valoraciones a que se refiere el presente artículo se realizarán conforme al valor de repercusión resultante de la legislación estatal en materia de valoraciones y requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.*
>
> *3. Cuando proceda la sustitución de la cesión del sistema general o local por su equivalente económico prevista en el apartado 1.b) anterior, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener el correspondiente sistema local o general para mantener la proporcionalidad y calidad mediante la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales sistemas.*
>
> *Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevos sistemas con entidad suficiente.*
> *En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de instrumento de ordenación general o plan de ordenación urbana que se tramite y apruebe, deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto."*

Por tanto, los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones en las actuaciones de mejora urbana que conlleven un incremento poblacional, como es nuestro caso, se hace necesario calcular en base a lo establecido en la "INSTRUCCIÓN RELATIVA A LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA. Expte 55/2024 G" de 17 de diciembre de 2024, que establece lo siguiente:

a) En relación con los **sistemas generales de espacios libres y zonas verdes**, el art. 82.3 del Reglamento establece que, "los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio". El anexo del Reglamento define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como "la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes".
El PGOU vigente, en el Capítulo V de la Memoria de Ordenación, dispone una ratio de 17,29 m2/hab de Sistema General de Espacios libres una vez se encuentren ejecutados la totalidad de las 1.695,92 Has previstas entre Parques Metropolitanos y Parques Urbanos y teniendo en cuenta que los Parques Metropolitanos sirven también a la población del ámbito superior al municipio (cuantifica para ello

Código Seguro De Verificación: YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: 6/7
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 09:13:01
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==

Código Seguro De Verificación: xNSohYLQiXJlbGiUMJIblg==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: 6/7
Estado: Firmado
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:14
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xNSohYLQiXJlbGiUMJIblg==

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

únicamente el 62,35% de los Metropolitanos). A día de hoy se encuentran obtenidas 618,34 Has por lo que, para la población prevista en el Plan General de 857.602 habitantes y siguiendo los mismos criterios, resulta **un estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes a mantener de 7,2101 m2s/hab**.

b) Igualmente, para **las dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes,** debemos determinar el nivel dotacional existente en el suelo urbano.
El Anexo del Reglamento define como nivel dotacional existente "aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado."
Por tanto, teniendo en cuenta estos criterios, el nivel dotacional existente del PGOU vigente para el suelo urbano de la ciudad, podemos establecerlo **en 4,5623 m2s/hab**. para las dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes, sin perjuicio de que pueda determinarse otro valor del nivel dotacional existente referido a la zona en la que se integre la AMU.

En base a dichos parámetros ante expresados, se desglosa dichos deberes:

- **Entrega al Ayuntamiento, con destino al PMS la parcela o parcelas urbanizadas y libres de cargas, del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico conforme al artículo 28.a) de la LISTA.**

  En ámbito del AMU se produce aumento del aprovechamiento urbanístico, ya que aún cuando se mantiene la superficie actualmente edificada, debe considerarse que actualmente al ser una dotación carece de aprovechamientos. Dado que se pretende mantener la edificabilidad actual de la edificación, se estima el 10% en **104,50 m2**.

- **Entrega a la Administración del suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener, urbanizado y libre de cargas, en los términos establecidos reglamentariamente.**

  En el ámbito del AMU se propone un aumento poblacional correspondiente a una densidad de 6 viviendas, es decir, de 14,4 habitantes (según 2,4 habitantes por vivienda).

  En base a lo anterior, deben entregarse a la administración:

  SG = Nº habitantes x coef estándar SG = 14,4 hab x 7,2101 m2s/hab = **103,83 m2 suelo.**

  SL = Nº habitantes x coef estándar SL = 14,4 hab x 4,5623 m2s/hab = **65,70 m2 suelo.**

Podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en el art. 49.2 que dice textualmente:

> *"a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.*
>
> *b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.*
>
> *c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca."*

No obstante, la sustitución excepcional cuando se den las circunstancias descritas en el apartado b del artículo 49.2 mencionado, deberá estar recogida y justificada en el Estudio de Ordenación y valorada en el estudio económico financiero verificándose la viabilidad económica de la actuación de mejora urbana.

En cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, se establece:

a) Imposibilidad física de materializar suelo en el ámbito.
Como se ha enumerado, los suelos de SL y SG, se establecen en 169,52 m2 de suelo. De la misma forma, se establece una cesión de 104,50 m2 con destino al PMS conforme al 10% del aprovechamiento.
Teniendo en cuenta que el ámbito tiene una superficie de suelo de 232,20 m2, se hace imposible la cesión en el ámbito, ya que nos quedaríamos igualmente sin suelo para desarrollar el uso residencial previsto.

b) De la misma forma, se entiende inviable, por su falta de entidad superficial y funcional, constituir un complejo inmobiliario para la cesión de dichos usos de SL+SG, ya que dada la poca superficie en planta del ámbito, supondría ceder una superficies a desarrollar en varias plantas, lo cual invalidaría tanto su uso como su viabilidad técnica respecto a los usos dotacionales futuros a prever.

c) Por tanto, dada la pequeña entidad y dimensión del ámbito del AMU, existe una imposibilidad física de entrega de suelo dentro del ámbito así como superficie edificada, por lo que se propone su sustitución por su valor en metálico.

Código Seguro De Verificación: YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YsOm5XnyiSsXmuluAXi9aw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 27/10/2026 09:13:01
Página: 7/7

Código Seguro De Verificación: xNSohYLQiXJlbGiUMJIb1g==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xNSohYLQiXJlbGiUMJIb1g==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:14
Página: 7/7

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