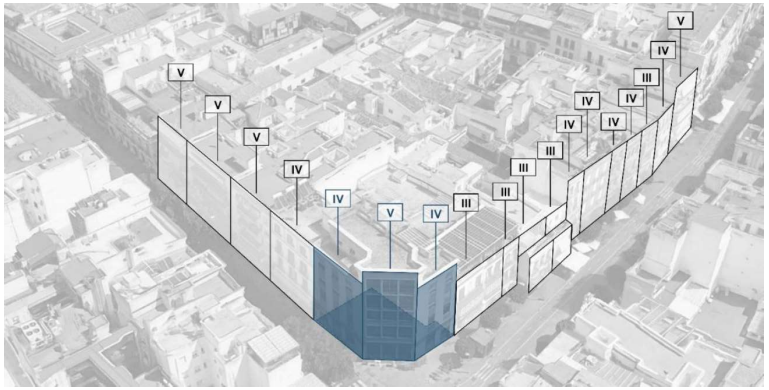
8 RESUMEN EJECUTIVO.

8.1 OBJETIVO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

El objeto de esta Actuación de Mejora Urbana, consiste en el cambio de calificación urbanística , proponiendo el cambio al uso residencial, como uso lucrativo global y pormenorizado, con mantenimiento de la edificación existente y tipología similar a la existente en la mayoría de las parcelas próximas en la zona , 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.



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.
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". Se trata de una edificación de PB+3, esquina y entre medianeras.

8.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

En aplicación de lo establecido en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del artículo 92 del Reglamento que desarrolla, el Estudio de Ordenación establece la ordenación detallada de la actuación de mejora urbana delimitada.

Parámetros básicos de la ordenación detallada.

Uso característico.

- Residencial plurifamiliar.

Edificabilidad.

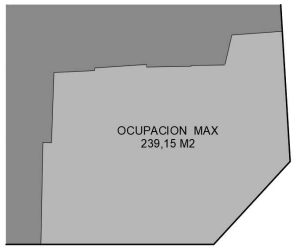
- La edificabilidad máxima será la existente, es decir, de 1.045 m2 techo.
- En ningún caso, podrá aumentarse la edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Ocupación sobre rasante.

- Los parámetros de ocupación por planta serán:

	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	140,60 m²	98,55 m²
	1.045,00 m²	

- Cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja, destinado a usos no residenciales y compatible con el art. 12.2.25 Condiciones de uso, del PGOU



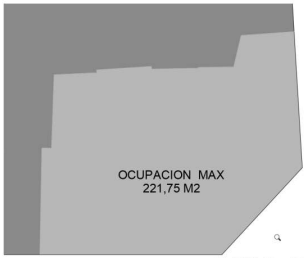
PLANTA BAJA

- En el resto de plantas (3), el área de movimiento de la edificación será de la totalidad de la parcela, siendo obligatoria la alineación a vial en todas las plantas y teniendo una ocupación máxima de 221,75 m2.

Código Seguro De Verificación S/6WMW16nELsCw2p2j5EfQ==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Página 1/2
Fecha y hora 27/10/2026 09:12:59
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S/6WMW16nELsCw2p2j5EfQ==

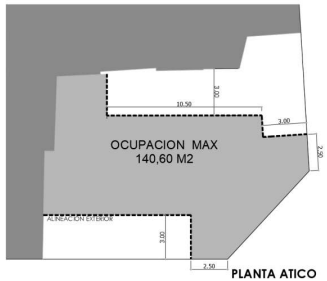
Código Seguro De Verificación wHz9H2gzl1/GNuIlJHzHUg==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página 1/2
Estado Firmado
Fecha y hora 24/09/2026 11:07:27
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wHz9H2gzl1/GNuIlJHzHUg==

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



PLANTA 1º a 3º

- Podrá edificarse sobre la última planta, una edificación de ático, debiendo retranquearse de la fachada definida en los planos de alineaciones en una dimensión mínima de 3 m, excepto en la zona de esquina entre los dos viarios, donde deberá alinearse a vial obligatoriamente, según plano de alineaciones.



PLANTA ATICO

Ocupación bajo rasante.

- Se podrá ocupar la totalidad de la parcela. El cómputo de la edificabilidad de las construcciones bajo rasante se regulará conforme a lo dispuesto en el Artículo 3.1.2. apartado 3 del Texto Refundido del PGOU las Normas, no pudiéndose aumentar la edificabilidad asignada a la parcela.

Altura de las edificacion.

- La altura máxima queda fijada en 4 plantas y ático, la existente. (PB+3+Atico).

Densidad de vivienda

- La densidad máxima de viviendas se establece en **6** unidades.

Construcciones por encima de la altura máxima.

- No se permitirá sobre la altura anteriormente definida de ático ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

Condiciones particulares de estética.

- Se ajustarán a lo establecido en los Artículos 12.2.7, 12.2.16, 12.2.17, 12.2.18, 12.2.19, 12.2.20, 12.2.21 y 12.2.22 de las NN.SS del PGOU.

Condiciones particulares de uso

- Se ajustarán a lo establecido en los Artículos 12.2.25 de las NN.SS del PGOU.

8.3 CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES DE LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA

- **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 dado que se pretende mantener la superficie actual de la edificación, se estima el 10% en **104,50 m2**.

- **Entrega a la Administración del suelo calificado para nuevos sistemas generales y 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 SG = 14,4 hab x 4,5623 m2s/hab = **65,70 m2 suelo.**

Código Seguro De Verificación S/6WMW16nELsCw2p2j5EfQ==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Página 2/2
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S/6WMW16nELsCw2p2j5EfQ==

Código Seguro De Verificación wHz9H2gzll/GNuIlJHzHUg==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página 2/2
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wHz9H2gzll/GNuIlJHzHUg==
Estado Firmado
Fecha y hora 24/09/2026 11:07:27

Código Seguro De Verificación S/6WMW16nELsCw2p2j5EfQ==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Página 2/2
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S/6WMW16nELsCw2p2j5EfQ==
Estado Firmado
Fecha y hora 27/10/2026 09:12:59

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