AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

NUEVO ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIZJUÁN

Julio 2024

SEVILLA FC

IDOM

Contenido

.....1
INTRODUCCIÓN.....4
Iniciativa y redacción.....4
Documentos de referencia.....4
Situación urbanística actual.....5
Objeto de la actuación de transformación urbanística.....7
ANTECEDENTES.....9
LA MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.....9
EL ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIZJUÁN.....10
Evolución histórica del Estadio.....10
El nuevo estadio Ramón Sánchez-Pizjuán.....11
Nuevas instalaciones deportivas dedicadas al fútbol.....13
JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA.....15
Justificación de la adecuación a las determinaciones de la LISTA.....15
Justificación de la compensación de los espacios libres – zonas verdes.....17
Contenido del presente documento.....18
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....20
AJUSTE DEL ÁMBITO A LAS DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....20
ÁMBITO PROPUESTO.....20
MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....22
CONTEXTO URBANO.....22
Nuevo espacio urbano.....22
Movilidad.....23
Viabilidad social.....24
ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.....24
IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....27
MEMORIA DE ORDENACIÓN.....28
OBJETO.....28
DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....28
AJUSTE DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.....30
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....33
Uso global.....33

Edificabilidad 33
Sistemas generales 34
Esquema de las redes generales de infraestructuras 34
MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS 34
MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN 38
CARÁCTER DE LA INICIATIVA 38
MODO DE GESTIÓN PREVISTA 38
PLAZOS ESTIMADOS PARA LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN 38
CARTOGRAFÍA 40
ANEXO I: CONSULTA DE DATOS CATASTRALES 41

INTRODUCCIÓN

El Sevilla Fútbol Club considera que la casa actual del sevillismo, el Ramón Sánchez-Pizjuán ha quedado obsoleto para los retos y crecimiento deportivos que se marcan como objetivos del Club para los próximos años.

Por ello, el planteamiento del Sevilla Fútbol Club es la construcción de un nuevo Estadio en la parcela que ocupa el actual, de manera que, proyectado según las últimas normativas en cuestión de diseño de recintos deportivos, así como incorporando las últimas tecnologías aplicadas a la construcción y el diseño arquitectónico, se cuente con una nueva infraestructura deportiva de referencia internacional para los sevillistas, pero también para la ciudad de Sevilla.

Iniciativa y redacción

La iniciativa de la presente propuesta de incorporación de una actuación de transformación urbanística en el entorno del estadio Ramón Sánchez-Pizjuán es del propietario del citado estadio, es decir, el Sevilla Fútbol Club.

El presente documento ha sido redactado por la empresa IDOM Consulting, Engineering, Architecture, con los siguientes técnicos redactores:

- Dirección y coordinación
  - César Azcárate Gómez, arquitecto
  - Diego Rodríguez Segura, arquitecto
- Equipo técnico redactor
  - Borja López Roca, arquitecto
  - Idoia Arrazola Otaduy, arquitecta
  - Yohany Socas Gil, urbanista
  - Fernando Garrido Naranjo, arquitecto

Documentos de referencia

Los principales documentos consultados para la elaboración de este documento son:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sevilla, que data del año 2006 y es el instrumento que determina las condiciones urbanísticas de la parcela del Estadio.
- La Ley 7/2021,de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que, entre otras cuestiones, regula los instrumentos urbanísticos (como el PGOU) y sus modificaciones, introduciendo algunas novedades que no se encuentran en el actual PGOU.
- El 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. Este Reglamento regula con mayor detalle las determinaciones de la LISTA.
- Anteproyecto para un estadio de nueva planta para el Sevilla FC, redactado por IDOM en 2023.

Además, se han consultado otros documentos (informes, anteproyectos) facilitados por el Sevilla FC.

Situación urbanística actual

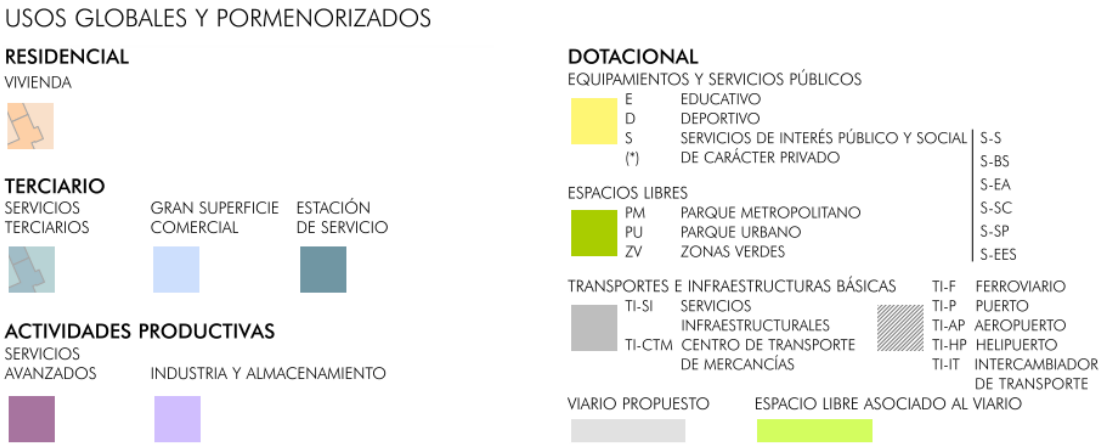
La parcela del Estadio Ramón Sánchez-Pizjuán se encuentra situada entre las calles Sevilla Fútbol Club, Eduardo Dato, José Luis de Casso y Luis Arenas Ladislao. De acuerdo con el PGOU, la parcela cuenta con las siguientes condiciones urbanísticas:

- Clasificación: Suelo Urbano
- Calificación:
  - Uso Globa: Dotacional
  - Uso Pormenorizado: Uso de Equipamientos y servicios públicos - Deportivo privado
- La edificabilidad máxima asignada es igual a la ocupación de un 80%, considerando una altura de 3 plantas[1]; es decir: 30.110 x 0,8 x 3 = 72.264 m^2 construidos.
- Se permiten un 30% de usos compatibles de la edificabilidad total (previo informe municipal, se permite cualquier uso excepto el de industria manufacturera y residencial)

En la siguiente imagen se puede observar la calificación pormenorizada del PGOU de Sevilla en el ámbito del Estadio:

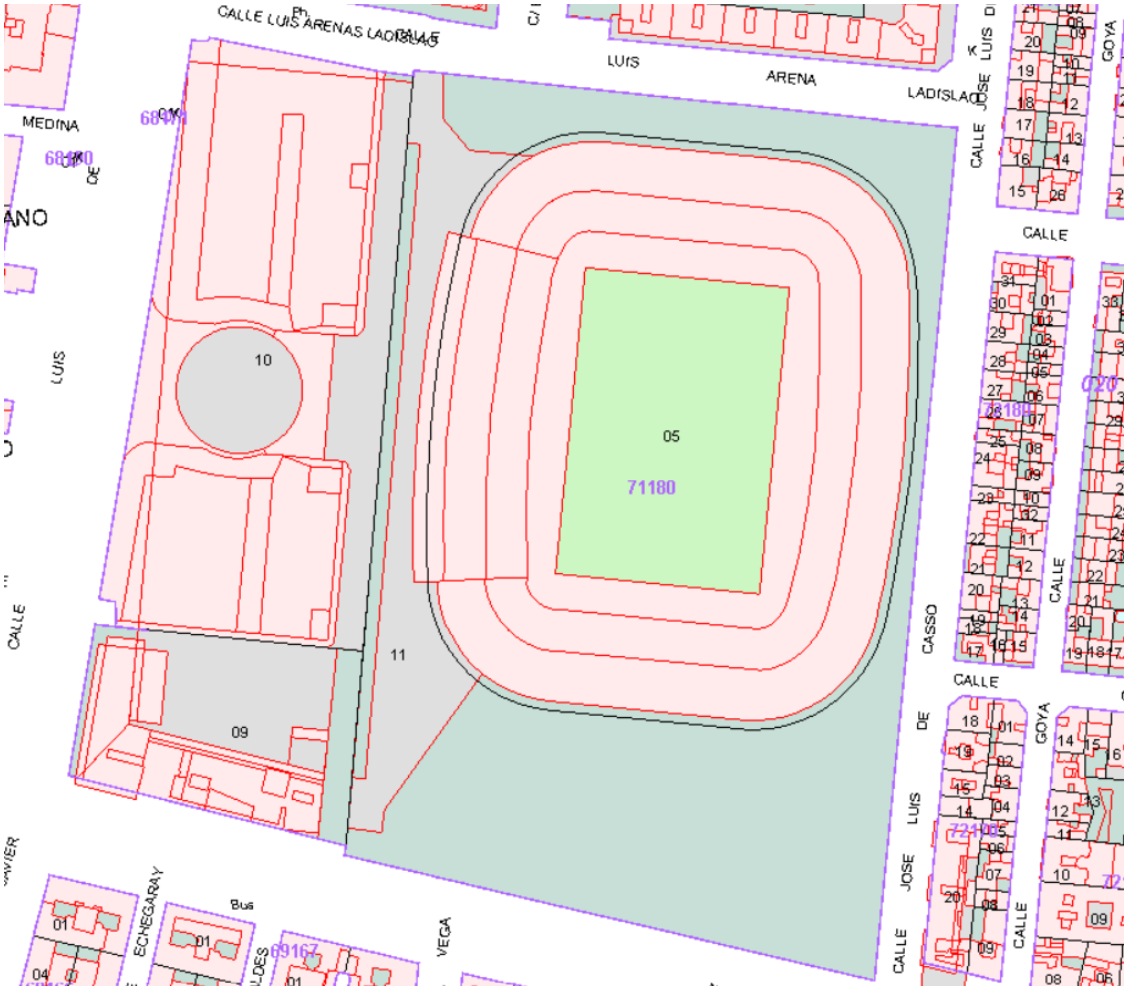


[1] Únicamente a efectos de determinar la edificabilidad, conforme al artículo 6.6.4 del PGOU.



Es importante señalar que el Estadio actual no ocupa el 100% de la parcela definida por el PGOU, pudiendo ser ampliado el inmueble en una corona de 5,55 metros de anchura al norte, sur y este, con una superficie de 3.246 m^2.

En la siguiente imagen (obtenida de la sede virtual del Catastro) también se puede ver la huella de la parcela y la edificación actual.



En la siguiente tabla se representa la situación actual de la edificación y la permitida por el PGOU:

Parámetro	Determinación PGOU	Edificación Actual[2]	Porcentaje de colmatación (%)
Edificabilidad (m^2)	72.264 m^2	46.816 m^2	64,78 %
Ocupación (m^2)	30.110 m^2	26.864 m^2	89,21 %
Altura (m)	Sin limitación	34,20 m	0,00 %
Compatibilidad otros usos (%)	30 %	4,2%	14,00 %

Por último, es necesario señalar que todo el suelo que rodea el Estadio está calificado como Uso de Espacios Libres – Zona Verde.

Objeto de la actuación de transformación urbanística

El objetivo de la actuación de transformación urbanística es el cambio de calificación de una parte del suelo, estableciendo las condiciones para la ampliación de la huella actual del Estadio Ramón Sánchez-Pizjuán, considerando la mejora inmediata del entorno urbano y, simultáneamente, posibilitando la construcción de un nuevo estadio más moderno y que se convierta en una pieza de referencia a nivel internacional. De este modo, de acuerdo con los criterios del artículo 27 de la LISTA, se considera una actuación de mejora urbana.

Por ello, con la finalidad de conseguir este objetivo, es necesario contar con una ordenación urbanística que permita:

1. La mejora del ámbito urbano circundante al Estadio a través de:
    a. La mejora y cualificación de la urbanización del espacio público que rodea al Estadio, que actualmente se encuentra en un estado descuidado y poco cualificado como espacio público y de esparcimiento verde para el barrio[3]. Como se puede ver en la imagen siguiente, en la actualidad, los días de partido, parte del espacio al sur del estadio se emplea como estacionamiento para el dispositivo de seguridad (vehículos policiales) y las necesidades y organizativas (camiones de retransmisión de televisión, autobuses oficiales, etc.).
    b. Adaptación de la forma y la altura del nuevo Estadio. El actual PGOU no limita la altura del Estadio y, con la presente propuesta, se realizará un análisis para determinar el volumen capaz que permita construir un Estadio de altura similar al actual, pero a su vez buscando incrementar la capacidad de aforo que tiene el actual. Esta adaptación podrá incidir en aspectos como el control del impacto visual por la altura del Estadio o la permeabilidad de su envolvente.:
2. La construcción de un nuevo estadio de primer nivel para un aforo de unos 55.000 espectadores:
    a. Para ello se hace necesario ampliar la huella del estadio actual, para adecuarse a las exigencias normativas FIFA, así como a las constructivas

[2] Superficies construidas según datos catastrales

[3] Esta mejora de la urbanización no se considera como una “necesidad de reforma o renovación de la urbanización”, puesto que no altera “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” (artículo 47 del reglamento de la LISTA).

y de edificación obligatorias actuales, que permitan disponer de una infraestructura moderna que sea referencia internacional.

b. Estadio más accesible: una de las acciones a implementar en el nuevo Estadio será la depresión del terreno de juego, lo que permitirá que unos 20.000 espectadores puedan acceder a la grada sin subir escaleras, así como disponer de un anillo a cota de calle para las plazas de personas con movilidad reducida (en consonancia con la letra h) del artículo 3.2 de la LISTA). Esto hará, a su vez, controlar la altura del estadio a la vez que se incrementa el aforo total.
c. La construcción de un nuevo Estadio significa una mayor seguridad en caso de emergencia, por la mejora de las condiciones evacuación.
d. Incluyendo usos compatibles que permitan una actividad continuada los 365 días del año, incrementando la oferta de servicios a nivel de barrio y entorno próximo (conforme a la letra d) del artículo 4 de la LISTA).
e. Incrementando el aforo y haciendo de la accesibilidad, la seguridad y comodidad de los espectadores una de sus características fundamentales (de acuerdo con los criterios del punto 5 del artículo 79 del Reglamento de la LISTA), se promociona aumentar la masa de visitantes de los equipos rivales, lo que repercute de manera directa en la riqueza de la ciudad.



Situación del estadio en un día de partido

ANTECEDENTES

LA MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

El Sevilla FC lleva analizando muchos años las diferentes alternativas para la construcción de un nuevo estadio. Entre las opciones estudiadas, se encontraba la de construir el nuevo estadio en unos terrenos alejados de la ciudad, abandonando su actual parcela. Por diversas razones, de entre las que destaca el fuerte arraigo del club a su barrio, se descartó completamente. Además, desde el punto de vista urbanístico y de ciudad, abandonar la actual implantación del estadio para irse a unos terrenos exteriores a la ciudad supondrían disponer de una parcela con un uso que habría que recalificar en otro, además de perder el impacto positivo que genera en la actividad económica del barrio de Nervión disponer este polo de atracción social. En conclusión, alejarse del lugar actual supondría un mayor impacto negativo en muchos aspectos que a día de hoy están consolidados en la actual implantación.

Por todo ello, se considera esta opción de buscar una ubicación diferente a la actual, en el exterior de la ciudad como completamente descartada, y la intención del Club es apostar por:

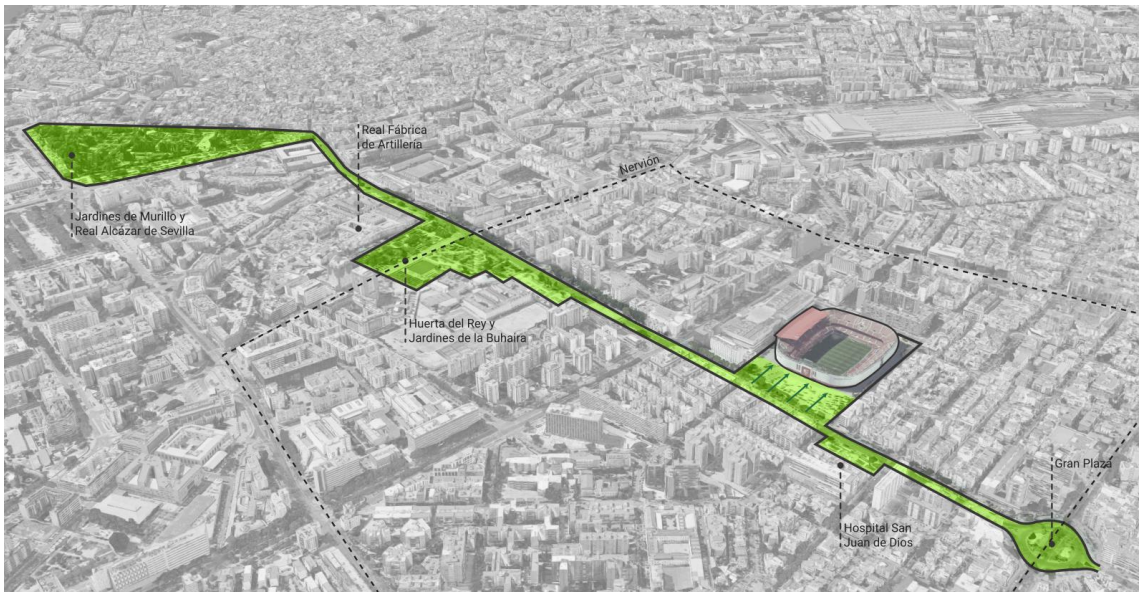
1. Mantener la actual ubicación del estadio, proyectando una nueva infraestructura que satisfaga sus necesidades y expectativas de crecimiento para los próximos años, proponiendo un edificio de primer nivel y alta calidad.
2. Mejorar el entorno urbano actual, cualificando los espacios libres circundantes. Por lo tanto, con la inserción de este nuevo estadio, se contribuye a la mejora de la ciudad existente.

Considerando muy positivo mantener la ubicación urbana del Estadio, y en consonancia con los criterios de ocupación racional y eficiente del suelo de la LISTA, será necesario ampliar su ocupación en la parcela para adaptarse de las necesidades constructivas y normativas actuales. Es importante señalar que no se prevé un aumento de la edificabilidad otorgada[4] por el vigente PGOU y que la propuesta es mantener una altura similar al actual Sánchez-Pizjuán, aumentando el aforo en unos 10.000 espectadores.

Por otro lado, para lograr esta relación con el contexto urbano circundante, un aspecto clave es el de enlazar el nuevo estadio con la incomparable historia urbana de la ciudad, su cultura y patrimonio construido. Existe un encadenamiento de diferentes elementos arquitectónicos y espacios urbanos de gran interés a lo largo de la Avenida Eduardo Dato, por lo que se ha identificado la oportunidad de mejorar esta relación con el Nuevo Estadio a través de una nueva plaza sur revitalizada, de manera análoga a lo que ocurre en otros puntos de la Avenida de Eduardo Dato.

Así, el eje que constituye la Avenida Eduardo Dato, y su prolongación en la Calle Federico Mayo Gayarre tiene el potencial para convertirse en un espacio verde que se añada a los principales lugares públicos de Sevilla: el Real Alcázar y los jardines de Murillo; la Real Fábrica de Artillería; el parque de la Buhaira, y el parque de Amate.

[4] Se aumentará la superficie construida actual del Estadio, pero sin superar la edificabilidad máxima otorgada por el PGOU. Como se indica más adelante, hay más de 25 mil metros cuadrados de edificabilidad no consumidos por la actual edificación, que se consideran suficientes para dar cabida a las necesidades del nuevo estadio.



La integración de estas motivaciones se llevará a cabo con una propuesta arquitectónica ambiciosa, contemporánea e identificable, que hará del Nuevo Ramón Sánchez-Pizjuán un nuevo hito metropolitano para Sevilla, trabajando en pro del interés público mediante una cuidada relación con su contexto urbano.

En este sentido, los principales beneficiarios, en diferentes escalas, son:

- Los vecinos del ámbito, que verán mejorado su entorno urbano.
- Los aficionados que acudan al Estadio que contarán con mejores condiciones de confort, accesibilidad y seguridad.
- Los servicios municipales y el propio Club, por contar con una instalación más moderna que mejora la operativa en los días de partido.
- La ciudad, en general, al tener un nuevo hito arquitectónico, con la intención de convertirse en un icono de la ciudad con proyección internacional, incorporando al proyecto, además, una significativa mejora del espacio público urbano colindante.

Por todo ello, y en concordancia con la LISTA, se propone incorporar una actuación de transformación urbanística que permita llevara a cabo todas las anteriores propuestas de mejora del contexto urbano.

EL ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIZJUÁN

Evolución histórica del Estadio

El Estadio Ramón Sánchez-Pizjuán se inauguró en 1958 y ha tenido diversas intervenciones en los años 1974, 1981 y 2015. Sin embargo, se trata de una construcción un tanto obsoleta para dar cabida a las necesidades enumeradas anteriormente en materia de competición, de infraestructuras tecnológicas, de confort y servicios para los espectadores, de otros usos para activar más la ciudad y su entorno y, finalmente, de seguridad para acceso y evacuación.

Así, es un hecho que el actual Estadio Ramón Sánchez-Pizjuán no está alineado con los requerimientos necesarios de un Estadio para la práctica y disfrute del fútbol moderno. En este sentido, el Sevilla FC, consciente de esta apremiante necesidad y

como propietario del Estadio actual y de la parcela sobre la que el mismo se asienta, viene estudiando desde hace ya unos cuantos años, diferentes alternativas para dar solución a ésta, cada vez más, necesidad imperante de adaptación al fútbol moderno.

Por otro lado, el Sevilla FC se encuentra fuertemente arraigado en la ciudad de Sevilla desde sus orígenes y en el entorno del Nervión en particular. Podemos decir sin temor a equivocarnos que el Sevilla FC es una institución consolidada en la ciudad de Sevilla y en su entorno inmediato, por lo que no es viable que para atender a las nuevas necesidades que tiene un estadio de fútbol moderno según lo expresado líneas arriba, tenga que salir de la ciudad y concretamente de la parcela donde actualmente se ubica el Estadio Ramón Sánchez-Pizjuán.

Por todo lo expresado hasta el momento, podemos concluir que el Sevilla FC necesita construir un nuevo Estadio de fútbol y que dicho Estadio debe de estar ubicado en el mismo lugar donde se encuentra ubicado el actual Ramón Sánchez-Pizjuán.

En los últimos años, el Sevilla FC ha venido trabajando diversos estudios y proyectos para tratar de dar solución a las carencias del actual estadio, entre otros:

- Proyecto de ampliación y reforma del estadio existente, año 2008.
- Proyecto de nueva cubrición del estadio existente, año 2015.
- Anteproyecto de nuevo estadio en la parcela actual definida en el PGOU, 2021.
- Anteproyecto de reforma con un tercer anillo de grada añadido al estadio existente, 2022.

Ninguno de estos estudios pudo ser llevados a término ya que no daban cumplimiento a todas las necesidades expresadas líneas arriba:

- De un lado, los proyectos de reforma del Estadio existente quedaban excesivamente limitados por la concepción estructural del Estadio construido en 1958, que no permite solventar con claridad las necesidades de espacios, circulaciones y usos precisos en un estadio moderno.
- Por otro, el de nueva planta en la parcela existente propiedad del Sevilla FC no cumplía (por imposibilidad física) con el aforo requerido para un nuevo Estadio, ni con el espacio suficiente para los requerimientos de un estadio moderno que pueda ser utilizado todos los días del año y sirva a todos los ciudadanos.

El nuevo estadio Ramón Sánchez-Pizjuán

Llegados a este punto y, plenamente conscientes de que el Estadio actual del Sevilla FC es un gran inconveniente para que el Club se desarrolle de la manera adecuada y esté alineado con los grandes clubes europeos punteros, el Sevilla FC ha contratado en el año 2023 un estudio de viabilidad (a nivel conceptual) a la empresa Legends. Este estudio analiza las necesidades y características que debería tener un estadio moderno en la misma ubicación del Ramón Sánchez-Pizjuán actual.

Tras este estudio, el Sevilla FC ha contratado en 2023 a la firma IDOM la redacción de un Anteproyecto para un estadio de nueva planta, construido en el mismo lugar donde se encuentra actualmente el Ramón Sánchez-Pizjuán. Dicho Anteproyecto contempla el diseño de un estadio moderno, funcional, que da respuesta a los principales puntos enumerados al comienzo como necesarios para albergar la práctica y disfrute del fútbol moderno, estos son:

- Apropiado terreno de juego e instalaciones deportivas y de prensa para las nuevas necesidades del fútbol actual.
- Capacidad para albergar las infraestructuras necesarias para las retransmisiones televisivas y la adecuada *fan experience* (experiencia del espectador).
- Confort, espacio suficiente y servicios apropiados para los espectadores
- Incorporación de usos en el estadio que permitan su utilización todos los días del año, como zonas de *hospitality*, museo, restauración y eventos.
- Seguridad para las personas en los accesos, estancias y evacuaciones, así como facilidad y medios para la atención de las personas con movilidad reducida mediante la accesibilidad universal.

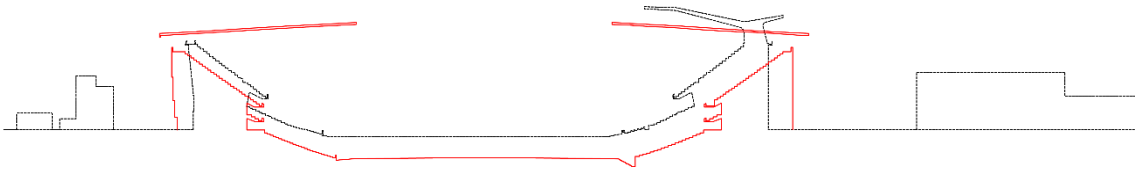
Además de todo ello, absolutamente necesario para la construcción de un Estadio que se adapte a los nuevos requerimientos del fútbol moderno, el Anteproyecto del Sevilla FC por el cual se produce la motivación que genera el presente documento, va más allá y establece un diseño que tiene además en cuenta la integración del edificio en su entorno urbano inmediato, dotando de una mayor calidad a los espacios urbanos y a la ciudad, produciendo una notable mejora respecto a lo existente.

Para lograr todo ello, el diseño tiene en cuenta en todo momento numerosos aspectos que consiguen mejorar dicho entorno urbano y que suponen una mejora en todos los aspectos para la ciudad y los ciudadanos. Entre los aspectos más importantes, se pueden enumerar los siguientes:

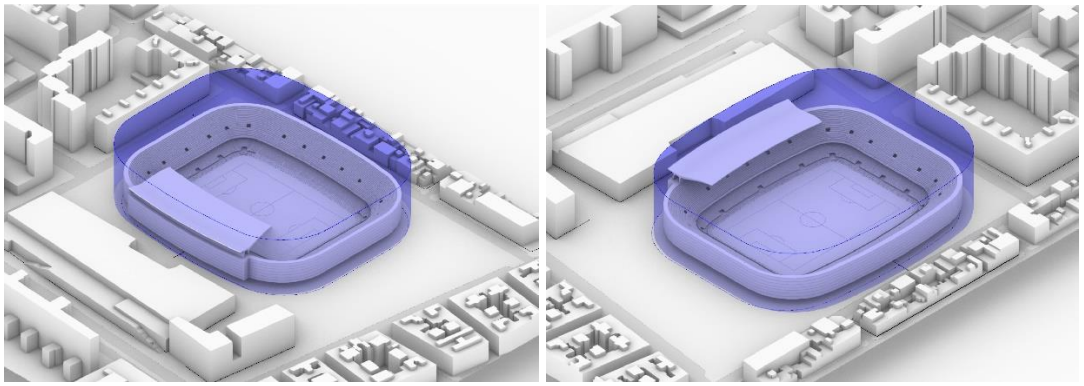
- El terreno de juego se ubica varios metros bajo la cota de la calle de manera que la altura del nuevo estadio será bastante similar a la altura del existente, sin distorsionar así con su presencia la altura del resto de edificaciones.
- El diseño del estadio no se concibe como un objeto cerrado y que no dialoga con el exterior, sino que trata de establecer ese diálogo en cada uno de sus cuatro lados atendiendo a lo que sucede en el exterior.
- El diseño presenta un punto de intensa relación con la plaza Sur que da a la calle Eduardo Dato, integrando mediante su arquitectura la plaza, proponiendo zonas de terrazas accesibles por el ciudadano como continuidad de la propia plaza y creando sombra sobre la misma para generar así un gran punto de atracción y uso urbano durante los días de no partido.
- Se plantea un estadio innovador, ejemplo de los estadios de nueva generación, y heredero de los valores tradicionales del Sevilla FC, con actividad todo el año y motor del dinamismo en el barrio de Nervión. Así, el Nuevo Estadio Sánchez-Pizjuán no solo será un recinto deportivo de referencia, será también un edificio icónico y arraigado en la ciudad de Sevilla.

A diferencia de los estudios realizados anteriormente por el Sevilla FC, el mencionado Anteproyecto de IDOM, contempla un aforo para el nuevo Estadio que estará entre los 52.500 y 55.000 espectadores (en función del diseño final), preciso para el crecimiento del Sevilla FC. Este aforo, unido al resto de características ya explicadas anteriormente, hace que la nueva huella necesaria tenga más metros cuadrados que la actual huella prevista para el Estadio en el actual PGOU (sin modificar la ubicación actual, sólo adaptadas las dimensiones a los nuevos requerimientos de espacio).

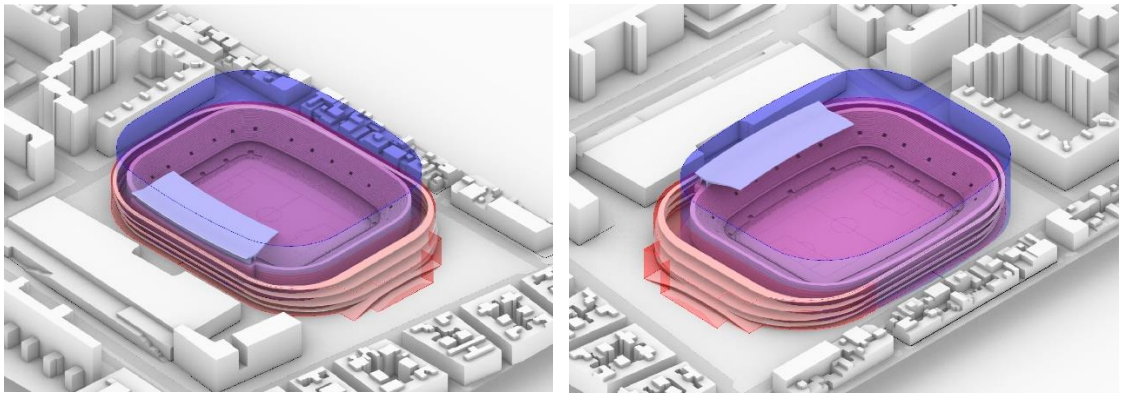
En la siguiente imagen se puede observar una comparativa entre la sección del actual Estadio (negro) y el nuevo Estadio (rojo) del anteproyecto de IDOM, donde con una altura similar se logra un aforo parecido (gracias a que se hunde el terreno de juego).



Esta cuestión es de importancia, puesto que la normativa urbanística no establece limitaciones a la altura de la construcción. Si no se amplía en superficie (huella) el campo debería ampliarse en altura para lograr una capacidad similar, con lo que la afección al entorno sería más grave. Véase siguiente imagen donde se representa el estadio actual y una propuesta en color azul de 50 m de altura (unos 15 m superior al actual).



En la siguiente imagen se puede observar la comparativa entre los tres estadios: el actual, el permitido por el PGOU en altura (azul) y el propuesto por el anteproyecto (rojo).



No obstante, la opción de incrementar el estadio en altura respetando la misma huella de parcela no es viable, funcionalmente hablando, por el hecho de que las visuales de todos los espectadores hacia el terreno de juego estarían limitadas y serían defectuosas en un porcentaje alto de las mismas, lo que no lo haría homologable, según los criterios de diseño establecidos por la FIFA (Federación Internacional de Fútbol). Esta opción, por tanto, solo se presenta a los efectos de la comparativa formal con las otras.

Nuevas instalaciones deportivas dedicadas al fútbol

La evolución del fútbol en los últimos años, donde la competición de la Primera División española (LaLiga) se viene posicionando en los primeros lugares del ranking mundial,

ha hecho que prácticamente todos los clubes de fútbol de Primera División hayan acometido proyectos y obras de nueva construcción o remodelación profunda de sus estadios en los últimos años. Son así relevantes, entre otros:

- El nuevo Civitas Metropolitano en Madrid, finalizado en 2017.
- La renovación y ampliación del Santiago Bernabéu en Madrid próxima a su finalización.
- La reforma y ampliación del Camp Nou en Barcelona actualmente en obras.
- El nuevo Estadio de San Mames en Bilbao, finalizado en 2014.
- La reforma y ampliación del Reale Arena en San Sebastián, finalizada en 2021.
- La modernización del Ciutat de Valencia con la primera fase finalizada en 2021.
- La remodelación y ampliación del Sadar en Pamplona finalizada en 2022.
- La reforma del Estadio de la Cerámica en Villarreal finalizada en 2023.
- Las obras de reforma y ampliación del Estadio de Balaídos en Vigo actualmente en ejecución.
- Las obras de reforma y ampliación del Estadio Mallorca Son Boix en Mallorca, actualmente en ejecución.
- El proyecto de nueva grada de Tribuna y cubrición del Benito Villamarín en Sevilla, cuyo proyecto se presentó recientemente.
- El proyecto del nuevo Estadio de la Romareda en Zaragoza actualmente en desarrollo.

Dicho auge de renovaciones y construcción de nuevos estadios se debe precisamente a la tremenda evolución que la industria del fútbol ha experimentado en las dos últimas décadas a nivel mundial y, particularmente en España, con el posicionamiento de liderazgo de sus clubes más relevantes, entre los que se encuentra el Sevilla FC, en las competiciones europeas y mundiales. En este sentido, la institución LaLiga, encargada de promover, desarrollar y gestionar la competición de la Primera División del fútbol español, ha puesto especial hincapié en los últimos años en marcar los criterios, unificar y promover la renovación de los estadios españoles que, a nivel general, se encontraban en un estado poco adecuado para la práctica del fútbol con los niveles de seguridad, confort, servicios e imagen que el prestigio de sus clubes a nivel mundial comenzaba a tener.

Con motivo del Campeonato Mundial de Fútbol de 1982, se efectuaron diversas reformas de importancia en varios estadios españoles, pero, desde esa fecha y hasta las actuaciones listadas líneas arriba, muy pocas y de muy poca relevancia han sido las obras que se han venido haciendo en los estadios de fútbol españoles. El mundo del fútbol de nuestros días ha evolucionado de una manera mucho más rápida que los estadios. Una evolución que tiene diversos apartados:

- El primero, la propia competición, con terrenos de juego muy avanzados a nivel de calidad del césped y su composición, los drenajes, etc.
- El segundo, la calidad de las retransmisiones televisivas y las infraestructuras necesarias para ello, cada vez con instalaciones tecnológicas más complejas y sofisticadas.
- El tercero, el confort y los servicios para los espectadores, que tienen que ver con el espacio necesario para atender a las necesidades de las nuevas generaciones y hacer más grata la estancia en los estadios.

- El cuarto, la incorporación de usos que van más allá de los necesarios para celebrar cada 15 días partidos de fútbol y que posibilitan dar más servicios y permitir que el Estadio pueda utilizarse todos los días del año y así ser mucho más útil a la propia ciudad y a sus ciudadanos .
- Y, por último, la seguridad para las personas en los estadios, ya que son los edificios de las ciudades que mayor ocupación de personas presentan y que tienen que estar perfectamente adaptados y dimensionados para un acceso y evacuación seguros, atentos a las normativas locales e internacionales.

JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA

Justificación de la adecuación a las determinaciones de la LISTA

Las condiciones urbanísticas actuales permitirían una ampliación del estadio, pero, como ya se mencionó anteriormente, con un diseño que no es el más adecuado para la compatibilización de este con la ciudad ni con la funcionalidad interna del edificio.

Como ya se indicó en el apartado de "Objeto de la actuación de transformación urbanística", la propuesta que se realiza consiste en modificar la actual huella definida por el PGOU para el Estadio en su forma: ampliando su superficie, pero no en altura ni incrementando la edificabilidad. Además de las actuaciones en el Estadio, como se señaló, se propone la mejora del espacio público con un nuevo diseño urbano de mayor calidad. Todo ello con el objetivo de contar con un Estadio icónico, que active la actividad económica y que suponga una mejora en la calidad de vida del barrio de Nervión.

Para la ampliación de la huella, se requiere un cambio de calificación de una Zona Verde, ya que, como se mencionó anteriormente, el suelo que rodea el Estadio tiene esta calificación lo que es perfectamente viable con la propuesta, debiéndose considerar varias cuestiones:

- No existe aumento de edificabilidad.
- La LISTA, en su artículo 86, señala sobre las modificaciones[5] que "en relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente", y que "toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía". Además, el Reglamento de la LISTA, indica en el artículo 119 que las modificaciones "que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes […] deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia". En consecuencia, disminuir el suelo calificado como Zona Verde, conlleva la búsqueda de otro suelo de igual superficie en otro lugar.

Así, la modificación de las condiciones se propone que se realicen a través de una "Actuación de Transformación Urbanística" como una "actuación de mejora urbana" (art. 27 de la LISTA) que, conforme a la LISTA y su Reglamento, se justifica sobre la base de que la ordenación propuesta entraña la mejora de la ciudad existente con cambio de uso. El interés público de esta actuación se fundamenta en las cuestiones antes

[5] "Innovaciones" según la terminología de la norma.

enunciadas (ver apartado “INTRODUCCIÓN”) y que, fundamentalmente, consisten en lograr un nuevo Estadio moderno para la ciudad (con mayores prestaciones en cuanto a seguridad, operatividad y representatividad) y la mejora del espacio público que lo rodea, de modo que, tanto la ciudad de Sevilla, como el barrio de Nervión, se vean beneficiados.

En consonancia con lo anterior, la LISTA regula en su Título II el régimen de las actuaciones de transformación urbanística en su artículo 24, indicando que dichas actuaciones tienen por objeto, en suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior. En el presente caso, por las características anteriormente expuestas, la actuación de transformación propuesta tiene el carácter de actuación de mejora urbana.

El artículo 25 dispone que las actuaciones de transformación urbanística deberán ser ordenados mediante un instrumento de ordenación detallada; en el presente caso un Estudio de Ordenación.

Como actuaciones de mejora urbana, el artículo 27 de la LISTA señala:

> *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.*
>
> 3. *La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.*

En el presente caso, la actuación propuesta implica el “cambio de uso o tipología” ya que se trata de una ampliación de la huella del estadio. También la mejora del espacio público existente, pero sin considerarse una necesidad de reforma o renovación de la urbanización, ya que no se altera la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes.

La anterior consideración se realiza conforme al criterio del artículo 47 del Reglamento de la LISTA, que indica que “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”. El artículo 188 aludido indica que las obras de urbanización pueden consistir en “obras para mejorar o completar la urbanización, en actuaciones de mejora urbana, actuaciones

para recuperar la condición de solar por inadecuación sobrevenida de su urbanización, o actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano".

Por otro lado, el artículo 1.1.4 del vigente PGOU, establece una serie de principios rectores que también rigen para la actuación propuesta:

> *a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitante, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.*
>
> *b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.*

Por lo tanto, se entiende que las actuaciones previstas en el presente documento cumplen y se adecuan a las determinaciones y criterios de la LISTA y su Reglamento, así como del PGOU vigente.

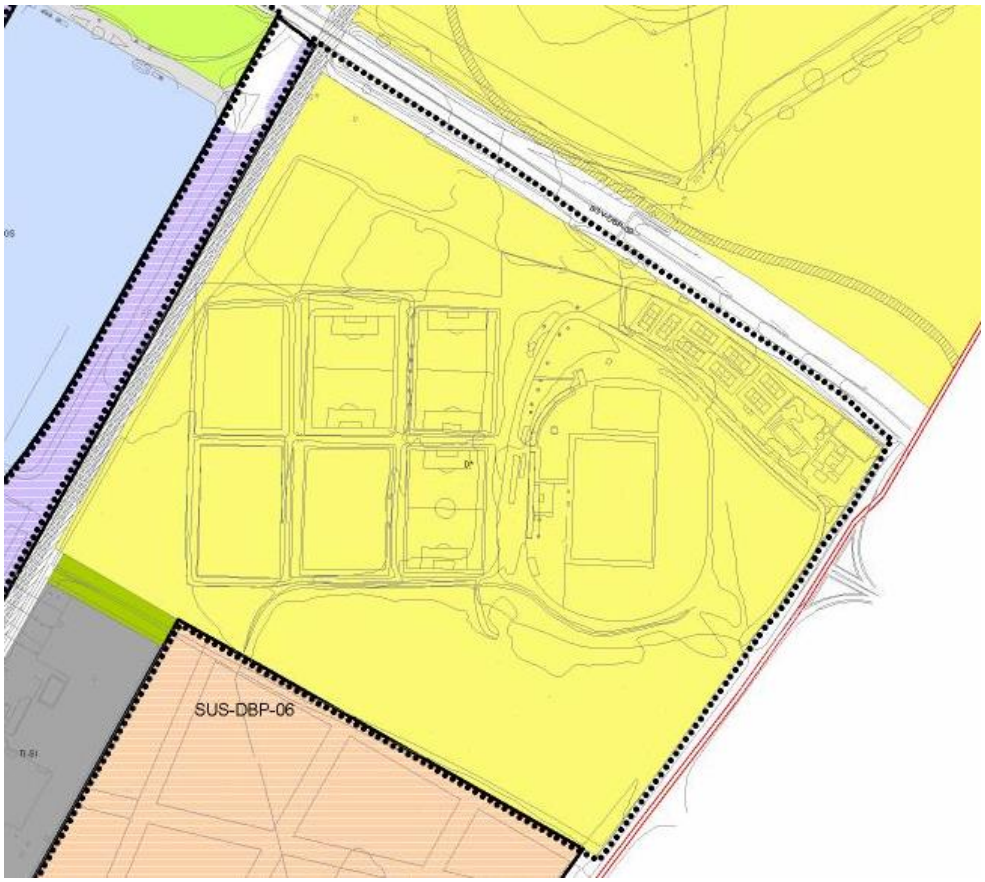
Además, se tramitará la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica en su modalidad simplificada. A estos efectos, el presente documento tendrá la consideración de borrador del Plan, conforme a la legislación en materia de evaluación ambiental estratégica.

Justificación de la compensación de los espacios libres – zonas verdes

De acuerdo con el artículo 86 de la LISTA señalado anteriormente y el 119 del Reglamento de la LISTA, se ha previsto que la superficie de suelo que modificará su calificación actual de dotacional espacio libre y zona verde a dotacional deportivo de carácter privado será compensada por idéntica superficie que modificará su calificación actual de dotacional deportivo de carácter privado a dotacional espacio libre y zona verde-

La compensación se realizará entre estas dos localizaciones: parte de los terrenos de la Ciudad Deportiva cambiarán a la calificación de Zona Verde, en la misma cuantía en la que, en la manzana en la que actualmente se ubica el estadio, se aumenta la calificación a Equipamiento Deportivo Privado.

En la siguiente imagen se puede observar la calificación según el PGOU vigente de la Ciudad Deportiva del Sevilla FC.



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SERVICIOS AVANZADOS
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
(*) DE CARÁCTER PRIVADO
S-S
S-BS
S-EA
S-SC
S-SP
S-EES

ESPACIOS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO
PU PARQUE URBANO
ZV ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
TI-SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
TI-F FERROVIARIO
TI-P PUERTO
TI-AP AEROPUERTO
TI-HP HELIPUERTO
TI-IT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

Además de la compensación de la superficie de Zona Verde, es importante señalar que la actual Zona Verde del distrito de Nervión será reurbanizada (cuyo coste será asumido por el Sevilla FC) para dotarla de mayor calidad y seguridad en los días de partido (como ya se mencionó en el apartado de Objeto de la actuación de transformación urbanística).

Contenido del presente documento

Conforme a la Disposición transitoria segunda del Reglamento de la LISTA, el presente documento responde a los contenidos establecidos para una Estudio de Ordenación, además de incluir el ámbito de la actuación de transformación urbanística (como se mencionó previamente, no se encuentra recogida en el vigente PGOU).

El artículo 92 del Reglamento de la LISTA indica el contenido y documentación del Estudio de Ordenación. Su contenido básico se circunscribe a las determinaciones de ordenación detallada, así como su programación.

Este Estudio deberá adaptarse al ámbito objeto de la modificación y contener la documentación que se requiera, de acuerdo con el artículo 85 del Reglamento (Memoria, Normativa urbanística, Cartografía, Anexos y Resumen Ejecutivo). Pero también se debe incluir lo establecido en el punto 3 del mencionado artículo 92: "*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 incluidos 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 otro lado, el Estudio de Ordenación está sometido al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por lo que será necesario redactar los documentos que acompañan este proceso. En el apartado "AJUSTE DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD", se señalan una serie de criterios que deberán ser contemplados en el desarrollo del Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica (sin perjuicio de las cuestiones que el órgano ambiental puede establecer en la tramitación de los documentos).

Además del indicado Documento Ambiental Estratégico (y los contenidos propios señalados en el Reglamento de la LISTA), el Estudio de Ordenación deberá contar con los siguientes estudios complementarios (que se aportaran en las fases siguientes de la tramitación):

- Estudio acústico
- Estudio de movilidad
- Estudio paisajístico
- Estudio de sombras y asoleamiento
- Estudio de impacto de género

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

AJUSTE DEL ÁMBITO A LAS DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sevilla no establece directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística. Hay que recordar que el PGOU data del año 2006, mientras que la LISTA está aprobada en el 2021; por lo que las actuaciones de transformación urbanística son una novedad de la LISTA y, consecuentemente, no se encuentran recogidas en el PGOU.

No obstante, como se mencionó en el apartado de "JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA", se han adoptado los criterios generales establecidos en la LISTA y su Reglamento. En este sentido, la Actuación de Transformación Urbanística de mejora urbana se ajusta al interés general, de un modo sintético, en los siguientes puntos:

- Por un lado, por la inclusión de un proyecto singular como es un nuevo Estadio que dará una nueva imagen a la ciudad y al barrio de Nervión.
- Por otro lado, por la evidente mejora de los espacios públicos que rodean el Estadio, logrando un espacio de mayor calidad, con usos diarios y con un espacio eminentemente peatonal.

ÁMBITO PROPUESTO

El ámbito propuesto para la Actuación de Transformación Urbanística se puede consultar en el plano 2 "Ámbito" de la cartografía asociada al presente documento. Se trata de un ámbito discontinuo que incorpora suelo en dos localizaciones:

1. Por un lado, los suelos correspondientes a la ubicación actual del estadio y los calificados como zona verde que lo rodean y que es el objeto principal de la Actuación. Cuenta con una superficie total de 51.848 m^2, conformado por un ámbito sensiblemente rectangular, delimitado por las calles Luis Arenas Ladislao, Sevilla Fútbol Club, José Luis de Casso y Avenida Eduardo Dato.
2. Por otro lado, los suelos de la ciudad deportiva del Sevilla FC, que se incorporan al ámbito como propuesta de localización de las superficies de Espacios Libres y Zonas Verdes a compensar. Constituyen un área de forma rectangular, delimitada por la carretera A-376 (Sevilla-Utrera), la Avenida de la Salud (SE-005), la línea de ferrocarril (Bifurcación Tamaraquillo-La Salud) y cauce intermitente existente; cuenta con una superficie de 269.462 m^2.

En conjunto suman algo más de 32 hectáreas, aunque la principal innovación se produce en los suelos en los que se localiza el estadio actual. Como se mencionó, la Ciudad Deportiva se incluye a efectos de localización alternativa exigida por la LISTA para la compensación de la superficie de zona verde que se modifica en los suelos en los que se ubica el actual estadio, quedando pendiente la localización exacta de los mismos.

Por este motivo, en los planos del presente Avance, las alternativas estudiadas y la solución propuesta se concentran en la resolución de la ordenación de la manzana del Estadio Actual; posponiendo a siguientes fases de la tramitación la definición de la ubicación precisa de la superficie de zona verde a compensar en los suelos de la Ciudad Deportiva.



Como se observa en la anterior imagen, en el ámbito se incluye la parcela del estadio actual, la parcela de la zona verde circundante y la parcela de la Ciudad Deportiva del Sevilla FC. En el apartado “IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA” se incluye la descripción catastral de las parcelas y, en el plano 3 “Catastral”, la representación gráfica de las parcelas catastrales, que no son exactamente coincidentes con la representación gráfica de la calificación pormenorizada del PGOU.

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

CONTEXTO URBANO

Nuevo espacio urbano

El barrio de Nervión en el que se encuentra el ámbito de Estudio de Ordenación es un área heterogénea, ya que cuenta con todo tipo de usos y servicios: tanto usos comerciales, como zonas residenciales de alta y baja densidad y espacios verdes. Esta diversidad de usos en torno al ámbito confiere una multitud de posibilidades, con las que conectar con el barrio y un ambiente rico y variado.

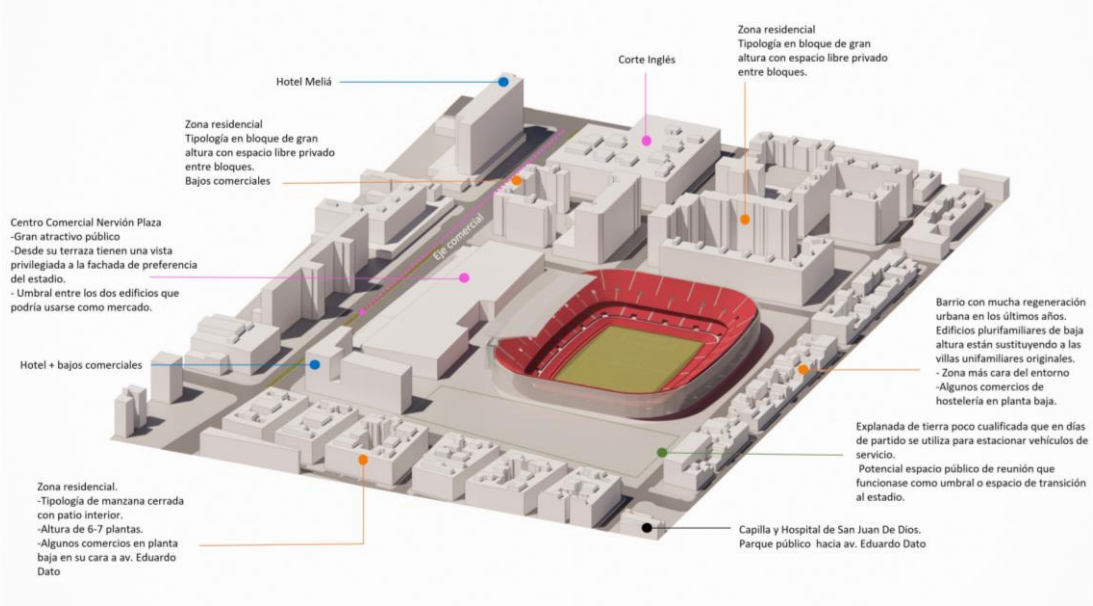
Como se mostró en el apartado de “LA MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE”, el eje verde de la Avenida Eduardo Dato - Calle Federico Mayo Gayarre posee una serie de elementos singulares que se relacionan de manera particular con la traza urbana, entregando parte de la superficie como espacio público, zonas verdes, parques y plazas que los hacen servir como dotación urbana de primer orden.

El presente Estudio y, por tanto, el nuevo Estadio Ramón Sánchez-Pizjuán, propone que ese mismo tipo de relación con la ciudad se produzca en la fachada Sur, potenciando el interés público y contribuyendo a crear un nuevo espacio urbano para Nervión y Sevilla, la nueva plaza de Nervión y de Sevilla. Este nuevo espacio urbano, sumado al nuevo Estadio, que se pretende convertir en un nuevo referente arquitectónico de la ciudad, con proyección internacional, se transformará en una pieza más de los enclaves emblemáticos de Sevilla enlazados a través del citado Eje Verde.

Es importante señalar el ámbito que rodea inmediatamente al Estadio y que se verá influenciado en mayor medida por el Estudio de Ordenación. Como ya se ha mencionado, actualmente este espacio esta deficientemente urbanizado y, en los días de partido se ocupa por el dispositivo de organización y logística de los eventos. Por ello, es necesario insistir en la mejora que se producirá con un nuevo estadio que permita albergar estas funciones en el interior de la futura edificación.

Así, en la siguiente imagen se puede observar la heterogeneidad del entorno urbano que rodea el Estadio:

- Al sur se encuentra un espacio libre en continuidad con la avenida Eduardo Dato, actualmente sin uso alguno de interés (y en ningún caso utilizado como espacio verde) y en estado descuidado, que se pretende dinamizar con usos complementarios del nuevo Estadio, como más adelante se indica.
- Al norte, en la calle Luis Arenas Ladislao, se encuentran edificios residenciales de tipología en bloque con espacio libre privado interior, con 8 plantas hacia la mencionada calle.
- Al oeste se ubica el centro comercial Nervión Plaza, como una pieza continua que tiene un atrio central tipo plaza que comunica la avenida Luis de Morales con la calle peatonal Sevilla Fútbol Club. Este centro comercial cuenta con alturas de hasta cuatro niveles.
- Al este, en la calle José Luis de Casso, se encuentra un frente residencial, con bajos comerciales, tipología de vivienda en hilera y parcelas pequeñas. En este caso la diversidad tipológica es alta, con edificios de entre 2 y 4 alturas.



También se logrará un espacio más seguro en dos vertientes: por un lado, mejoran condiciones de evacuación en caso de emergencia (el edificio es más sencillo de evacuar al rehundir el terreno de juego) y, por otro lado, se dispondrá de un ámbito con mayor actividad diaria, con lo que se reduce la sensación de inseguridad.

Además, el nuevo Estadio deberá responder a los contornos urbanos presentes, siendo sensible especialmente en lo que a altura de la edificación se refiere, para no generar afecciones por una excesiva volumetría.

Movilidad

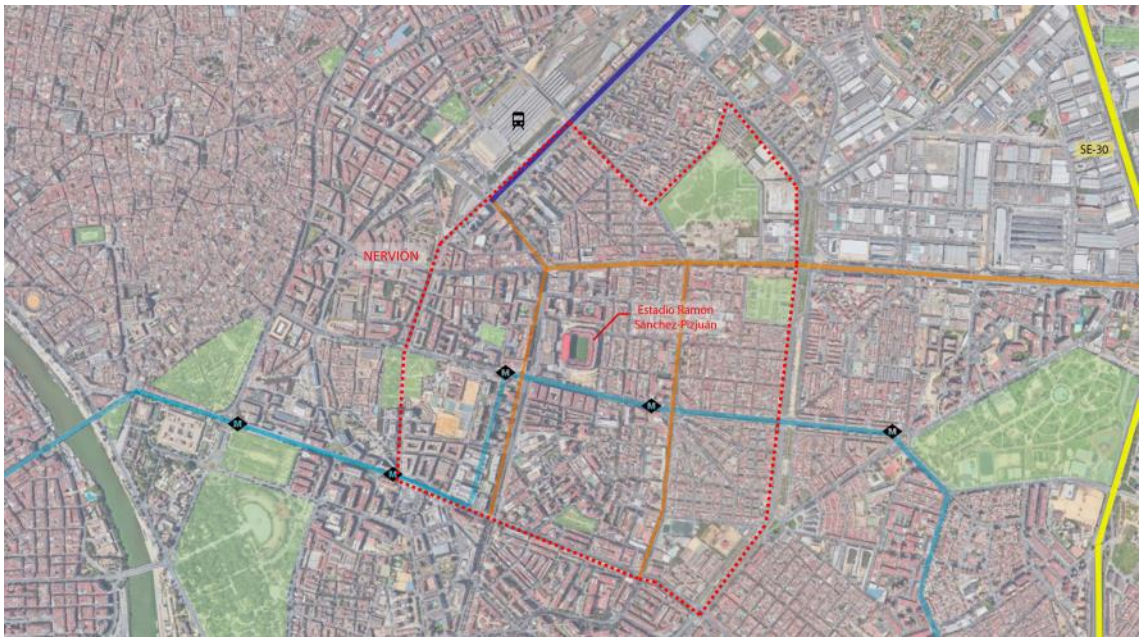
Desde el punto de vista de la movilidad, se trata de un lugar clave en la ciudad con conexión directa a los principales accesos de la ciudad, tanto en avión como en tren. 14 minutos andando hasta la estación de Santa Justa, 20 minutos en coche hasta el aeropuerto.

Un lugar bien abastecido por transportes urbanos, con paradas de metro (línea azul y línea marrón) y autobús, acerca el Estadio a toda la ciudad. Visitantes y usuarios, por lo tanto, dispondrán de diferentes alternativas de acceso al recinto.

También está bien conectado por medios de transporte no motorizados, al estar en colindancia con el eje de la Avenida Eduardo Dato que, además, de conectar peatonalmente, cuenta con un carril bici.

La diversidad de modos de transporte del ámbito se convierte en un valor para convertirlo en un lugar de atracción de actividad a nivel de toda la ciudad.

En el estudio de movilidad, que acompañará el documento de Estudio de Ordenación, se analizará el impacto que la ampliación del aforo (unos 10 mil espectadores) tiene sobre la movilidad general de la zona.



Viabilidad social

En cuanto a las cuestiones sociales, se estima que la propuesta de la mejora del entorno del Estadio va a beneficiar:

1. En primer lugar, a toda la ciudad, por fomentar la mejora de un equipamiento deportivo de nivel global que atraerá más visitantes.
2. Al distrito de Nervión (unos 50 mil habitantes), por mejorar un espacio público: dotándolo de una mejora de la urbanización del entorno del Estadio y por la activación de usos todos los días de la semana.
3. A los vecinos más próximos al Ramón Sánchez-Pizjuán. De acuerdo con los datos del Ayuntamiento de Sevilla, el Estadio está en el distrito censal 4109103033 y colinda con el distrito censal 4109103032. Entre ambos distritos, se encuentra una población de 3.454 habitantes. Estas personas serán las directamente beneficiadas de:
    a. La mejora de la urbanización, adecuándola a un diseño más moderno e implementando medidas de reducción del efecto “isla de calor” a través de elementos que den sombra.
    b. La creación de un espacio peatonal, libre de vehículos estacionados en superficie (relacionados con la actividad del Estadio como empleados del Club, camiones de retransmisiones, etc.), por la construcción de estacionamientos subterráneos destinados a estos vehículos.

ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Como se comentó anteriormente, previo a este documento de avance, quedó descartada por completo la posibilidad de ejecutar el nuevo estadio en una parcela diferente a la actual, exterior a la ciudad, por los impactos negativos que generaba.

- Alternativa 0 o de “no actuación”. Esta alternativa plantea mantener la situación urbanística actual. Es decir, no se ampliaría la huella de estadio, por lo que la única solución sería ampliar la crujía aún no ocupada (y perteneciente al Sevilla FC) y elevar la edificación en altura para lograr un aforo similar al actual. Se representa en el plano 5 “Alternativa 0”.

- Alternativa 1. Plantea la ampliación de la huella del Estadio con una superficie similar a la establecida en el anteproyecto de IDOM de 2023. Para la compensación de las zonas verdes, se propone la peatonalización de las calles aledañas al estadio, de modo que sean calificadas como zona verde en el estudio de ordenación. Se representa en el plano 6 “Alternativa 1”.
- Alternativa 2. Plantea la ampliación de la huella del Estadio con una superficie similar a la establecida en el anteproyecto de IDOM de 2023. Para la compensación de las zonas verdes se propone su compensación en la localización alternativa de la actual Ciudad Deportiva del Sevilla FC.

Cada una de las tres alternativas propuestas se ha valorado conforme a una serie de criterios (muchos de ellos coincidentes con los principios generales de la ordenación y de la actividad urbanística indicados en el artículo 4 de la LISTA), los cuales se han agrupado en tres categorías y se explican a continuación:

- Cumplimiento de objetivos
    - Dimensionamiento en función de demanda previsible: es uno de los principios citados por la LISTA para la viabilidad social de las actuaciones.
    - Potenciación de la calidad del espacio urbano: relativo a la viabilidad ambiental y paisajística de la LISTA que, en el presente Estudio de Ordenación, pretende evaluar la mejora urbanística del ámbito.
- Urbanísticos
    - Geográfico: considera la ubicación de la ordenación.
    - Clase de suelo: contempla la clase de suelo sobre la que se asienta la ordenación, siendo para el presente caso, los urbanos como más adecuados.
    - Necesidad/Interés social: conforme a los principios de la LISTA, evalúa el interés general de la actuación.
    - Económico: en consonancia con la LISTA, mide el grado de viabilidad económica de las actuaciones.
    - Facilidad de gestión: evalúa las acciones de gestión urbanística, posteriores a la aprobación del Estudio de Ordenación.
    - Fomento de la ciudad compacta: se trata de otro de los principios que deben ser tomados en cuenta según la LISTA; el cual fomenta temas como la diversidad de usos, densidad poblacional, accesibilidad, movilidad de proximidad y preferentemente por transporte público, entre otras.
- Ambientales
    - Consumo de suelo: hace referencia al menor consumo de suelo (no urbanizado) de la ordenación.
    - Consumo/contaminación agua: evalúa las previsiones de consumo de agua y su necesidad de tratamiento.
    - Contaminación atmosférica: contempla las posibles emisiones nocivas para el medio ambiente.
    - Adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático: de acuerdo con los principios de la LISTA, se evalúa que la ordenación considere medidas para la luchar contra el cambio climático.

Seguidamente se realiza una valoración de cada una de las alternativas, inicialmente, como una evaluación cualitativa y, en la parte final, se incluye una tabla que establece

una valoración cuantitativa. Esta valoración cuantitativa se realiza, para cada uno los criterios antes enunciados, conforme a las siguientes puntuaciones:

- El cumplimiento total del criterio se evalúa con 2 puntos.
- El cumplimiento parcial del criterio se evalúa con 1 punto.
- Cuando no se cumple el criterio, o su cumplimiento es muy deficiente, se evalúa con 0 puntos.

Así, la evaluación cuantitativa se realiza sobre los 12 criterios antes enunciados, lo que hace un máximo de 24 puntos y un mínimo de 0 puntos. Más adelante se incluye la tabla con los resultados de la evaluación de cada alternativa.

La alternativa 0 (no actuación) no sería viable desde el punto de vista funcional del estadio, ya que ampliar la edificación en altura (añadiendo uno o más anillos), genera un estadio con unas malas visuales del terreno de juego, a la vez que afectaría significativamente sobre el entorno ya edificado. La parte positiva es que no sería necesario modificar la zona verde existente, al menos, desde el punto de vista urbanístico, ya que sí sería recomendable reurbanizar el espacio circundante al estadio (aunque seguiría siendo necesario ocupar parte de este espacio para la operativa de seguridad y organización en los días de partido).

La alternativa 1 (ampliación de la huella y transformación en área peatonal del espacio circundante) consigue que se pueda construir un estadio adecuado a todas las necesidades funcionales. A su vez, se peatonaliza el entorno del estadio, de modo que sea considerado como zona verde y es necesario acudir a otros ámbitos para compensar la pérdida de zona verde. No obstante, esta “zona verde” sería un tanto “ficticia”, ya que será necesario dejar el paso de vehículos particulares para acceder a las viviendas que existen en las calles peatonalizadas (además de las afecciones al tráfico en general del barrio), por lo que no sería una zona verde “totalmente funcional” (similar a lo que ocurre en la actualidad los días de partido).

La alternativa 2 plantea la misma huella construida que la alternativa 1, pero compensando la pérdida de la zona verde mediante su compensación en la localización alternativa de la actual Ciudad Deportiva del Sevilla FC. Mantiene las bondades de mejora del espacio circundante de la alternativa 1 y la posibilidad de contar con un estadio funcional.

Criterios aplicados	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Cumplimiento de objetivos	**0**	**3**	**4**
Dimensionamiento en función de demanda previsible	0	1	2
Potenciación de la calidad del espacio urbano	0	2	2
Urbanísticos	**8**	**9**	**10**
Geográfico	2	2	1
Clase de suelo	2	2	2
Necesidad/Interés social	1	1	2
Económico	0	2	2
Facilidad de gestión	2	0	1
Fomento de la ciudad compacta	1	2	2
Ambientales	**6**	**8**	**8**
Consumo de suelo	2	2	2
Consumo/contaminación agua	2	2	2

Criterios aplicados	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Contaminación atmosférica	2	2	2
Adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático	0	2	2
Valoración global	**14**	**20**	**22**

Tanto las consideraciones cualitativas como la cuantificación de la tabla, muestran que la alternativa que mejor cumple con los intereses de la ciudad es la alternativa 2, puesto que logra, de un modo más equilibrado, la posibilidad de ampliar el estadio Sánchez-Pizjuán, mejorar el espacio circundante (en especial, el suelo calificado actualmente como zona verde situada al lado sur, pero que no se utiliza realmente conforme a su destino y que se encuentra en estado descuidado) y minimizar la afecciones sobre las viviendas colindantes.

Consecuentemente, en los siguientes apartados, la ordenación propuesta se refiere a la incluida en la alternativa 2.

IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con la consulta realizada en la oficina virtual del catastro, en el ámbito la actuación de transformación urbanística, se encuentran incluidas las siguientes parcelas catastrales (se incluyen los datos catastrales que no coinciden exactamente con las mediciones de la documentación gráfica del PGOU):

Referencia catastral	Dirección	Uso	Superficie Construida (m^2)	Año	Superficie de parcela (m^2)
7118011TG3471N0001QI	CL LUIS DE MORALES 9 (D) ESTADIO DE FUTBOL	Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa	5.841	1956	22.326
7118005TG3471N0001BI	CL LUIS DE MORALES 9 ESTADIO DE FUTBOL	Deportivo	40.975	1956	30.112
41900A028000180001OY	CR UTRERA Polígono 28 Parcela 18 VILLANUEVA PITAMO	Deportivo	98.018	1992	272.148

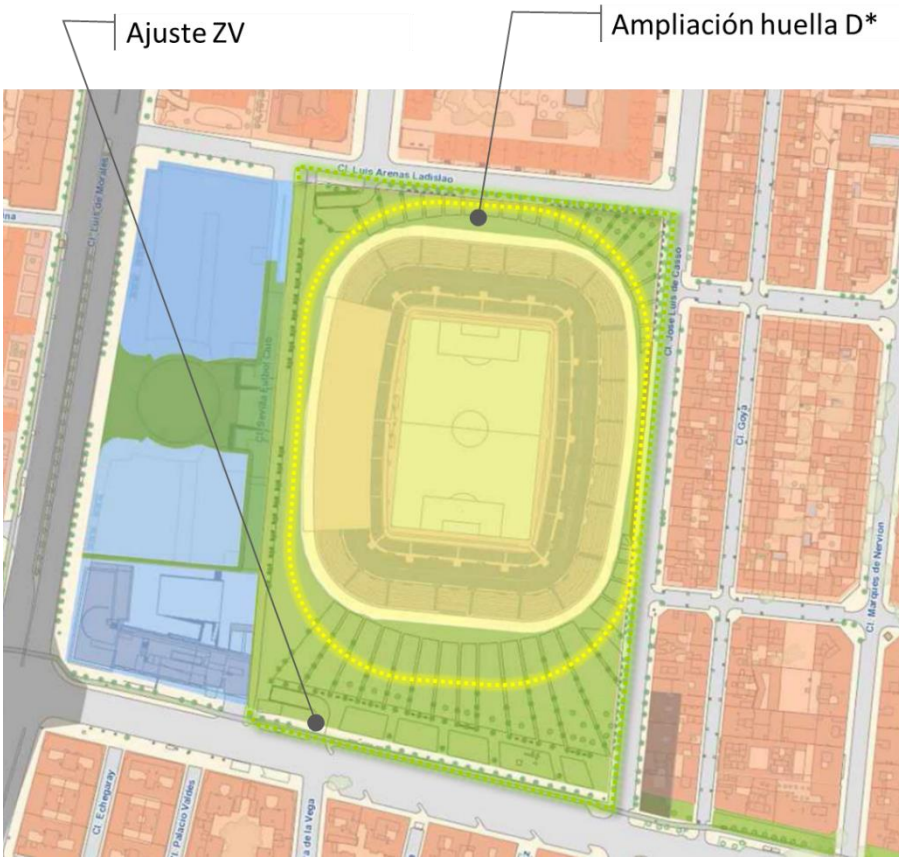
En el anexo I del presente documento se incluyen las consultas catastrales a las parcelas listadas, las cuales también se pueden observar en el plano catastral (plano 3 “Catastral”) del presente documento.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

OBJETO

El objetivo del Estudio de Ordenación es establecer las condiciones para la ampliación de la huella actual del Estadio Ramón Sánchez-Pizjuán, considerando la mejora inmediata del entorno urbano y, simultáneamente, posibilitando la construcción de un nuevo estadio más moderno y adaptado a las exigencias normativas y necesidades actuales del Club, de manera que esta infraestructura deportiva y su entorno próximo, se conviertan en un lugar de referencia internacional, que beneficie de manera directa a la ciudad de Sevilla. La posición del estadio en la parcela general también será objeto de análisis y modificación, para asegurar que el mismo esté posicionado en el mejor lugar posible de cara a unas óptimas condiciones de evacuación y seguridad de los espectadores.

En la siguiente imagen se puede observar un esquema de la ordenación desarrollada, indicando esquemáticamente la ampliación de la huella del equipamiento deportivo y el ajuste de la zona verde.



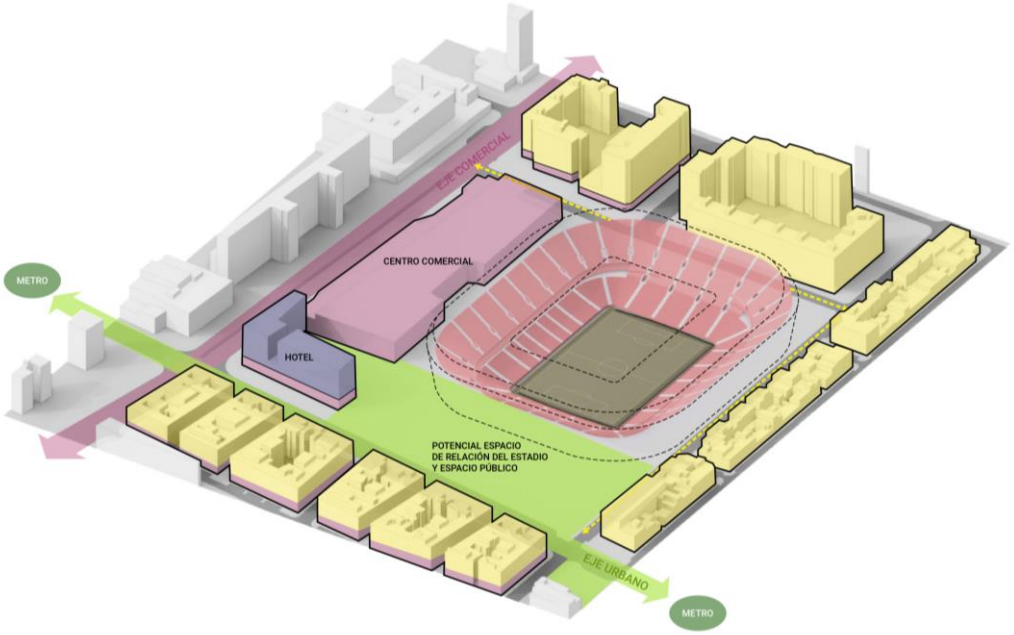
DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La propuesta de la mejora urbana del presente Avance se apoya en el entendimiento del entorno urbano próximo a la parcela del Estadio existente, tanto en el histórico, como en el actual.

Así, en el entorno del Estadio, la dirección Norte-Sur, la Avenida San Francisco Javier y su continuación en C/ Luis de Morales se constituye como un eje de actividad comercial y económica en el entorno, con los dos hoteles, los centros comerciales Nervión Plaza

y el Corte Inglés como elementos más inmediatos. Además, con la reciente prolongación de la línea de tranvía en este eje hasta la Estación de trenes de Santa Justa, se refuerza más si cabe la importancia de este la estructura urbana global de la ciudad. La posición del estadio y la respuesta arquitectónica que el estadio debe tener con relación a este eje es una cuestión importante que incorporar en el diseño de este.

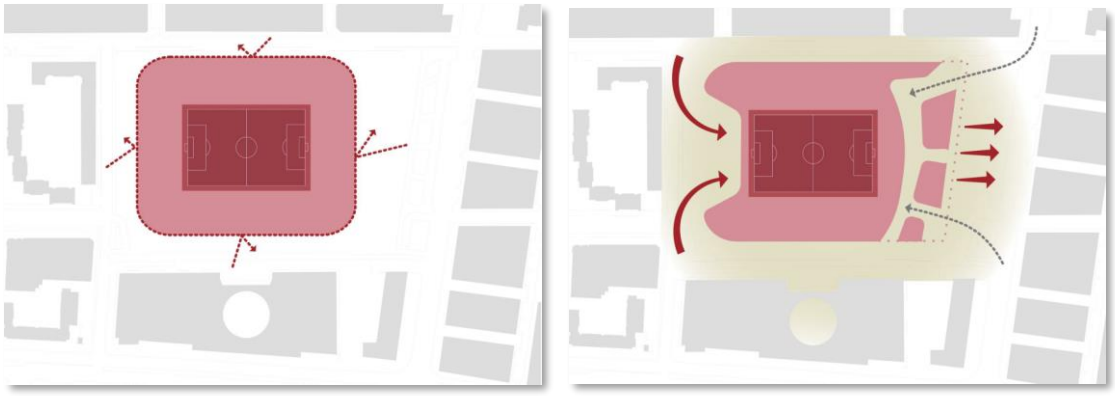
En la dirección Este-Oeste, la Avenida Eduardo Dato posee el potencial carácter de Eje Verde ya descrito, que resulta en una oportunidad de creación de una nueva Plaza Sur revitalizada, la cual será el elemento de engarce entre los elementos icónicos de la ciudad, y donde se posicionará el Nuevo Ramón Sánchez-Pizjuán. La presencia de la línea de metro discurriendo por este eje, con dos estaciones próximas al nuevo espacio urbano, realzan el potencial urbano de esta nueva área de esparcimiento a cualificar con la presencia del nuevo estadio.



Por lo tanto, la plaza Sur se pretende convertir en un espacio de oportunidad, adaptable y abierto que puede albergar diversos tipos de eventos y actos culturales. Un lugar de relación, que vive de la ciudad y que conecta de manera natural con el nuevo estadio.

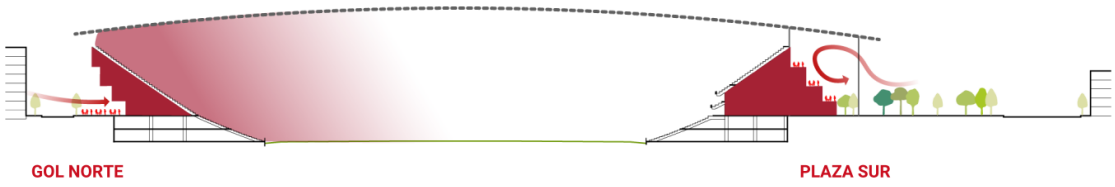
Así, este espacio libre es entendido, no como el vacío entre los edificios, sino como un espacio lleno de actividad y uso, que se vuelca a la ciudad e interacciona con ella. Por ello, la mayor parte de las actividades de uso 365 días al año se propone que se ubiquen en esta fachada sur del Estadio, es decir, la mayor parte del 30% de usos compatibles permitidos.

Un estadio convencional (gráfico de la izquierda en las siguientes imágenes conceptuales) se aísla del entorno y funciona como un elemento desconectado de la ciudad. La intención del nuevo Estadio es insertarse en la ciudad, de modo que las fachadas norte y sur del Estadio se conviertan en protagonistas del espacio público: ya sea para el acceso de la afición (lado norte) o de generación de actividad permanente relacionada con eventos de ocio, recreativos y culturales (lado sur), ligados a la vida social de la ciudad.



Con la ampliación de la huella, la intención es generar un espacio en sombra (mucho más confortable desde el punto de vista térmico) hacia el sur, a través de distintas estrategias (vuelos de la cubierta, pérgolas, parasoles, arbolado, etc.). También se incluyen otras actuaciones de mejora de la urbanización, como la incorporación de elementos de mobiliario urbano y materiales que respondan a los actuales criterios de sostenibilidad (ver el apartado de "AJUSTE DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD").

Como se mencionó, para generar una mayor actividad a diario en esta plaza, también se contempla que se puedan crear terrazas con usos comerciales, que estén en relación directa con el espacio público (accesibles peatonalmente y con vistas), de modo que se garantice un flujo y actividad permanente. En la siguiente imagen, se puede observar un esquema gráfico de la descripción de la propuesta en su sección norte-sur.



En cuanto al nuevo Estadio, se propone que se permitan vuelos de la cubierta, con el objetivo de generar espacios de sombra sobre el espacio público y propiciar espacios de mayor frescor que se podrán combinar con arbolado. En la normativa del Estudio de Ordenación se establecerá la posibilidad de que la estructura apoye fuera de la envolvente del nuevo Estadio, con la finalidad de ampliar la cubierta sobre el espacio público;en todo caso, los parámetros urbanísticos de la cubierta se contemplarán en el Estudio de Ordenación que seguirá al presente Avance.

AJUSTE DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

De acuerdo con los artículos 79 a 83 del Reglamento de la LISTA se han determinado una serie criterios de sostenibilidad, los cuales deberán ser adoptados en el Estudio de Ordenación y que se han agrupado en diferentes temáticas.

1. Modelo de ciudad. La propuesta de la actuación de transformación debe procurar un uso racional del suelo, desarrollando una ciudad equilibrada en cuanto a la ocupación del suelo (edificaciones), sus espacios públicos y los usos que se

desarrollan. En este sentido, la actuación de transformación incluye los siguientes elementos:

- Se propone mantener el nuevo Estadio Sánchez-Pizjuán en su misma ubicación, fomentando una ciudad compacta, anteponiendo la consolidación y mejora de suelos urbanos frente a nuevos desarrollos. Esto se alinea con los criterios de regeneración y renovación urbana indicada en los principios generales de la LISTA
- La actuación de transformación propuesta prevé la revitalización del ámbito, con usos activos los 365 días del año, integrando los usos residenciales con los comerciales, de ocio y deportivos. Así se impulsa la creación de zonas de usos mixtos, que generan sinergias entre las diferentes actividades urbanas: vivir, trabajar, disfrutar.
- El nuevo Estadio dará respuesta al espacio público. Entre ellos, además de árboles, se podrán realizar vuelos de la edificación que garanticen áreas más frescas y evitar el efecto “isla de calor”.
- El fomento de la accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) y la generación de espacios más seguros (mejora de la iluminación y actividad 24 horas) será parte de los objetivos de la actuación de transformación urbanística.

2. Movilidad. Debe orientarse a reducir el uso innecesario de los vehículos motorizados, dando prioridad a los medios de transporte respetuosos con el medio ambiente. En este aspecto la propuesta dispone de elementos muy positivos (por su ubicación) y, además, se añaden propuestas adicionales que mejoran la situación actual:
   - Mantener el Estadio en una zona urbana, con buenas conexiones de transporte público (autobús, tranvía, metro, tranvibus e incluso la estación de Santa Justa), fomenta modos de transporte más eficientes (con la consiguiente reducción de gases de efecto invernadero, frente al uso del vehículo privado) y evita impactos severos en la movilidad.
   - La presencia de áreas peatonales favorecerá la aproximación por medios no motorizados como ir a pie o empleando el carril bici (ya existente) en la Avenida Eduardo Dato.
   - Dado el uso del Estadio, en el desarrollo de la edificación se considerarán las condiciones de estacionamiento para camiones de televisión, servicios de emergencia, mercancías y otros vehículos pesados. Igualmente se considerará la dotación de aparcamiento para los empleados, accesos prioritarios, entre otros. Esta previsión de nuevos aparcamientos soterrados permitirá liberar de vehículos el espacio público.
3. Energía. La actuación propone una reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero a través de dos vías: 1) la eficiencia energética (mejora de la construcción y las instalaciones); y 2) la generación de energía mediante energías renovables. Así, En la edificación y la urbanización se adoptarán medidas de eficiencia energética. Entre ellas cabe citar medidas aplicables como:
   - Iluminación: tanto en la edificación como en la urbanización se emplearán luminarias con tecnología de LED o de bajo consumo.
   - Generación de energía a partir de fuentes renovables: se podrán incluir elementos de generación de energía renovable (por ejemplo, mini eólica o fotovoltaica) o bien, la utilización de energía eléctrica verde.

- Confort: en la edificación se emplearán medidas pasivas y activas para lograr una reducación del consumo energético hasta conseguir, como mínimo, la certificación B de acuerdo con los criterios de “DB-HE Ahorro de energía” del Código Técnico de la Edificación.

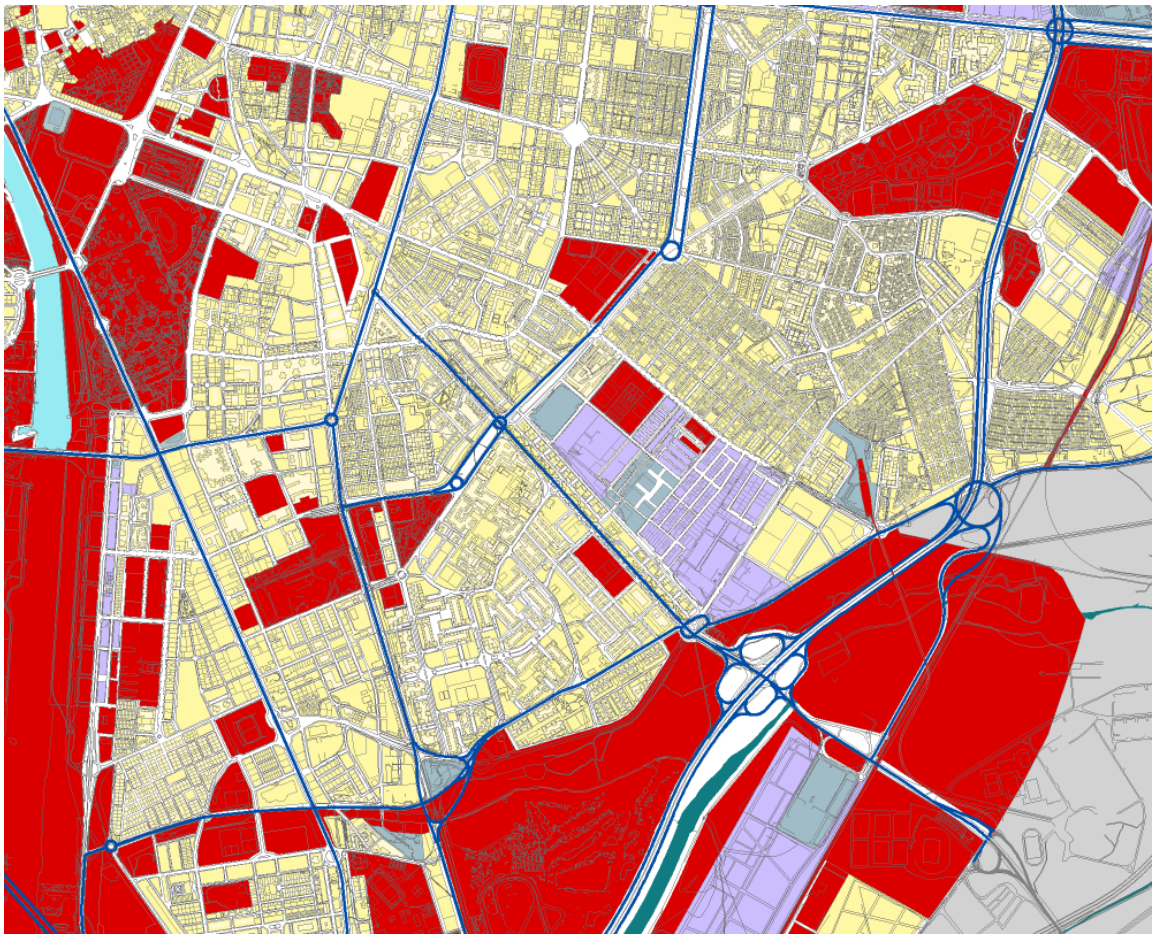
4. Agua. El uso racional del agua y una adecuada gestión es una de las cuestiones que deben mejorarse con la actuación propuesta. Se indican medidas que deben ser implementadas en el desarrollo del Estudio de Ordenación:
   - Con el objetivo de lograr la infiltración de agua de lluvia y la reducción de las escorrentías, y, atendiendo a la funcionalidad de los exteriores de un equipamiento de alta ocupación, se emplearán pavimentos permeables u otros elementos de drenaje urbano sostenible.
   - En la edificación y la urbanización se adoptarán medidas de eficiencia en el consumo de agua como, por ejemplo: almacenaje y reutilización del agua de lluvia, empleo de difusores en grifos, utilización de cisternas de doble descarga, uso del riego por goteo, entre otras.
5. Economía circular (materiales y residuos). En el caso de operaciones de regeneración como la propuesta, se producen una serie de residuos (fruto de las demoliciones y derribos) que deben ser adecuadamente gestionados para minimizar el impacto, primando el reciclaje de los materiales. Se contemplarán las siguientes medidas:
   - Uso de materiales sostenibles (reciclados, reutilizados o de bajo impacto) en la urbanización y, en su caso, de la edificación.
   - Se hará una adecuada gestión de los residuos de obra, clasificando los desechos para poder ser gestionados adecuadamente. Entre las posibles medidas, se señala la recuperación como áridos de los materiales procedentes de derribos y demoliciones.
6. Biodiversidad y entorno. La biodiversidad urbana es de gran importancia por generar una ciudad más saludable y amable; por ello en el ámbito del Estudio de Ordenación deben establecerse medidas que apuesten por la conservación y mejora de la biodiversidad de su ámbito:
   - Se procurará el empleo de especies vegetales autóctonas y de bajo mantenimiento (consumo de agua de riego).
   - Se fomentará la plantación de vegetación en cubiertas y terrazas del Estadio, siempre que sea factible desde el punto de vista técnico.
   - Utilizar un color específico para la iluminación exterior a fin de evitar la irritación de insectos y otras especies.
7. Emisiones. Las emisiones en las ciudades es uno de los principales problemas a nivel global. En el caso de la actuación de transformación urbanística, hay algunas medidas que podrán ser aplicadas en su implementación (aparte de otras ya mencionadas en apartados anteriores y que también tienen incidencia en este aspecto):
   - Se realizarán estudios de impacto acústico para tomar las medidas necesarias para su reducción.
   - Durante el periodo constructivo se reducirán las emisiones de polvo mediante el humedecimiento del suelo.
   - Uso de materiales locales (productos de proximidad) en la construcción para reducir la huella de carbono.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Uso global

El uso global continuará siendo el actual definido por el PGOU para el ámbito, es decir:

- "Uso global dotacional" con el carácter de "Equipamientos y servicios públicos / espacios libres / transportes e infraestructuras básicas" para el caso del Estadio.



Edificabilidad

La edificabilidad se mantiene con los mismos parámetros que el actual PGOU.

- Para el caso del Estadio, la edificabilidad máxima asignada se mantiene en su cuantía total, de acuerdo con la indicada en el PGOU (señalada en el apartado de "Situación urbanística actual" del presente documento). Hay que añadir que, aunque el Estudio de Ordenación prevé la ampliación de la huella del estadio, esto no significa un aumento de la edificabilidad y se considera como máxima la expresada en el cálculo del apartado mencionado. Dicho de otra manera, el

coeficiente de edificabilidad, por lo tanto, disminuiría, al mantener los m^2 de techo, y aumentar los m^2 de suelo.

- Para el caso de la Ciudad Deportiva, el cambio de calificación (de equipamiento deportivo a zona verde), implica la pérdida de la edificabilidad asignada al equipamiento deportivo.
- Para el caso del Estadio, se mantienen como permitidos un 30% de usos compatibles de la edificabilidad total (previo informe municipal, se permite cualquier uso excepto el de industria manufacturera y residencial)

Sistemas generales

No se prevén nuevos sistemas generales dentro del ámbito (ni adscritos ni incluidos).

Esquema de las redes generales de infraestructuras

No está prevista la alteración de las redes generales de infraestructuras definidas por el vigente PGOU ni nuevos servicios al respecto. Igualmente, no se modifica la configuración de los viales circundantes al estadio.

La edificación del nuevo estadio deberá conectarse a las infraestructuras existentes y será definido en el correspondiente proyecto arquitectónico.

Igualmente, en su caso, las obras complementarias de urbanización del espacio público deberán determinar las conexiones de las diferentes redes de los servicios urbanos a las ya existentes en el entorno.

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

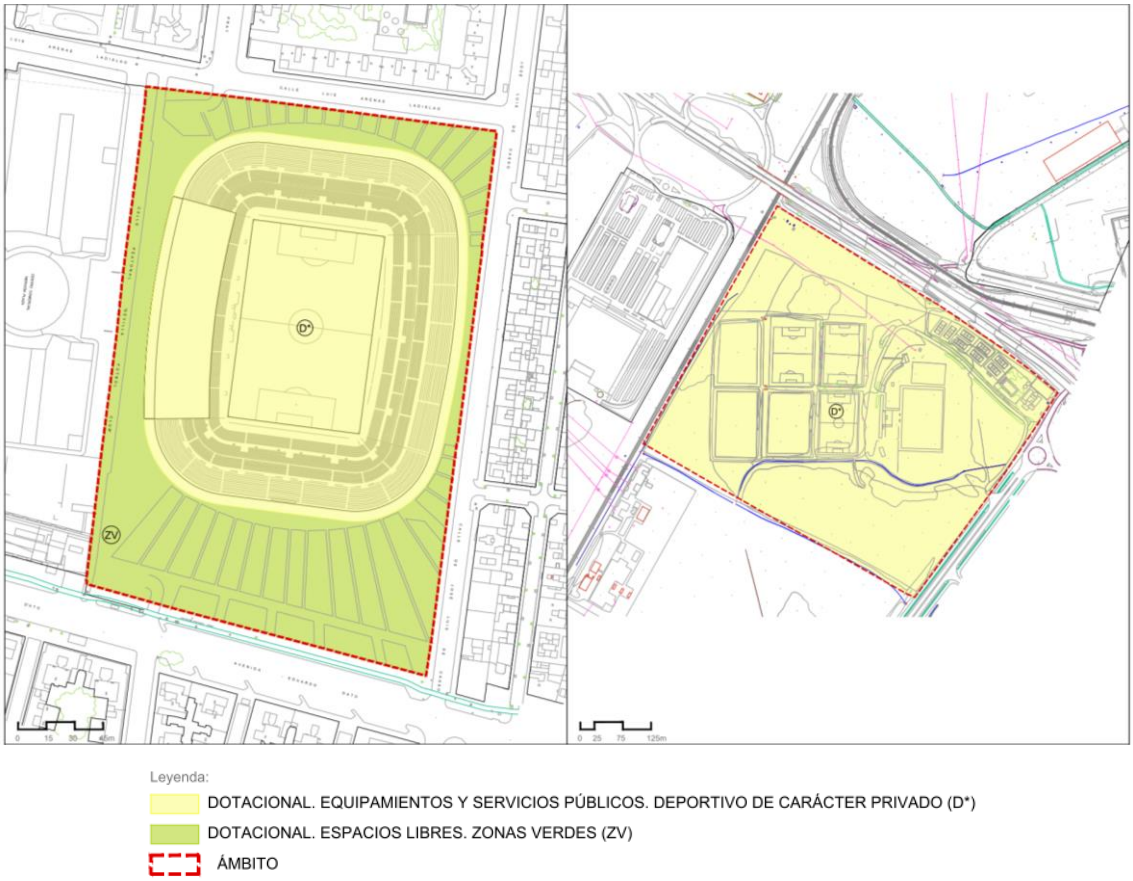
Para llevar a cabo estas propuestas se redacta el presente Avance, el cual contiene las determinaciones de ordenación detallada para el cambio de los usos, que se expresan de forma gráfica en el plano 8 “Ordenación pormenorizada propuesta” y que se resumen en las siguientes acciones:

- Ampliación de la superficie de la parcela de equipamiento deportivo (para el nuevo Estadio) en 10.380 m^2 (hasta los 40.490 m^2). Esta superficie es la necesaria para acoger un estadio de primer nivel internacional (con las condiciones de accesibilidad, seguridad, confort y operativa actuales) para un aforo de unos 55.000 espectadores.
- La Zona Verde circundante al Estadio se disminuye en la superficie mencionada, y se compensará en la Ciudad Deportiva del Sevilla FC; que cambiará su calificación (de Equipamiento Deportivo a Zona Verde) en la superficie mencionada.

La intención del Sevilla FC es incorporar la zona verde resultante al diseño del estadio, poniendo en alto valor paisajístico esta superficie exterior, y por lo tanto haciendo efectiva dicha área como una zona de esparcimiento verde. De esta manera, se conseguiría la mejora de la ciudad existente.

Como se indicó en el apartado de “Situación urbanística actual”, el Estadio actualmente está calificado como equipamiento deportivo privado con una superficie de parcela de 30.110 m^2; y se encuentra rodeado por una zona verde de 21.738 m^2. A su vez la Ciudad Deportiva se encuentra calificada como como equipamiento deportivo privado con una superficie de parcela de 269.462 m^2.

En la siguiente imagen (reproducción del plano 4 “ordenación pormenorizada vigente” del PGOU) se puede ver el dibujo de las superficies mencionadas (hay que indicar que la calle Sevilla Fútbol Club también tiene la calificación de Zona Verde y no se ha incluido en el Estudio de Ordenación por ser un área que no se va a afectar).



Plano 04. Ordenación pormenorizada vigente

En las siguientes tablas[6] se presenta un resumen de los parámetros (Uso global, edificabilidad y calificación) afectados por el Estudio de Ordenación:

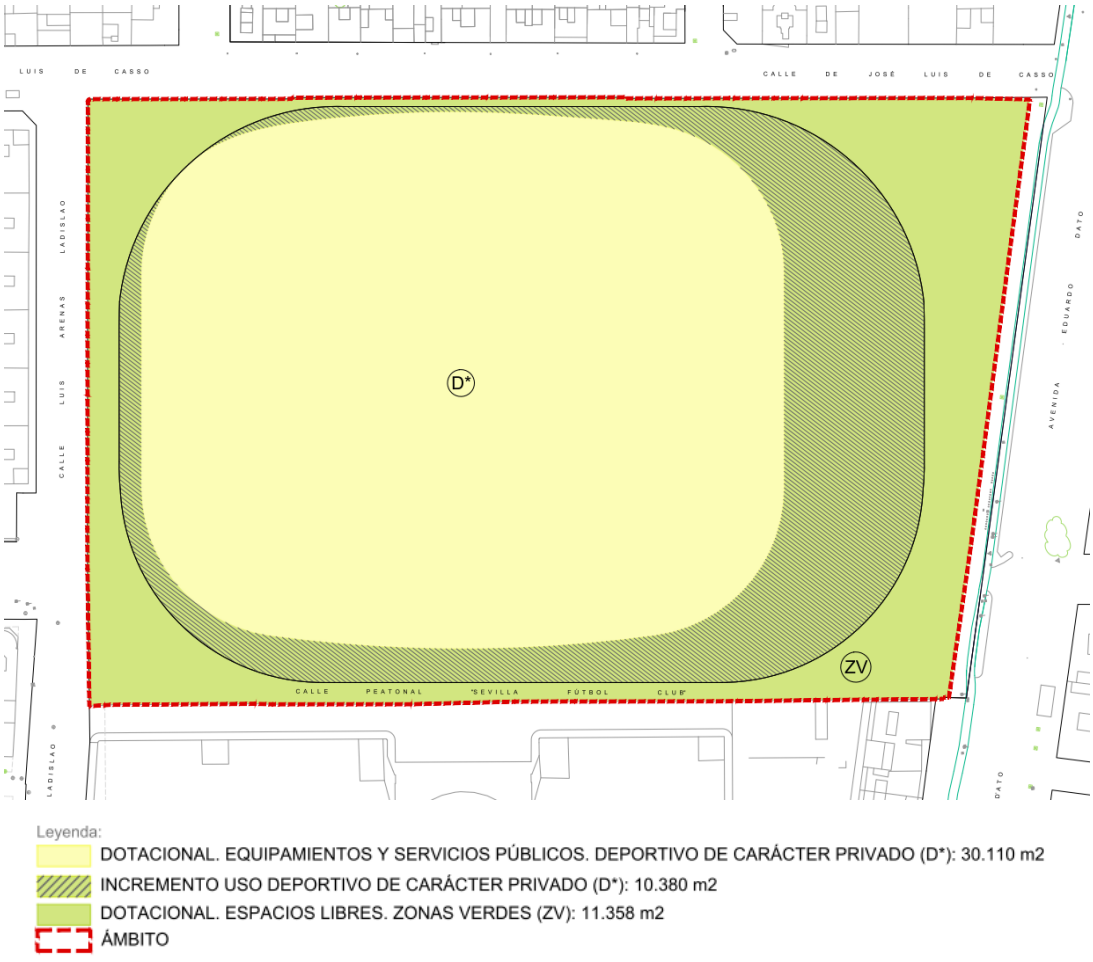
Uso Global	Superficie actual (m^2)	Superficie propuesta EO (m^2)	Diferencial (m^2)
“Dotacional” con el carácter de “Equipamientos y servicios públicos / espacios libres / transportes e infraestructuras básicas (Estadio Actual)	51.848	51.848	0
“Dotacional” con el carácter de “Equipamientos y servicios públicos / espacios libres / transportes e infraestructuras básicas (Ciudad Deportiva)	269.462	269.462	0
Total	**321.310**	**321.310**	**-**

[6] Se diferencian los dos polígonos del ámbito discontinuo: los datos de la primera línea de la tabla corresponden al polígono del actual estadio y la segunda línea al polígono de la Ciudad Deportiva.

Edificabilidad	Parámetro actual (m^2 construidos)	Parámetro propuesto EO (m^2 construidos)	Diferencial (m^2 construidos)
Equipamiento Deportivo (Estadio Actual)	72.264	72.264	0
Equipamiento Deportivo (Ciudad Deportiva)	646.709	621.797	- 24.912
Total	**718.973**	**694.061**	**- 24.912**

Calificación	Superficie actual (m^2)	Superficie propuesta EO (m^2)	Diferencial (m^2)
Equipamiento Deportivo (Estadio Actual)	30.110	40.490	10.380
Zona Verde (Estadio Actual)	21.738	11.368	-10.380
Equipamiento Deportivo (Ciudad Deportiva)	269.462	259.082	-10.380
Zona Verde (Ciudad Deportiva)		10.380	10.380
Total	**321.310**	**321.310**	**-**

En la siguiente imagen se puede observar la comparativa entre el equipamiento deportivo calificado actualmente por el PGOU (30.110 m^2) y la nueva propuesta de equipamiento deportivo (40.490 m^2); así como la superficie calificada como Zona Verde actual y la propuesta (la primera con 21.738 m^2 y la segunda con 11.358 m^2).



Plano 09. Superposición de la ordenación pormenorizada vigente y propuesta

Entre las determinaciones de la normativa urbanística del Estudio de Ordenación, además de las referidas a la ordenación detallada de la huella del Estadio, hay otros aspectos que se deben incluir:

- El cómputo de la edificabilidad no se hará en la forma que indica el PGOU (es decir, sobre la superficie de parcela) sino que será determinado en la cuantía actual, es decir, los 72.264 m^2 determinados en el PGOU vigente (de este modo, se evita generar, al aumentar la superficie de parcela, un incremento de edificabilidad que no es necesario).
- La definición de los cuerpos y elementos salientes. Casi todos los estadios de fútbol presentan cierto desplome en sus fachadas, por lo que será necesario regular la posibilidad de que los vuelos sobre el espacio público sean mayores que los definidos con carácter general en el PGOU.
- Se contemplará la ampliación de la cubierta del nuevo Estadio sobre el espacio público circundante (zona verde), ya que se pretende que la nueva cubierta pueda dar sombra sobre el espacio que se encuentra entre el Estadio y la Avenida Eduardo Dato. Por ello, se considera necesario permitir el apoyo de elementos estructurales (pilares) sobre el espacio público que rodea el Estadio.

MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CARÁCTER DE LA INICIATIVA

La iniciativa de la presente Actuación Urbanística será de carácter privado, y modalidad de gestión directa.

MODO DE GESTIÓN PREVISTA

El modo previsto para la gestión es a través de una ejecución asistemática (conforme al artículo 88 de la LISTA y 237 del Reglamento). En el ámbito únicamente se encuentra como propietarios:

1. El Sevilla FC: titular del actual Estadio Ramón Sánchez-Pizjuán y de la Ciudad Deportiva del Sevilla FC, con referencia catastral 7118005TG3471N0001BI y 41900A028000180001OY, respectivamente.
2. El Ayuntamiento de Sevilla: titular de la zona verde que rodea el Estadio, con referencia catastral 7118011TG3471N0001QI.

Con respecto a las parcelas resultantes, parte de la parcela catastral 7118011TG3471N0001QI (actualmente calificada como Zona Verde y de titularidad municipal) pasará a tener la calificación de Equipamiento deportivo privado. Esta nueva parcela, circundante al actual Estadio, tendrá una superficie de 10.380 m^2 (pero sin edificabilidad asignada).

Como resultado final, la citada parcela circundante al actual estadio (nueva parcela calificada como equipamiento deportivo) deberá fusionarse junto con la actual parcela catastral 7118005TG3471N0001BI (la que ahora ocupa el Estadio), en una parcela que agrupe las dos, de tal modo que la nueva parcela de Equipamiento Deportivo tenga una superficie de 40.490 m^2.

En la siguiente tabla se puede observar la situación patrimonial actual y futura (también se puede consultar en el plano 10 “situación patrimonial”).

Calificación	Referencia catastral actual	Superficie actual (m^2)	Superficie futura (m^2)
Equipamiento Deportivo	7118005TG3471N0001BI	30.110	40.490
Zona Verde	7118011TG3471N0001QI	21.738	11.358
Total		**51.848**	**51.848**

Además de lo reflejado en la anterior tabla, en el polígono de la Ciudad Deportiva, se deberá segregar de la parcela 41900A028000180001OY una superficie de 10.380 m^2, la cual tendrá la calificación de Zona Verde y será titularidad del Ayuntamiento de Sevilla.

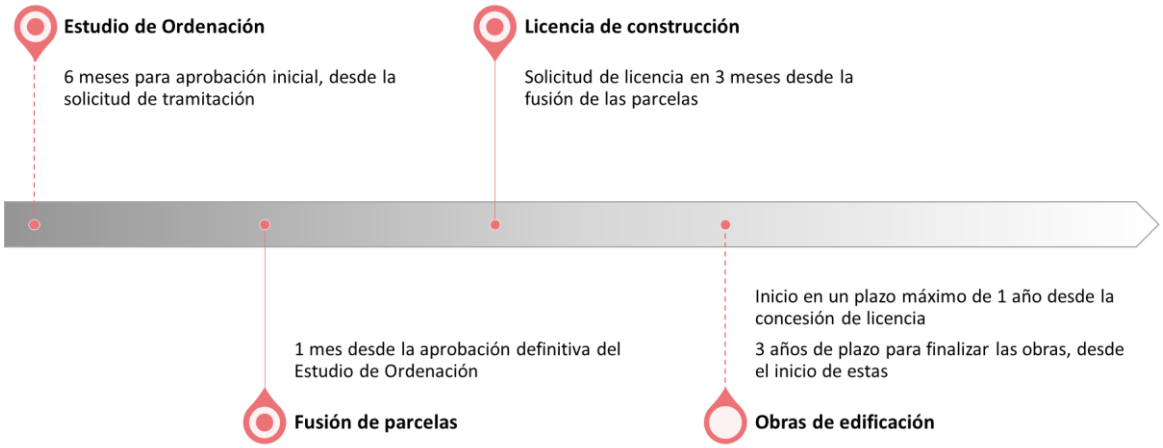
Además de la compensación de zona verde en el polígono de la Ciudad Deportiva del Sevilla FC, El Ayuntamiento de Sevilla recibirá (sin coste) un espacio público renovado y mejorado (Plaza Sur), con los criterios indicados en el presente documento.

PLAZOS ESTIMADOS PARA LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se estiman los siguientes plazos para la ordenación y ejecución de la actuación:

- Se estima un plazo de 6 meses para la aprobación inicial del Estudio de Ordenación, desde la solicitud de tramitación.
- Desde la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación, se estima un plazo de 1 mes para iniciar el expediente de fusión de las parcelas.
- Tras la la fusión de las parcelas de equipamiento deportivo privado, se estima un plazo de 3 meses para la solicitud de licencia de construcción.
- Para las obras de edificación se estiman los siguientes plazos:
    - Las obras se iniciarán en un plazo máximo de 12 meses desde la concesión de la licencia de construcción.
    - El plazo para finalizar las obras se estima en un máximo de 3 años desde el inicio de estas.

Plazos Actuación de Transformación Urbanística



CARTOGRAFÍA

Se conforma de los siguientes elementos cartográficos:

1. Situación
2. Ámbito
3. Catastral
4. Ordenación pormenorizada vigente
5. Alternativa 0
6. Alternativa 1
7. Alternativa 2
8. Ordenación pormenorizada propuesta
9. Superposición ordenación pormenorizada vigente y propuesta
10. Situación patrimonial

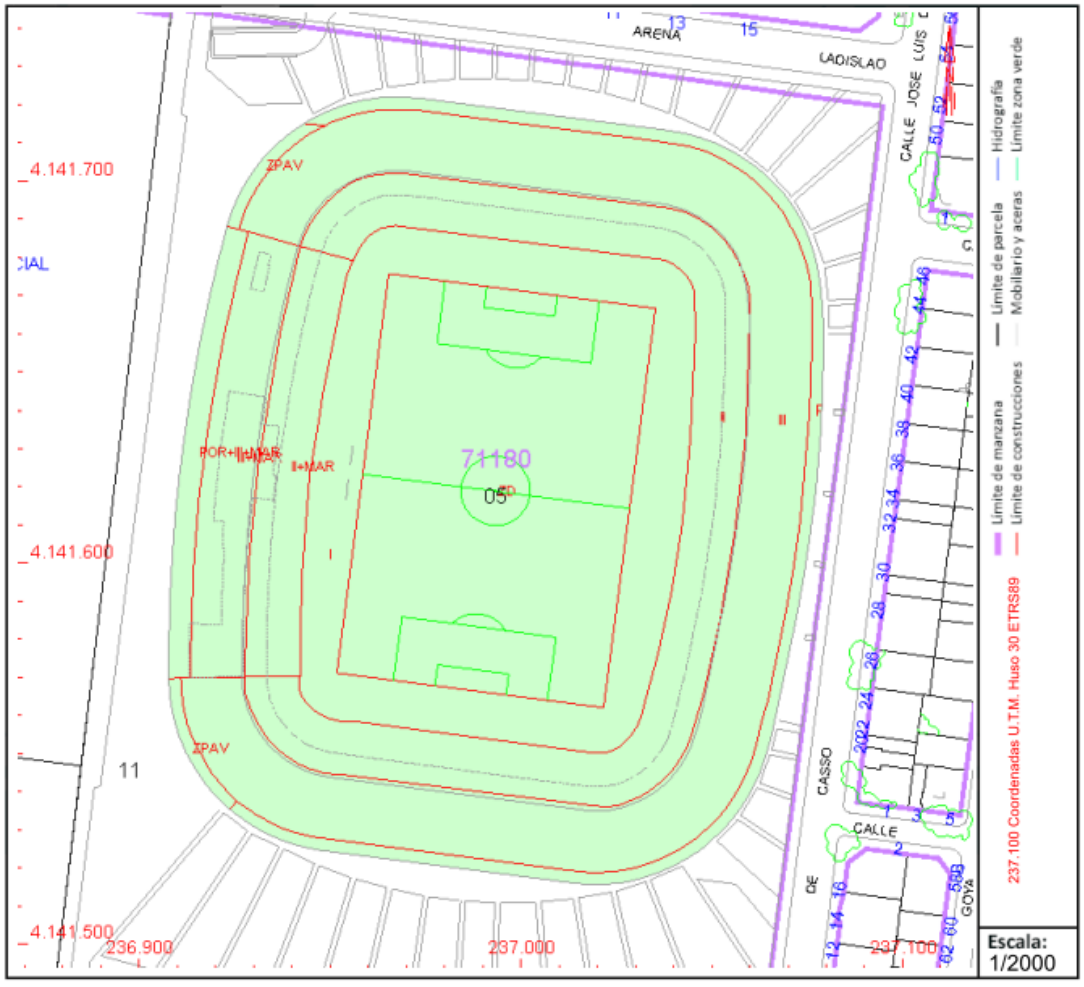
ANEXO I: CONSULTA DE DATOS CATASTRALES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7118005TG3471N0001BI

PARCELA

Superficie gráfica: 30.112 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 15 de Septiembre de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL LUIS DE MORALES 9 ESTADIO DE FUTBOL
41005 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 40.975 m2
Año construcción: 1956

Construcción

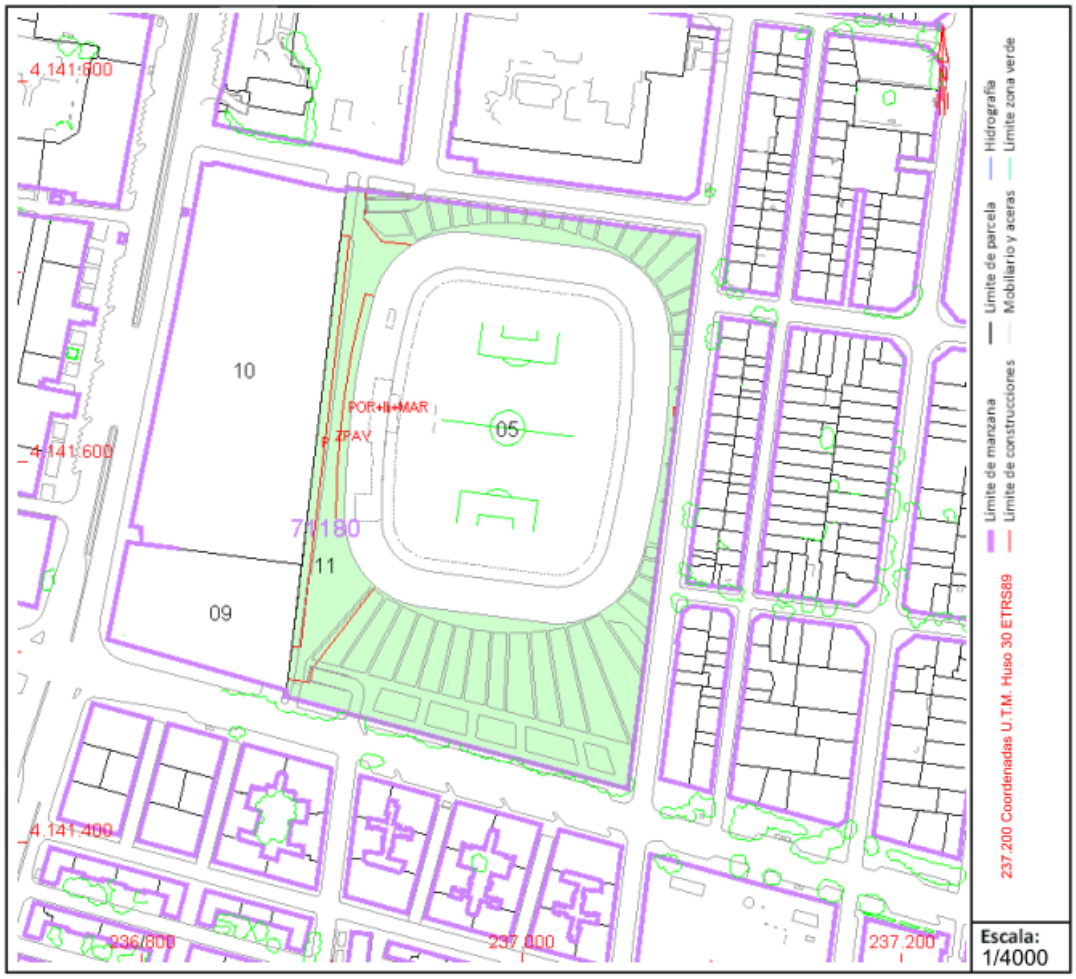
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1/00/01	11.716
DEPORTIVO	1/00/01	9.559
DEPORTIVO	1/EN/01	808
SOPORT. 50%	1/00/01	316
DEPORTIVO	1/01/01	8.603
OFICINA	1/02/01	478
OFICINA	1/03/01	1.187
COMERCIO	1/00/01	346
DEPORTIVO	1/02/01	7.962

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7118011TG3471N0001QI

PARCELA

Superficie gráfica: 22.326 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 15 de Septiembre de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL LUIS DE MORALES 9[D] ESTADIO DE FUTBOL
41005 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 5.841 m2
Año construcción: 1956

Construcción

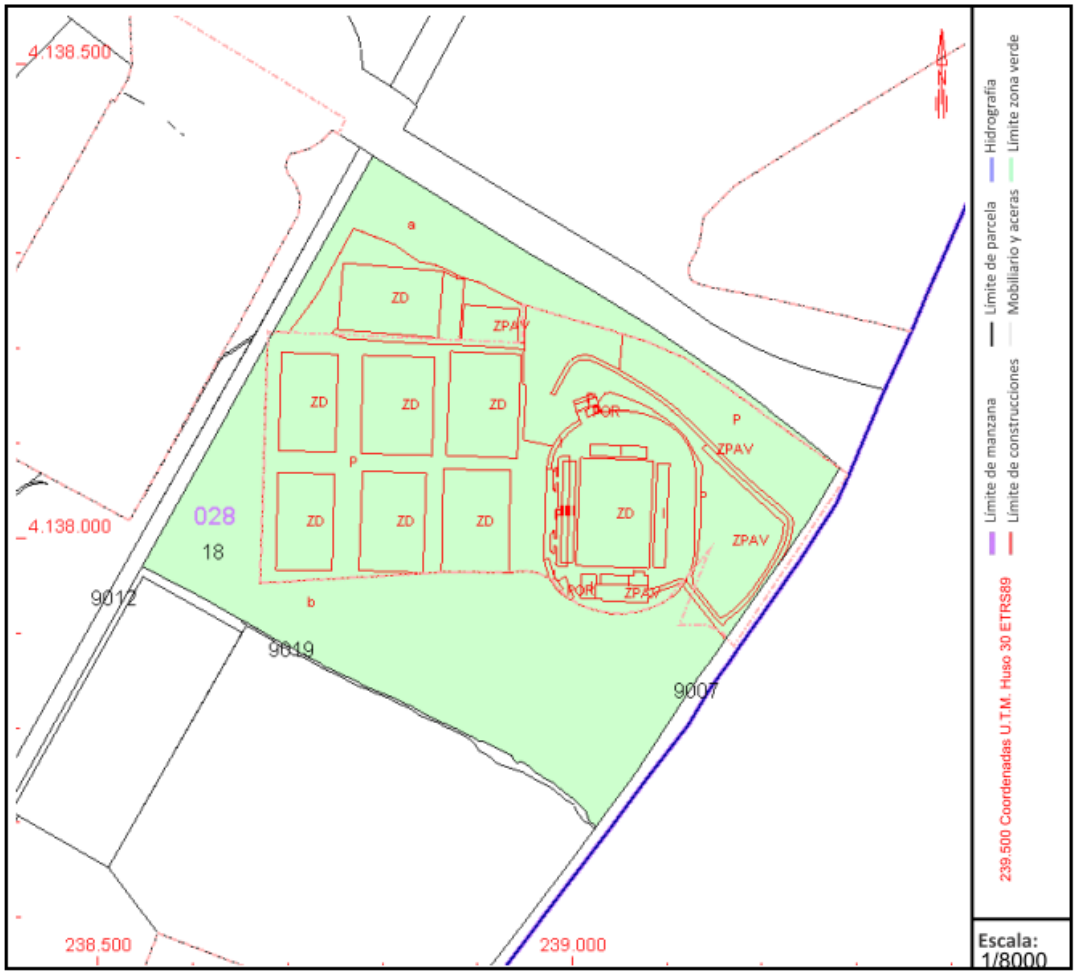
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OBR URB INT	1/00/01	5.841

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41900A028000180001OY

PARCELA

Superficie gráfica: 272.148 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 2 de Julio de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR UTRERA Polígono 28 Parcela 18

VILLANUEVA PITAMO. 41013 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 98.018 m2

Año construcción: 1992

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
OBR URB INT	1/00/01	2.662
DEPORTIVO	1/00/01	8.753
OCIO HOSTEL.	1/00/01	121
DEPORTIVO	1/00/02	580
DEPORTIVO	1/00/02	1.419
DEPORTIVO	1/00/03	731
DEPORTIVO	1/00/03	7.049
ALMACEN	1/00/04	295
DEPORTIVO	1/00/04	6.118
DEPORTIVO	1/00/05	6.128
DEPORTIVO	1/00/06	7.721
DEPORTIVO	1/00/07	8.108
ALMACEN	1/00/07	77
ALMACEN	1/00/08	24
DEPORTIVO	1/00/08	7.454
ALMACEN	1/00/09	33
DEPORTIVO	1/00/09	7.646
ALMACEN	1/00/13	202
ALMACEN	1/00/14	48
DEPORTIVO	1/00/10	397
SOPORT. 50%	1/00/02	102
OBR URB INT	1/00/02	21.434
OBR URB INT	1/00/03	1.172
OBR URB INT	1/00/04	5.045
DEPORTIVO	2/00/01	4.699



Leyenda:

ÁMBITO

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano:

SITUACIÓN

Nº plano:

01

SEVILLA FC IDOM

Fecha:

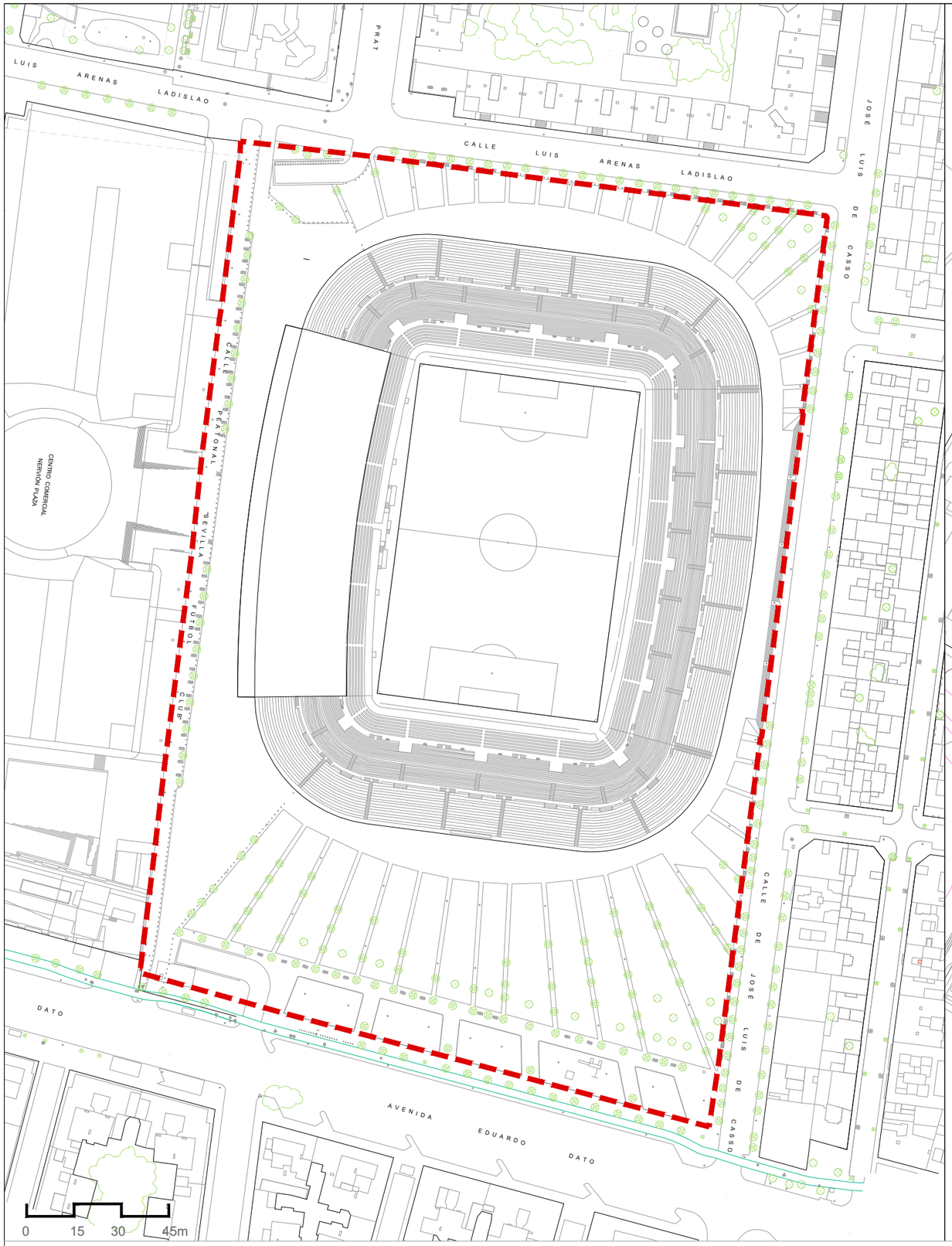
Julio 2024

Escala:

1/20.000

0 40 200 400 800 m

N





Leyenda:

ÁMBITO

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano:

ÁMBITO

Nº plano:

02

SEVILLA FC IDOM

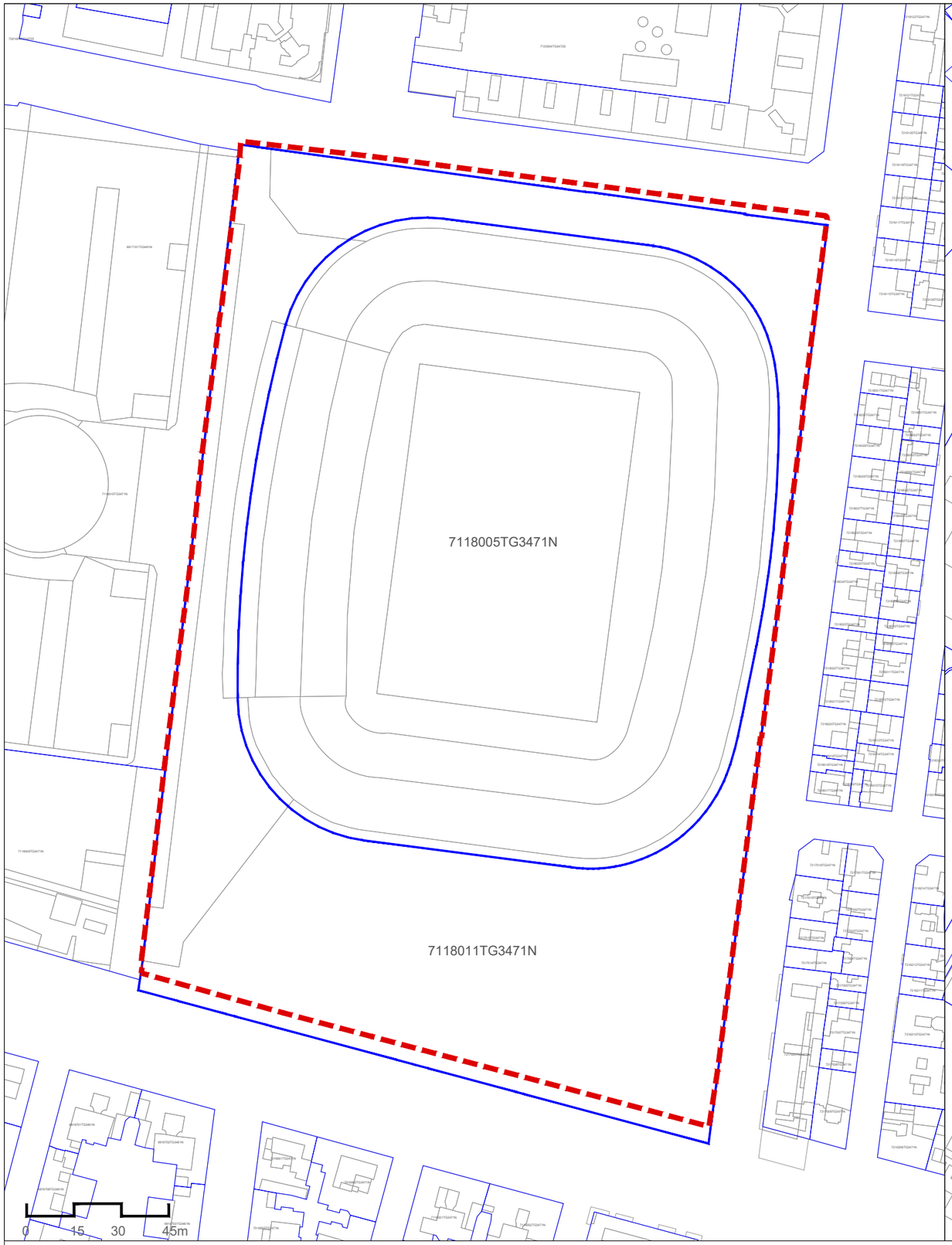
Fecha:

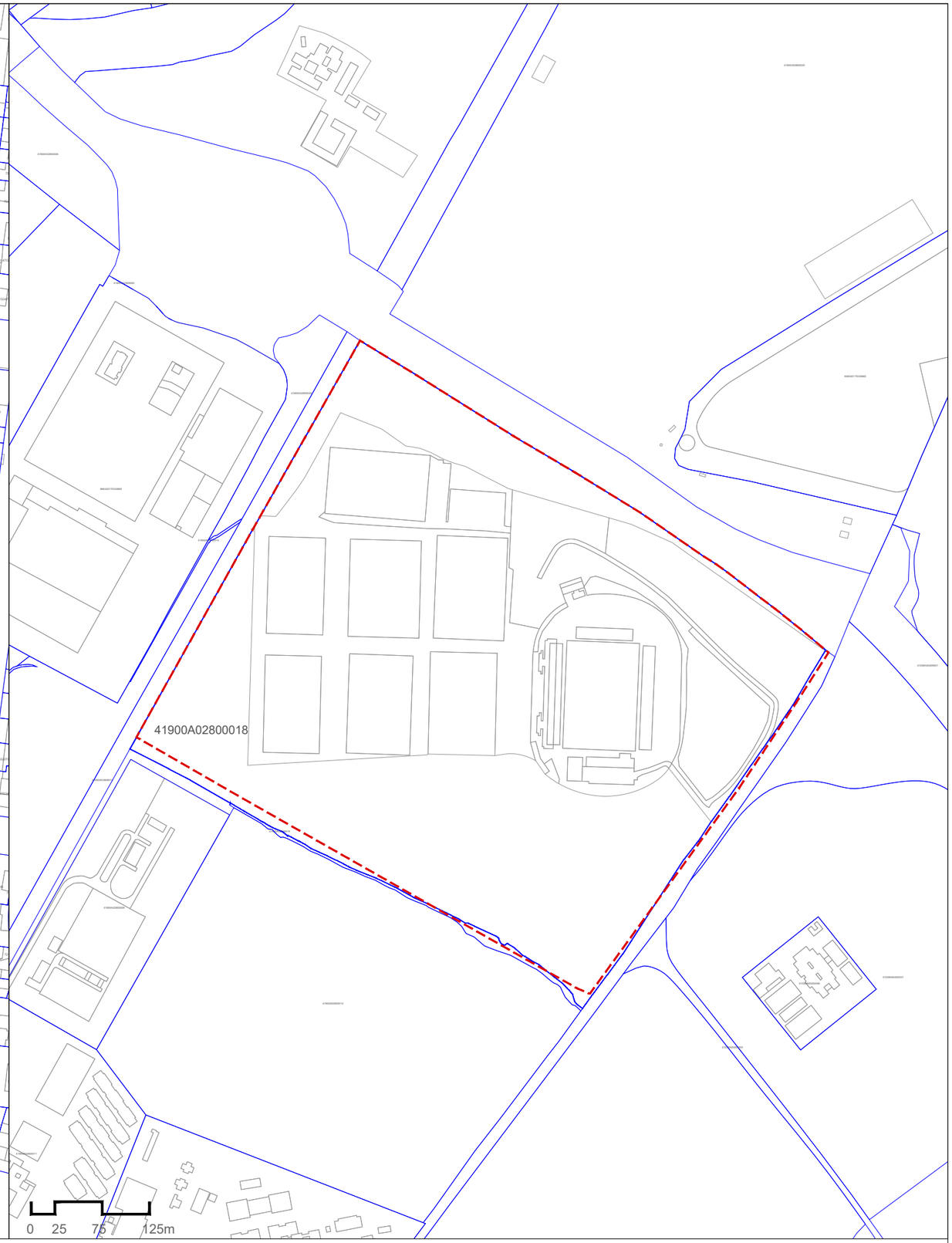
Julio 2024

Escala:

1/1.500 - 1/5.000

N





Leyenda:

ÁMBITO

PARCELA CATASTRAL

7118005TG3471N REFERENCIA CATASTRAL ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIZJUÁN

7118011TG3471N REFERENCIA CATASTRAL ESPACIO LIBRE

41900A02800018 REFERENCIA CATASTRAL CIUDAD DEPORTIVA SEVILLA FC

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano: CATASTRAL

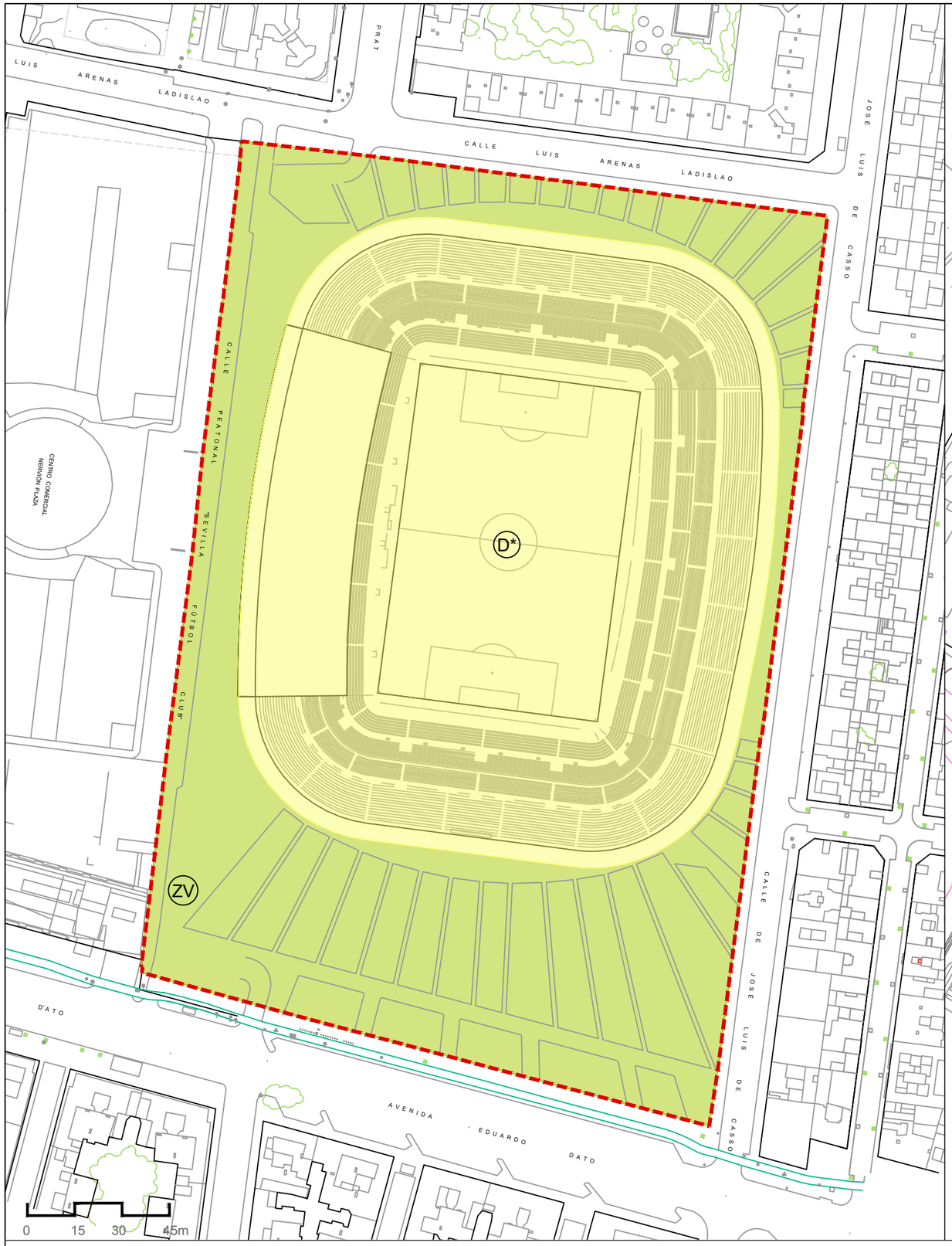
Nº plano: **03**

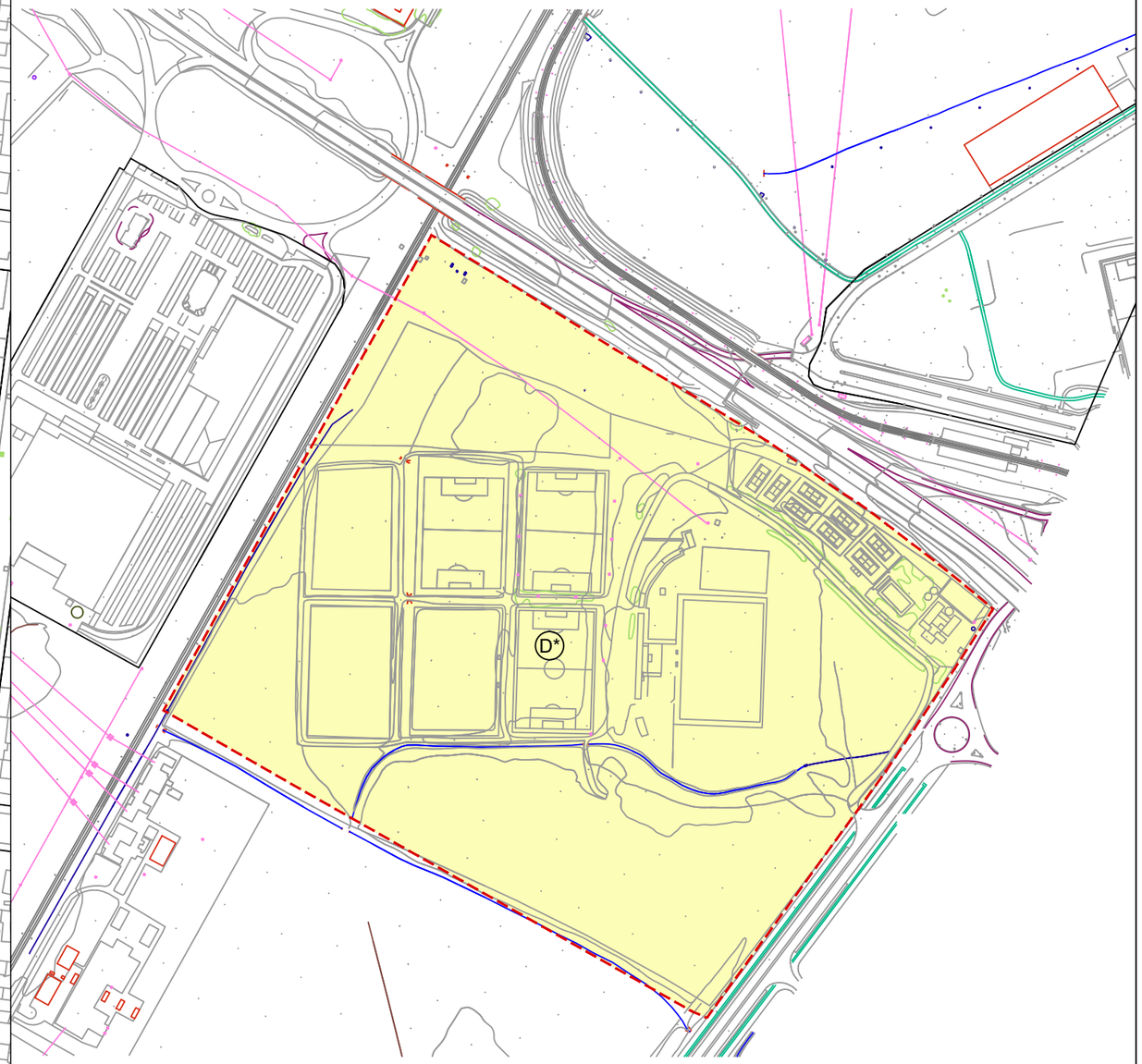
SEVILLA FC IDOM

Fecha: Julio 2024

Escala: 1/1.500 - 1/5.000

N





Leyenda:

- DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS. DEPORTIVO DE CARÁCTER PRIVADO (D*)
- DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV)
- ÁMBITO

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

Nº plano:

04

SEVILLA FC IDOM

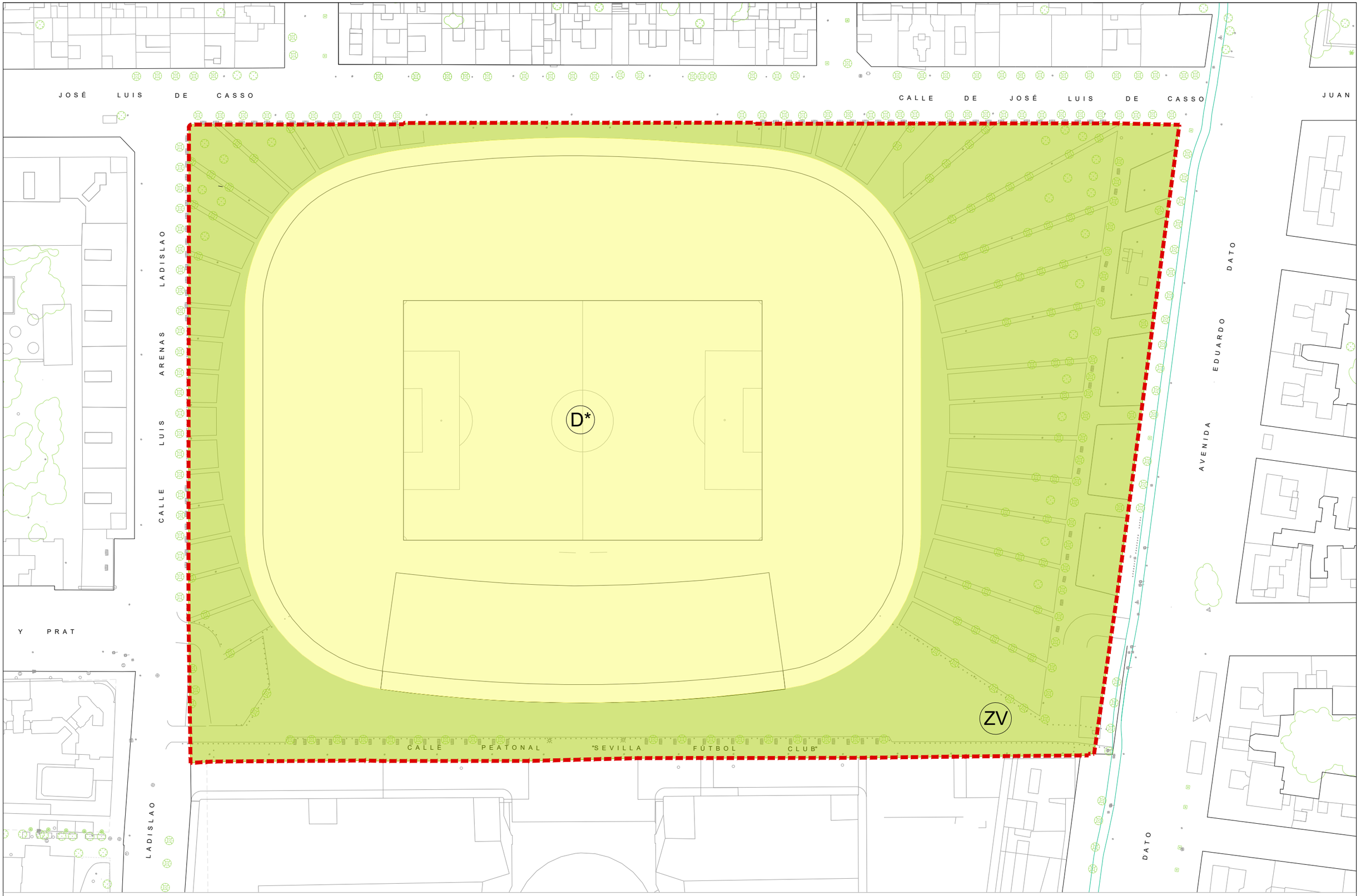
Fecha:

Julio 2024

Escala:

1/1.500 - 1/5.000

N



Leyenda:

- DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS. DEPORTIVO DE CARÁCTER PRIVADO (D*): 30.110 m2
- DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV): 21.738 m2
- ÁMBITO

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano: ALTERNATIVA 0

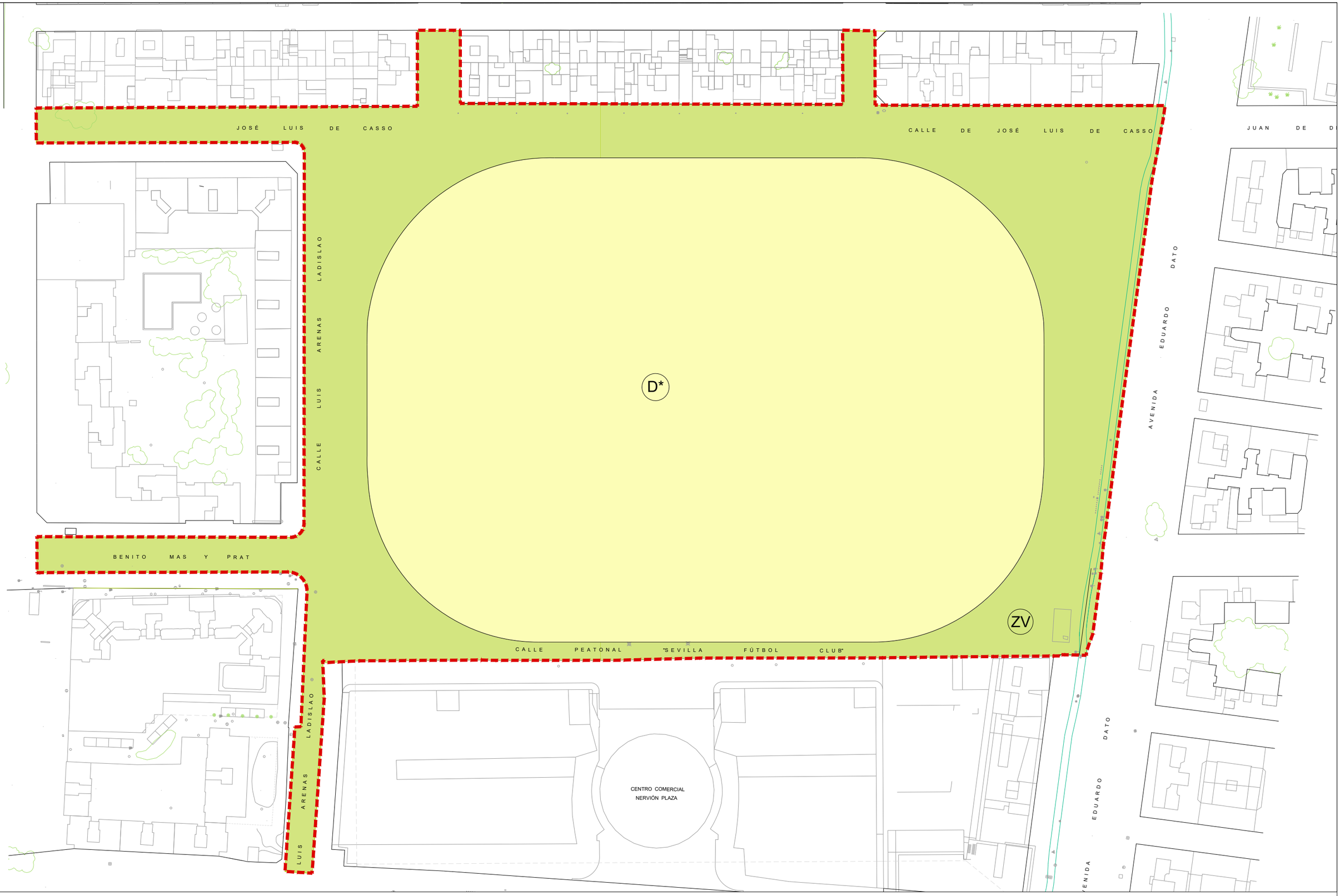
Nº plano: **05**

SEVILLA FC IDOM

Fecha: Julio 2024

Escala: 1/1.000

0 5 15 25m



Leyenda:

- DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS. DEPORTIVO DE CARÁCTER PRIVADO (D*): 40.480 m2
- DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV): 24.759 m2
- ÁMBITO

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano: ALTERNATIVA 1

Nº plano: **06**

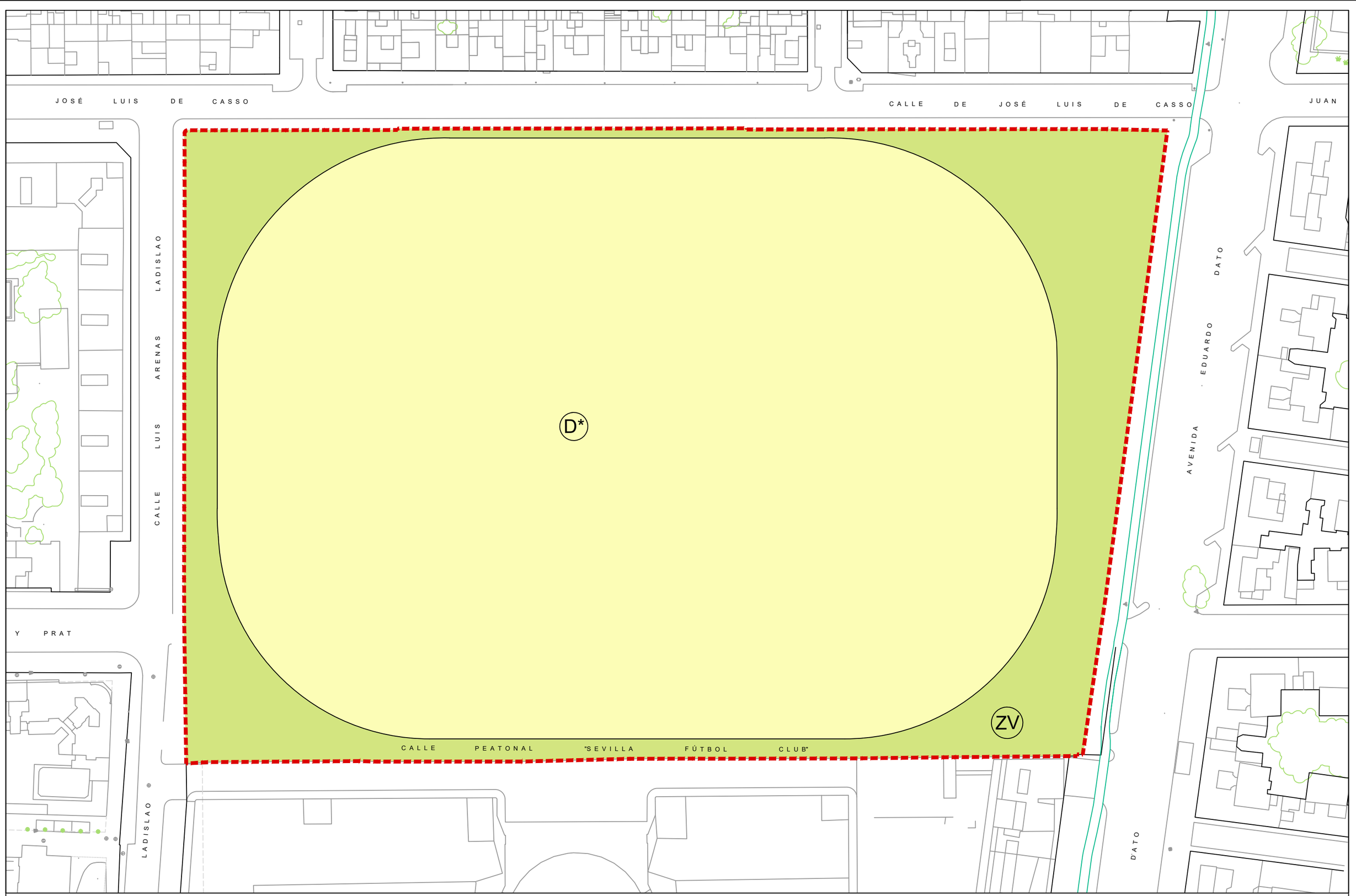
SEVILLA FC IDOM

Fecha: Julio 2024

Escala: 1/1.250

0 5 15 25m

N



Leyenda:

- DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS. DEPORTIVO DE CARÁCTER PRIVADO (D*): 40.490 m2
- DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV): 11.358 m2
- ÁMBITO

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano: ALTERNATIVA-2

Nº plano: **07**

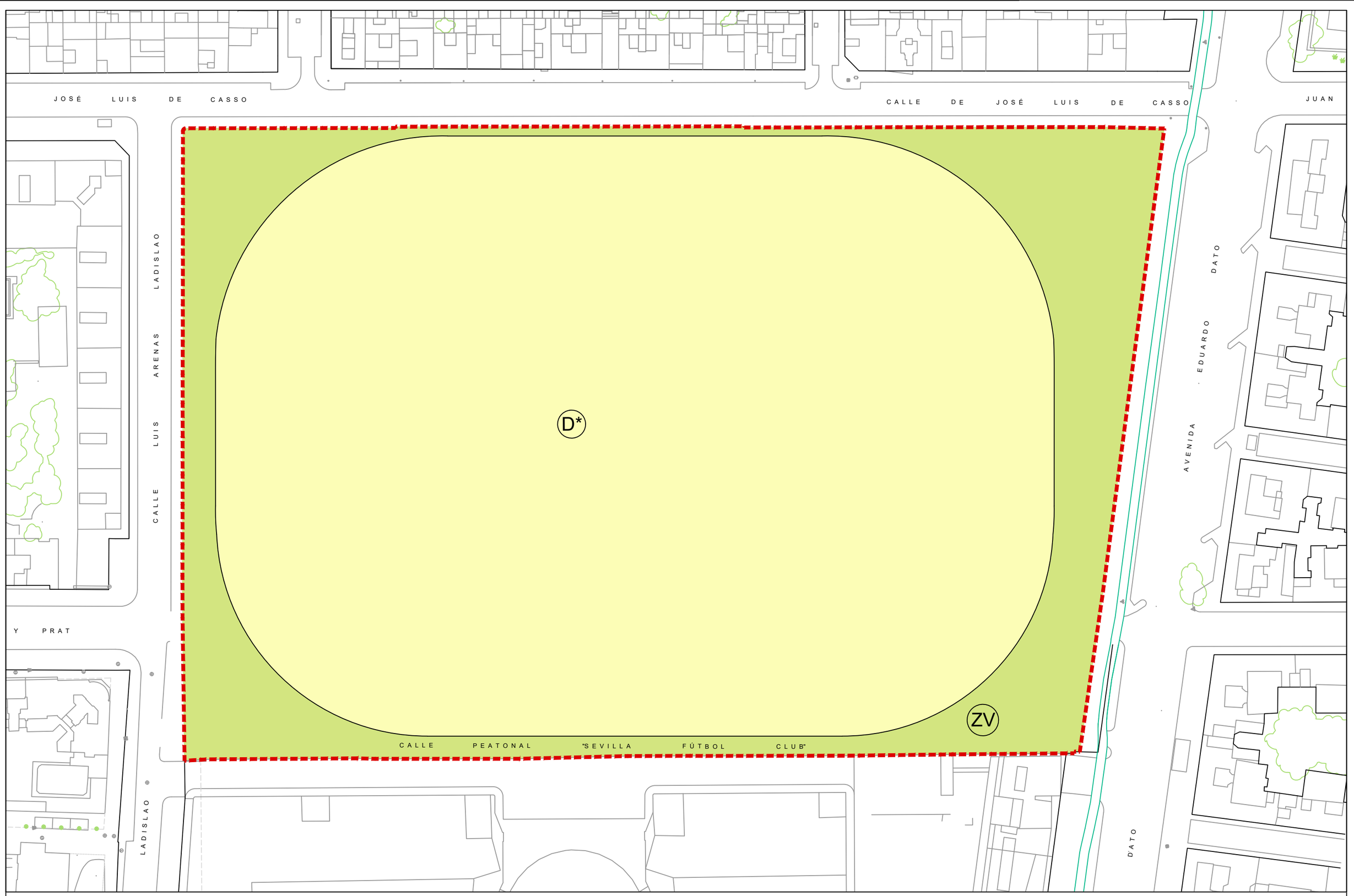
SEVILLA FC IDOM

Fecha: Julio 2024

Escala: 1/1.000

0 5 15 25m

N



Leyenda:

- DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS. DEPORTIVO DE CARÁCTER PRIVADO (D*): 40.490 m2
- DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV): 11.358 m2
- ÁMBITO

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano: ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

Nº plano: **08**

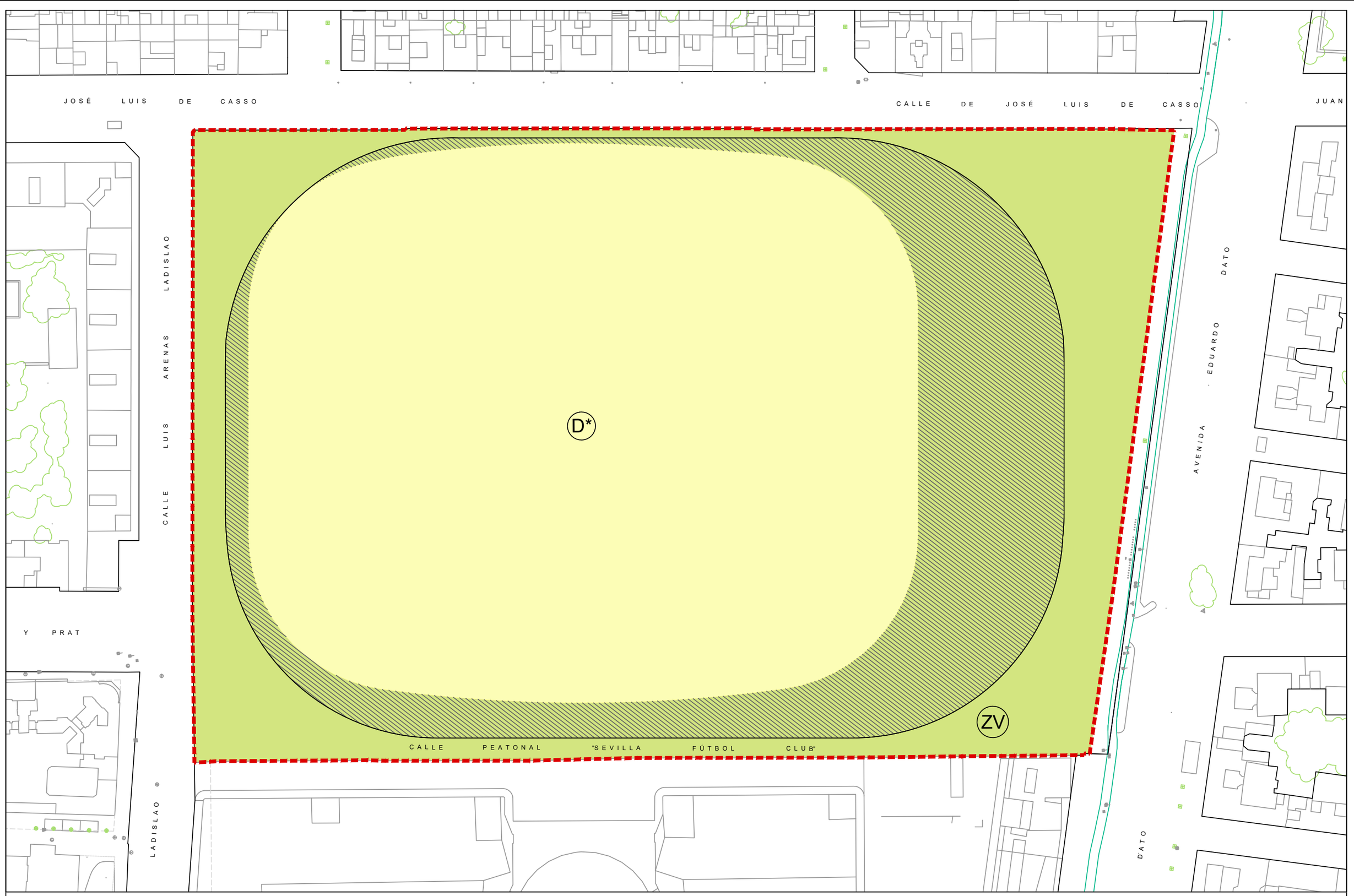
SEVILLA FC IDOM

Fecha: Julio 2024

Escala: 1/1.000

0 5 15 25m

N



Leyenda:

- DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS. DEPORTIVO DE CARÁCTER PRIVADO (D*): 30.110 m2
- INCREMENTO USO DEPORTIVO DE CARÁCTER PRIVADO (D*): 10.380 m2
- DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV): 11.358 m2
- ÁMBITO

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano:

SUPERPOSICIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE Y PROPUESTA

Nº plano: **09**

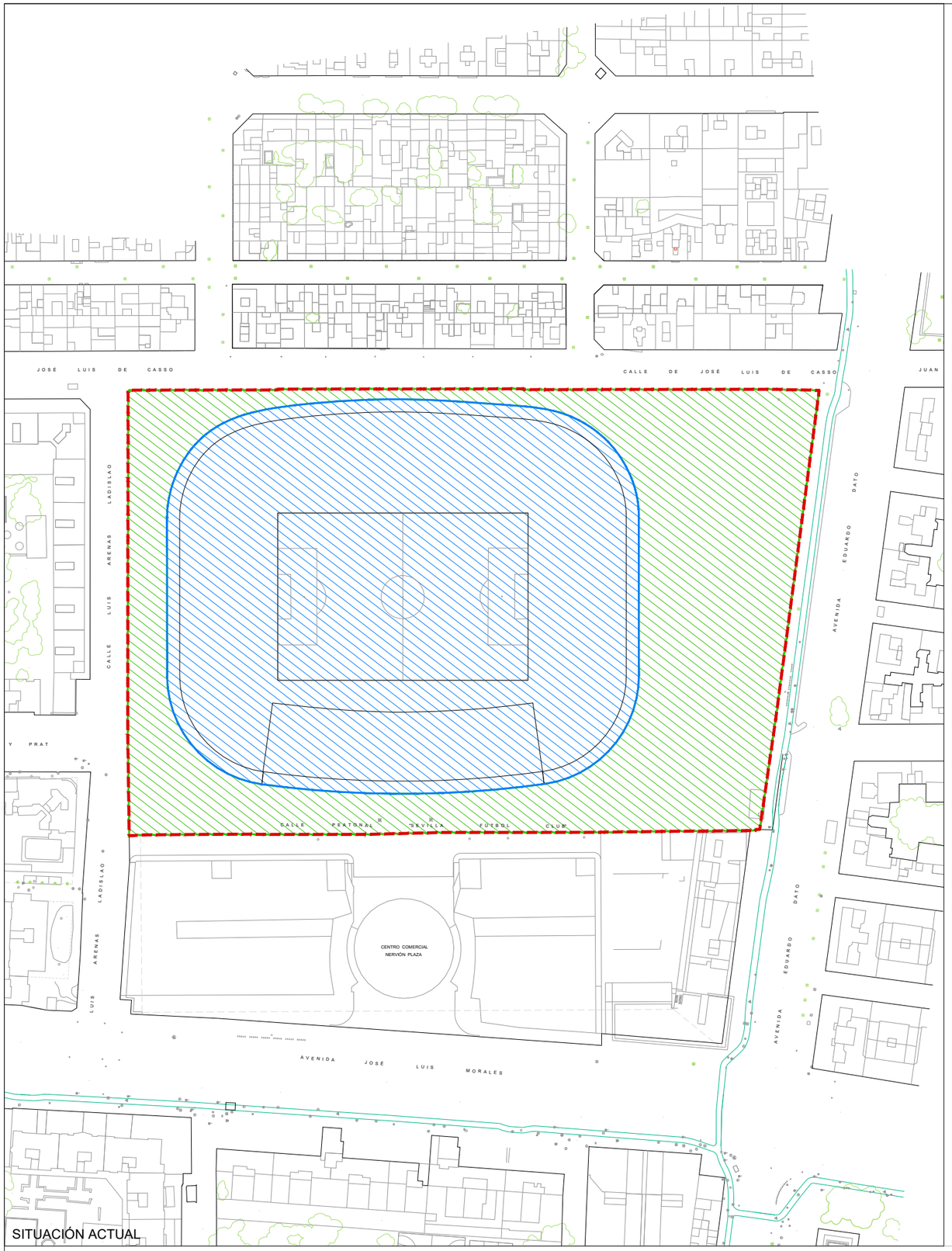
SEVILLA FC IDOM

Fecha: Julio 2024

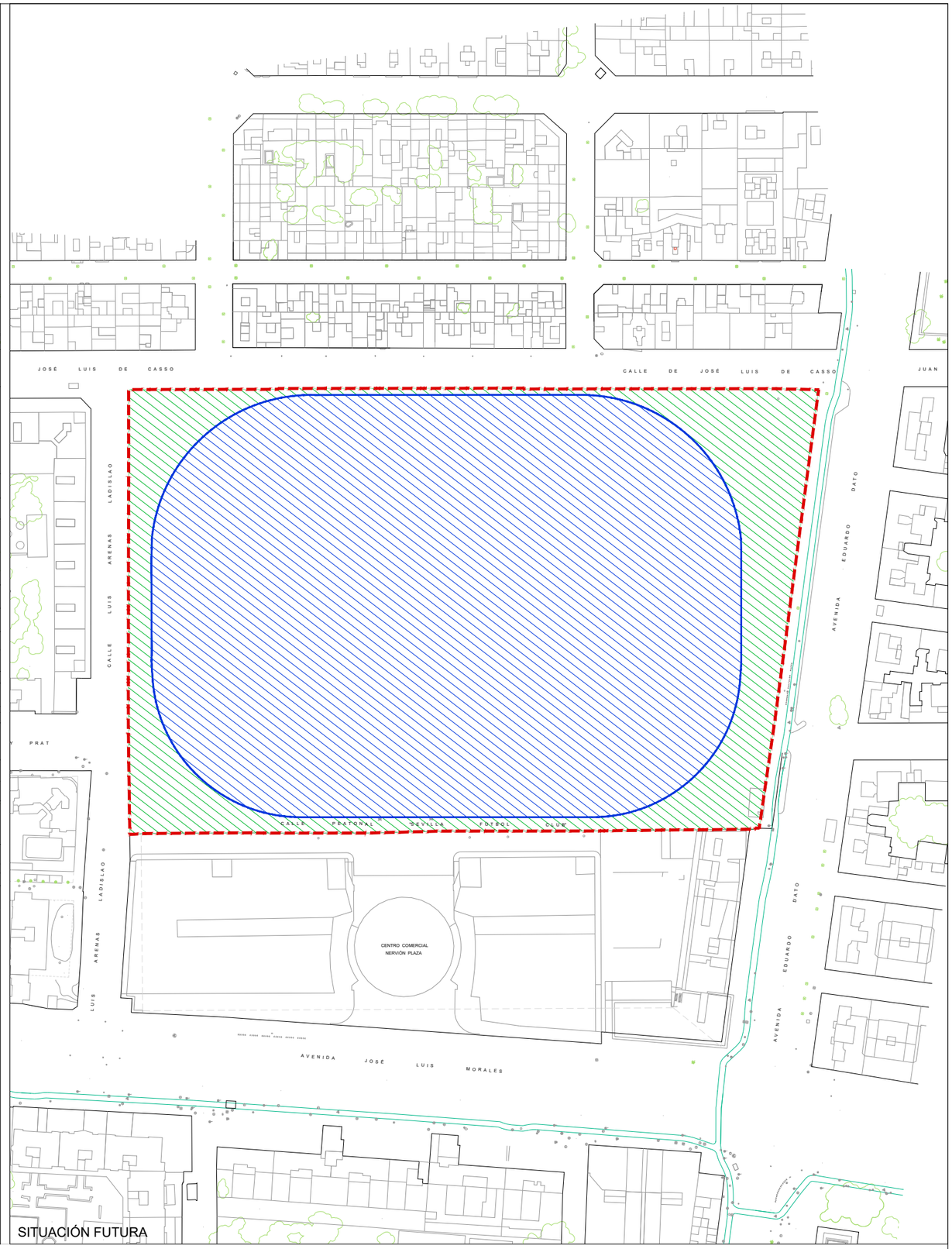
Escala: 1/1.000

0 5 15 25m

N



SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN FUTURA

Leyenda:

- PARCELA INICIAL TITULARIDAD SEVILLA FC (EQUIPAMIENTO DEPORTIVO): 30.110 m2
- PARCELA INICIAL TITULARIDAD MUNICIPAL (ZONA VERDE): 21.738 m2
- PARCELA RESULTANTE TITULARIDAD SEVILLA FC (EQUIPAMIENTO DEPORTIVO): 40.490 m2
- PARCELA RESULTANTE TITULARIDAD MUNICIPAL (ZONA VERDE): 11.358 m2
- ÁMBITO

Proyecto:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
ESTADIO RAMÓN SÁNCHEZ-PIJUÁN

Plano:

SITUACIÓN PATRIMONIAL (ACTUAL Y FUTURA)

Nº plano: **10**

SEVILLA FC IDOM

Fecha: Julio 2024

Escala: 1/2.000

0 10 30 50m

N