AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

PARCELA EN AV. DE LA BORBOLLA 5

MERLIN PROPERTIES

OCTUBRE 2.025

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

(IA) FACTOR(IA)

ÍNDICE

1. OBJETO Y ALCANCE 2
2. ANTECEDENTES GENERALES Y DATOS DE PARTIDA 2
2.1. PROMOTOR 2
2.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR 2
2.3. MARCO LEGAL 2
2.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 3
(1) Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 3
(2) Texto Refundido del Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007. Catálogo. Ficha CC.11 Sede Social Cía. Sevillana de Electricidad. 3
2.5. PLANEAMIENTO GENERAL 4
2.5.1. PGOU SEVILLA 4
2.5.2. INSTRUCCIÓN RELATIVA A LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA. EXPTE 55/2024. 5
3. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN 6
4. ENTORNO URBANO 7
4.1. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL ÁMBITO 7
4.1.1. Edificio principal 8
4.1.2. Edificio CORE 9
4.1.3. Edificio de servicios médicos 9
4.1.4. Edificio Cartería 9
4.1.5. Edificio Control de accesos 9
4.1.6. Torre de refrigeración 9
4.1.7. Caseta de baterías 9
4.2. ACCESOS Y EVACUACIÓN 9
4.3. CONTEXTO URBANO DEL ÁMBITO 10
4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 12
5. AFECCIONES 13
5.1. TERRITORIALES 13
5.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA 13
5.1.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA 13
5.2. AFECCIONES AMBIENTALES 15
5.2.1. AFECCIONES SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO 16
(1) ATMÓSFERA 16
(2) LITOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA 16
(3) HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA 16
5.2.2. AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO 16
(1) VEGETACIÓN Y FLORA; FAUNA 16
(2) AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL Y DOMINIOS PÚBLICOS 16
(3) AFECCIONES POTENCIALES SOBRE EL PAISAJE 16
(4) AFECCIONES SOBRE LOS RIESGOS NATURALES 17
5.3. AFECCIONES SECTORIALES 18
5.3.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 18
5.3.2. VÍAS PECUARIAS 19
5.3.3. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO 20
5.3.4. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE 21
5.1. AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL 21
6. ORDENACIÓN 22
6.1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN 22
6.2. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 23
6.2.1. ALTERNATIVA 0. NO ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN 23
6.2.2. ALTERNATIVA 1. 24
6.2.3. ALTERNATIVA 2. 25
6.2.4. ALTERNATIVA 3. 26
6.2.5. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS 27
6.3. PROPUESTA GENERAL DE ORDENACIÓN 29
6.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA 29
7. PLANIMETRÍA 31

1. OBJETO Y ALCANCE

Se redacta el presente Avance del Estudio de Ordenación de la parcela ubicada en la Avda. de la Borbolla nº5, actual sede corporativa de ENDESA, al objeto de solicitar al Ayuntamiento de Sevilla, como Administración urbanística competente, la iniciación del procedimiento de aprobación, conforme al artículo 80 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

Tal y como se establece en el artículo 77 de la LISTA, el presente documento de Avance es preceptivo por someterse el instrumento urbanístico a evaluación ambiental estratégica, teniendo la consideración de borrador a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. Acompaña en este caso, al Documento Ambiental Estratégico y a la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, que el promotor presenta al Ayuntamiento de Sevilla, para su tramitación.

Este Avance del Estudio de Ordenación describe y justifica el objeto, su ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El objeto del Estudio de Ordenación es delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística en la parcela ubicada en la Avda. de la Borbolla nº5, para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.

La finca registral sobre la que se actúa es la número 47309 del Registro de la Propiedad nº 8 de Sevilla, según la descripción registral el solar tiene una superficie total de 10.122,35 metros cuadrados. La referencia catastral es 6011001TG3461S0001DS y contempla una superficie total de parcela de 10.138 metros cuadrados.

El Avance del Estudio de Ordenación se somete a consideración de la administración competente para su tramitación.

2. ANTECEDENTES GENERALES Y DATOS DE PARTIDA

2.1. PROMOTOR

El promotor de esta actuación es la sociedad MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A, domiciliada en Madrid, en Paseo de la Castellana, nº 257, con CIF A-86977790, representada por D. Miguel Oñate Rino, con DNI 29.052.817-P, en su condición de Apoderado solidario.

2.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Marqués de Paradas nº26 1ºA, representado por D. Miguel Ángel Rojas Rodríguez, Arquitecto colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. José Antonio Ruiz Villén, Arquitecto colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba.

El resto de arquitectos del equipo redactor que han colaborado han sido Dña. María Rocío Vázquez Romero, Arquitecta colegiada nº 6.912 del C.O.A. de Sevilla, Dña. Claudia Rojas, Dña. Ana Serrano Hidalgo, Dña. Maria Troya, D. Cristóbal Gómez Pérez.

Forman parte del equipo multidisciplinar para el Estudio de Ordenación: D. Fernando Peraita Lechosa, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, experto en Movilidad, de FPLCEIP; D. Fernando Rodríguez Correal, Biólogo, experto en Medioambiente, de Gestemasur S.L.U; y D. Agustín González León, Arquitecto, experto en Valoraciones Inmobiliarias.

2.3. MARCO LEGAL

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

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los

terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

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

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

RGLISTA

Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

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

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes.

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Titulo IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

En consecuencia, dado que las nuevas determinaciones propuestas comportan una actuación de mejora urbana en suelo urbano consolidado del planeamiento vigente, la efectiva implementación de las mismas se lleva a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de mejora urbana es el estudio de ordenación.

2.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

(1) Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla

En 19 de julio de 2006, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, núm. 174, de 7 de septiembre de 2006), en adelante, el PGOU. Una vez producida la aprobación definitiva del PGOU, la ordenación urbanística aplicable es la legitimada por el proceso democrático inherente a la tramitación y aprobación del mismo. Es decir, la clasificación de la parcela es la de suelo urbano consolidado, con el uso Servicios Terciarios, estableciéndose su régimen de usos pormenorizados y compatibles en sus Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Por tanto, conforme al PGOU de Sevilla, todo el suelo que conforma el ámbito de la actuación de mejora urbana está clasificado como suelo urbano consolidado, quedando afectos al uso de Servicios Terciarios y sus usos compatibles permitidos coadyuvantes.

(2) Texto Refundido del Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007. Catálogo. Ficha CC.11 Sede Social Cía. Sevillana de Electricidad.

Grado de protección: B

Alcance del nivel de protección exigido:

- Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares cerramientos de parcela, jardines y vegetación.

Las obras permitidas en el edificio principal son:

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.

- Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.

En el resto de edificios y de la parcela:

- Se admiten todo tipo de obras en el marco del PGOU y de las condiciones y parámetros de edificación de esta ficha de catalogación.

Las condiciones y parámetros de edificación son:

Ocupación: La máxima permitida será la establecida en el PGOU, con las limitaciones de posición, forma y volúmenes especificados en esta ficha de protección.

Posición: Se mantendrá básicamente la actual, ciñéndose en todo caso la edificación que complemente al edificio principal al lindero de la parcela con la calle Manuel Pacheco. Se preservará en cualquier caso libre de edificación el espacio comprendido entre la Avda. de la Borbolla, y Avda. de Portugal, el edificio principal y el eje de acceso actual.

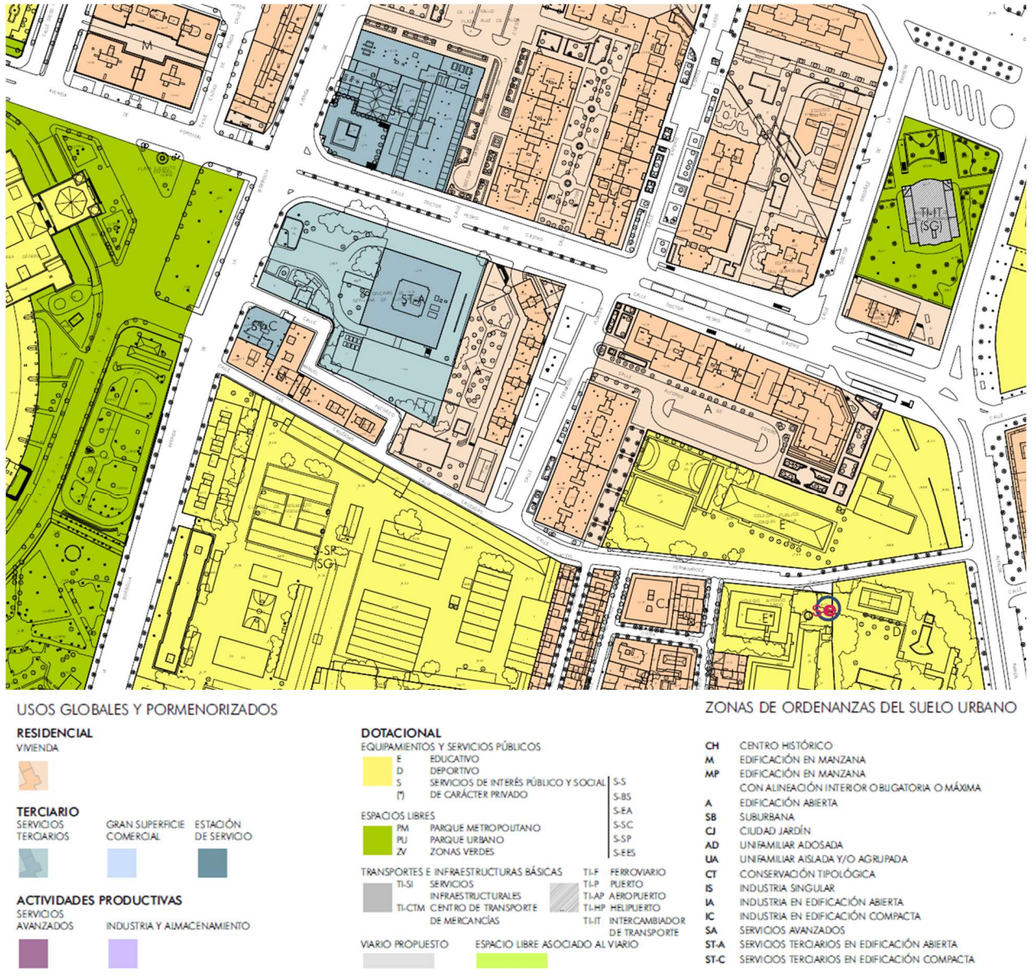
Forma y volumen: El edificio principal mantendrá la altura y la geometría actual. El resto de Edificabilidad se ajustará al lindero de la parcela con la calle Manuel Pacheco. Sus alturas serán las reguladas en el PGOU.

Edificabilidad: La permitida por el PGOU, con las anteriores limitaciones de ocupación, posición, forma y volumen.

Varios: No se contempla la posibilidad de agregación o segregación.

2.5. PLANEAMIENTO GENERAL

2.5.1. PGOU SEVILLA



En 19 de julio de 2006, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, núm. 174, de 7 de septiembre de 2006).

El PGOU de Sevilla califica la parcela como Servicios Terciarios en edificación Abierta (ST-A).

Artículo 12.12.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A).1.

Condiciones particulares de parcelas.

1.1. En el suelo urbano consolidado las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sea como mínimo de cinco mil metros cuadrados (5.000).

1.2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

2.1. Ocupación sobre rasante

a. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela. Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas la máxima ocupación será del treinta por ciento (30%).

b. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.

2.2. Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.

2.3. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas:

a. En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados: cuatro (4) metros.

b. En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001) y los cinco mil (5.000) metros cuadrados: seis (6) metros.

c. En parcelas de superficie comprendida entre cinco mil uno (5.001) y siete mil (7.000) metros cuadrados: ocho (8) metros.

d. En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados: diez (10) metros.

e. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

f. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

2.4. Separación entre edificios.

a. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura (2h/3). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas [(h1+h2) /3].

b. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

2.5. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas.

2.6. Edificabilidad máxima.

Para parcelas de superficie inferior a cinco (5) hectáreas, la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de Plantas	*Edif. m2t/m2s*
1	*0,50*
2	*1,00*
3	*1,50*
4	*2,00*
5	*2,50*
6	*3,00*
7	*3,50*
8	*4,00*
9 y más	*4,50*

Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas, y con independencia de las alturas máximas señaladas en los Planos de Ordenación Completa, la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.

Por tanto, a efectos de determinar la edificabilidad actual de la parcela, si bien la edificación actualmente existente cuenta con un total de cinco plantas sobre rasante, debe señalarse que en los planos de ordenación pormenorizada no se establece una altura máxima permitida específica para este ámbito. En consecuencia, y de acuerdo con la normativa urbanística, la edificabilidad actual de la parcela es 2 m^2t/m^2s.

2.5.2. INSTRUCCIÓN RELATIVA A LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA. EXPTE 55/2024.

La Dirección de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente ha redactado una instrucción, sin carácter normativo y dentro de su ámbito competencial, con objeto de establecer criterios homogéneos, orientaciones y referencias técnicas a verificar en los Estudios de Ordenación que se presenten para su tramitación en el municipio de Sevilla, teniendo en cuenta las características y singularidades del Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

A tal efecto, en el mes de diciembre de 2024, se aprobó la citada instrucción, en línea con la dictada por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana con fecha 14 de mayo de 2024, relativa a la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, regulando su estructura y contenido.

Dicha instrucción sirve de base para la realización del Estudio de Ordenación.

3. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Esta actuación, en el ámbito de un área homogénea, deberá llevarse a cabo mediante la aprobación de un Estudio de Ordenación según lo establecido en el artículo 69 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Conforme a la disposición transitoria tercera del RG es posible la delimitación de nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística sobre los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado a través de los instrumentos de ordenación detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa, por lo que el Estudio de Ordenación incluye la delimitación de la ATU que es coincidente con el ámbito del propio Estudio de Ordenación.

Las modificaciones que se introducen sobre la ordenación detallada a través del Estudio de Ordenación conllevan la innovación de los instrumentos de planeamiento vigentes, no pueden contradecir las determinaciones de la ordenación urbanística general y deben ser coherentes con la ordenación del plan vigente (RG 74).

De acuerdo con el artículo 27 apartado 3 de LISTA, en las actuaciones de mejora urbana se delimitará un área homogénea que incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

Por otra parte, según los artículos 47.4, 52.2 y 188.1.a del RG LISTA, el ámbito de una Actuación de mejora urbana constituye un área homogénea compuesta por las parcelas donde se materializa el aprovechamiento objetivo, por aquellas donde se localizan las dotaciones públicas que, en su caso, demande la actuación y por la red viaria afectada cuando en ésta sea necesario realizar obras de urbanización complementaria.

En este sentido, el ámbito donde se desarrollará la actuación de mejora urbana está formada por una única parcela, sita en Avenida de la Borbolla, número 5 de Sevilla. Está situada entre la avenida de la Borbolla, la avenida del Doctor Pedro de Castro y la calle Manuel Pacheco.

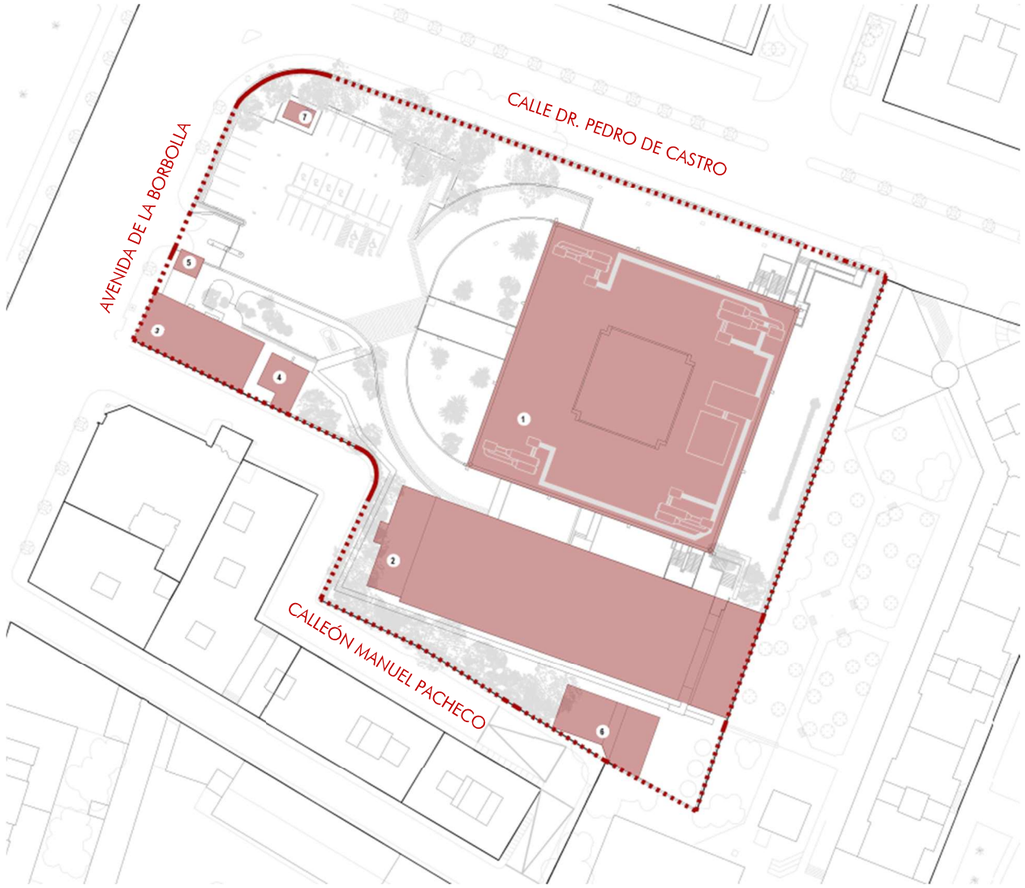
La parcela tiene una superficie registral de 10.122,35 metros cuadrados, una superficie catastral de 10.138 metros cuadrados. Sin embargo, según levantamiento topográfico la parcela tiene una superficie de 10.140 metros cuadrados, que será la superficie que se adopte en el Estudio de Ordenación.

Esta parcela está actualmente destinada a uso terciario, encontrándose el edificio de las oficinas y sede Institucional de ENDESA.



4. ENTORNO URBANO

4.1. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL ÁMBITO



1. EDIFICIO PRINCIPAL
2. EDIFICIO CORE
3. EDIFICIO DE SERVICIOS MÉDICOS
4. EDIFICIO CARTERÍA
5. EDIFICIO CONTROL DE ACCESOS
6. TORRE DE REFRIGERACIÓN
7. CASETA DE BATERÍAS

Edificio principal	10.919,55 m^2t
Edificio CORE	1.453 m^2t
Edificio servicios médicos	428 m^2t
Edificio cartería	
Edificio control de accesos	61 m^2t
Torre de refrigeración	116 m^2t
Caseta de baterías	
	12.977,55 m^2t

Entre los años 1967 y 1970 se construye uno de los proyectos arquitectónicos más notables realizados en los años ochenta en la ciudad de Sevilla, es el proyectado por los arquitectos del grupo OTAISA Felipe Medina Benjumea, Ángel Orbe Cano, Manuel Trillo de Leyva, Fernando Villanueva Sandino y Luis Fernando Gómez Stern.

El proyecto que nace con la vocación de convertirse en el claro ejemplo de la arquitectura contemporánea se diferencia de la arquitectura tradicional que se realizaba hasta entonces, arriesgando en la concepción de los espacios interiores, en la sencillez aparente que no real de las soluciones estructurales y constructivos.

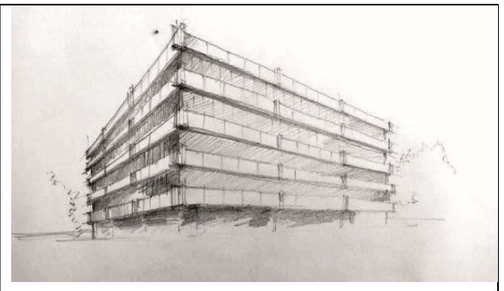
La empresa sevillana, nacida a finales del siglo XIX, la Compañía Sevillana de Electricidad S. A. era propietaria del solar donde se ubicaba la antigua central térmica del Prado, obra de Aníbal González construida en 1894, demolida en 1968 tras más de medio siglo de servicio.

La demolición de la antigua central térmica y el desarrollo de la ciudad hacia el sur, donde destacamos la consolidación del sector residencial del Porvenir y la cercanía con las infraestructuras heredadas de la Exposición Iberoamericana (jardines y edificios), posibilitaron la puesta en valor del solar dotándolo de unas condiciones óptimas para llevar a cabo la construcción de la nueva sede, consiguiendo el propósito por el cual fue proyectado el edificio principal, convertirse en un elemento representativo de una empresa moderna y que afrontaba el futuro con grandes rasgos de liderazgo.

Otaisa consigue con este lenguaje internacional el presentar a la Compañía con unas señas de identidad moderna y dominante, reflejando la importancia que en la sociedad actual tienen las grandes organizaciones empresariales, entre las que sin duda se encontraba Sevillana, hoy fusionada con Endesa.

El conjunto proyectado se concibe inicialmente con un edificio principal presentando su fachada principal a la Avenida de la Borbolla que desarrolla los usos diversos de la compañía, administrativos, directivos, técnicos, etc.., en el edificio anexo unido al edificio principal se previó el desarrollo del comedor y de la cafetería. En la década de los 80 se concluye el conjunto con un segundo anexo que albergaba el consultorio médico.





Esquema organizativo del conjunto y esbozo del edif. Ppal. Fuente Universidad de Sevilla, VLC arquitectura.

4.1.1. Edificio principal

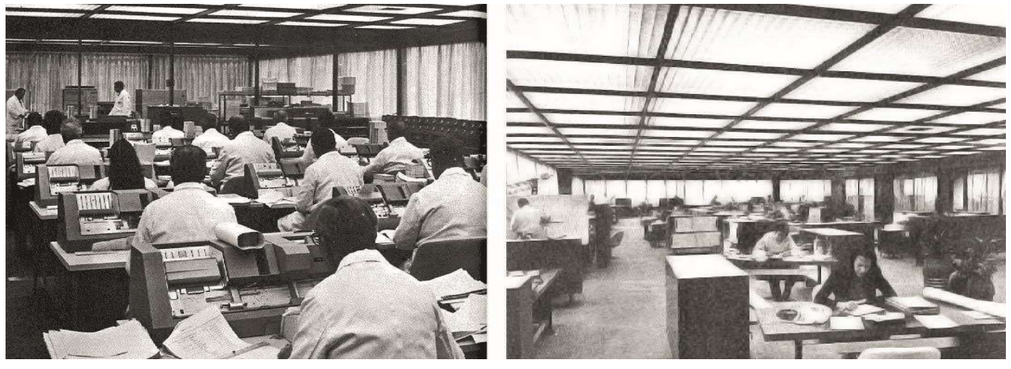


Primer plano de la fachada principal del edificio principal. Fuente Universidad de Sevilla, VLC arquitectura.

El edifico principal se erige como el volumen más ligero, alternando franjas acristaladas con la contundencia de los frentes metálicos. La intersección de las vigas de metal, tal como se aprecia en las esquinas, rompe con una absoluta angulosidad geométrica.

El edificio supuso un hito aislado que sólo se retomó en las fechas previas a la Exposición Universal de 1992.

El edificio tiene reminiscencias de la arquitectura de Ludwig Mies Van Der Rohe, arquitecto de vanguardia trasgresor de los cánones de su época, que apostó por la sencillez y plasticidad de sus diseños y la contundencia formal de la estética estructural y constructiva de sus edificios.

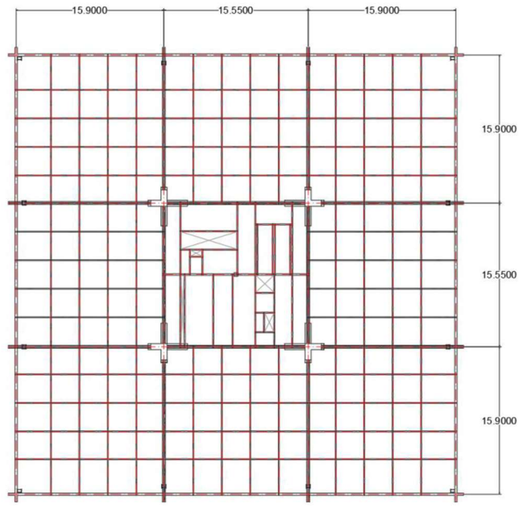


Vistas interiores del edificio principal. Fuente Universidad de Sevilla, VLC arquitectura.

El edificio es básicamente un paralelepípedo de planta cuadrada, cuyo volumen capaz es de 48×48×22 m y se desarrolla en cinco niveles de altura sobre rasante y una planta sótano donde se sitúa el aparcamiento. La planta del edificio se resuelve a través de un esquema racional de malla de 3×3 vanos, de 15,50×15,50 m. Esta característica hace que se pueda realizar una lectura del proyecto a partir de la geometría del cuadrado.

La tipología responde a una edificación exenta de planta cuadrada compuesto por planta sótano, planta baja más cuatro sobre rasante y castillete. Este edificio cuenta con un núcleo central de servicios que agrupa los elementos de comunicación vertical (escalera principal y tres ascensores y un montacargas), cuarto de instalaciones, aseos, instalación eléctrica, de agua, de climatización y de telecomunicaciones, así como algunas dependencias auxiliares. Exteriormente cuenta con dos escaleras de evacuación vertical añadidas con posterioridad. El espacio de trabajo se configura en todas sus plantas, salvo la segunda, como un espacio diáfano entre el cerramiento exterior y el núcleo central antes descrito, contando con una serie de salas de reunión, algunas adosadas al núcleo central y otras en las esquinas.

Estructuralmente el edificio se configura con una modulación primaria formada por pilares y jácenas metálicas en una retícula de 15x15 metros, formando tres vanos principales por cada lado del cuadrado. En una segunda escala, una estructura secundaria en dos direcciones configura una segunda retícula de 3.07x3.07 metros, que es la base geométrica sobre la que se proyecta el edificio desde el punto de vista Arquitectónico.



Los pilares son de acero laminado y alma llena, mientras que las jácenas y correas son también de acero, configuradas en celosía. A diferencia de los pilares perimetrales del edificio, la cuadrícula central se encuentra soportada sobre pilares de hormigón armado de configuración en "L", los cuales están diseñados con un sistema de ménsula de hormigón sobre la que se soporta las jácenas principales de en celosía, a modo de estructura mixta.

Tiene una edificabilidad consumida de 10.919,55 m^2t.

4.1.2. Edificio CORE

El edificio comedor conecta con el edificio principal como anexo de una planta donde se desarrolla el uso de comedor y almacenes.

Frente a la trasparencia y ligereza del volumen principal este primer anexo, de ladrillo cara vista y una sola planta, se desarrolla como un volumen cerrado y contundente, como clara apuesta por la discreción como nota dominante de su forma, evitando competir con la pieza de verdadero interés del conjunto. Con iluminación cenital consigue el contraste radical respecto al principal.

Tiene una edificabilidad consumida de 1.453 m^2t.

4.1.3. Edificio de servicios médicos

Construido en la década de los 80 se construye este segundo anexo que albergaba el consultorio médico.

Al igual que el edificio comedor este edifico auxiliar del edificio principal se levanta con discreción formal como un volumen cerrado de dos plantas en la esquina de la Avenida de la Borbolla con el callejón Manuel Pacheco.

Tiene una edificabilidad consumida de 428 m^2t.

4.1.4. Edificio Cartería

4.1.5. Edificio Control de accesos

Este edificio fue construido con posterioridad al conjunto, y plantea una formalización cercana en su lenguaje al volumen principal. Su uso es el de control de accesos al conjunto edificatorio.

Tiene una edificabilidad consumida de 61 m^2t.

4.1.6. Torre de refrigeración

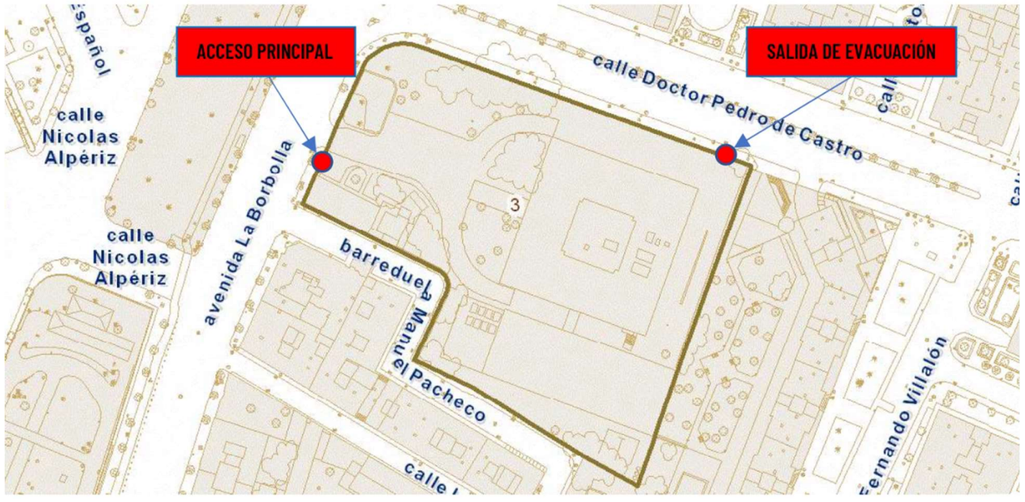
Tiene una edificabilidad consumida de 116 m^2t.

4.1.7. Caseta de baterías

4.2. ACCESOS Y EVACUACIÓN

La parcela existente posee dos accesos, el acceso peatonal se realiza a través del edificio de control de acceso sito en la Avenida de la Borbolla. El segundo acceso es una salida de emergencia a la calle Dr. Pedro de Castro.

Los accesos de vehículos se realizan a través del edificio de control de acceso, sito en la Avenida de la Borbolla. Por razones de seguridad, control de accesos y facilidad de mantenimiento se limitan los accesos al personal autorizado.



Peatonalmente la parcela tiene en la actualidad difícil acceso por la calle Manuel Pacheco. Este último vial, que recorre de manera sinuosa el lado sur de la parcela conectando la Avenida de la Borbolla, carece de cualidades urbanas posee una sección insuficiente, carente de sombra y con un acusado doble desnivel, de subida y bajada, para poder acceder a un local bajo rasante.







4.3. CONTEXTO URBANO DEL ÁMBITO



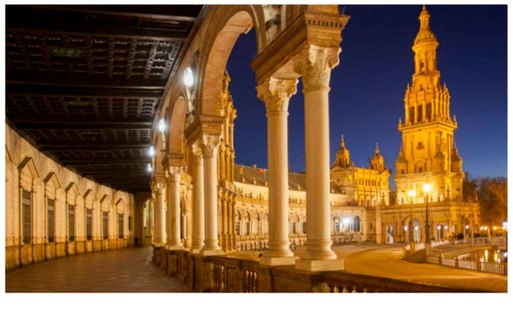
Imagen aérea. Estado actual

El ámbito donde se desarrolla el Estudio de Ordenación se encuentra situado en el barrio de la Huerta de la Salud en la esquina que conforman la Avenida de La Borbolla y la Avenida del Doctor Pedro de Castro, frente al edificio que actualmente ocupa la capitanía del Ejercito perteneciente a complejo de la Plaza de España encuadrada en el Parque de María Luisa.

Su posición es privilegiada y estratégica dentro la ciudad, situada en uno de los ejes principales de Sevilla, la Avenida de la Borbolla. Se localiza junto a la Plaza de España, al Parque de María Luisa, a los Jardines del Prado de San Sebastián, a la estación de autobuses del Prado de San Sebastián, a la estación de cercanías de San Bernardo y la parada de la línea 1 de metro, que atraviesa la ciudad en su sentido oeste-este, y que actualmente se encuentra en funcionamiento. La parcela se encuentra también próximo al Campus Universitario de Ramón y Cajal perteneciente a la Universidad de Sevilla.

Como se ha referido anteriormente, la parcela objeto del Estudio de Ordenación se ubica en un entorno privilegiado, junto a un eje principal de la ciudad de Sevilla que conforman numerosas edificaciones y actuaciones urbanísticas que durante los últimos siglos han contribuido a generar una trama urbana de notable singularidad que hace que Sevilla sea considerada una de las ciudades más importantes y valoradas de España.

En este eje histórico de la ciudad de Sevilla nos encontramos edificaciones emblemáticas como son el edificio de la Plaza de España, los Jardines del Prado de San Sebastián, el Casino de la Exposición, la tigua Fábrica de Tabaco hoy sede de la Universidad de Sevilla, y el Palacio y los jardines de San Telmo.





Plaza de España. Fuente: Junta de Andalucía

El edificio de la Plaza de España fue diseñado por el gran arquitecto sevillano Don Aníbal González, clara representación de la arquitectura emblemática que se desarrolló para la Exposición Iberoamericana de 1929. Su forma semielíptica es un símbolo del abrazo entre la antigua metrópolis y sus colonias. Además, el edificio que la bordea mira hacia el Guadalquivir, lugar desde el que se emprende el viaje a América.



Jardines del Prado de San Sebastián. Fuente: Visita Sevilla / Ayto. Sevilla

En la parcela donde actualmente se emplazan Jardines del Prado de San Sebastián, se desarrollaba el antiguo establecimiento de la Feria de Ganado que daría origen a la Feria de Abril, los jardines del Prado de San Sebastián son esenciales en la configuración de la ciudad y en el entendimiento del crecimiento urbanístico de la misma. Improvisado cementerio en 1649, cuando la peste arrasó la ciudad, y posterior recinto ferial en 1846, los jardines como los conocemos hoy en día se inauguran en 1997.





Antigua Fábrica de Tabaco. Fuente: Junta de Andalucía

La Antigua Fábrica de Tabacos, hoy sede de la Universidad de Sevilla, es un edificio construido en piedra durante el siglo XVIII como sede de la primera fábrica de tabacos establecida en Europa. Constituye una de las más espléndidas representaciones de la arquitectura industrial. Funciona como fábrica hasta 1950, año en que tras el traslado de la factoría a un nuevo edificio en el barrio de los Remedios y tras obras de reformas, se convierte en la sede de la Universidad de Sevilla. Hoy día es la sede del Rectorado de la Universidad de Sevilla.

El edificio, uno de los más antiguos de esa tipología que se conservan en Europa. es rectangular, de 185 x 147 metros.





Casino de la Exposición. Fuente: Junta de Andalucía

El Casino de la Exposición fue construido para albergar el Pabellón de Sevilla de la Exposición Iberoamericana de 1929, el Casino de la Exposición es hoy en día un centro cultural de referencia en la capital hispalense. Se encuentra situado en un lugar privilegiado, a las puertas del Parque de María Luisa, y en un entorno peatonalizado, perfecto para la celebración de eventos culturales de todo tipo.





Palacio de San Telmo. Fuente: Junta de Andalucía

El Palacio de San Telmo fue construido en 1682 para albergar el Colegio Seminario de la Universidad de Mareantes. En 1849 pasa a ser residencia de los Duques de Montpensier, que realizaron grandes actuaciones, entre ellas se finaliza la torre norte y se construyen la portada del apeadero, el ala este y el salón de baile. Las nuevas estancias son estucadas y doradas por Pelli y Rossi y vestidas sus paredes por pinturas traídas del Palacio de Vista Alegre. Los techos del salón de baile son decorados por Rafael Tejeo. Desde 1989 pertenece a la Junta de Andalucía que, tras rehabilitar varias zonas y volver a recuperar su condición de palacio, lo coinvierte en abril de 1992 en la sede de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

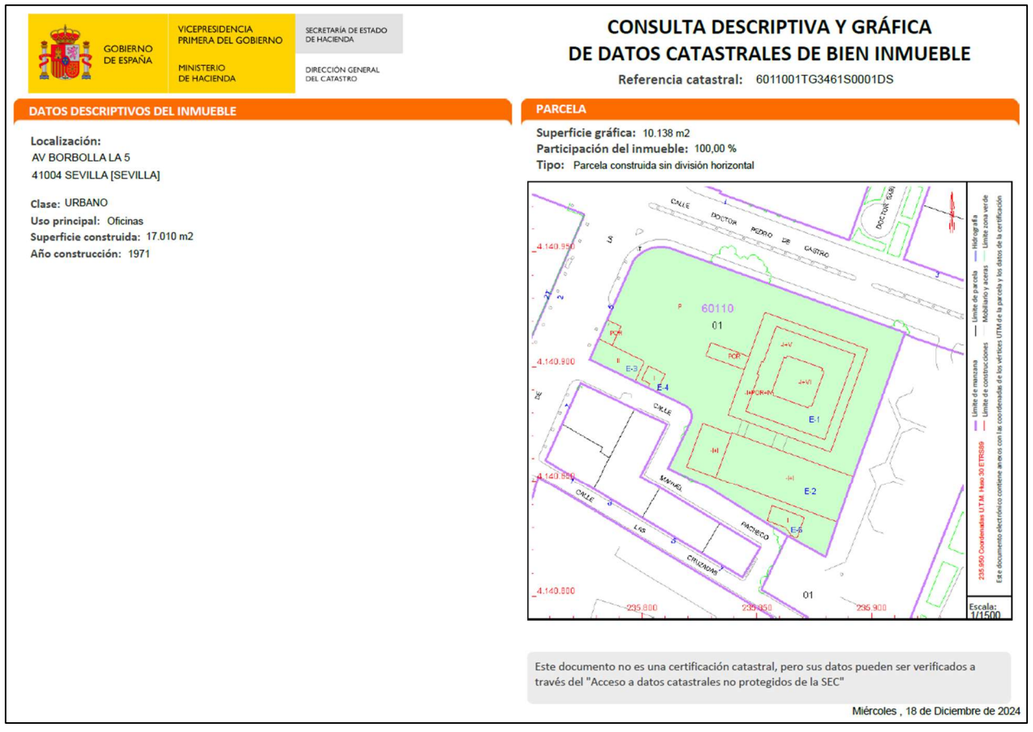


Imagen aérea. Estado actual

4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La mercantil MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. domiciliada en Madrid, en Paseo de la Castellana, nº 257, con CIF A-86977790, es titular de pleno dominio de la parcela donde se implanta la Sede Corporativa de ENDESA conformado por la Finca Registral 47.309, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 8 de Sevilla y con una superficie registral de parcela de 10.122,35 m2s.

La parcela catastral es la 6011001TG3461S0001DS.



La finca registral está gravada con las siguientes servidumbres a favor de Endesa Distribución Eléctrica, S.L., todas ellas perpetuas, de naturaleza real y constituidas sin contraprestación alguna:

- Servidumbre de uso sobre algunas superficies de las edificaciones existentes.
- Servidumbre de paso y acceso de personas y vehículos para el mantenimiento, reparación, mejora y sustitución de los centros 1, 2 y 3.
- Servidumbre de paso de cableado de telecomunicaciones y canalizaciones de cables subterráneos.

5. AFECCIONES

5.1. TERRITORIALES

5.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

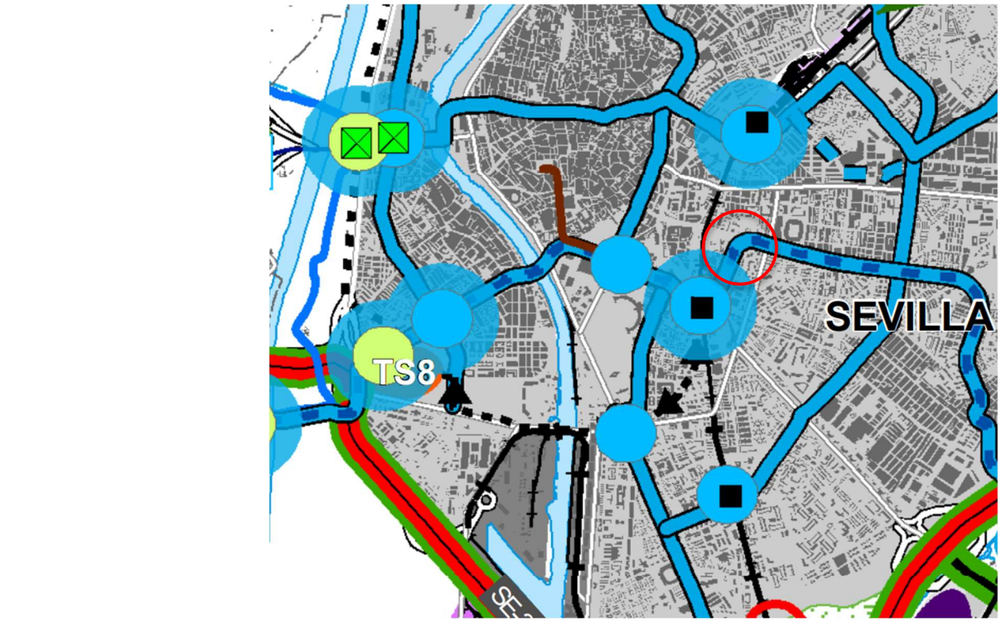
El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) se aprobó por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 129/2006, de 27 de junio, y entró en vigor el 30 de diciembre de 2006 tras la publicación en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006, del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación.

No se identifican efectos del Estudio de Ordenación sobre este elemento de planificación regional.

5.1.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, como planeamiento subregional que afecta al municipio de Sevilla, de junio del año 2009.

Se muestran a continuación imágenes de los planos de ordenación de usos y sistema de transportes de dicho plan, el Sistema de protección y la Red de espacios libres, con objeto de detectar potenciales afecciones sobre el espacio objeto de estudio.



Ordenación de usos y sistema de transportes.

Se observa en el ámbito de afección para la parcela de Borbolla 5, el paso de la línea propuesta de Metro en el POT por San Bernardo a escasos minutos de la parcela objeto de la actuación.



ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL

- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- RED NATURA 2000
- MONTES PÚBLICOS
- VÍAS PECUARIAS
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL
- EDIFICIOS Y LUGARES DE INTERÉS TERRITORIAL

PREVENCIÓN DE RIESGOS

- ZONAS CAUTELARES ANTE EL RIESGO DE INUNDACIÓN
- ENCAUZAMIENTO TAMARGUILLO
- RIESGO DE EROSIÓN

ESPACIOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

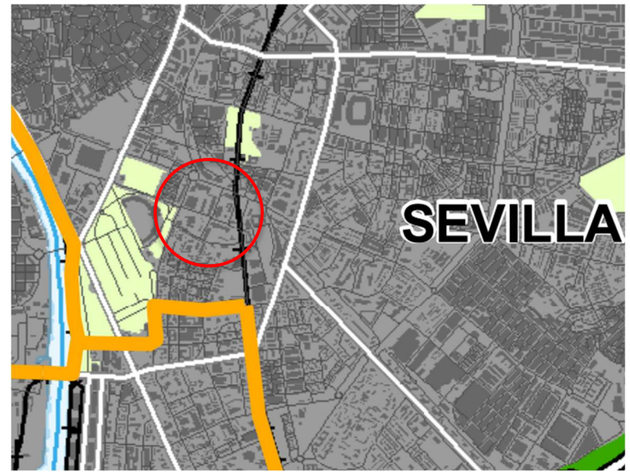
- ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DEL RELIEVE
- ÁREAS FORESTALES
- ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS
- SISTEMA HIDROLÓGICO

ELEMENTOS CULTURALES DEL PATRIMONIO TERRRITORIAL

- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Sistema de Protección.

Por otro lado, la parcela de Borbolla 5 está dentro de la delimitación de Bienes de Interés Cultural al estar anexa al Conjunto Histórico de Sevilla en su prolongación hacia el este desde la calle Palos de la Frontera, su prolongación con la Avda. de Portugal.



RED DE ESPACIOS LIBRES

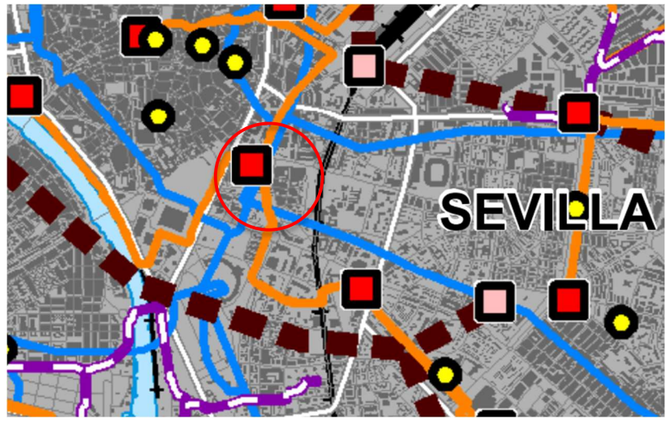
- PARQUES METROPOLITANOS
- PARQUES ASOCIADOS A RECURSOS CULTURALES
- EJES FLUVIALES
- CORREDORES VERDES
- PARQUES URBANOS

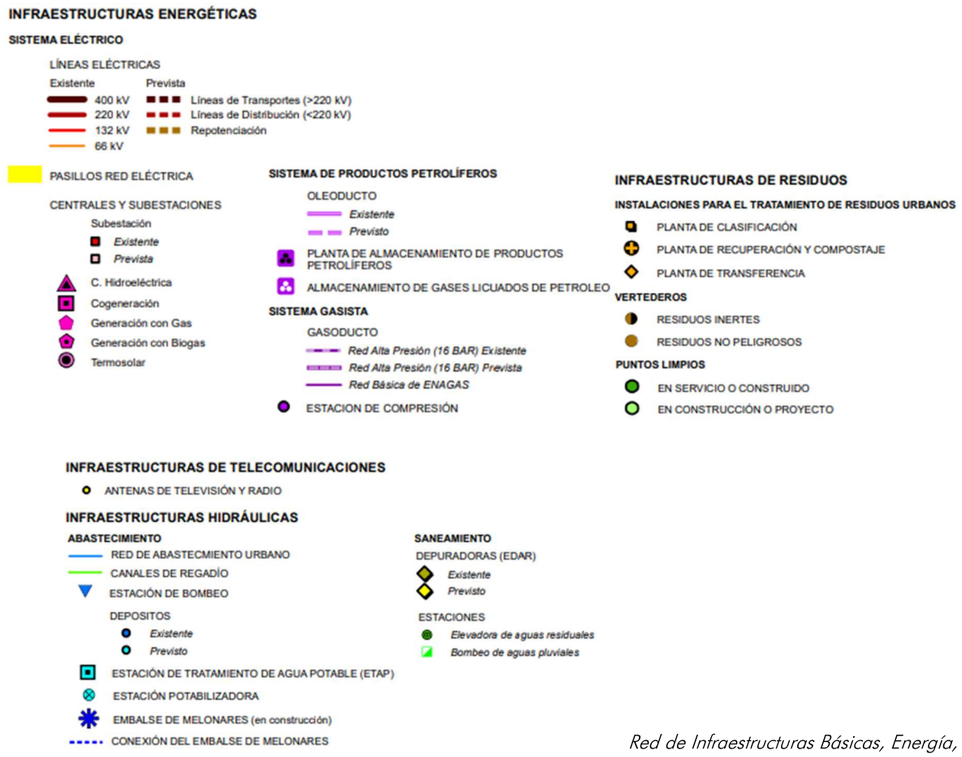
ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

Red de espacios libres.

Analizado la parcela objeto del estudio y su área de afección se identifican zonas grafiadas como Parques Urbanos frente a la parcela, por lo que no se identifican interferencias a efectos del Estudio de Ordenación sobre este elemento de planificación regional, más allá de las precauciones y determinaciones que se tendrán que adoptar durante la ejecución del planeamiento y la materialización de las edificaciones planteadas.





Red de Infraestructuras Básicas, Energía, Telecomunicaciones, Aguas y Residuos.

5.2. AFECCIONES AMBIENTALES

Los principales factores ambientales concurrentes en la zona de estudio son marcados fundamentalmente por su ubicación en suelo urbano.

Las acciones susceptibles de producir impactos son las que se encuentran enumeradas a continuación en las dos fases consideradas, ejecución y posterior desarrollo.

De forma general, destacar que, durante la fase de obras de las nuevas instalaciones previstas, atendiendo a la tipología de las obras que pueda resultar necesario acometer para alcanzar la propuesta, las principales actividades identificadas como potencialmente generadoras de impacto ambiental con incidencia en la zona de las obras y su entorno son:

- Movimientos de tierra.
- Transporte a vertedero de residuos.
- Empleo de maquinaria pesada, ruidos.
- Ejecución de la obra civil necesaria y empleo de materiales de construcción.
- Infraestructuras, afección paisajística y sobre la fauna.

Si bien el detalle de las acciones susceptibles de generar impacto se conocerá en fases posteriores de desarrollo del proyecto, una vez se elabore el Proyecto de Ejecución de las nuevas infraestructuras.

Durante la fase de desarrollo, las principales incidencias sobre el medio ambiente son el uso de los nuevos espacios urbanos, así como la alteración del tráfico terrestre en la zona de estudio.

Se analizan a continuación las potenciales afecciones identificadas de cada una de estas fases sobre los diferentes factores ambientales analizados.

5.2.1. AFECCIONES SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO

(1) ATMÓSFERA

- En fase de obras

La zona objeto de estudio puede clasificarse como un área de contaminación atmosférica baja, dado que no existen en el entorno próximo focos de emisión de contaminantes. Además, existen en el entorno próximo zonas verdes, Parque de María Luisa y Jardines del Prado de San Sebastián, que ayudan a paliar esta afección.

La calidad atmosférica durante la fase de construcción se verá afectada negativamente con motivo de las demoliciones, movimiento de tierras, transporte de materiales, construcción de edificaciones, y resto de actuaciones que pongan incremento en los niveles de polvo en el ambiente, de ruido y de emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.

Otros efectos sobre la calidad del aire son derivados del funcionamiento de la maquinaria relacionada con anterioridad, provocando un aumento de las emisiones de partículas y gases de combustión, como NO, NO_2, CO, SO_x, SO_2, HCHO, hidrocarbonos y ácidos orgánicos, y de ruido. Este tipo de maquinaria suele contar con motores diésel que incorporaran a la atmosfera partículas y gases de combustión. Si se tiene en cuenta la temporalidad, magnitud del efecto y la dispersión de los contaminantes que se produce en espacios abiertos, puede concluirse que la afección de las obras programadas sobre la calidad atmosférica es limitada y prácticamente despreciable.

Este aumento en los niveles de inmisión, estará muy localizado tanto temporal como espacialmente. No obstante, el Proyecto de Ejecución deberá proponer las medidas necesarias para prevenir y minimizar este tipo de afecciones.

- En fase de funcionamiento

Tras la fase de la construcción, se prevé una modificación no muy significativa en los niveles de calidad atmosférica de la zona, en base al desarrollo urbano previsto en la parcela que se calificará como residencial, y donde se prevé la construcción de dos nuevos edificios de usos residenciales, teniendo en cuenta que previamente se demolerán los edificios auxiliares existentes en la parcela.

Tanto el Documento Ambiental, como el futuro Proyecto de Ejecución una vez se determine el detalle de las actuaciones previstas, contendrán las medidas ambientales adecuadas de prevención de estas afecciones.

(2) LITOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

Por su ubicación en zona urbana, no se prevén afecciones significativas, ni en fase de obras ni de funcionamiento, sobre la litología, geomorfología y edafología de la zona.

Tal y como se ha señalado en la descripción del medio físico, la actuación se ubica sobre terrenos totalmente impermeabilizados y sin suelo vegetal que pueda ser afectado.

(3) HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

Respecto a hidrología superficial, no se detecta ninguna incidencia significativa al no resultar afectado ninguno de los cauces principales existentes en el entorno.

En relación con la hidrología subterránea, las zonas de recarga del Acuífero Aluvial del Guadalquivir quedarían definida por las terrazas bajas y actual del río Guadalquivir, formadas por arenas, gravas y limos con tramos de muy alta permeabilidad. Al estar la zona de estudio totalmente urbanizada e impermeabilizada, no se identifica durante la fase de obras un riesgo potencial de contaminación de las mismas, por lixiviación de contaminantes al subsuelo de forma previa a la impermeabilización de los terrenos.

Durante la fase de funcionamiento, no se prevén afecciones significativas sobre la hidrología superficial ni subterránea.

5.2.2. AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

(1) VEGETACIÓN Y FLORA; FAUNA

No se identifican afecciones sobre comunidades vegetales naturales, ni tampoco sobre especies singulares de flora.

No se identifican tampoco afecciones negativas significativas sobre especies de fauna de interés especial o amenazadas, al no haberse detectado en la zona de estudio especies de fauna más allá de las ligadas a ambientes urbanos o de carácter ubicuo. Tampoco se detectan afecciones significativas sobre estas especies, adaptadas a vivir en zonas urbanas.

Respecto a la avifauna, se identifica una potencial afección por incremento de los niveles de ruido.

Asimismo, el proyecto de edificación deberá contemplar las medidas necesarias para evitar afección de las edificaciones sobre la avifauna presente en la zona de estudio.

Por otro lado, señalar que se identifican afecciones positivas significativas sobre estos factores ambientales, como la implantación de espacios libres. Esta superficie, junto a las nuevas zonas verdes privadas que se ejecuten, pueden traducirse en una mejora en la ratio de espacios verdes por habitante, así como proporcionar nuevos hábitats a la fauna urbana existente en la ciudad de Sevilla

(2) AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL Y DOMINIOS PÚBLICOS

- No se identifican afecciones sobre los espacios protegidos por la RENPA o la Red Natura 2000.
- Tampoco se identifican afecciones sobre Hábitats de Interés Comunitario o especies de interés comunitario.
- No se identifican afecciones sobre ningún espacio protegido territorialmente por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Sevilla, BOJA nº 70 del 10/05/2007.
- No se identifican afecciones sobre Vías Pecuarias ni Montes de titularidad pública.

(3) AFECCIONES POTENCIALES SOBRE EL PAISAJE

La materialización de los nuevos usos previstos en la parcela puede suponer una modificación en el paisaje existente en el entorno circundante, cambiando parcialmente la vista actual existente del edificio principal catalogado, esencialmente desde el noroeste.

No obstante, en relación con el paisaje urbano ya existente, que incluye el edificio catalogado según la ficha CC.11 “Sede Social Cía. Sevillana de Electricidad”, el edificio del Hotel Meliá, así como la sede de la Capitanía del Ejercito perteneciente al edificio de la Plaza de España como elemento singular en la escena paisajística, no se prevé que la afección paisajística sea de carácter severo.

C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41010-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com

Esta modificación en la escena paisajística, de hecho, incluye elementos de carácter positivo en relación con el paisaje analizándolo comparativamente con la situación actual. La parcela de uso residencial que generará el Estudio de Ordenación permitirá la eliminación de los edificios auxiliares de escaso valor arquitectónico y en mal estado de conservación, dando lugar a unas edificaciones modernas y contemporáneas que utilizaran un lenguaje parecido al utilizado en los años ochenta por los arquitectos autores del edificio principal, Felipe Medina Benjumea, Ángel Orbe Cano, Manuel Trillo de Leyva y Luis Fernando Gómez-Stern Sánchez. La parcela donde se edificaría está totalmente impermeabilizada y desprovista de vegetación; sin valor paisajístico alguno ni elementos de infraestructura verde ni conectividad.

Con la ejecución de la ordenación propuesta, se posibilitaría la ejecución de nuevos espacios libres y zonas verdes, y se da la oportunidad de integrar de una forma mucho más sostenible la edificación principal existente.

(4) AFECCIONES SOBRE LOS RIESGOS NATURALES

De acuerdo con el análisis realizado de la potencial presencia de riesgos naturales en el ámbito de estudio, no se identifican afecciones negativas significativas sobre los riesgos naturales derivadas de la ejecución del planeamiento propuesto.

El único riesgo a destacar en el ámbito de estudio, como se ha comentado anteriormente, es el riesgo de inundabilidad de origen fluvial, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Inundabilidad de origen fluvial (T=500 años) en la zona de estudio, en relación con la ubicación de Borbolla 5. Fuente: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.



Inundabilidad de origen marítimo (T=500 años) en la zona de estudio, en relación con la ubicación de Borbolla 5. Fuente: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

No obstante, se trata de un riesgo común al resto de la zona de estudio, incluidas las zonas residenciales que rodean a las parcelas objeto del estudio de ordenación.

5.3. AFECCIONES SECTORIALES

5.3.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

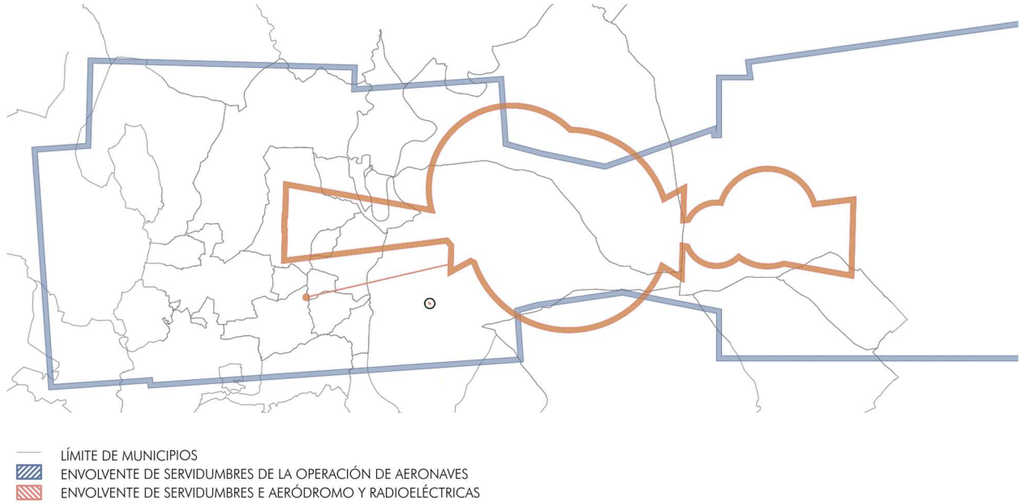
Legislación aplicable

- Orden de 23 de julio de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla.

  En este Plan Director se han ido integrando posteriormente las modificaciones de servidumbres realizadas por la normativa más reciente.

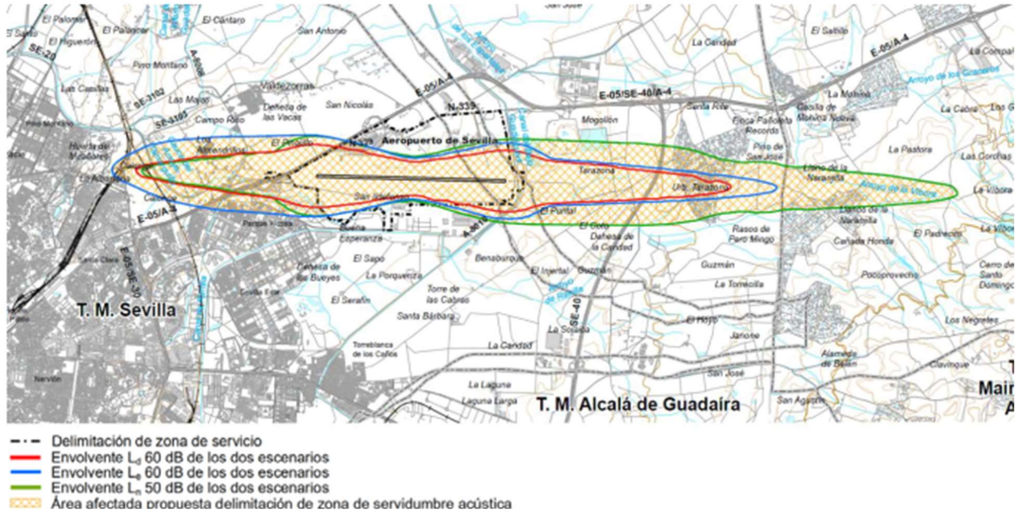
- Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla. Dichas servidumbres se fijaron de acuerdo con lo especificado en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero y sus posteriores modificaciones; y correspondían a la configuración del campo de vuelos, a las instalaciones radioeléctricas existentes en el aeropuerto y a las maniobras de operación de aeronaves tal y como se encontraban en el momento de su establecimiento.

- Real Decreto 630/2023, de 11 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del aeropuerto de Sevilla.



De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican y actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, se constata que el ámbito territorial objeto de la presente propuesta no se encuentra incluido dentro de las zonas afectadas por las servidumbres de aeródromo —relativas a las limitaciones de altura, obstáculos y protección de las superficies definidas para garantizar la seguridad de las operaciones— ni por las servidumbres radioeléctricas, vinculadas a la protección de los sistemas de navegación y ayudas electrónicas a la aeronavegación.

No obstante, tras el análisis de la documentación normativa y cartográfica asociada al citado Real Decreto, se determina que dicho ámbito sí queda sujeto a las servidumbres derivadas de la operación de aeronaves, las cuales establecen restricciones específicas destinadas a asegurar las trayectorias de aproximación, despegue y maniobra, así como a prevenir interferencias con las rutas de circulación aérea en las fases críticas de vuelo. En consecuencia, el desarrollo de actuaciones dentro del área analizada deberá considerar dichas limitaciones operativas y cumplir las prescripciones técnicas aplicables para garantizar la compatibilidad con las operaciones aeroportuarias.

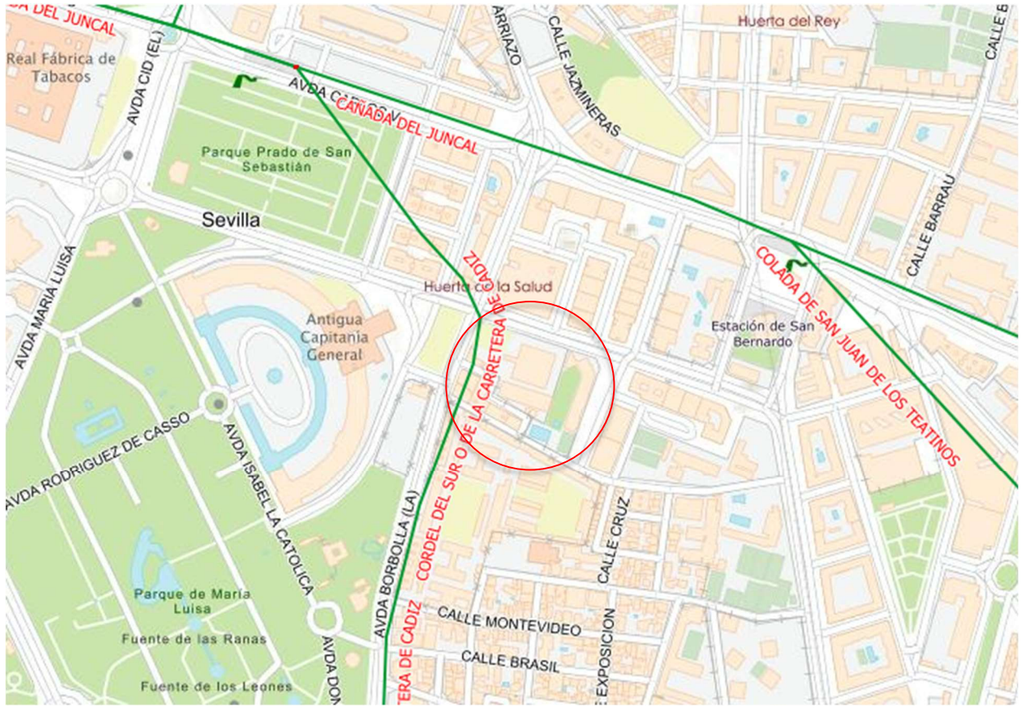


Por otro lado,conforme a los mapas de ruido del RD 630/2023, el ámbito de actuación previsto no se encuentra incluido dentro de las zonas de servidumbres aeronáuticas acústicas, y por tanto NO PRESENTA AFECCIÓN.

5.3.2. VÍAS PECUARIAS

Legislación aplicable

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad.

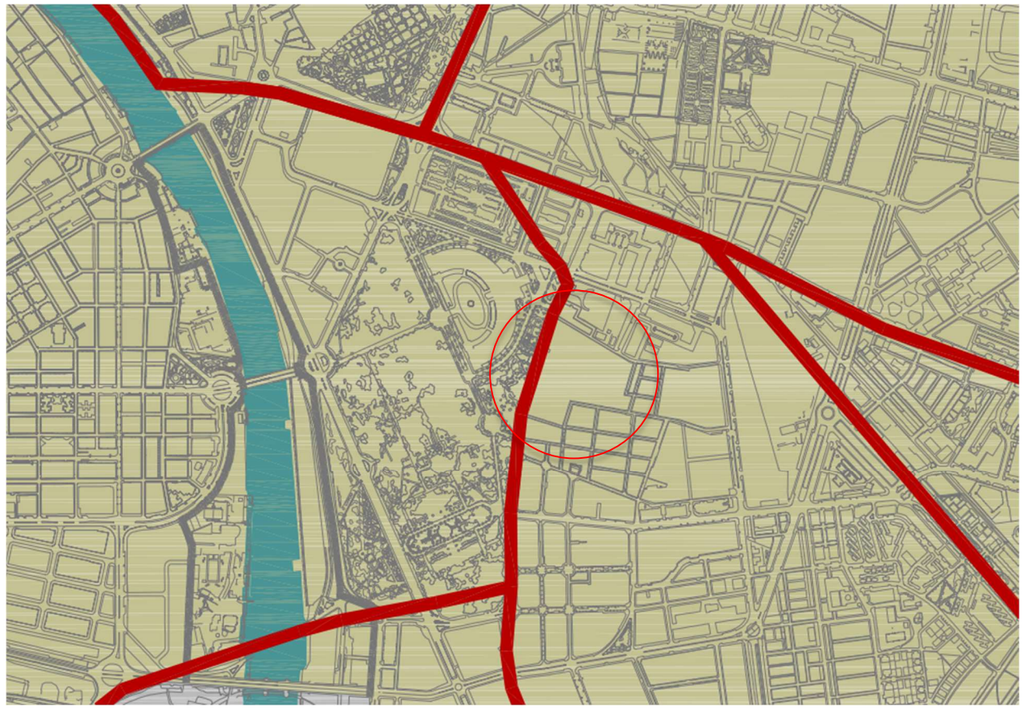


Visor REDIAM - Inventario de vías pecuarias de Andalucía

En el entorno de ámbito del Estudio de Ordenación se encuentra la vía pecuaria Cordel del Sur o de la Carretera de Cádiz, que según información del inventario de vías pecuarias de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente se encentra clasificada, pero no deslindada.

La vía pecuaria Cordel del Sur o de la Carretera de Cádiz arranca de la Cañada Real de Peromingo en las Ventas de Guadaira y se dirige a la población cogiendo la carretera de Cádiz a cruzar el Prado de San Sebastián, donde enlaza con otras Vías. Su dirección aproximada es de N. a S. Su longitud es de unos 2 kms. Su anchura mínima era de cuarenta y cinco varas (37,61 metros) con la que se deslindará si aparecieran datos claros de la misma, reduciéndose a Vereda con veinticinco varas (20,89 metros). Si no se aclarase su anchura en el acto del deslinde, se señalará con la que den las alineaciones de edificios y calles por donde pasa.

Por otro lado, de acuerdo al PGOU de Sevilla, plano O.E.13 El Sistema Viapecuario, esta vía pecuaria se encuentra como "vía desafectada".



Vías no afectadas
Vías desafectables
Vías desafectadas
Abrevadero propuesto
Propuestas

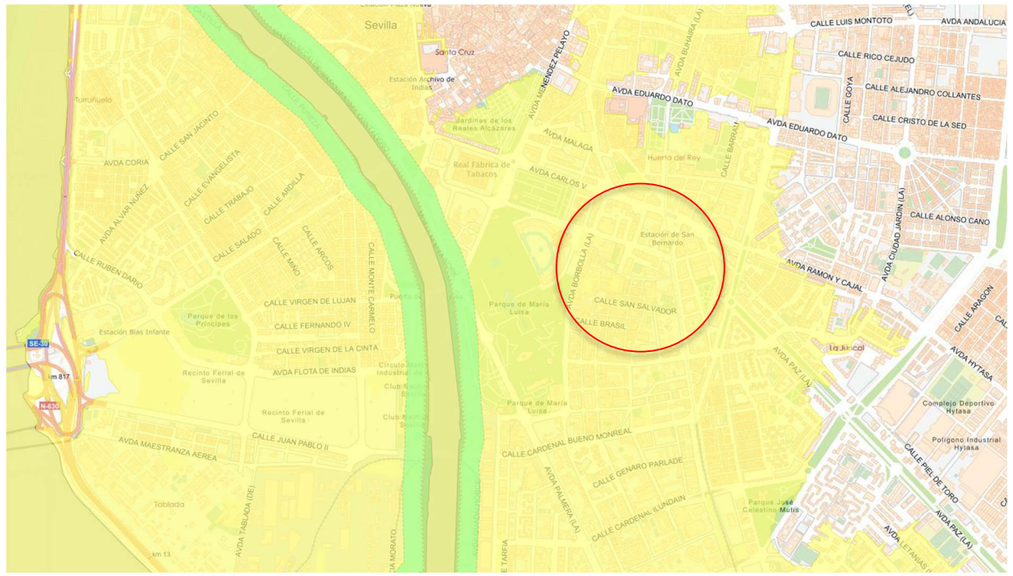
Suelo Urbano y Urbanizable
Sistemas Generales de Carácter Metropolitano

Extracto del plano O.E.13 El Sistema Viapecuario

5.3.3. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Legislación aplicable

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.



Visor Cartografía DPH

Cauces con DPH cartográfico
DPH Cartográfico
Zona de Servidumbre
Zona de Policía

Zona de flujo preferente

Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T= 500 años) de origen fluvial

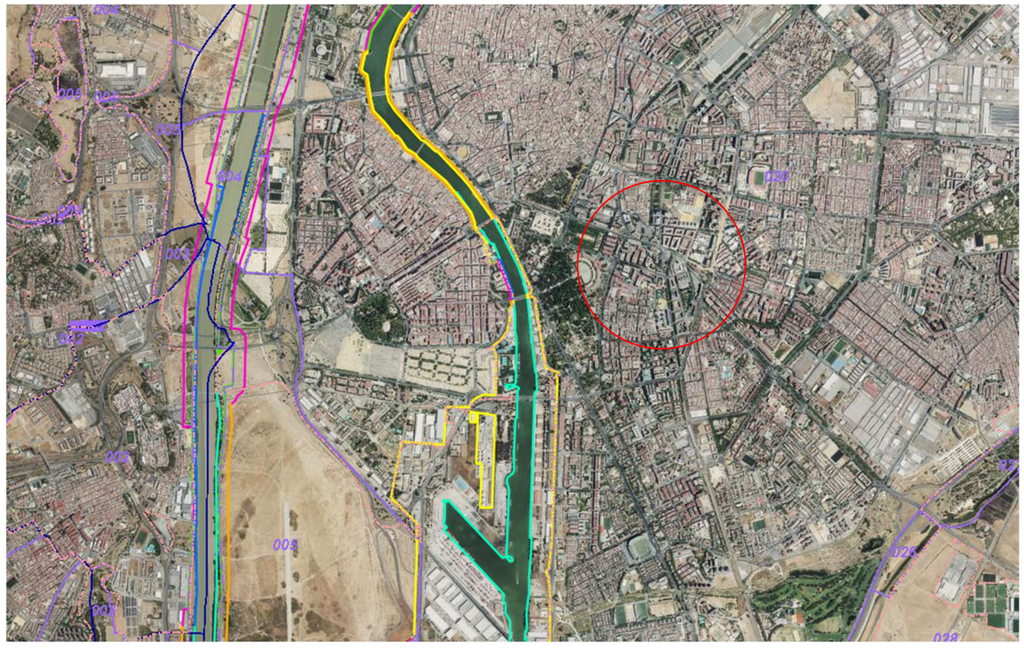
De acuerdo con la información del Sistema Nacional de Cartografía no se encuentra afectado por zona de servidumbre o dominio público hidráulico.

5.3.4. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Legislación aplicable

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

El deslinde del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y de sus servidumbres de tránsito y protección en este ámbito se corresponde con la línea del expediente denominado Puerto de Sevilla, en tramitación, por lo que las líneas se consideran probables, sin perjuicio de la delimitación definitiva que resulte de la tramitación y resolución del correspondiente procedimiento de deslinde.



Tras trasladar las líneas del deslinde se observa que el ámbito objeto de Estudio de Ordenación, el cual se clasifica como Suelo Urbano consolidado, se encuentra fuera de la ribera de mar, del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y de sus servidumbres de tránsito y protección.

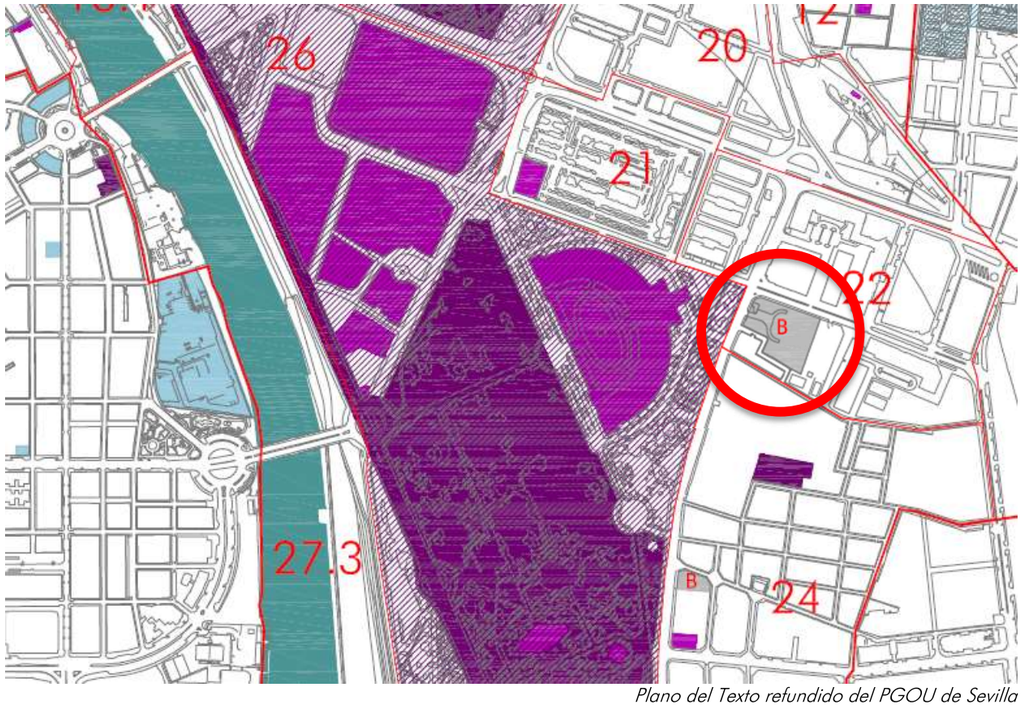
Se observa en el plano I.05.2, además, que el ámbito se ubica fuera de la zona de influencia.

En todo caso, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas de deslinde y servidumbres, son los planos de deslinde y no los reflejados en este instrumento los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

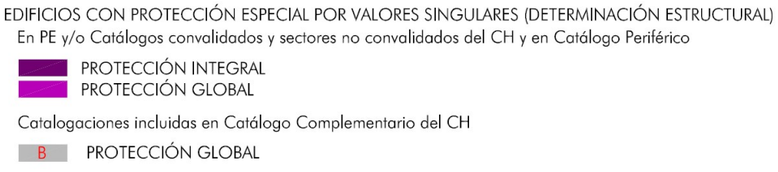
5.1. AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

Se identifican elementos de patrimonio histórico o cultural en la parcela objeto del Estudio de Ordenación y en su entorno inmediato, dada la proximidad a la Plaza de España como elemento más destacado.

La parcela objeto del estudio de Ordenación está incluida en el Plan Especial de Protección 22 - Huerta de la Salud, con un Nivel de Catalogación Protección Global – B. La parcela se encuentra próxima a la Plaza de España.



Plano del Texto refundido del PGOU de Sevilla
Fuente: Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Sevilla



La ordenación volumétrica se establece de la forma más amable e integrada en el entorno más cercano, tal y como se ha analizado en el epígrafe anterior sobre el paisaje.

6. ORDENACIÓN

6.1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Los criterios y objetivos generales que se persiguen con el Estudio de Ordenación son:

- Priorizar la consolidación del núcleo urbano existente de la ciudad de Sevilla.
- Proponer una estrategia y modelo de ordenación de carácter regenerador y de revitalización de la ciudad existente.
- Promover la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.
- Completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley LISTA, la mejora de la ciudad consolidada.
- Integrar la mezcla de usos en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y reducir la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.
- El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.
- Seleccionar la mejor implantación posible para suelo dotacional, en beneficio de su funcionalidad y aprovechamiento por el mayor número posible de usuarios, así como de su relación con el resto dotaciones ya existentes.
- Implantar espacios públicos urbanos con condiciones de accesibilidad, adecuación funcional, tamaño y calidad ambiental que ayuden a la revitalización y puesta en valor del entorno urbano.

C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41010-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com

6.3. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

6.3.1. ALTERNATIVA 0. NO ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

La alternativa "cero" (0) es la opción consistente en la no intervención sobre la situación urbanística actual de la parcela, manteniéndose íntegramente las condiciones existentes tanto en lo relativo a los usos como a las edificabilidades y parámetros urbanísticos actualmente existentes. Bajo este escenario, no se plantea la ejecución de nuevas actuaciones de transformación urbanística ni de sustitución, limitándose el planeamiento a conservar el estado actual del ámbito.

En consecuencia, se mantienen los usos consolidados y la edificabilidad materializada en el edificio principal y en las edificaciones anexas, sin proceder en ningún caso al agotamiento de la edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento general vigente. Se preserva, por tanto, el uso terciario existente y las construcciones actualmente implantadas en la parcela, sin incorporar incrementos de volumen, nuevas alturas o variaciones en la intensidad edificatoria.

Según se ha indicado en apartados anteriores la superficie construida actualmente consumida por el edificio principal y las edificaciones auxiliares en la parcela es la siguiente:

Edificio principal	10.919,55 m^2t
Edificio CORE	1.453 m^2t
Edificio servicios médicos	428 m^2t
Edificio cartería	
Edificio control de accesos	61 m^2t
Torre de refrigeración	116 m^2t
Caseta de baterías	
	12.977,55 m^2t

Por tanto, la situación urbanística de partida de esta alternativa “cero” (0) resume en la siguiente tabla:

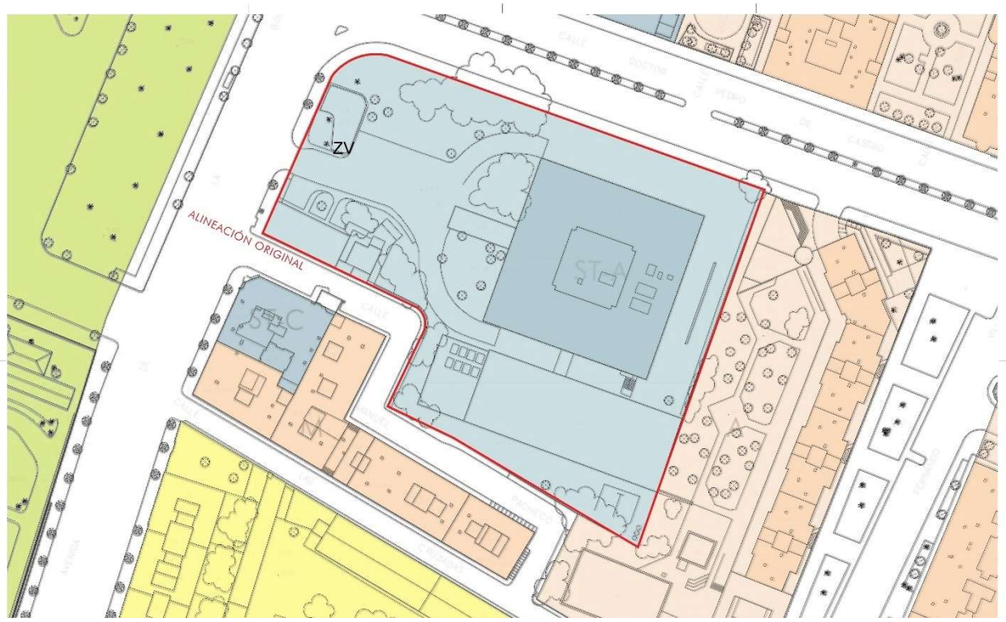
PARCELA	USO	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t)	Nº. Viviendas	ALTURA MÁXIMA
T-01	Servicios Terciarios	10.140,00	12.977,55		IV
TOTAL		10.140,00	12.977,55	-	

Desde un punto de vista urbanístico y territorial, la alternativa "cero" (0) no contribuye a los objetivos estratégicos de regeneración, renovación y revitalización de la ciudad existente, ni favorece la consolidación y cohesión de los núcleos urbanos. La permanencia del estado actual implica la ausencia de medidas que promuevan una mayor diversidad de usos, mezcla funcional o intensificación controlada del tejido urbano, aspectos considerados esenciales en los modelos contemporáneos de desarrollo urbano sostenible.

Asimismo, esta alternativa se configura manteniendo la totalidad de los espacios libres dentro del ámbito privado, destinándolos exclusivamente a usos propios del desarrollo previsto, sin incorporar reservas adicionales para equipamientos o áreas de uso colectivo. De este modo, la superficie actualmente ocupada por los espacios libres de carácter privado se preserva como tal, orientándose a la funcionalidad interna del conjunto edificatorio.

En consecuencia, la estructura espacial resultante consolida un modelo de ocupación en el que la permeabilidad interna y la articulación funcional responden principalmente a criterios de uso privativo, generando un esquema urbano autónomo respecto al sistema general de espacios públicos del entorno.

En síntesis, la alternativa "cero" (0) supone el mantenimiento inalterado del escenario actual, sin aportar mejoras urbanísticas, funcionales o ambientales al ámbito ni contribuir a los objetivos de transformación y optimización del tejido urbano.



6.3.3. ALTERNATIVA 1.

La alternativa "uno" (1) contempla el desarrollo íntegro de las determinaciones urbanísticas establecidas por el PGOU vigente para la parcela, lo que implica mantener el uso global de Servicios Terciarios y agotar la edificabilidad máxima actual, fijada, como se ha indicado anteriormente, en 2,00 m^2t/m^2s.

Bajo esta opción, se llevaría a cabo la materialización del aprovechamiento urbanístico no consumido en la situación actual, completando la edificabilidad disponible dentro del ámbito.

Los parámetros urbanísticos máximos resultantes se muestran en la siguiente tabla:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t)	Nº. Viviendas	ALTURA MÁXIMA
T-01	Servicios Terciarios	1.546,00	4.680,23		IV
T-02	Servicios Terciarios	869,00	3.368,21		IV
ST-A existente	Servicios Terciarios	7.725,00	10.919,55		V
TOTAL		10.140,00	20.280,00	-	

Esta alternativa prevé, por tanto, la completa utilización de la edificabilidad máxima, fundamentalmente a través de la ampliación edificatoria en los dos volúmenes auxiliares vinculados al edificio catalogado existente, manteniéndose la totalidad del ámbito bajo el uso terciario asignado por el planeamiento general.

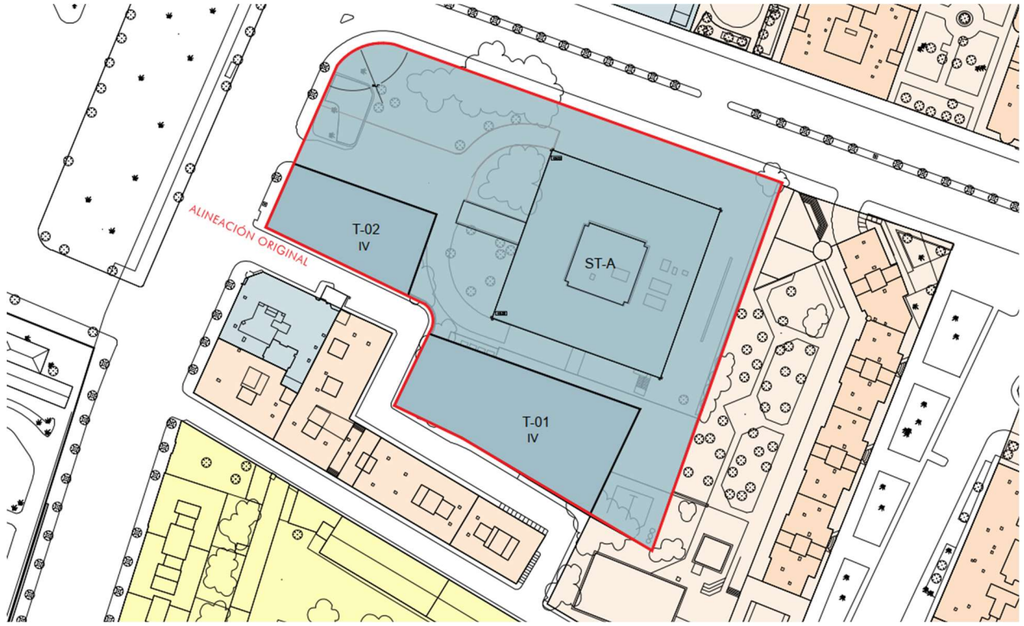
La ordenación planteada en esta alternativa configura un ámbito caracterizado por una clara especialización funcional, orientando la totalidad de la parcela hacia el uso terciario. Esta definición homogénea del uso principal establece un marco urbano con una vocación específica y cohesionada, en el que la actividad económica adquiere un papel central en la estructura espacial y en la dinámica del entorno inmediato.

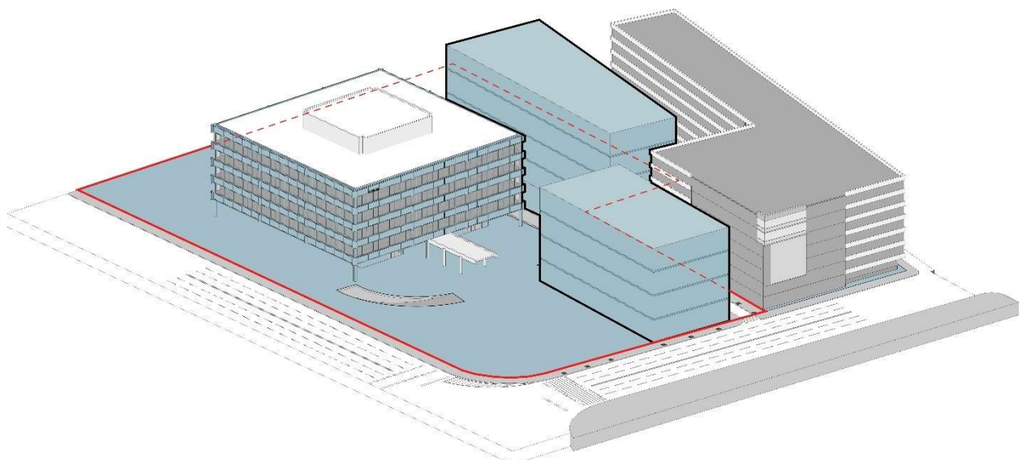
El resultado es un espacio urbano definido por una identidad claramente terciaria, cuya morfología y funcionamiento responden a criterios asociados a dicha especialización, estructurando su papel en relación con el conjunto de la ciudad desde una perspectiva monofuncional.

Desde una perspectiva de viabilidad urbanística y económica, este planteamiento presenta limitaciones significativas. El entorno inmediato cuenta ya con una elevada oferta de superficies destinadas a servicios terciarios, encontrándose actualmente muy por encima de la demanda real del mercado para este tipo de usos en el sector. Ello genera un riesgo elevado de infrautilización, falta de ocupación e incluso inviabilidad económica de la inversión necesaria para completar la edificabilidad prevista. La situación actual del ámbito —caracterizada por el estancamiento en el desarrollo de la parcela a pesar de contar con edificabilidad disponible desde hace años— evidencia la limitada capacidad de absorción del mercado y refuerza la consideración de esta alternativa como urbanísticamente posible pero económicamente poco viable.

Por otra parte, los espacios libres previstos en esta ordenación se configuran como áreas de carácter privado, concebidas para su integración interna dentro de la propia parcela y orientadas a complementar las funciones del conjunto edificatorio. Como resultado, la incidencia de esta configuración se orienta al fortalecimiento del interior de la parcela, sin generar nuevos recorridos sin incorporarse de forma directa a la red pública de espacios libres del entorno urbano.

En síntesis, la alternativa "uno" (1) desarrolla plenamente las previsiones del PGOU vigente, pero presenta relevantes limitaciones en términos de viabilidad económica, diversificación funcional y aportación a la estructura urbana, por lo que, aunque posible desde el punto de vista normativo, resulta poco adecuada para la consecución de los objetivos de regeneración y mejora urbana del ámbito.





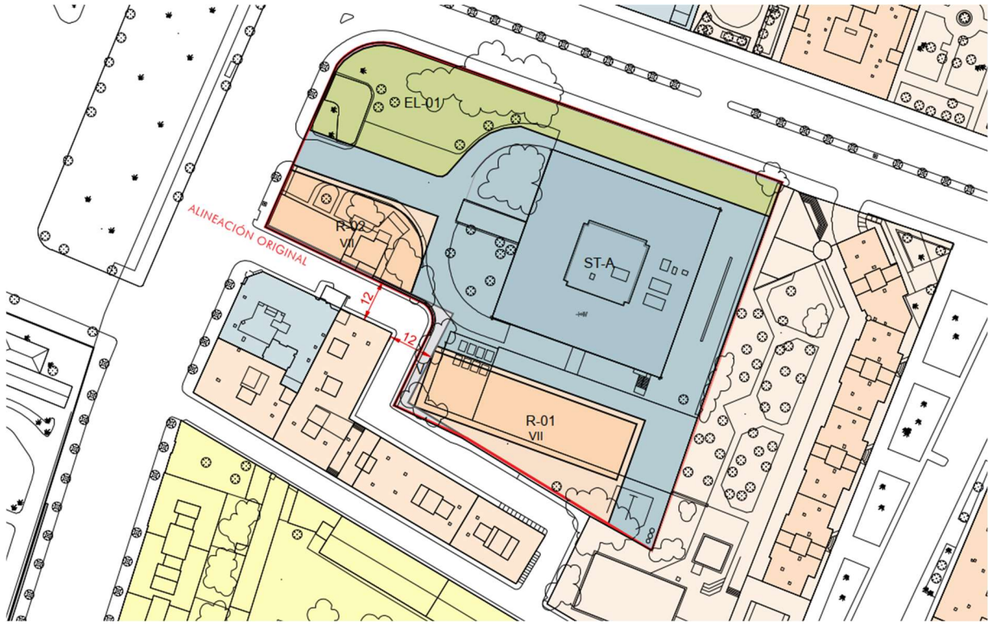
6.3.4. ALTERNATIVA 2.

La alternativa "dos" (2) propone una ordenación integral del ámbito completo, manteniendo el uso terciario en el edificio principal, e introduciendo del uso residencial en dos parcelas nuevas, así como la cesión de espacios libres de uso público al municipio. Esta alternativa supone un replanteamiento de la estructura funcional y urbanística del ámbito, orientado a su integración en la ciudad consolidada y a la mejora de su contribución al sistema general de espacios urbanos.

En este escenario, la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento general -establecida en 2,00 m^2t/m^2s-, no es de aplicación ya que los nuevos usos planteados no son terciarios sino residenciales y el instrumento de ordenación utilizado tiene potestad para plantear justificadamente el aumento de edificabilidad siempre y cuando sea compensado. Así, la edificabilidad ya materializada en el edificio principal catalogado se mantiene íntegramente bajo el uso de servicios terciarios, mientras que el resto de edificabilidad se destina al uso residencial, generando un nuevo ámbito mixto que combina actividades terciarias con viviendas.

Este modelo de ordenación favorece la diversificación funcional del ámbito, introduciendo un uso residencial que actualmente no existe en la parcela y que contribuye a la creación de un entorno urbano más complejo, dinámico y sostenible.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t)	Nº. Viviendas	ALTURA MÁXIMA
R-01	Residencial VL	1.415,00	9.172,30	82	VII
R-02	Residencial VL	831,00	5.386,70	68	VII
ST-A	Servicios Terciarios	7.731,00	10.919,55		IV
EL-01	Espacio libre y zona verde local	1.944,00			
V	Viario	163,00			
TOTAL		10.140,00	25.478,55	150	



La introducción del uso residencial responde a la fuerte demanda de vivienda existente en la ciudad y específicamente en este ámbito, donde la oferta actual resulta claramente insuficiente para atender las necesidades residenciales detectadas. De esta manera, se contribuye de manera significativa a mitigar el déficit habitacional existente, incrementando la disponibilidad de viviendas en un área demandada.

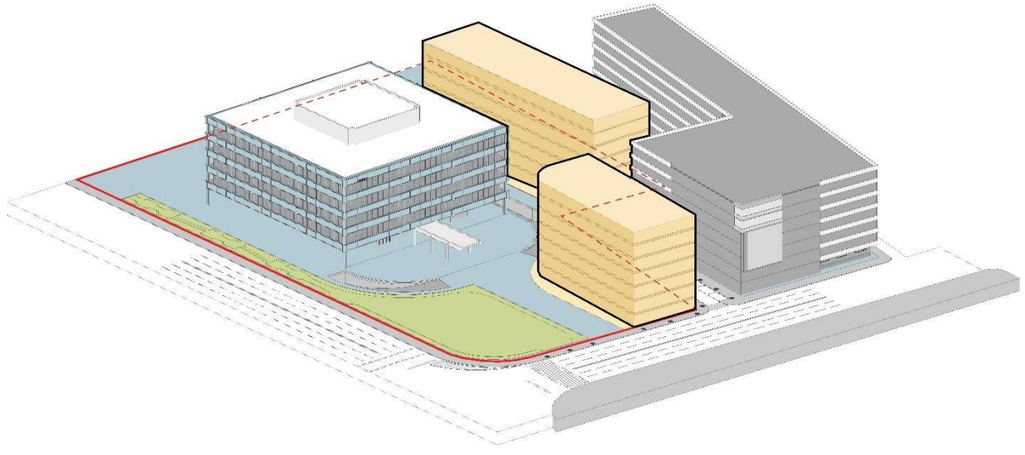
Esta medida se alinea con los objetivos municipales de ampliación de la oferta residencial y de consolidación de un modelo urbano más equilibrado, diverso y funcional, promoviendo la convivencia de usos y la complejidad urbana en el tejido consolidado.

Dado que la actuación implica un incremento de población existente, será necesaria la incorporación de nuevas dotaciones públicas en cumplimiento de las directrices en el artículo 82 del RGLISTA. Ello permitirá garantizar una adecuada prestación de servicios urbanos y asegurar la sostenibilidad funcional del nuevo ámbito.

Por tanto, esta alternativa incluye la cesión de espacios libres de uso y disfrute público, lo que implica abrir la actual parcela terciaria a la ciudad, mejorar la permeabilidad peatonal y contribuir al sistema de espacios libres del entorno. Se generan zonas estanciales y recorridos accesibles que fortalecen la conectividad urbana y la integración del ámbito en el tejido de la ciudad. La gran parcela de espacios libres se ubica en la esquina de la Avenida de la Borbolla, con la calle Doctor Pedro de Castro.

En el marco de esta propuesta de ordenación, se plantean dos piezas edificatorias destinadas a uso residencial, configurando un conjunto integrado y coherente con la estructura urbana del entorno. La primera de estas piezas se sitúa frente a la Avenida de la Borbolla, adoptando una posición de fachada representativa hacia el viario principal y contribuyendo a su consolidación como eje urbano cualificado. La segunda pieza residencial se dispone en el interior de la parcela, en paralelo al edificio principal catalogado, respetando su presencia volumétrica y permitiendo una relación armónica entre la nueva edificación y el inmueble protegido.

Los volúmenes residenciales previstos se configuran bajo tipología de Edificación Abierta, en coherencia con la morfología y la estructura edificatoria del entorno próximo. Ambos volúmenes residenciales, al quedar adscritos a una nueva calificación urbanística que difiere de la correspondiente al uso terciario existente, podrían adoptar una mayor altura que la prevista inicialmente para los volúmenes auxiliares vinculados al edificio catalogado.

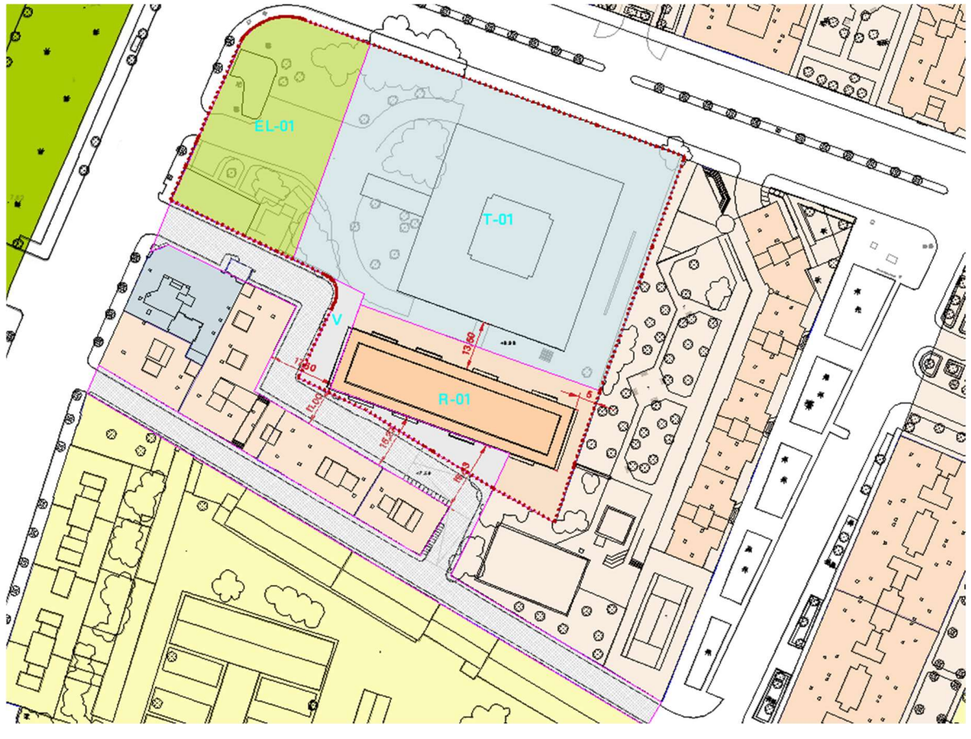


6.3.5. ALTERNATIVA 3.

La alternativa "tres" (3) plantea una ordenación integral de la parcela, en la que se incorpora el uso residencial y se contemplan cesiones de suelo destinadas a viario y a espacios libres de uso público, con el objetivo de mejorar la integración del ámbito en la ciudad consolidada y optimizar la calidad urbana del entorno. Esta propuesta constituye una evolución de la alternativa "dos" (2), manteniendo el uso de Servicios Terciarios en el edificio principal catalogado y asignando la edificabilidad suficiente como para conseguir un edificio residencial respetuoso con las alturas y tipologías del entorno, de manera que se aprovecha de forma más eficiente el potencial urbanístico de la parcela.

La principal diferencia respecto a la alternativa "dos" (2) radica en la ubicación de la edificabilidad residencial. En esta opción se concentra fuera del frente de la Avenida de la Borbolla, en una única parcela trasera con fachada hacia el callejón Manuel Pacheco, ocupando la huella actualmente destinada al edificio auxiliar (CORE). Esta redistribución volumétrica genera un planteamiento diferente del espacio público, permitiendo la creación de una gran plaza pública abierta hacia la Avenida de la Borbolla tras la eliminación del pabellón de acceso existente y del antiguo edificio de usos médicos.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t)	Nº. Viviendas	ALTURA MÁXIMA
R-01	Residencial VL	1.837,00	10.764,52	107	IX
ST-A	Servicios Terciarios	5.845,00	10.919,55		IV
EL-01	Espacio libre y zona verde local	1.973,00			
V	Viario	485,00			
TOTAL		10.140,00	21.684,07	107	



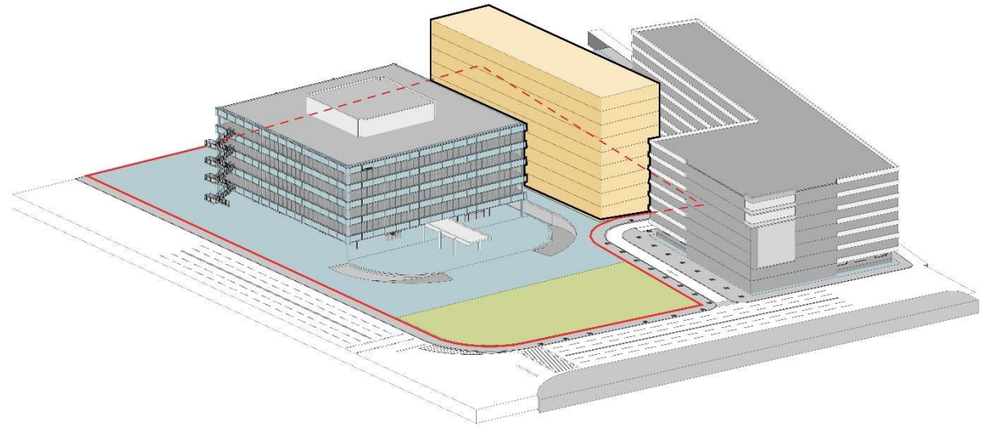
Esta alternativa "tres" (3) ofrece una solución urbanística más estructurada y equilibrada, que combina la conservación del patrimonio existente, la introducción de uso residencial y la apertura de espacios públicos, promoviendo un modelo de desarrollo urbano sostenible y contribuyendo a la regeneración de la ciudad consolidada mediante la mejora de las dotaciones, la conectividad y la calidad del espacio urbano.

La actuación implica un incremento de población existente, por lo que será necesaria la incorporación de nuevas dotaciones públicas en cumplimiento de las directrices en el artículo 82 del RGLISTA. Ello permitirá garantizar una adecuada prestación de servicios urbanos y asegurar la sostenibilidad funcional del nuevo ámbito.

Por tanto, esta alternativa incluye la cesión de espacios libres de uso y disfrute público, mayor a la alternativa "dos" (2), lo que permite abrir la actual parcela terciaria a la ciudadanía, mejorar la permeabilidad peatonal y contribuir a la mejora del sistema de espacios libres del entorno. Se genera en esta alternativa, una gran zona estancial en la fachada de la Avenida de la Borbolla, mejorando la imagen urbana de dicho edificio, contribuyéndose de esta forma a la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

Se plantean una única pieza residencial en el interior de la parcela, en paralelo al edificio existente catalogado, respetando su presencia volumétrica y permitiendo una relación armónica entre la nueva edificación y el inmueble protegido. El volumen residencial previsto se configurará bajo tipología de Edificación Abierta, en coherencia con la morfología y la estructura edificatoria del entorno próximo. Esta configuración dará lugar a una mejora del actual callejón Manuel Pacheco, ampliando su sección y su conexión con la Calle de las Cruzadas.

Bajo la rasante de la parcela, y en el marco de la figura de complejo inmobiliario, se contempla un aparcamiento subterráneo, destinado a atender la demanda de estacionamiento de los futuros usuarios y a reforzar la dotación de servicios del ámbito. Esta solución permite optimizar el uso del espacio disponible, liberar superficie para espacios libres y áreas peatonales, y contribuir a la ordenación funcional y a la calidad urbana del entorno, reduciendo la presión de aparcamiento en superficie y facilitando la movilidad en el barrio.



Con esta disposición, la intervención contribuye de manera significativa a la mejora urbana del entorno, ampliando la accesibilidad peatonal, generando espacios libres públicos de calidad y fortaleciendo la permeabilidad urbana. Además, la concentración de la edificabilidad residencial en la parcela trasera permite preservar la visibilidad y la preeminencia del edificio catalogado, manteniendo su valor patrimonial y asegurando la integración armoniosa de los nuevos volúmenes en el contexto urbano consolidado.

Se propone la ampliación y repavimentación del Callejón Manuel Pacheco mejorando la accesibilidad al generar una plataforma única y se eliminarán los desniveles existentes en su intersección con la calle de las Cruzadas generando un dilatado espacio de antesala al nuevo edificio propuesto.



Estado actual



Estado propuesto

6.3.6. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

A partir de la descripción de alternativas consideradas, y una vez caracterizado el ámbito de actuación y los factores sociales, ambientales y económicos concurrentes en el mismo, se lleva a cabo en el presente documento una valoración de alternativas, que permita determinar la más favorable ambiental, técnica y socioeconómicamente.

Para evaluar la viabilidad de las alternativas se propone el siguiente conjunto de criterios:

1. Uso y consumo de suelo: referido al grado de ocupación del suelo por espacio edificado y/o urbanizado en función del tipo de uso, espacio construido y espacio libre y el grado de utilización del subsuelo.

2. Movilidad y espacio público: dirigido a favorecer las alternativas de movilidad sostenible, evaluando la priorización del espacio peatonal.

3. Complejidad urbana: considerando la mezcla de usos y la diversidad de actividades como elemento favorecedor de una ciudad equilibrada y viva.

4. Mitigación del impacto del cambio climático: las principales medidas a nivel de planeamiento en este caso pasan por la creación de espacios públicos en sombra, la reducción de consumo de suelo, soluciones que minimicen el consumo energético y reduzcan las emisiones.

5. Impacto en la salud: mediante una integración de los espacios libres públicos en la trama urbana, la reducción del tráfico motorizado limitando el espacio destinado al vehículo, y facilitar modos de desplazamiento activos.

6. Ciclo integral del agua: directamente relacionado con el consumo de suelo, el mantenimiento de superficies naturalizadas o pavimentos permeables que reducen la demanda de infraestructuras de recogida de aguas, además de mitigar el efecto isla de calor.

7. Calidad del paisaje: se valora la potenciación del protagonismo de la trama de espacios libres, el aprovechamiento de los elementos naturales existentes, o la permeabilidad visual con el entorno urbano.

8. Accesibilidad y espacio público: a través de un diseño que favorezca la proximidad del espacio público a cada una de las parcelas residenciales, así como la búsqueda de continuidad con los espacios verdes con el resto de la ciudad.

9. Cohesión social: posibilidad de acceder a los equipamientos propuestos o existentes en el entorno desde las parcelas, la centralidad de dichos equipamientos y la reserva de vivienda protegida.

10. Viabilidad económica: la mayor rentabilidad en términos exclusivamente económicos se alcanza maximizando el uso cuyo valor de mercado sea mayor. En este sentido, el uso residencial con una mayor demanda favorece a corto plazo la propuesta con una mayor edificabilidad destinada a este uso.

Para la valoración de los parámetros se ha establecido una puntuación de 0 a 5 (siendo 0 la no consecución del objetivo buscado, y 5 la opción que mejor cumple con los criterios de valoración en cada variable), en base a las conclusiones y parámetros obtenidos para cada alternativa, se ha configurado el siguiente cuadro en el que se obtiene finalmente una puntuación global para cada uno de los escenarios.

Valoración de las alternativas

Se han planteado 4 alternativas, de forma que todas ellas son razonables, técnica y ambientalmente viables. De hecho, a partir de los indicadores establecidos para la valoración de las diferentes alternativas, se obtiene una evaluación detallada de cada opción.

Evaluación de alternativas					
Indicadores		A0	A1	A2	A3
1	Uso y consumo de suelo	2	2	4	5
2	Movilidad y espacio público	1	1	4	5
3	Complejidad urbana	1	2	5	5
4	Mitigación del impacto del cambio climático	5	4	4	4
5	Impacto en la salud	2	2	4	5
6	Ciclo integral del agua	3	3	3	4
7	Calidad del paisaje	5	4	4	5
8	Accesibilidad y espacio público	1	1	4	5
9	Cohesión social	2	3	5	5
10	Viabilidad económica	3	4	4	5
		25	26	41	48

Conclusión de la valoración de las alternativas

Además de la alternativa 0, se han revisado otras 3 opciones, siendo la ALTERNATIVA 3 la opción mejor valorada. Esta alternativa destaca principalmente porque cumple con los objetivos estratégicos de la ordenación de una forma más eficaz desde el punto de vista de la sostenibilidad. Esta ALTERNATIVA 3 es la más viable ambiental, técnica y socioeconómicamente, e implica la ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN para ordenar urbanísticamente el ámbito de actuación.

La ALTERNATIVA 3 implica un cambio de uso que incorpora como nuevo uso el residencial, que permite, entre otras cuestiones, viabilizar económicamente el desarrollo urbanístico de la parcela y dotar a la ciudad de más viviendas en un momento de alta demanda. Incremento que implica, consecuentemente, la incorporación de nuevas dotaciones públicas al servicio de la ciudadanía-

La ALTERNATIVA 3 supone la cesión de nuevos espacios libres, zonas verdes y viales, que se incorporarán a la trama urbana y que serán del disfrute de toda la ciudadanía. Supone la creación de nuevos espacios de esparcimiento y relación social de calidad, con la implantación de espacios libres, de ocio y paseo.

Supone una mejora sustancial de la accesibilidad del entorno, al introducirse la resolución del desnivel existente en el callejón Manuel Pacheco y la peatonalización de todo el ámbito para conectar los espacios libres y zonas de esparcimiento.

Por último, ALTERNATIVA 3 incorpora nuevas plazas de aparcamiento subterráneas, que darán servicio en un ámbito con alta demanda y déficit de plazas.

6.4. PROPUESTA GENERAL DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación se centra en el mantenimiento del uso de Servicios Terciarios en el edificio principal catalogado y asignando la edificabilidad suficiente como para conseguir un edificio residencial respetuoso con las alturas y tipologías del entorno, de manera que se aprovecha de forma más eficiente el potencial urbanístico de la parcela que constituye el ámbito del Estudio de Ordenación.

De este modo, se preserva íntegramente el edificio catalogado, garantizando su conservación patrimonial, mientras que la nueva edificabilidad residencial se integra de forma armoniosa en el conjunto, contribuyendo a la diversificación funcional del ámbito y al fortalecimiento del tejido urbano consolidado.

	ESTADO ACTUAL		ESTUDIO ORDENACIÓN	
USO	Edif. Consumida (m^2t)	Edif. máxima (m^2t)	Edif. Consumida (m^2t)	Edif. máxima (m^2t)
TERCIARIO (ST-A)	10.919,55	20.280,00	10.919,55	21.684,07
RESIDENCIAL (A)			10.764,52	

La base para la implantación del nuevo uso propuesto (residencial) es una parcela adosada al lindero del fondo (este) y al callejón Manuel Pacheco, liberando todo el frente de fachada a la Av. de la Borbolla de la parcela, con la intención de no afectar al edificio catalogado existente. Se amplía la sección del callejón Manuel Pacheco, mejorando un accesibilidad peatonal y conexión de la calle de las Cruzadas con la Avenida de la Borbolla, eliminándose el desnivel de acceso al callejón.

La edificabilidad prevista para uso residencial se configura bajo tipología de Edificación Abierta, en coherencia con la morfología y la estructura edificatoria del entorno próximo.

Bajo la rasante de la parcela, y en el marco de la figura de complejo inmobiliario, se contempla la implantación de un aparcamiento subterráneo, destinado a satisfacer las necesidades de estacionamiento de los futuros usuarios de los edificios y, al mismo tiempo, a mejorar la dotación de servicios de la zona. Esta solución permite optimizar el uso del espacio disponible, liberar superficie en planta para espacios libres y áreas peatonales, y contribuir a la ordenación funcional y a la calidad urbana del entorno, reduciendo la presión de aparcamiento en superficie y facilitando la movilidad en el barrio.

El Espacio Libre se situará ocupando todo el frente principal de parcela, limitado por la Av. de la Borbolla, la calle Dr. Pedro de Castro y el callejón Manuel Pacheco, lo que permite abrir la actual parcela terciaria a la ciudadanía, mejorar la permeabilidad peatonal y contribuir al sistema de espacios libres del entorno. Se genera una gran zona estancial en la fachada de la Avenida de la Borbolla, mejorando la imagen urbana de dicho edificio, contribuyéndose de esta forma a la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

Además de la cesión de la parcela destinada a espacios libres, la peatonalización del callejón Manuel Pacheco y la ubicación estratégica de la parcela residencial permitirán una mejora significativa de la accesibilidad peatonal en el entorno. Esta intervención dará lugar a un ensanchamiento del viario o la creación de una plaza pública, contribuyendo a la dignificación y funcionalidad peatonal de un eje actualmente infrautilizado. De manera complementaria, la actuación permitirá mejorar la percepción y la imagen urbana de este espacio, integrándolo de forma más armónica en la trama urbana y reforzando su carácter público dentro del tejido consolidado.

El uso residencial tendrá acceso directo desde el callejón Manuel Pacheco y los espacios libres estarán situados en contacto con linderos públicos. El acceso al edificio de oficinas existente, que se mantiene, será el mismo que tiene en la actualidad.

6.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA

La ordenación propuesta constituye una intervención urbanística integral que se fundamenta en los principios y objetivos orientados a la regeneración y mejora de la ciudad consolidada, la diversificación de usos, la intensificación residencial en zonas con alta demanda, y la conservación del patrimonio arquitectónico existente.

Mejora de la ciudad consolidada

En primer lugar, la propuesta introduce el uso residencial complementaria al edificio principal catalogado —sede institucional de la compañía Endesa—mediante una tipología de edificación de bloque en altura, coherente con la predominante en el entorno inmediato. Este cambio contribuye a incrementar de manera significativa el parque de viviendas, atendiendo la elevada demanda detectada en el sector y promoviendo la densificación de la ciudad consolidada, favoreciendo así un modelo urbano más compacto, eficiente y sostenible.

La distribución volumétrica y tipológica respeta y pone en valor el edificio catalogado existente, manteniendo su visibilidad y preeminencia. La única pieza residencial se ubica en la parcela trasera, alineada con el callejón Manuel Pacheco, permitiendo una integración armónica con la edificación existente y generando un espacio urbano público de calidad en la fachada de la Avenida de la Borbolla. De este modo, se preserva el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del inmueble protegido, a la vez que se dota a la ciudad de una nueva pieza residencial funcional y compatible con el entorno.

Al producir la Actuación Urbanística un incremento poblacional se precisará nuevas dotaciones públicas conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el PGOU y a lo establecido en el artículo 82 del RGLISTA.

El planteamiento incorpora cesiones de suelo para viario y espacios libres de uso público, mejorando la permeabilidad peatonal, la conectividad urbana y la funcionalidad de los itinerarios peatonales existentes.

La gran parcela de espacio libre se situada ocupando todo el frente a la Av. de la Borbolla permite acercar el histórico edificio de Endesa a la ciudadanía, mejorar la permeabilidad peatonal y contribuir a la mejora del sistema de espacios libres del entorno. Se genera, además, una gran zona estancial en la fachada de la Avenida de la Borbolla, mejorando la imagen urbana de dicho edificio, contribuyéndose de esta forma a la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

La propuesta plantea la repavimentación del callejón Manuel Pacheco, dándole la sección necesaria para cumplir con el paso libre mínimo obligatorio en ambos acerados, dotándolo de aparcamientos, arbolado, mobiliario urbano y nuevos espacios de sombra, lo que supone una mejora importante en la zona.

Además, se eliminan los desniveles en su intersección con la calle de las Cruzadas,-donde existen rampas de subida y bajada, que incumplen las pendientes máximas de la normativa de accesibilidad-, para conseguir el tránsito rodado y peatonal en un mismo nivel.

Todo ello, permite la peatonalización y creación de una plaza urbana o ensanchamiento del viario, dignificando un eje actualmente infrautilizado y fortaleciendo su rol como espacio de relación pública. Esta actuación potencia la accesibilidad y la calidad del espacio urbano, integrando de manera fluida los nuevos usos residenciales con los existentes y contribuyendo a la complejidad funcional de la ciudad.

La propuesta también contempla, mediante complejo inmobiliario, un aparcamiento subterráneo bajo la plaza pública, la parcela terciaria y la parcela residencial, que optimiza el uso del espacio disponible, libera superficie en planta para áreas verdes y zonas peatonales, y mejora la dotación de servicios urbanos, reduciendo la presión sobre el estacionamiento en superficie y facilitando la movilidad en el barrio.

Imagen de la mejora urbana



Además de ello, con el10% del incremento de aprovechamiento, se asegura de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, siguiendo los principios fijados en el art. 1.1.4 de las Normas urbanísticas del PGOU de Sevilla.

En definitiva, el proyecto va a aportar tres cosas importantes a la ciudad y al entorno: primero, nuevas viviendas en una zona con alta demanda, además, cesión de suelo público para viario (mejora del actual callejón Manuel Pacheco) y espacios de esparcimiento y relación social de calidad, con la implantación de una nueva plaza pública frente al edificio catalogado, de ocio y estancia; y, por último, nuevas plazas de aparcamiento en parking subterráneo, que darán servicio al barrio.

Sevilla, octubre de 2.025

Miguel Ángel Rojas Rodríguez

José Antonio Ruiz Villén

7. PLANIMETRÍA

I.01.SITUACIÓN

I.02 DEIMITACIÓN DEL ÁMBITO

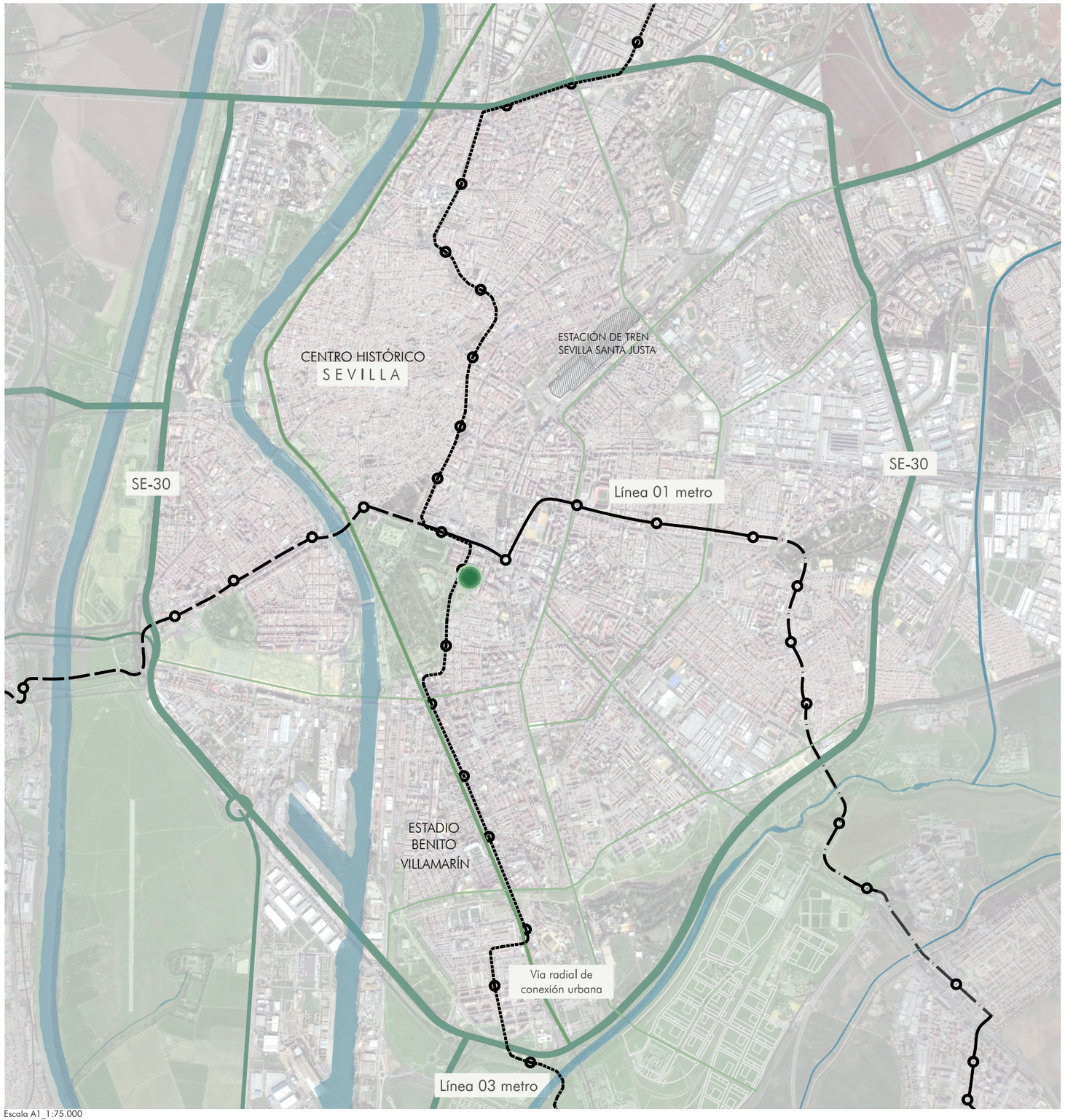
I.03.PLANEAMIENTO VIGENTE

I.04.CONSTRUCCIONES EXISTENTES

I.05. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

O.01.CALIFICACIÓN PROPUESA.

C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41010-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com



Escala A1_1:75.000
A3_1:150.000





Delimitación del ámbito del Estudio de Ordenación

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

I.1

PLANOS DE INFORMACIÓN
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

septiembre 2.025
Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
(IA) FACTOR(IA)



Delimitación del ámbito del Estudio de Ordenación

Coordenadas UTM

X=235777.3100	Y=4140903.0500	X=235903.1400	Y=4140883.1300
X=235781.2400	Y=4140912.0200	X=235891.9900	Y=4140852.1200
X=235784.1800	Y=4140918.6100	X=235885.1400	Y=4140832.6100
X=235784.7100	Y=4140919.7900	X=235884.9500	Y=4140832.0800
X=235784.9300	Y=4140920.2800	X=235879.8600	Y=4140817.0300
X=235787.5000	Y=4140926.2400	X=235863.4000	Y=4140826.1200
X=235796.1100	Y=4140945.5700	X=235847.1700	Y=4140835.9800
X=235796.3900	Y=4140946.0900	X=235844.7500	Y=4140837.4800
X=235796.9200	Y=4140946.8200	X=235829.4100	Y=4140847.0200
X=235797.5500	Y=4140947.4700	X=235811.4500	Y=4140855.6100
X=235798.2500	Y=4140948.0700	X=235820.4900	Y=4140874.4700
X=235798.9700	Y=4140948.6400	X=235820.6600	Y=4140874.8100
X=235799.7700	Y=4140949.2200	X=235820.8800	Y=4140875.2700
X=235800.5100	Y=4140949.7300	X=235821.0900	Y=4140875.7200
X=235801.2700	Y=4140950.1900	X=235821.2800	Y=4140876.1800
X=235801.4800	Y=4140950.3100	X=235821.4400	Y=4140876.6600
X=235802.2900	Y=4140950.7100	X=235821.5700	Y=4140877.1400
X=235803.1200	Y=4140951.0600	X=235821.6300	Y=4140877.4600
X=235803.9800	Y=4140951.3600	X=235821.6800	Y=4140877.9600
X=235804.8500	Y=4140951.6000	X=235821.6900	Y=4140878.4700
X=235805.6100	Y=4140951.7600	X=235821.6600	Y=4140878.9700
X=235806.5000	Y=4140951.9000	X=235821.5800	Y=4140879.4800
X=235807.4000	Y=4140951.9800	X=235821.4500	Y=4140879.9700
X=235808.3100	Y=4140952.0000	X=235821.3600	Y=4140880.2300
X=235808.8100	Y=4140951.9800	X=235821.1700	Y=4140880.7000
X=235809.7100	Y=4140951.9100	X=235820.9300	Y=4140881.1400
X=235810.6100	Y=4140951.7900	X=235820.6400	Y=4140881.5600
X=235811.5000	Y=4140951.6100	X=235820.3100	Y=4140881.9400
X=235812.3700	Y=4140951.3800	X=235820.0200	Y=4140882.2100
X=235813.2300	Y=4140951.1000	X=235819.6200	Y=4140882.5300
X=235855.6400	Y=4140935.8200	X=235819.2000	Y=4140882.8000
X=235891.0200	Y=4140923.1200	X=235818.7700	Y=4140883.0500
X=235907.2200	Y=4140917.3300	X=235818.6100	Y=4140883.1300
X=235914.5200	Y=4140914.7000	X=235818.1600	Y=4140883.3600
X=235914.3000	Y=4140914.1500	X=235805.6500	Y=4140889.3700
X=235914.4200	Y=4140914.1100	X=235801.1400	Y=4140891.5300
X=235905.7000	Y=4140890.2500	X=235797.0200	Y=4140893.5100

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

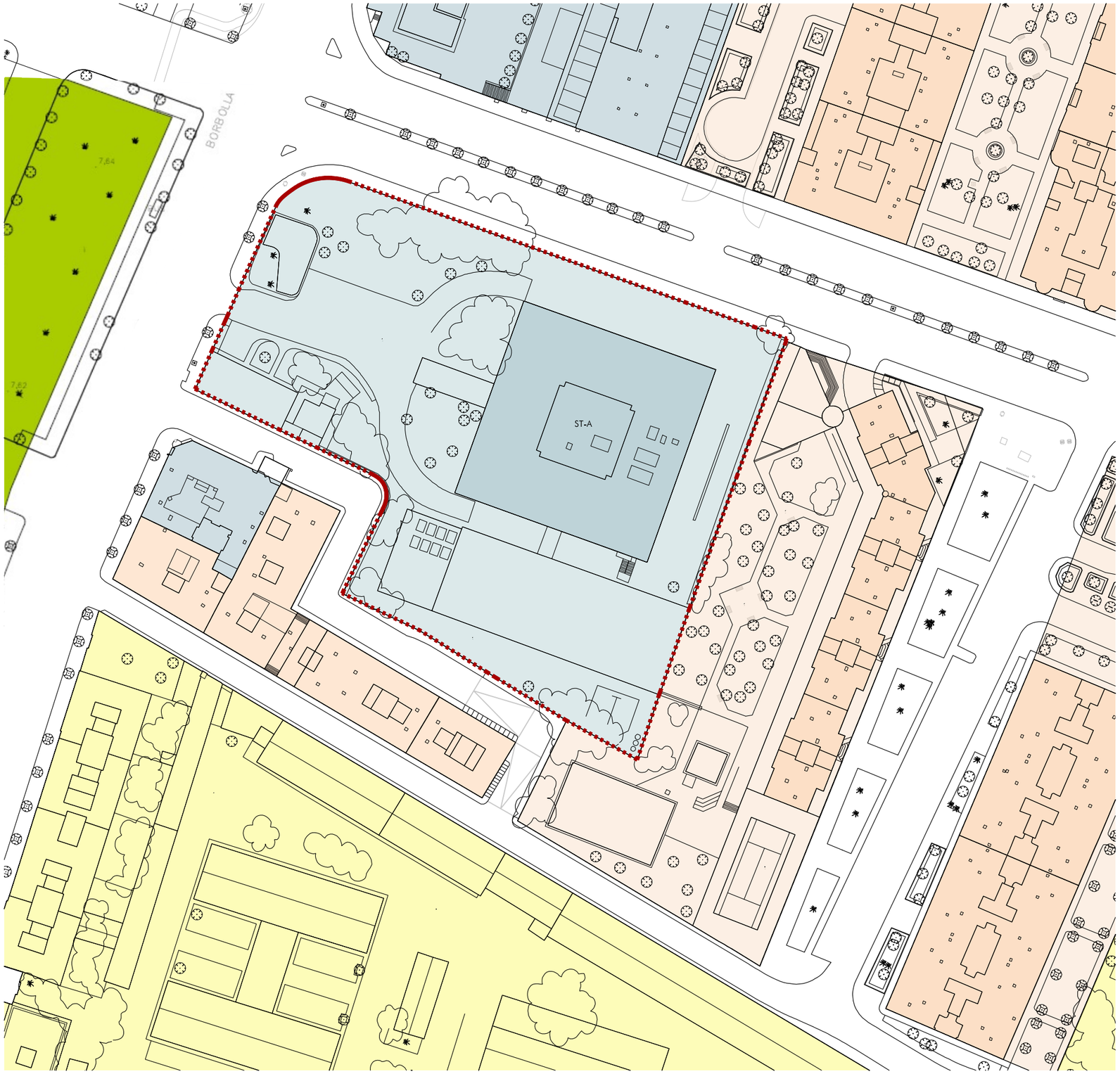
I.2

septiembre 2.025

PLANOS DE INFORMACIÓN
DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Escala A3: 1:10.000
Escala A1: 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
(IA) FACTOR(IA)



Delimitación del ámbito del Estudio de Ordenación

Extracto plano ordenación pormenorizada PGOU Sevilla

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 S-S
(*) DE CARÁCTER PRIVADO S-PR

ESPACIOS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO S-SA
PU PARQUE URBANO S-SG
ZV ZONAS VERDES S-SP
S-PTS

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

VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH	CENTRO HISTÓRICO
M	EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP	EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
A	EDIFICACIÓN ABIERTA
SB	SUBURBANA
CJ	CIUDAD JARDÍN
AD	UNIFAMILIAR ADOSADA
UA	UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA
CT	CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA
IS	INDUSTRIA SINGULAR
IA	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA	SERVICIOS AVANZADOS
ST-A	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
SOU SECTOR DE SUELO URBANO
ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO

ALINEACIÓN EXTERIOR
ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
(?) ALTURA MÁXIMA
CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
(SG) SISTEMA GENERAL
MURALLA. RESTOS EMERGENTES

12-14	13-14	14-14
12-15	13-15	14-15
12-16	13-16	14-16

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

I.3

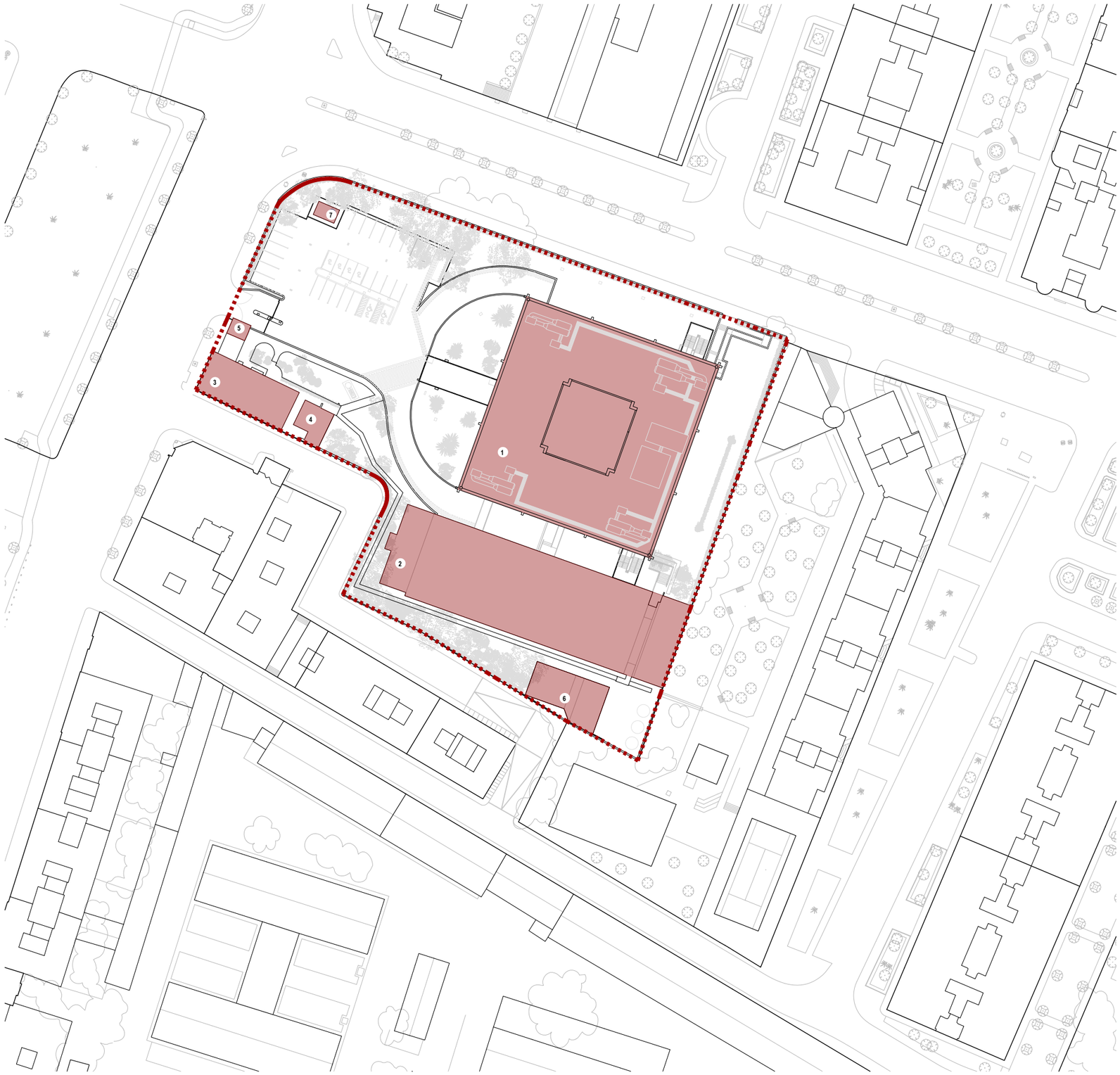
septiembre 2.025

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE

Escala A3: 1:1.000
Escala A1: 1:500

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(IA) FACTOR(IA)



Construcciones existentes

1. EDIFICIO PRINCIPAL
2. EDIFICIO CORE
3. EDIFICIO DE SERVICIOS MÉDICOS
4. EDIFICIO CARTERÍA
5. EDIFICIO CONTROL DE ACCESOS
6. TORRE DE REFRIGERACIÓN
7. CASETA DE BATERÍAS

Delimitación del ámbito del Estudio de Ordenación

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

I.4

PLANOS DE INFORMACIÓN
CONSTRUCCIONES EXISTENTES

septiembre 2.025
Escala A3: 1:1.000
Escala A1: 1:500

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
FACTOR(IA)



Delimitación del ámbito

Vías Pecuarias

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

I.5.1

PLANOS DE INFORMACIÓN
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES. VÍAS PECUARIAS

septiembre 2.025

Escala A3; 1:8.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(IA)
FACTOR(IA)

Delimitación del ámbito

Límite DPMT provisional o en tramitación

Límite Ribera del Mar provisional o en tramitación

Zona de Influencia. 500 metros de la línea RM

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

I.5.2

PLANOS DE INFORMACIÓN
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES. COSTAS

septiembre 2.025
Escala A3 1:8.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(IA) FACTOR(IA)

Delimitación del ámbito

Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla

LÍMITE DE MUNICIPIOS
ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES E AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

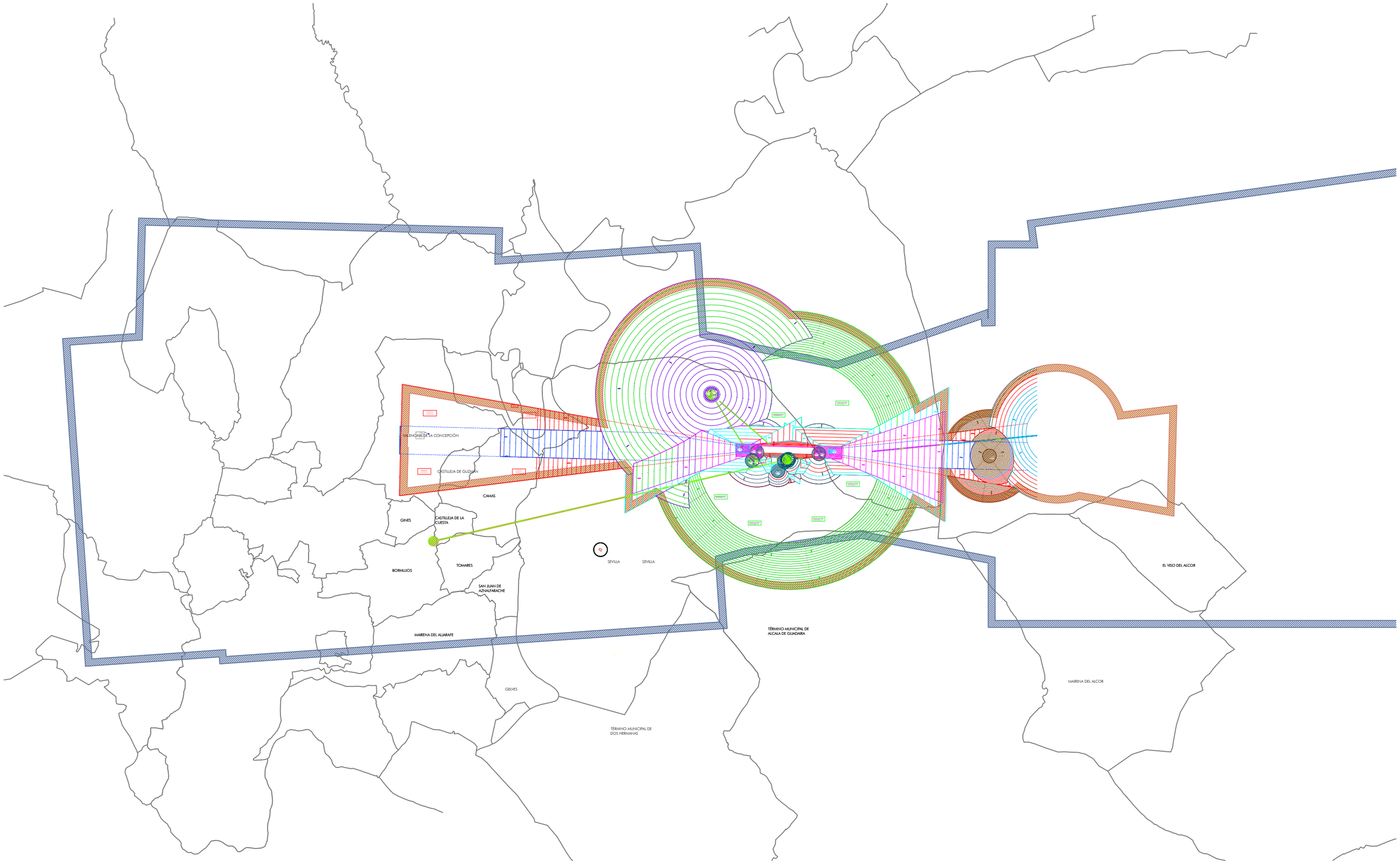
I.5.3

PLANOS DE INFORMACIÓN
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS

septiembre 2.025
Escala A3 1:50.000
A1 1:25.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(IA)
FACTOR(IA)



Delimitación del ámbito

Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla

- LÍMITE DE MUNICIPIOS
- ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES E AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

I.5.4

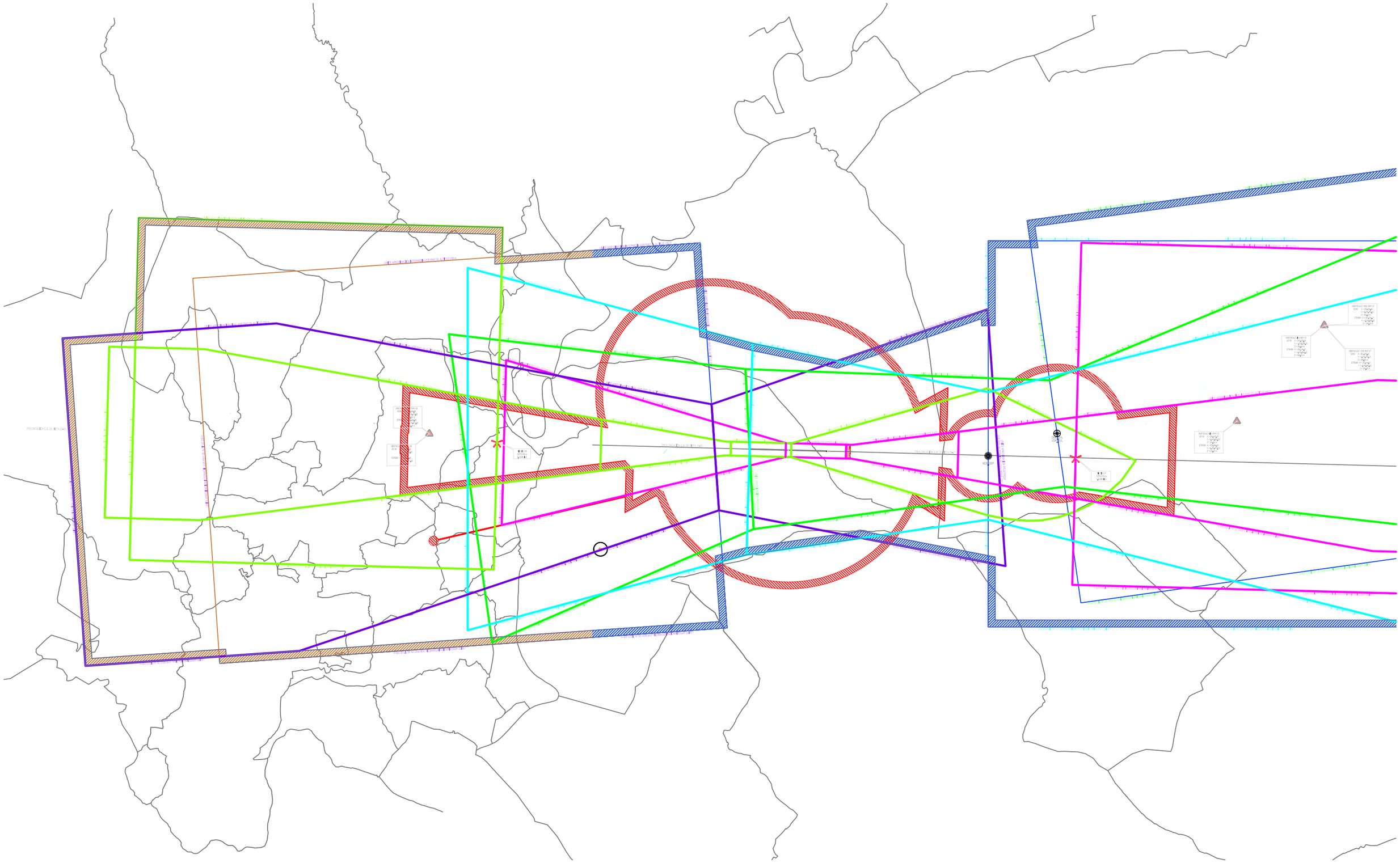
septiembre 2.025

PLANOS DE INFORMACIÓN
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS

Escala A3 1:50.000
A1 1:25.000

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(IA)
FACTOR(IA)



Delimitación del ámbito

Vulneración del terreno.

Obstáculo más alto situado dentro de cada área de aproximación.

Fijo de la Aproximación intermedia

Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves.

Envolvente Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas.

ServidumbreCorrespondientealaManiobra VOR09.

ServidumbreCorrespondientealaManiobraVOR27.

ServidumbreCorrespondientealaManiobra NDB27.

ServidumbreCorrespondientealaManiobraILS 09.

ServidumbreCorrespondientealaManiobraILS 27.

Límite Término Municipal.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

I.5.5

PLANOS DE INFORMACIÓN

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. OPERACIONES DE AERONAVES

septiembre 2.025

Escala A3 1:50.000

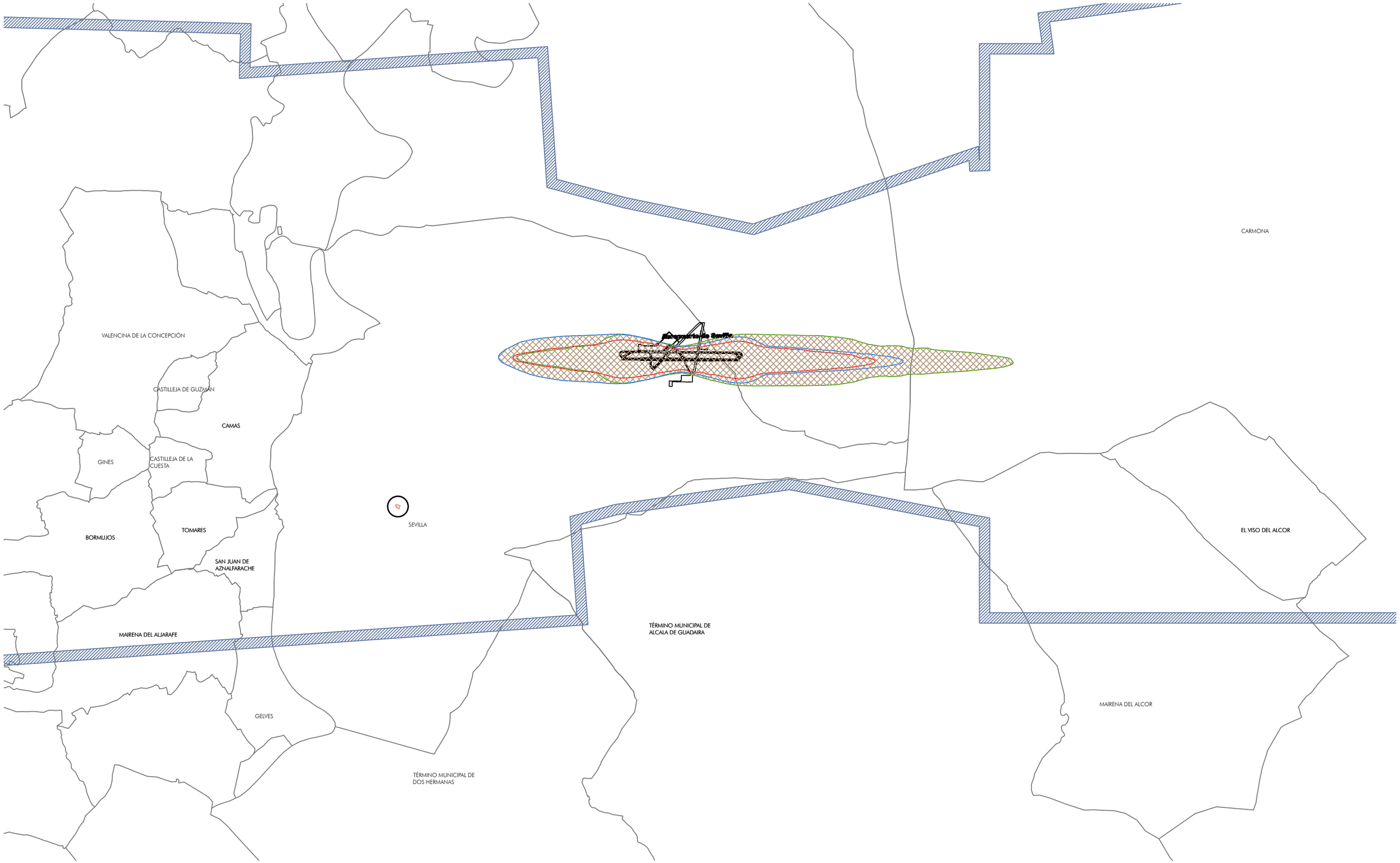
A1 1:25.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(IA)

FACTOR(IA)



Delimitación del ámbito

ENVOLVENTE Ld 60 dB DE LOS DOS ESCENARIOS

ENVOLVENTE Le 60 dB DE LOS DOS ESCENARIOS

ENVOLVENTE Ln 60 dB DE LOS DOS ESCENARIOS

ÁREA AFECTADA PROPUESTA DELIMITACIÓN DE ZONA DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

I.5.6

PLANOS DE INFORMACIÓN
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. ACÚSTICAS

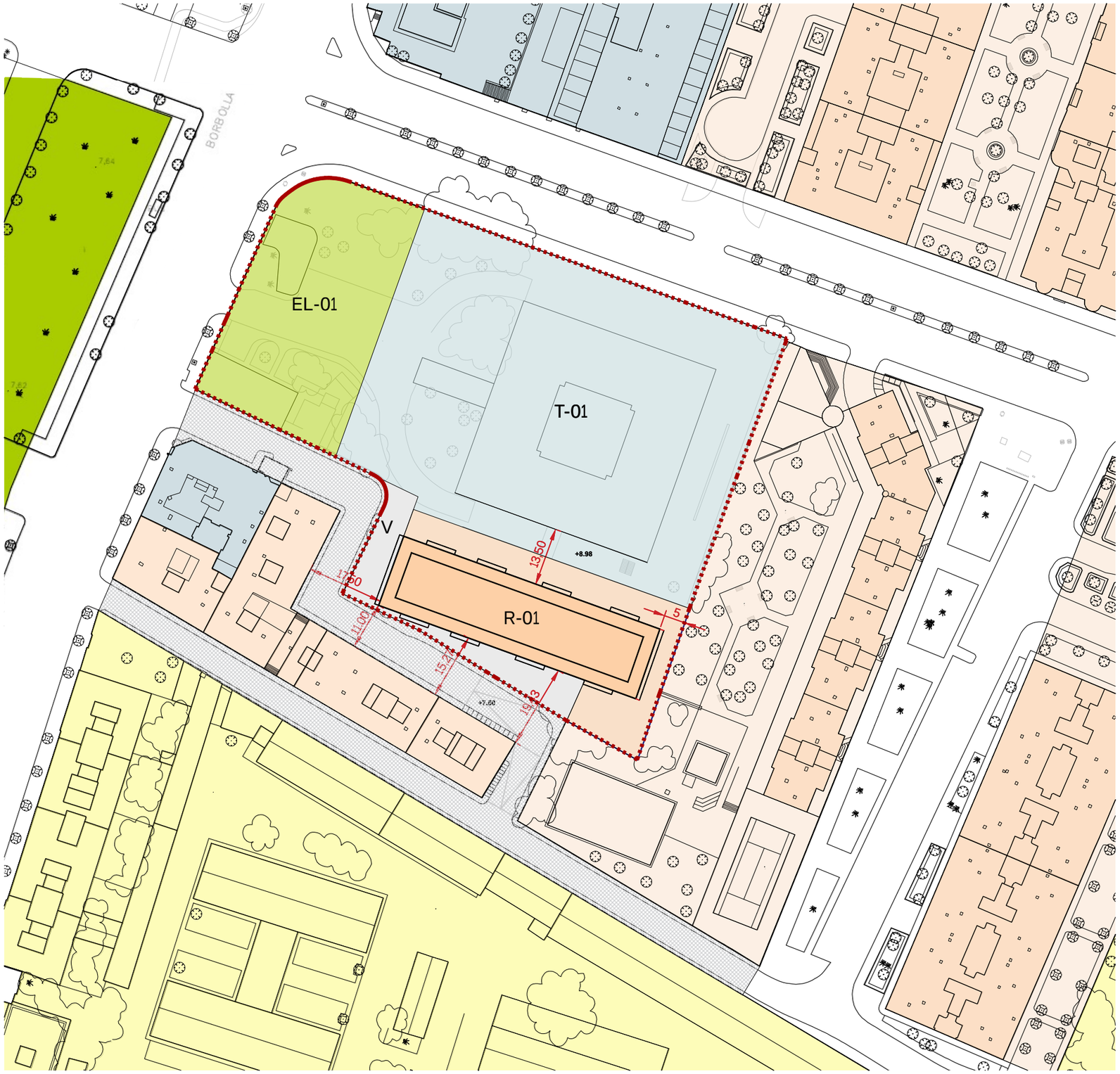
septiembre 2.025

Escala A3 1:10.000
A1 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(IA)
FACTOR(IA)



Delimitación del ámbito del Estudio de Ordenación

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 S-S
(*) DE CARÁCTER PRIVADO S-PR

ESPACIOS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO S-SG
PU PARQUE URBANO S-SP
ZV ZONAS VERDES S-PTS

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
TI-SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
TMF FERROVIARIO
TMP PUERTO
TMAP AEROPUERTO
TMHP HELIPUERTO
TMT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH	CENTRO HISTÓRICO
M	EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP	EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
A	EDIFICACIÓN ABIERTA
SB	SUBURBANA
CJ	CIUDAD JARDÍN
AD	UNIFAMILIAR ADOSADA
UA	UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA
CT	CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA
IS	INDUSTRIA SINGULAR
IA	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA	SERVICIOS AVANZADOS
ST-A	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
SOU SECTOR DE SUELO URBANO
ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO

ALINEACIÓN EXTERIOR
ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
(?) ALTURA MÁXIMA
CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
(SG) SISTEMA GENERAL
MURALLA. RESTOS EMERGENTES

12-14	13-14	14-14
12-15	13-15	14-15
12-16	13-16	14-16

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t)	Nº. Viviendas	ALTURA MÁXIMA
R-01	Residencial VL	1.837,00	10.764,52	107	IX
T-01	Servicios Terciarios	5.845,00	10.919,55		IV
EL-01	Espacio libre y zona verde local	1.973,00			
V	Viario	485,00			
TOTAL		10.140,00	21.684,07	107	

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
PARCELA AVENIDA DE LA BORBOLLA 5 , Sevilla

0.1

PLANOS DE ORDENACIÓN
CALIFICACIÓN PROPUESTA

septiembre 2.025
Escala A3: 1:1.000
A1: 1:500

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(IA)
FACTOR(IA)