ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANISTICA DE LA PARCELA A DE LA UE-SB-6 SAN BERNARDO DEL PGOU DE SEVILLA

PROPUESTA DE DELIMITACION Y AVANCE

PROPUESTA DE DELIMITACION Y AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA PARCELA A DE LA UE-SB-6 SAN BERNARDO DEL PGOU DE SEVILLA.

ÍNDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

Pág.

1. **Antecedentes.**

1.1. Objeto y alcance del trabajo. Iniciativa y Promotor. y autor del encargo.

1.2. Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, y Procedimiento de Tramitación conforme a la LISTA

2. Justificación de la Actuación de Transformación Urbanística, en base al Planeamiento Municipal y a la LISTA. Objetivos generales de la Actuación.

2.1. Determinaciones del planeamiento General de Sevilla. PGOU . Directrices para delimitación de ATUs
2.2. Justificacion del Ajuste de la Actuacion a los objetivos de ordenacion del Plan General.
2.3. Determinaciones de la LISTA para las Actuaciones de Transformación Urbanística. Mejora Urbana.
2.4. Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

3. Descripción del ámbito de la Actuación. Propuesta de Delimitación del Área Homogénea

3.1. Usos y topografía.
3.2. Infraestructuras urbanas
3.3.Propiedad del suelo
3.4. Delimitación del Ámbito de la Actuación.

4. Tramitación del instrumento de ordenación urbanística. Participación ciudadana.

5. Justificación de la ordenación propuesta.

6. Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación. .

7. Viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen. . Estudio Económico Financiero

8. Documentos integrantes del instrumento de ordenación.

DOCUMENTO II: NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO III: RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO IV: PLANOS

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Antecedentes.

1.1. Objeto y alcance del trabajo . Iniciativa Y promotor, Autor del encargo.

El presente documento tiene por objeto la justificación de la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística ATU, de Mejora Urbana de **la "Parcela A de la UE-SB-6,San Bernardo", destinada a SG de Equipamiento Administrativo** ,con referencia catastral 5816901TG3451N0001BM y superficie de 7.065 m2, conforme a catastro, situada en Sevilla junto a la antigua Estación de San Bernardo, entre la Avda. de Cádiz, la Avda. de Málaga y las calles Juan Mata Carriazo y Felipe Hansen.

La parcela está situada , entre el Centro Histórico de Sevilla y el Barrio de San Bernardo, en una zona que fue sometida hace unos años a actuaciones de reforma interior , como consecuencia de la remodelación urbanística de los espacios que anteriormente ocupaba el trazado ferroviario de Sevilla a Cádiz y el entorno de la estación de Ferrocarril de San Bernardo, o Estación de Cádiz.



Vista aérea de la parcela estado actual.

El Objeto de esta Actuación de Mejora Urbana, sobre esta parcela , es su **cambio de calificación urbanística , modificando su uso asignado por el PGOU de Sevilla como Sistema General de Equipamiento** con uso pormenorizado de Equipamiento Administrativo , para albergar un edificio público administrativo ,para la construcción de una Consejería de la Junta de Andalucía, que requirió este destino, como titular inicial de parte de los terrenos objeto de la Actuación de Reforma Interior desarrollada en la UE-SB-6 de San Bernardo, y que transcurridos los años ha desistido de ese objetivo , por tener cubiertas sus necesidades de oficinas e instalaciones administrativas en otras edificaciones , y no ser necesaria para la Comunidad Autónoma , la construcción de nuevas edificaciones de equipamiento administrativo en Sevilla .

El **cambio de calificación urbanística** , supondría el c**ambio al uso residencial , como uso lucrativo global y pormenorizado** , con tipología similar a la existente en la mayoría de las parcelas próximas en la zona , **con tipología y Ordenanza de manzana cerrada,** con alineación a viales y alturas variables similares a las existentes en la zona entre 4 , 5 , y 6 plantas, asignando edificabilidades netas de parcela en proporción las alturas asignadas, y parámetros de densidad o de numero de viviendas, también proporcionales a las edificabilidades finalmente asignadas.

Conforme y **proporcionalmente a los incrementos de edificabilidad y densidad que se propongan, deberán generarse nuevos suelos dotacionales públicos,** de sistemas generales y locales, para mantener los estándares de sistemas generales de espacios libres existentes, asi como las medias dotacionales locales del Área Homogénea del suelo urbano donde se inserta la Actuación, de acuerdo con los objetivos previstos en la LISTA para este tipo de actuaciones de transformación urbanística de Mejora Urbana.

Conforme al **Articulo ,191, Régimen urbanístico de los inmuebles desafectados de la Ley 33 /2003 de 3 Nov.de Patrimonio de las Administraciones Publicas,** Se establece que :

> *" Cuando los inmuebles del Patrimonio del Estado dejen de estar afectados a un uso o servicio público se procederá a realizar una valoración de los mismos ", y "La Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los bienes comunicarán a las autoridades urbanísticas la desafectación de estos inmuebles a los efectos de que por parte de las mismas se proceda a otorgarles la nueva calificación urbanística que corresponda. Esta decisión, que deberá respetar el principio de equidistribución de beneficios y cargas establecido en el artículo 5 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, será coherente con la política urbanística municipal, con el tamaño y situación de los inmuebles, y con cualesquiera otras circunstancias relevantes que pudieran concurrir sobre los mismos.*

Por tanto la **titular del suelo objeto de la Actuación : La Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda, y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía**, formula ante el Ayuntamiento de Sevilla, la presente Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística ATU de Mejora Urbana , para proceder al cambio de calificación urbanística de la parcela de referencia , a la vista de su desafectación para el uso previsto de equipamiento administrativo de la administración Autonómica, con objeto de darle a la parcela un nuevo uso , residencial y de dotaciones locales, que sea coherente y positivo para la recalificación urbanística y mejora urbana de esta zona del barrio de san Bernardo.

El presente documento se redacta por el arquitecto D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, arquitecto colegiado Nº 2.849 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, por encargo del titular del suelo la Dirección General de Patrimonio de la Consejería Economía, Hacienda, y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía

1.2. Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, de Mejora Urbana y Procedimiento de Tramitación, conforme a la LISTA.

La LISTA establece en su Titulo II relativo a Actuaciones de Transformación Urbanística, los criterios para delimitar estas Actuaciones, correspondiendo al Plan de Ordenación Urbana la delimitación de actuaciones de mejora urbana y reforma interior.

Pero también contempla (Art. 25 LISTA), la posibilidad de que puedan delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los propios instrumentos de ordenación detallada (por el E.O.), previa propuesta de delimitación motivada.

En nuestro caso la necesidad de realizar una Actuación de Transformación Urbanística, no esta fijada como objetivo , ni delimitada, por el planeamiento vigente el PGOU de Sevilla.

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

El Reglamento de la LISTA , desarrolla con mas detalle los contenidos de la Propuesta de Delimitación en su Articulo 44.

Artículo 44. Contenido de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación Urbanística.

1. El contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente:

a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:

1º. El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

2º. El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

3º. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística que incluirá un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:

1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.
2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.
3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:

1º. Carácter público o privado de la iniciativa.
2º. Modalidad de gestión prevista.
2º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.
3º. Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

2. El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana será el regulado en el apartado 1, debiendo establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.d de la Ley.

El Reglamento de la LISTA , define el procedimiento de tramitación de las Propuestas de Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística, no definidas en el planeamiento general en el siguiente Articulo 45.

Artículo 45. Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

1. Cuando la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística no se establezca en los instrumentos de ordenación urbanística general o en el Plan de Ordenación Urbana el procedimiento para su aprobación será el siguiente:

a) El procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de las personas interesadas en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística.

b) La propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a las personas propietarias del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se dará audiencia también a las personas propietarias de terrenos colindantes en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación.

d) A la vista de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.

2. La aprobación de la propuesta faculta a las personas propietarias, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se adjudique formalmente la participación privada conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título V, para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada.

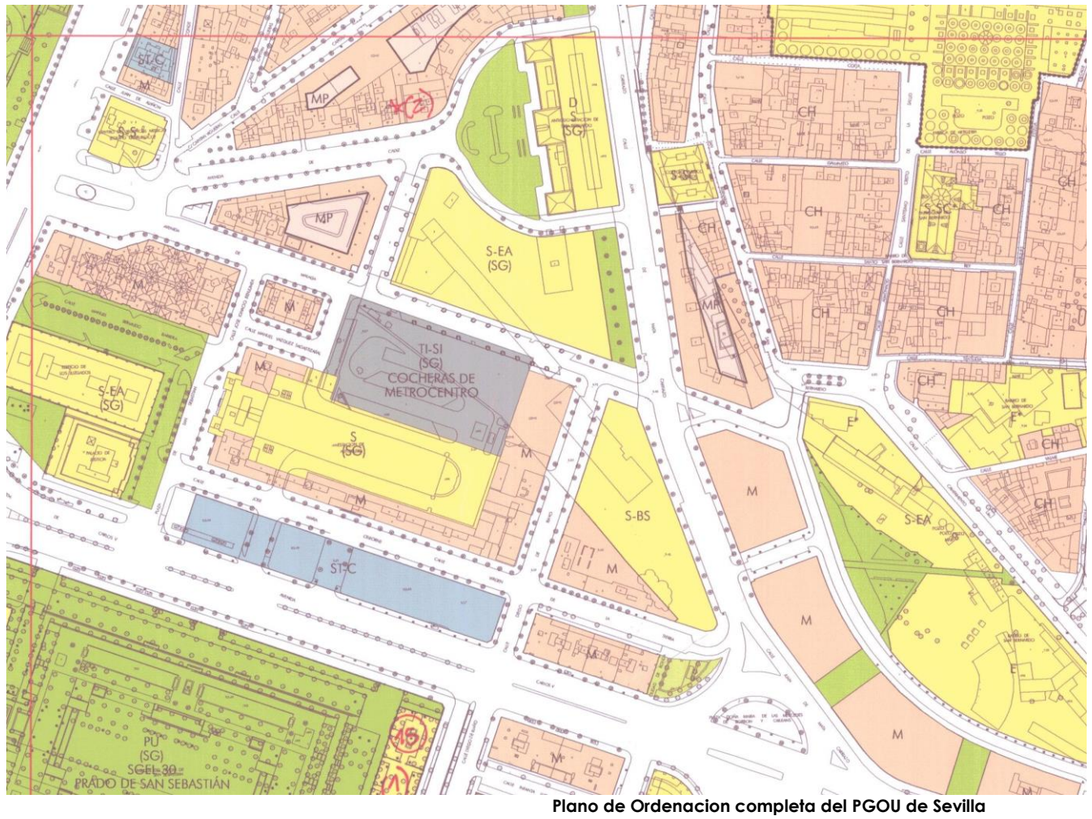
El instrumento de ordenación urbanística detallada que ordene la actuación de transformación urbanística, que podrá tramitarse simultáneamente con el procedimiento de la propuesta de delimitación, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

2. Justificación de la Actuación de Transformación Urbanística, en base al Planeamiento Municipal y a la LISTA. Objetivos generales de la Actuación.

2.1. Determinaciones del planeamiento general de Sevilla ,PGOU. Directrices para delimitación de ATUs

El planeamiento municipal en Sevilla lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de 2006.

La Actuación de Transformación Urbanística sobre la parcela de referencia , "Parcela A de la UE-SB-6 San Bernardo", esta **Clasificada en el PGOU de Sevilla , como Suelo Urbano Consolidado**, pues reúne las condiciones completas del suelo urbano de estar inserta en la malla urbana y se ha urbanizado de forma completa conforme a las determinaciones del planeamiento municipal, reuniendo actualmente la condición de solar.. **La calificación urbanística es la de Sistema General de Equipamiento Administrativo** , equipamiento destinado por el planeamiento para ubicar edificios administrativos de rango superior al municipal, (Uso administrativo de carácter autonómico), y por tanto sin desempeñar función, como dotación municipal.



Plano de Ordenacion completa del PGOU de Sevilla

Las condiciones de ordenación de la parcela se reflejan en el Plano 13--15 de Ordenación Pormenorizada Completa, así como en las Normas Urbanísticas, concretamente en el Título VI Calificación y Condiciones Generales de los Usos, Capítulo VI Uso Dotacional.

El PGOU fija una altura máxima de 6 plantas en el plano de Catalogación y Altura de Casco Histórico y una edificabilidad máxima, según el artículo 6.6.4, resultado del producto del ochenta por ciento (80%) de la ocupación de la superficie de la parcela por la altura máxima (Baja + 5 plantas), de 34.131 m2c.

La parcela se formaliza con las alineaciones definidas por el PGOU de Sevilla , para conformar el espacio público de la calle Juan de Mata Carriazo , calle principal , que discurre por la traza del antiguo trazado del ferrocarril y singulariza en su alineación la nave de la Estación de San Bernardo, , con dos espacios libres locales , que retranquean las alineaciones de las manzanas laterales, (como es nuestro caso), y el espacio semicircular delantero de la Estacion, como terminación de la Avda. de Cádiz. Las otras dos fachadas de la parcela hacia las calles Avda. de Málaga y Felipe Hansen , mantienen la continuidad lineal de las alineaciones de las edificaciones existentes.

La parcela no está incluida en ninguna Actuación ni de reforma interior , ni de Gestión Simple de equipamiento por parte del PGOU, y como se ha expuesto está completamente urbanizada , con todos los servicios urbanos básicos en todas sus calles perimetrales.

El Plan General por su anterioridad de redacción a la entrada en vigor de la LISTA, no establece directrices para la delimitación de ATUs.

Por tanto conforme al Art. 25 LISTA, **la Delimitación de la nueva Actuación de Transformación Urbanística , se realiza por el propio instrumento de ordenación detallada (por el Estudio de Ordenación),** previa Propuesta de Delimitación motivada. Y con el contenido previsto en el Artículo 44. Del Reglamento Contenido de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación Urbanística.

2.2. Justificacion del Ajuste de la Actuacion a los objetivos de ordenacion del Plan General.

La propuesta de nueva ordenación de este suelo vacante, tras su desafectación del uso como equipamiento administrativo de carácter autonómico, se basa en el objetivo principal de integración y coherencia de los nuevos usos previstos , con el tejido urbano circundante en donde se implanta. Por tanto se considera necesaria y conveniente la sustitución del uso de equipamiento administrativo anterior, por nuevos usos residenciales y/o terciarios, que permiten una más fácil convivencia y continuidad con los tejidos residenciales próximos, evitando la situación de vacío y discontinuidad urbana actual, procurando un uso positivo del suelo que suponga una mejora para el conjunto del barrio donde se inserta.

La ordenación urbanística general del PGOU establece en esta zona de la ciudad el uso global residencial, La nueva propuesta de ordenación con implantación de nuevas edificaciones residenciales debe tener en cuenta la coherencia de sus relaciones espaciales con respecto a los tejidos residenciales próximos. Asi se plantea su desarrollo con un modelo de edificabilidad, tipologías y densidad de viviendas equivalente al mayoritario en el sector con tipologías de viviendas plurifamiliares formando manzanas cerradas con alineación a vial, y con distintas alturas, que oscilan de forma general entre las 4 ,5 y 6 plantas.

La ordenanza que aplica el PGOU de Sevilla de forma generalizada en esta área Homogénea del Suelo Urbano ubicada entre los tejidos históricos del Centro Histórico y el barrio de San Bernardo , es la Ordenanza en Manzana, "M" con edificabilidades que oscilan entre 3,20 m2c/m2s para altura de 4 plantas o de 4,00 m2 c/2s para alturas de 5 plantas, o de 4,80 m2c/m2 s para alturas de 6 plantas. Se tomara como referencia inicial la altura y edificabilidad media de las citadas en base a 5 plantas y edificabilidad de 4,00 m2c/m2s. La densidad neta de viviendas también está definida en la Ordenanza de Manzana del PGOU , con un número máximo de viviendas en proporción a una vivienda por cada 85 m2 construidos de edificabilidad asignada.

La nueva propuesta de ordenación también debe servir para mantener y en su caso mejorar el nivel de dotaciones de espacios libres y equipamientos existente en la zona , generado nuevos suelos dotacionales al servicio de las nuevas viviendas, y procurando complementar las prestaciones de las dotaciones de la Zona. (que no obstante están bien cubiertas con los equipamientos existentes en el entorno próximo , (deportivo , escolar, administrativo), además de las reservas dotacionales , aun no edificadas en el entorno inmediato, y también p la existencia de espacios libres muy cualificados en situación muy próxima , (Parque del Prado de San Sebastian y Parque de La Buhaira). La ampliación de suelos destinados a espacios libres debe incidir en la mejora de las condiciones de habitabilidad, y uso y disfrute del espacio público por los ciudadanos, además de la aportación a la mejora medioambiental que puede generar el tratamiento vegetal de los espacios libres.

Además la nueva propuesta de ordenación deberá definir propuestas de mejora de la accesibilidad y conectividad urbana, posibilitando nuevas circulaciones o ampliando espacios públicos para posibilitar nuevos recorridos peatonales. También deberá resolverse la dotación mínima de aparcamiento, complementaria a la

dotación exigible en parcela privada.

Resumen Objetivos Actuación de Mejora Urbana. (LISTA nueva ordenación)

Cambio de Uso global De sistema General de Equipamiento administrativo a uso residencial con tipología de Edificación en Manzana una vez desafectada la parcela del uso administrativo por la Junta de Andalucia que fue reconocido de forma singular con ese uso en el PGOU.

Integración de la nueva pieza residencial en el entorno urbano , del barrio de ensanche situado entre el Barrio Histórico de San Bernardo y el centro Histórico

Reutilización positiva del espacio urbano disponible que ha perdido su uso, y mejora de la ciudad existente, Incorporación de espacios libres y equipamientos locales para mantener los estándares actuales de SSGG de la ciudad y las dotaciones locales de la zona urbana.

Redefinición de la formalización del espacio publico de las calles adyacentes: formalización del espacio semicircular de la Plaza delantera de la antigua Estación de San Bernardo, y formalización del espacio urbano dela calle Juan de Mata Carriazo, con la singularización del edificio de la antigua Nave dela estación.

2.3. Determinaciones de la LISTA para las Actuaciones de Transformación Urbanística. Mejora Urbana.

.

Actuaciones de Mejora Urbana. (Art. 47 Reg.LISTA).

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

* Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV. (Articulos 79 a 83 del Reglamento).

* A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Régimen de suelo . Derechos y deberes. (Art. 28 LISTA)

*Cesión al Ayuntamiento libre de cargas, del 10% del incremento del aprovechamiento nuevo respecto al precedente en planeamiento vigente. (en suelo o en su valor en metalico)

*Cesión de SSGG y SSLL incluidos o adscritos al ámbito , que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito.(Conforme al apartado 5 del Articulo 82 del Reglamento).

*Costear las obras de urbanización de mejoras o refuerzo de infraestructuras necesarias para dotar las nuevas demandas, y *Entregar al Ayuntamiento las infraestructuras nuevas.

Reservas y estándares dotacionales (Art. 82 . Apartado 5 ,del Reg. LISTA).

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

2.4. Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

La propuesta de ordenación de la Actuación, se ajustara a los **Criterios generales para la ordenación urbanística, del Artículo 79 del Reglamento de la LISTA.**

Se promoverá una **ocupación racional y eficiente del suelo,** implantando un modelo de ordenación de **ciudad compacta y de diversidad funcional** que evite la dispersión urbana.

Se prioriza la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

Se priorizan las **actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana** y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

Se **favorece la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos**, y se reduce 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.

Se **integran los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad** universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. Pues el espacio libre diseñado es abierto y continuo , sin existir zonas de accesibilidad deficiente o de riesgo.

Se establecen **criterios de ordenación del espacio público urbano conforme a las directrices del Articulo 80.** Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, generándose las zonas verdes en la cantidad y calidad de ejecución correspondientes.

Se establecen **criterios de ordenación de las dotaciones conforme a las directrices del Artículo 81.** Criterios de ordenación de las Dotaciones, generándose las reservas de equipamientos necesarias en la cantidad y posición y distribución correspondientes, incluyendos distribución de actividades complementarias y diversificadas en la funcionalidad de los espacios libres, la integración del ámbito en la red peatonal y de carriles bici municipales, y la reserva de vivienda protegida.

Y por último se dará cumplimiento y justificación a las **Reservas y estándares dotacionales del Artículo 82, del Reglamento.**

3. Descripción del ámbito de la Actuación. Propuesta de Delimitación del Área Homogénea

3.1 Estado actual. Usos y topografía, y urbanización..

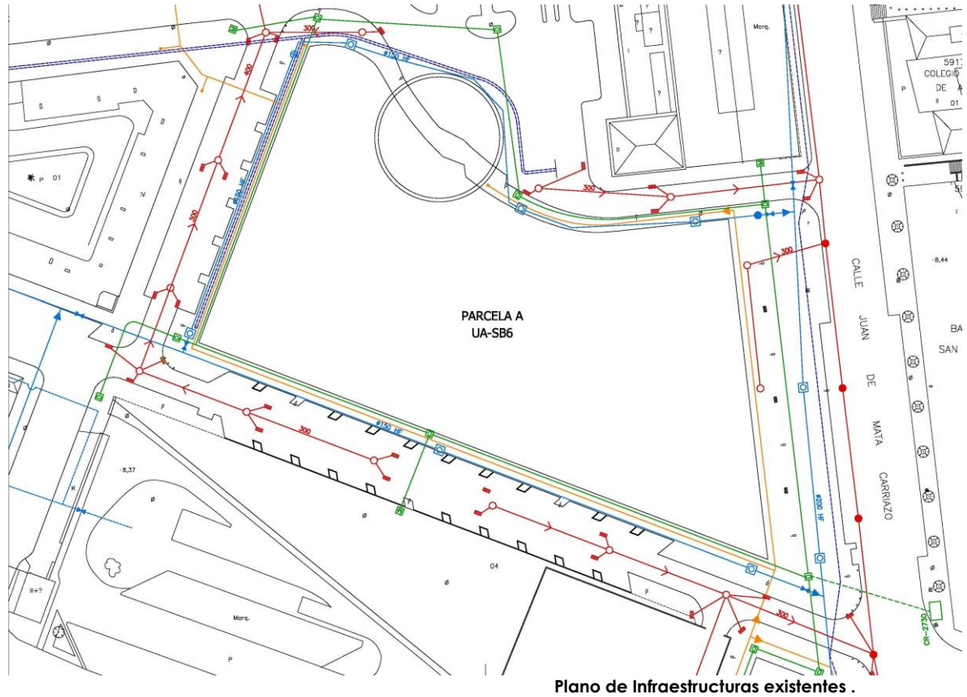
El uso actual de los terrenos de la parcela A de la UE-SB-6 San Bernardo, es el de un solar vacío de grandes dimensiones, de topografía sensiblemente llana.. La parcela ha sido objeto de la demolición de las antiguas edificaciones existentes, aunque existen restos de soleras de hormigón o de otras cimentaciones o infraestructuras sin demoler bajo rasante.

Los frentes de fachada de la parcela están completamente urbanizados , con acerados de suficiente dimensión. En el frente hacia la Calle Juan de Mata Carriazo, el planeamiento contempla un espacio libre local , que se ha urbanizado , como acerado de gran anchura con doble hilera de arbolado de sombra (almeces). En el frente de la Avda. de Cádiz el acerado también tiene bastante anchura, y tiene plantación de arbolado , conformado la plaza delantera de la Estación. En las otras dos calles el acerado cuenta además con bandas de aparcamiento en cordón, y también cuenta con hileras de arbolado.

Hay que destacar la existencia de una importante afeccion sobre la parcela delimitada, que es el vacio subterraneo, que se construyó para ubicación de una estación del antiguo proyecto de metro de los años 70 , de diámetro aproximado 28 m y gran profundidad y que actualmente esta sellado en su parte superior , pero sobre el que es totalmente desaconsejable realizar excavaciones mpara sotanos y apoyos para cimentaciones. El circulo de este vacio subterráneo se superpone sobre la delimitación de alineaciones actual de la parcela en la fachada a la Plaza de la Estación. Generando una fundamental limitación al uso edificatorio

3.2. Infraestructuras urbanas

La urbanización de las calles perimetrales incluye los distintos servicios urbanos de abastecimiento saneamiento , suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones , y alumbrado público. El dimensionamiento de estos servicios se realizo en el correspondiente Proyecto de Urbanización, considerando la edificabilidad anterior prevista para la construcción del edificio de oficinas de la administración autonómica., (Proyecto redactado en 2020 y no ejecutado , con una edificabilidad total de 28.636 m2 construidos sobre rasante y de 19.240 m2 construidos baj rasante, total 47.876 m2 construidos)



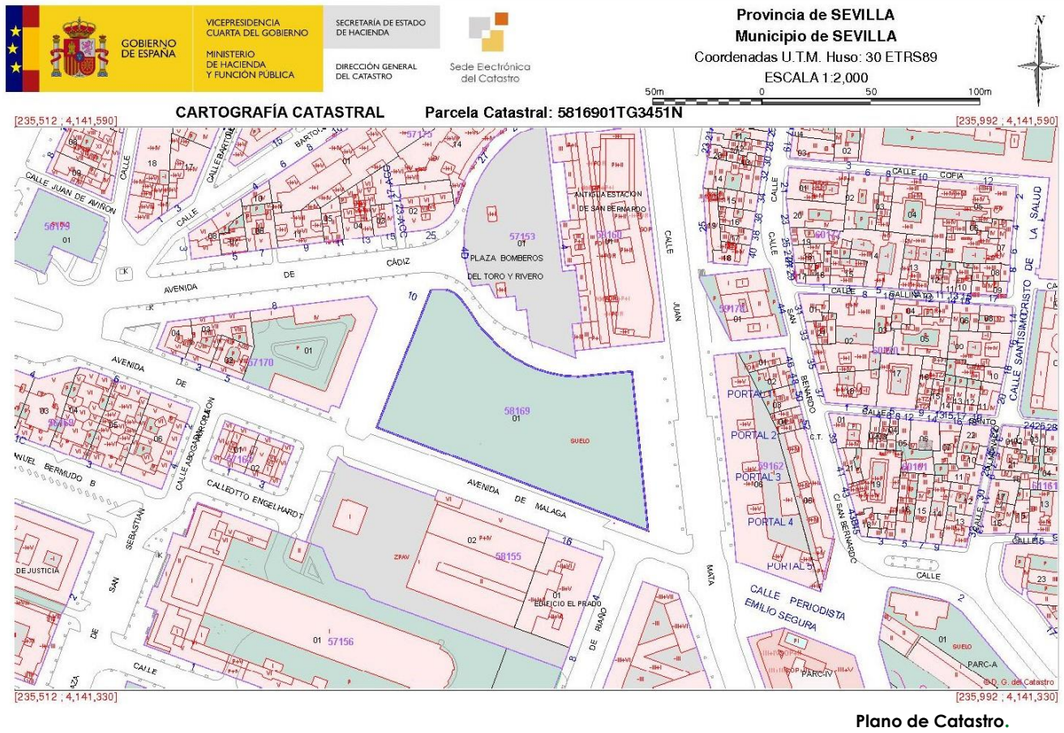
Plano de Infraestructuras existentes .

No obstante los cambios de uso y de edificabilidad , pueden demandar la necesidad de redimensionar y reforzar seguramente las redes e instalaciones existentes , con las condiciones, técnicas, dimensionamiento y puntos de conexión que establezcan las compañías competentes de las infraestructuras urbanas.

3.3. Titularidad del suelo

La titularidad del suelo corresponde a **La Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda, y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía**

La referencia catastral de la parcela es **5816901TG3451N0001BM,** y la superficie de **7.065 m2**, conforme a catastro,



Plano de Catastro.

3.4. Ámbito de la Propuesta de Delimitación.

El Ámbito propuesto, como Delimitación del Área Homogénea, que se define para el desarrollo de la Actuación de Mejora Urbana la ATU, coincide con la parcela catastral de referencia de la Parcela A de la UE-SB-6 de san Bernardo, incluyendo los sistemas generales externos que se incorporan en la Actuación, y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

Se pretende incorporar también como compensación para el mantenimiento de los estándares de SG de Espacios libres, una parcela externa , con calificación de SG de Espacios Libres SGEL-236 PU, por el PGOU de Sevilla, situada en la calle Betis también de titularidad de **La Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda, y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía**

La referencia catastral de la parcela es **4518301TG3441N0001JL**, y la superficie de **958 m2**, conforme a catastro,

La Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación urbanística está motivada y justificada , en base a los antecedentes expuestos en los apartados anteriores, para poder desarrollar de forma efectiva y en base a la situación de desafectación del uso administrativo previsto, y la necesidad de dotar de nuevos usos urbanos a este vacio.

El presente documento con contenido de Avance, "contiene las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, la estimación de costes, , y los plazos de ejecución, con detalle suficiente para calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados". (Apartado 2 , Articulo 25 de la LISTA).

La delimitación del ámbito de la Actuación se corresponde con la delimitación reflejada en le Plano Nº 1,

Situación y Delimitación de la Actuación. representado en todos los documentos gráficos.

La superficie total desuelo afectado en el Estudio de Ordenación es de 7.065 m2 mas 958 m2.

La propiedad del suelo es íntegramente de titularidad pública de la Junta de Andalucía.

4. Tramitación del instrumento de ordenación urbanística. Participación ciudadana.

En el presente documento se incorpora por tanto el procedimiento previsto en el Artículo 25 de la LISTA relativo a propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, que establece que los instrumentos de ordenación detallada podrán delimitar actuaciones de transformación urbanística , previa Propuesta de Delimitación Detallada. En este caso el presente documento incorpora la Propuesta Previa de Delimitación de la Actuación, y además desarrolla el contenido del Avance del Estudio de Ordenación , para que tras su aprobación municipal, pueda incorporarse como documento de Avance al procedimiento de Evaluacion Ambiental Estratégica Simplificada.

El Articulo 25 de la LISTA establece las bases del procedimiento de aprobación de la Propuesta de Delimitación de las actuaciones de transformación, definiéndose la posibilidad de que el procedimiento pueda iniciarse a solicitud de los propietarios de las fincas, siendo el Ayuntamiento el responsable de la tramitación y aprobación, y debiendo producirse un periodo de exposición pública de la solicitud y documentación correspondiente no inferior a un mes. Este procedimiento de aprobación de la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, se entiende que es complementario y se puede simultanear con la tramitación y aprobación de un documento de Avance del Estudio de Ordenación , como instrumento de ordenación urbanística correspondiente para el desarrollo de la actuación de Transformación Urbanística, y que requiere de su formulación previa en los supuestos de que el mismo deba ser sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental y en la Disposición Final Quinta de la LISTA. (Artículo 77 de la LISTA). De esta forma se coordinan ambos tramites, urbanístico y ambiental, previos a la formulación del documento correspondiente a la Aprobación Inicial.

El articulo 45 del Reglamento de la LISTA, pormenoriza mas el procedimiento de Aprobación de la Propuesta de Delimitación, estableciendo que puede tramitarse simultáneamente el instrumento de ordenación urbanística y la propuesta de delimitación, de forma que se incorpora en el presente documento de Avance, del Estudio de Ordenación , el contenido de ambos documentos. Debiéndose aprobar el Avance y la Propuesta de Delimitación, y remitir el documento urbanístico , junto con Documento Inicial Estratégico a la Delegación de Medio Ambiente .

El presente documento de Estudio de Ordenación está incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada , de acuerdo con la Legislación sectorial de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía., por cuanto la Ley 2007 GICA (consolidada 2022), en su Artículo 40 , APARTADO 4 B, define que “se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, LOS Planes de reforma Interior y los Estudios de Ordenación.

El procedimiento de tramitación de la evaluación estratégica simplificada se desarrollara conforme a lo definido en el Articulo 39 anterior. Tras la solicitud ante el órgano ambiental del inicio del procedimiento acompañando al documento de avance el documento ambiental estratégico, el órgano ambiental deberá resolver sobre la admisión del expediente, realizar las consultas necesarias, y en el plazo de 4 meses deberá emitir el Informe Ambiental Estratégico.

A partir de este Informe se debe continuar la tramitación del expediente urbanístico, conforme al Artículo 70 de la LISTA, procediéndose a la aprobación por el Ayuntamiento del documento de Aprobación Inicial, sometiéndose el expediente a un periodo de información pública no inferior a 30 dias , con publicación del acuerdo en el BOJA y en un periódico de difusión provincial, para la recepción de alegaciones , con citación expresa a los titulares afectados, y requerimiento de los informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, incluyendo Informe preceptivo no vinculante, de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme al Artículo 75 apartado 2,b de la LISTA y solicitud de consulta a las compañías suministradoras.

Tras las posibles correcciones introducidas como consecuencia de los Informes y alegaciones recibidos, , el instrumento de ordenación urbanística tendrá la consideración de propuesta final del plan. No será necesario solicitar nuevo informe de refrendo a la consejería competente en Ordenación del territorio y Urbanismo, al no ser el anterior de carácter vinculante.

Por último se procederá a la Aprobación Definitiva del instrumento de ordenación urbanística por el Ayuntamiento, como órgano sustantivo conforme al Artículo 75 de la LISTA.

La participación ciudadana se produce durante el transcurso de los trámites de este instrumento, indicados en los párrafos anteriores, quedando asimismo pendientes otras actuaciones de difusión y participación de las que decida en el proceso el propio Ayuntamiento de Sevilla, con otras medidas y actuaciones que pueden desarrollar y sus plazos.

.

5. Justificación de la ordenación propuesta

5.1. Afecciones Territoriales , Sectoriales o Ambientales.

No existen afecciones territoriales, sectoriales o de carácter ambiental, que afecten directamente y particularmente al ámbito del Estudio de Ordenación. No se recogen ningún tipo de afecciones sectoriales en el planeamiento general vigente PGOU de Sevilla , sobre el ámbito de actuación.

5.2. . Estándares Dotacionales ..

Debido a la pequeña escala y alcance de la intervención, resulta difícil plantear alternativas de ordenación diferentes a la que resulta de la propuesta de ordenación de la parcela, con un nuevo uso residencial que integre o incorpore nuevas dotaciones locales en su ámbito , en distintas proporciones entre volumen residencial y suelo dotacional, y que alcancen un nivel de ordenación espacial y volumétrico , para satisfacer el objetivo de ordenación urbana e integración en el entorno , que motivan la justificación del Estudio de Ordenación.

En este sentido es preciso realizar una valoración previa de los Niveles dotacionales existentes. El PGOU de Sevilla, define en su Memoria de Ordenación, Apartado V, El sistema de Espacios libres, , en **13,18 m2 /habitante el estándar objetivo de Sistema General de espacios libres** para el conjunto de la ciudad . También en el mismo capitulo de la Memoria relativo a los espacios libres , establece la cuantificación del **nivel dotacional objetivo del sistema local de espacios libres del Distrito de Nervión ,que resulta 1,14 m2s/habitante** (82.377 m2 SLEL/72.052 habitantes = 1,14 m2 /hab). Y también en la Memoria de Ordenación en el Apartado de Equipamientos, se define la **Media Dotacional de Equipamientos locales del distrito de Nervión , que se fija en 4,24 m2/hab** (305.597 m2 SLEQ/72.052 habitantes = 4,24 m2 /hab).

El **computo acumulado de las tres medias dotacionales,** arroja una cifra total de (13,18 m2/hab + 1,14 m2/hab + 4,24 m2/hab = **18,56 m2/hab**)

Con objeto de facilitar el desarrollo de los nuevos instrumentos de la LISTA, la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, GMU, **ha desarrollado un Borrador de Instrucción Relativa a Actuaciones de Mejora Urbana AMU en Sevilla .** Esta Instrucción, redefine el **Estandar de SSGG de Espacios Libres, en base al "Estandar Existente",** el realmente ejecutado en relación a la población actual, en una cuantía de **11,284 m2s/habitante.** Tambien redefine la **Media Dotacional existente de dotaciones locales**, considerando una media uniforme para todo el suelo urbano de Sevilla, en lugar de aplicar Medias Zonales, y asi establece la media Dotacional de sistemas locales en **6,3495 m2s/habitante**

El **computo acumulado del Estandar de SSGG de espacios libres y de la media dotacional general de dotaciones locales ,** arroja una cifra total de (11,284 m2/hab + 6,3495 m2/hab = **17,6335 m2/hab**), que de acuerdo a la Instruccion formulada por la GMU de Sevilla **es la que se aplica en el presente Estudio de Ordenacion.**

5.3.Análisis y valoración de Alternativas

La Alternativa Cero consistiría en dejar el planeamiento vigente del PGOU sin ningún cambio al efecto , manteniendo la calificación urbanística actual de los terrenos como Sistema General de Equipamiento Administrativo , con destino a un posible edificio de oficinas de la administración autonómica

Esta alternativa ya se ha expuesto que no es viable, porque la propia Administración de la Junta de Andalucía, como titular del suelo, ha desafectado de facto este suelo del uso previsto de oficinas para equipamiento administrativo , por lo que el suelo quedaría sin uso como un vacío urbano sin sentido.

Además la propia legislación "Articulo ,191, Régimen urbanístico de los inmuebles desafectados de la Ley 33 /2003 de 3 Nov. de Patrimonio de las Administraciones Publicas "*establece que:*

"La Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los bienes comunicarán a las autoridades urbanísticas la desafectación de estos inmuebles a los efectos de que por parte de las mismas se proceda a otorgarles la nueva calificación urbanística que corresponda"

La Alternativa Uno, consistiría en desarrollar la Actuación de Mejora Urbana, con cambio de uso de Equipamiento Administrativo a Residencial, con tipologías y edificabilidades similares a las de la Zona urbana donde se inserta, manzana cerrada, incorporando en el mismo ámbito de la Actuación todas las nuevas dotaciones de espacios libres y equipamientos, necesarios para mantener los niveles dotacionales existentes en la Zona Homogénea, donde se inserta .

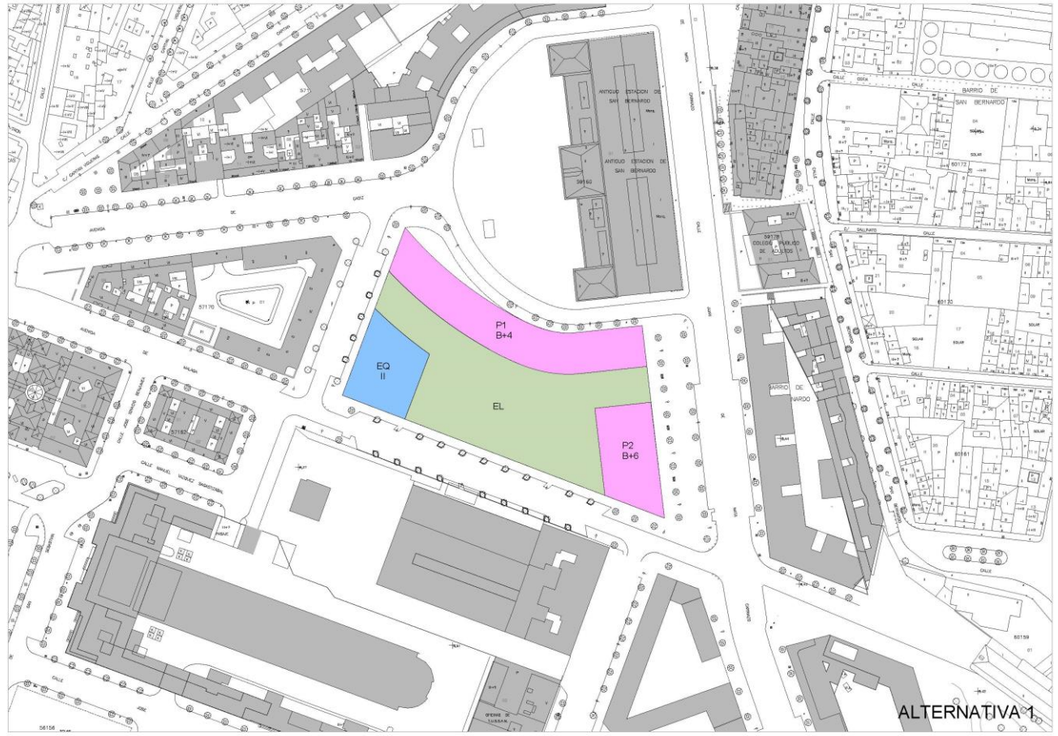
Aplicando estos parámetros cuantitativos , se desarrolla la Alternativa 1 de ordenación, en la que se destina a suelos dotacionales de espacios libres y equipamientos, casi dos tercios del suelo disponible en la parcela , restando el ultimo tercio como suelo para ubicar la volumetría de uso residencial.

Asi esta alternativa ordena con usos residenciales en volúmenes lineales, los frentes de fachada hacia la plaza semicircular de la estación , y el frente hacia la Calle Juan de Mata Carriazo, con alturas de 5 y 7 plantas, y con una edificabilidad de **14.960 m2 de techo , y una capacidad para 98 viviendas**, (2.640 m2 de carácter terciario en plantas bajas),ocupando una superficie de parcela de 2.640 m2.

El resto del suelo se destina a espacio libre local , , área ajardinada abierta hacia la Avda. de Málaga , frente al edificio del Metrocentro con una superficie de 3.280 m2 y se reserva suelo, 880 m2 de superficie , para equipamiento local , con una altura prevista de 2 plantas, en la esquina de la Avda. de Málaga con la calle Felipe Hansen ,para cerrar el espacio interno de la manzana , dejándolo solo abierto hacia la orientación sur.

Con esta propuesta de la Alternativa 1 , todas las dotaciones necesarias para el mantenimiento de las Medias Dotacionales , en función del incremento poblacional , se ubican en el Ámbito de la Actuación.

98 viv x 2,4 Hab/viv = 235 hab x **17.6335 m2/hab** = 4.147 m2 s. **Se generan 4.160 m2 de suelo dotacional**



Esta alternativa resulta inconveniente para el desarrollo de los objetivos urbanísticos propuestos , pues genera

una desproporción excesiva del suelo destinado a dotaciones respecto al suelo destinado a usos residenciales, que queda muy restringido , originando la dificultad de formalización espacial y volumétrica del conjunto, con el orden espacial de la zona urbana , compuesto por manzanas cerradas, al dejar sin formalización urbana las fachadas de dos de las calles , y resultar también muy reducida en cuanto al numero de viviendas y edificabilidad necesarias para alcanzar la viabilidad y equilibrio de la actuación. Además con objeto de formalizar el espacio semicircular de la Plaza de la estación, no resuelve el problema de la antigua estación de Metro.

Esta Alternativa no tiene una incidencia ambiental reseñable puesto que el incremento del numero de habitantes y las demandas de servicios, ya estaban cubiertas en las previsiones del planeamiento vigente, considerando la edificabilidad administrativa prevista de 34.000 m2 de techo , mas del doble de la presente alternativa.,

.

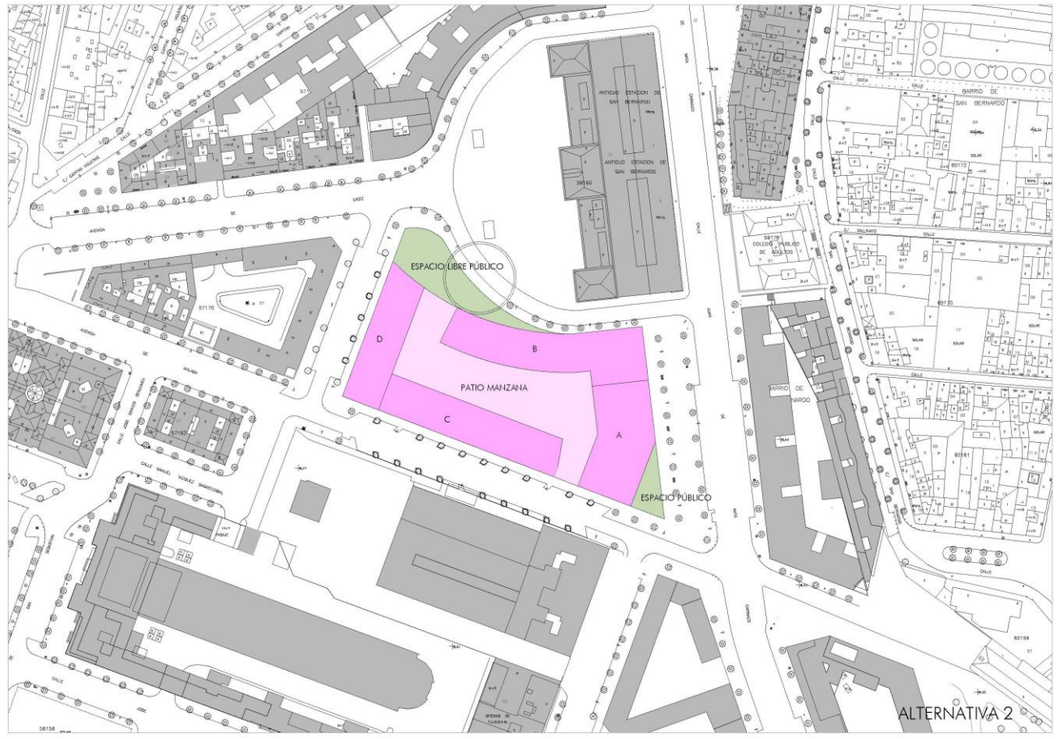
La Alternativa Dos_consistiría en desarrollar la Actuación de Mejora Urbana, con cambio de uso de Equipamiento Administrativo a Residencial, con tipologías y edificabilidades similares a las de la Zona urbana donde se inserta, Manzana Cerrada, pero tratando de incorporar una mayor edificabilidad y densidad residencial, para alcanzar la edificabilidad de referencia en el Área Urbana donde se inserta correspondiente a tipologías de manzana con alturas de entre 5 y 6 plantas y por tanto con edificabilidades entre 4,00 m2c/m2s y 4,80 m2c/m2s (equivalente a la edificabilidad asignada actualmente por el PGOU para el uso de equipamiento administrativo), y generar por tanto un mayor volumen edificado, que permita cerrar mas la manzana, conformándola como manzana cerrada con patio de manzana privativo, y generar una mayor formalización de las fachadas hacia las calles perimetrales. Aunque en este caso , no se puedan incorporar en el mismo ámbito de la Actuación las nuevas dotaciones de espacios libres y equipamientos, necesarios para mantener los niveles dotacionales existentes en la Zona Homogénea, donde se inserta. Que deberán materializarse en otras ubicaciones que se puedan incorporar en la delimitación de la ATU, o bien ser compensadas en metálico.

Aplicando estos parámetros cuantitativos, se desarrolla la Alternativa 2 de ordenación, en la que solo se destina a suelos dotacionales de espacios libres, una pequeña porción del suelo de la parcela actual, para generar dos retranqueos de las alineaciones actuales de la parcela , el primero en la Avda. de Cádiz, para retranquear la línea de edificación del hueco de la Antigua Estación de Metro, generando un espacio peatonal ajardinado en el entronque de la Avda. de Cádiz con la Plaza de la Estación un segundo retranqueo en la esquina de la calle Juan de Mata Carriazo, con la Avda. de Málaga, para dar continuidad espacial y visual al encuentro con la calle Diego de Riaño.

Así esta alternativa ordena con usos residenciales en volúmenes lineales continuos , los frentes de fachada hacia la plaza semicircular de la estación , con altura continua de 6 plantas más ático, , y el frente hacia la Calle Juan de Mata Carriazo, con altura continua de 8 plantas más ático, y se añadirían dos nuevos volúmenes mas bajos de 4 plantas mas ático en la formalización de la Avda. de Málaga , y de la calle Felipe Hansen; generando una **edificabilidad total de 25.090 m2 de techo , y una capacidad máxima para 214 viviendas,** (con posibilidad de 1.680 m2 de carácter terciario compatible en plantas bajas),ocupando una superficie total de parcela de 6.165 m2 (se ceden 900 m2 de suelo para espacios libres locales , por los retranqueos necesarios de la alineación de parcela). Para mejorar las condiciones ambientales del espacio libre privado interior, patio de manzana, (ventilación, soleamiento , percepción visual mas rica en contrastes, , etc),se proponen dos aberturas de la continuidad del perímetro edificado : la primera como espacio de entrada al conjunto desde el espacio libre generado en el retranqueo de la antigua estación de Metro , y la segunda en el frente de la Avda. de Malaga, en lo spuntos de transición de las distintas alturas de la edificación propuestas.

Con esta propuesta de la Alternativa 2 , la mayor parte de las superficies de suelo necesarias para el mantenimiento de las Medias Dotacionales , en función del incremento poblacional , no se pueden ubicar en el Ámbito de la Actuación, y por tanto parte de las superficies necesarias deberán ser compensadas en metálico, o ubicadas en otras localizaciones .

214 viv x 2,4 Hab/viv = 514 hab x **17,6335 m2/hab** = 9.064 m2 s. **Se generan solo 900 m2 de suelo dotacional.**



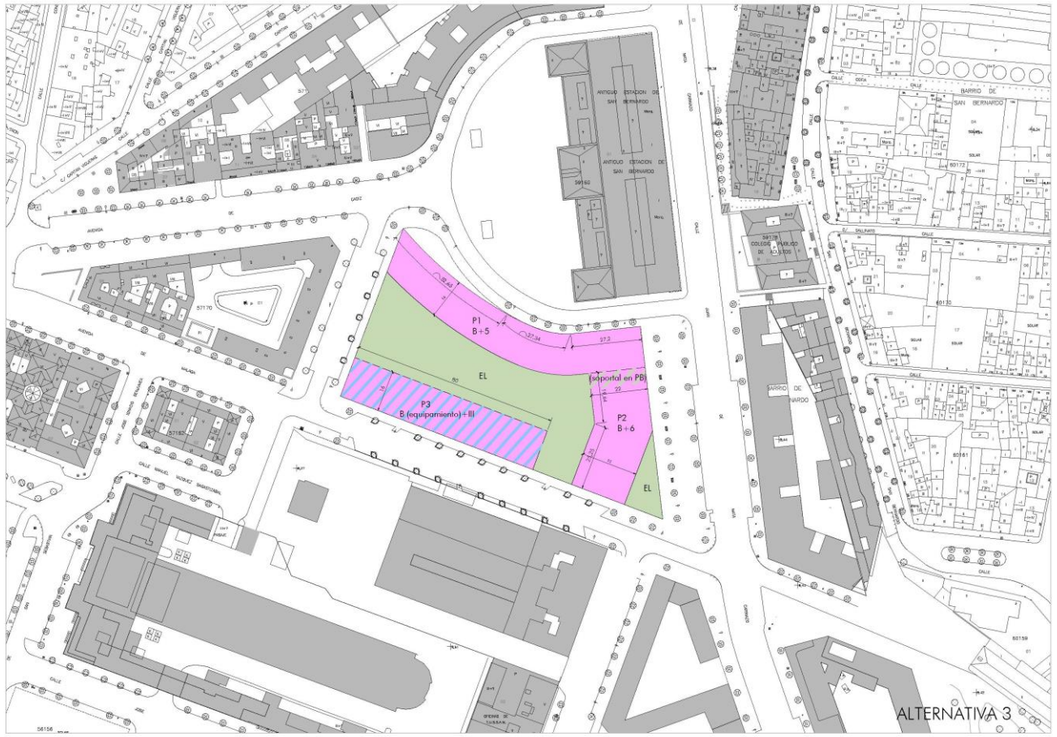
Esta alternativa resulta la mas conveniente para el desarrollo de los objetivos urbanísticos propuestos , pues genera una ordenación urbanística totalmente coherente con el entorno urbano donde se inserta, en cuanto a tipología residencial en manzana cerrada, resuelve adecuadamente las relaciones volumétricas con el espacio público inmediato del entorno, (resuelve el problema de la antigua estación de Metro), y alcanza los objetivos de mantener una edificabilidad y densidad residencial equivalente o similar a la existente en la zona (25.090 m2c/ 7.065 m2 s = 3,55 m2c/m2s), con una edificabilidad bruta inferior a la media de 4,00 m2c/m2s y con una reducción del 42% respecto al edificabilidad asignada en el planeamiento en vigor.

En contrapartida genera una importante desproporción entre el suelo destinado a dotaciones que se puede mantener en el ámbito de la Actuación, 10% (900 m2s), respecto a la superficie dotacional , que debe compensarse fuera de la Actuación, 90% (8.164 m2s). Parte de este suelo externo puede compensarse con la incorporación al ámbito de la actuación del suelo de SGEL en la calle Betis titularidad de la Junta de Andalucía, 956 m2 de superficie)), pero no sería suficiente , siendo necesaria otro tipo de compensación en metálico, para el resto de superficies dotacionales necesarias.

Esta Alternativa no tiene una incidencia ambiental reseñable distinta de la anterior, salvo en que incrementa el numero de habitantes y las demandas de servicios, aunque estas ya estaban cubiertas en las previsiones del planeamiento vigente, considerando la edificabilidad administrativa prevista de 34.000 m2 de techo muy suerior a la de la presente alternativa.,

La Alternativa Tres_consistiría en desarrollar la Actuación de Mejora Urbana, con cambio de uso de Equipamiento Administrativo a Residencial, con tipologías y edificabilidades similares a las de la Zona urbana donde se inserta, Manzana Cerrada, como en el caso de las anteriores , tratando de alcanzar un necesario equilibrio y proporcionalidad entre la edificabilidad y densidad asignadas , y generar un mayor volumen edificado , y una mayor formalización de las fachadas hacia las calles perimetrales; y al tiempo buscar soluciones para que las nuevas superficies dotacionales necesarias, puedan ubicarse con una mayor proporción en el Ámbito de la Actuación.

Aplicando estos parámetros cuantitativos , se desarrolla la Alternativa 3 de ordenación, en la que se destina a suelos dotacionales de espacios libres 2.800 m2 de suelo , aproximadamente el 30 % del ámbito, y se destina a equipamientos una superficie no de suelo sino de edificación construida en conjunto inmobiliario conjunto con las edificaciones residenciales de superficie 1.280 m2 construidos, (que puede considerarse equivalente en proporción a 1/3 en comparación con el mismo valor de la superficie dotacional en suelo , 3.840 m2), y posibilitando que sobre ese mismo suelo se pueda desarrollar otra parte de la edificabilidad residencial .



Asi esta alternativa ordena con usos residenciales en volúmenes lineales continuos , los frentes de fachada hacia la plaza semicircular de la estación , y el frente hacia la Calle Juan de Mata Carriazo, con alturas variables de 5 y 7 plantas, y completa la ordenación de la manzana con un volumen lineal más bajo de 4 plantas formalizando la fachada de la Avda. de Málaga, bajo el que se albergaría el local de equipamiento constituido en complejo inmobiliario. Se genera una **edificabilidad total de 20.890 m2 de techo , y una capacidad para 130 viviendas**, (2.570 m2 de carácter terciario en plantas bajas), destinándose en planta baja del tercer bloque 1.200 m2 construidos a uso de equipamiento . Ocupando las tres edificaciones una superficie total de parcelas de 3.950 m2

El resto del suelo se destina a espacio libre local , área ajardinada interior de la manzana abierta hacia la Calle Felipe Hansen , y con aberturas parciales a la Avda. de Malaga, con una superficie de 2.650 m2 . También se propone un retranqueo del volumen edificado hacia la calle Juan de Mata Carriazo, ajustándolo con las alineaciones de la calle Diego de Riaño, para posibilitar la continuidad espacial de estas dos calles , lo que genera una pequeña ampliación de la superficie del espacio libre local delantero de 200 m2 mas .

Con esta propuesta de la Alternativa 3, se resuelve también la ordenación volumétrica del conjunto como manzana cerrada,(aunque no queda resuelta la afeccion de la antigua estacion de metro , que debería resolverse con soluciones de diseño aruitectonico mas complejo, como soluciones porticadas o similares). y se da respuesta coherente a todas las situaciones espaciales del perímetro, y se consigue ., que las dotaciones necesarias para el mantenimiento de las Medias Dotacionales , en función del incremento poblacional , se pueden ubicar en el Ámbito de la Actuación,

130 viv x 2,4 Hab/viv = 312 hab x x **17,6335 m2/hab** = 5.501m2 s.

Se generan 2.850 m2 de suelo dotacional, destinado a espacios libres locales . (no se generan nuevos Sistemas Generales de Espacios Ibres, , pues el espacio y la superficie generada , no tienen esta funcionalidad y por tanto se destinan esos suelos a sistema local de espacios libres. Y además se generan 1.**200 m2 de superficie construida para equipamiento en conjunto inmobiliario , que equivale en proporción 1/3, a una cesio de 3.600 m2 de suelo. (total cesión dotacional 6.450 m2s).**

De cara a posibles ajustes posteriores de estos cálculos , quedaría como reserva para compensar suelo la parcela que puede aportar la Junta de Andalucía destinada a SG de Espacios libres situada en la Calle Betis, que puede aportarse o compensarse por el mismo titular dela actuación, como fórmula de compenacion económica por el importe de las cesiones del 10% del incemento de aprovechamiento s generado en la Actuacion, sin que fueran necesarias otras compensaciones de suelo o en metalico adicionales.

Esta alternativa genera una correcta proporción del suelo destinado a dotaciones que se puede mantener en el ámbito de la Actuación, (con la solución de la cesion de superficie edificada en conjunto inmobiliario , en lugar de superficie de suelo) y no generar o compensar superficie dotacional fuera de la Actuación. Aunque respecto al suelo residencial se alcanza una proporción excesivamente baja en cuanto a su viabilidad, pues no se alcanza el objetivo de tener una edificabilidad similar a la existente en la zona de 4,00 m2c/m2s, (20,890 m2c/7.065 m2 = 2,95 m2c/m2s), y respecto a la ordenación volumétrica del conjunto se resuelve satisfactoriamente la formalización de las fachadas del conjunto con una volumetría mas o menos similar(mas abierta), a la de la Manzana Cerrada, aunque el espacio libre publico, ttiene un carácter excesivamente interno, y limitado en su acceso y percepción publica.

Esta Alternativa tampoco tiene una incidencia ambiental reseñable distinta de las anteriores. Incrementa el numero de habitantes y las demandas de servicios, aunque estas ya estaban cubiertas en las previsiones del planeamiento vigente, considerando la edificabilidad administrativa prevista de 34.000 m2 de techo muy superior a la de la presente alternativa.,

En consecuencia se considera la Alternativa Dos como la más conveniente para el desarrollo de los objetivos de ordenación urbanística propuestos.

5.4 Desarrollo de la propuesta de ordenación.

En la documentación gráfica del presente documento se refleja el estado actual y los límites de la parcela existente y se define y delimita el ámbito superficial necesario para el desarrollo del presente Estudio de Ordenación. La superficie total del ámbito del Estudio de Ordenación es de 7.065 m2.

Se considera necesario, para ajustar la composición arquitectónica de los volúmenes, regularizar las alineaciones del frente de la parcela hacia la Avda. de Cadiz, a fin de simplificar y regularizar dicho lindero en una línea curva continua, que evite y excluya el espacio vacío en el subsuelo de la antigua estacion del Metro, y formalice en semicírculo el espacio delantero de la Estación de San Bernardo. Este ajuste de la alineación supone una cesión de espacio destinado a espacio libre publico de 725 m2 , que posibilita una mejor articulación de la Avda. de cadiz , en su entronque espacial con la plaza de la Estación de San Bernardo , y que amplia el espacio publico de acceso a la nueva manzana residencial. (El espacio delantero de la Estacion ha sido ordenado con exceso de elementos , generándose una percepción espacial de excesiva ocupación).

También se propone un retranqueo del volumen edificado hacia la calle Juan de Mata Carriazo, ajustándolo con las alineaciones de la calle Diego de Riaño, para posibilitar la continuidad espacial de estas dos calles , lo que genera una pequeña ampliación de la superficie del espacio libre local delantero que se anexa al espacio libre existente (175 m2), **pasando la parcela catastral de 7.065 m2 a una superficie neta final de 6.165 m2**

El resto del espacio de la parcela se compone con cuatro volúmenes edificados que cierran la manzana en sus cuatro frentes a las calles principales, y dejan en su interior un espacio libre privado , como patio de manznana, con aperturas y accesos a las calles Avda. de Cadiz, y Avda. de Málaga.

Como resultado del estudio previo arquitectónico y volumétrico realizado al efecto, se ha analizado el desarrollo de la actuación para usos residenciales de vivienda colectiva, en edificios de distintas plantas, con implantación de una parte de la edificabilidad en planta baja para uso comercial. También se contempla la construcción de garaje en planta sótano(de una o dos plantas), que pueda desarrollarse en anillo perimetral , para liberar el espacio central del patio de manzana como espacio ajardinado con plantación de arbolado , o en su caso para la ocupación en planta sotano al 100%. Se ha considerado oportuno por motivos de composición volumétrica y percepción visual, la incorporación adicional, al numero máximo de plantas , de un ático retranqueado de la alineación de la fachada que integre en un único volumen más horizontal los necesarios castilletes de escaleras y ascensores, necesario para acceso a cubierta y maquinaria,

Como resultado de este estudio se han definido nuevos parámetros de edificabilidad neta de parcela, de ocupación máxima y de alturas. Sobre la superficie resultante del Estudio de Ordenación , una vez formalizada la rectificación de alineaciones, se aplicaran los siguientes parámetros específicos.

PROPUESTA DE ORDENACION.

4 bloques escalonados de :4 plantas + atico, 4 plantas + atico, 6 plantas + atico, y bloque altura de 8 plantas+ atico .

Ancho de crujía de 15 m en bloques mas bajos, y 22 m de anchura en bloque de mayor altura (patio de luces).

Se rectifica alineación de la parcela a fin de excluir el hueco de la boca de metro abandonada, generando un espacio libre publico , como plaza complementaria del espacio central de la estación, Y se ajusta alineacion en esquina Juan de Mata Carriazo..

,

Superficie Parcela Catastral : 7.065 m2

Cesión de viario acerado : 175 M2 + 725 M2 *= 900 m2 *(hueco boca de metro)

Superficie de parcela neta resultante: 6.165 m2

Superficie uso Residencial 4.185 m2

Bloque A	1.000 m2 (46 X 22)
Bloque B	1.300 m2 (76 X 15)+(22x 6)
Bloque C	1.085 m2 (72X 15)
Bloque D	800 m2 (54 X 15)

Superficie de espacio libre Privado (patio manzana): 1.980 m2

Bloque A (B+7 +At) **1.000 m2 x 7,50 plantas x 0,94= 7.050 m2c residencial + 70 m2c baja = 7.120 m2c**
1.000 m2 x Planta Baja= 480 m2c comercial /terciario +posibilidad 4 viv en planta baja hacia patio manzana 450 m2 mas .
8 viviendas x planta + 4 en At = (8 x 7)+ 4 = 60 viv (sup media 118 m2/viv)+ 4 viv (sup media 112 m2/viv)

Bloque B (B+5+ At) **1.300 m2 x 5,75 plantas x 0,95= 7.100 m2c residencial + 100 m2 baja = 7.200 m2c**
1.330 m2 x Planta Baja= 1.200 m2c comercial /terciario (posibilidad de soportal reducción 25 m2c)
12 viviendas x planta + 6 en At.= (12 x 5) + 6 = 66 viv (sup media 109 m2/viv)

Bloque C (B+3+ At) **1.085 m2 x 4,75 plantas x 0,96 = 4.950 m2c residencial**
Viviendas en planta baja cruzadas con terraza privada interior
10 viviendas x 3 planta + 6 en At+ 6 en baja .= (10 x 3) + 6+6 = 42 viv (sup media 118 m2/viv)

Bloque D (B+3+ At) **800 m2 x 4,75 plantasx 0,96 = 3.650 m2c residencial**
Viviendas en planta baja cruzadas con terraza privada interior
8 viviendas x 3 planta + 4 en At+ 4 en baja .= (8 x 3) + 4+4 = 32 viv (sup media 114 m2/viv)

Edificabilidad P. Baja usos complementarios : Comercial /terciario 1.680 m2c

Edificabilidad Uso residencial : 23.370 m2c

TOTAL edificabilidad lucrativa propuesta 25.050 m2c

Coeficiente de edificabilidad bruta ATU: 25.050 m2c/ 7.065 m2 = 3,545 m2c/m2s.

Número de viviendas previsto en función de la distribución por núcleos verticales y aticos : 204 viv (con locales en PB bloques A y B)….

Superficie media de viviendas : 23.370 m2c/ 204 viv = 115,55 m2c /viv

A fin de posibilitar que el aprovechamiento pueda ser residencial al 100% y no sea obligatorio el destino de parte de la edificabilidad a uso comercial o terciario , sino que este sea un uso compatible de libre disposición. Se fijan los siguientes parámetros urbanísticos de ordenación detallada.

Superficie de parcela neta resultante: 6.165 m2. Cesión de suelo espacio libre local publico 900 m2

Ordenanza en Manzana . definición de alineaciones exteriores y alturas edificación especificas mediante ordenación volumétrica (documentación grafica). Libertad para la definición de alineaciones interiores de patio de manzana (línea de edificación máxima)

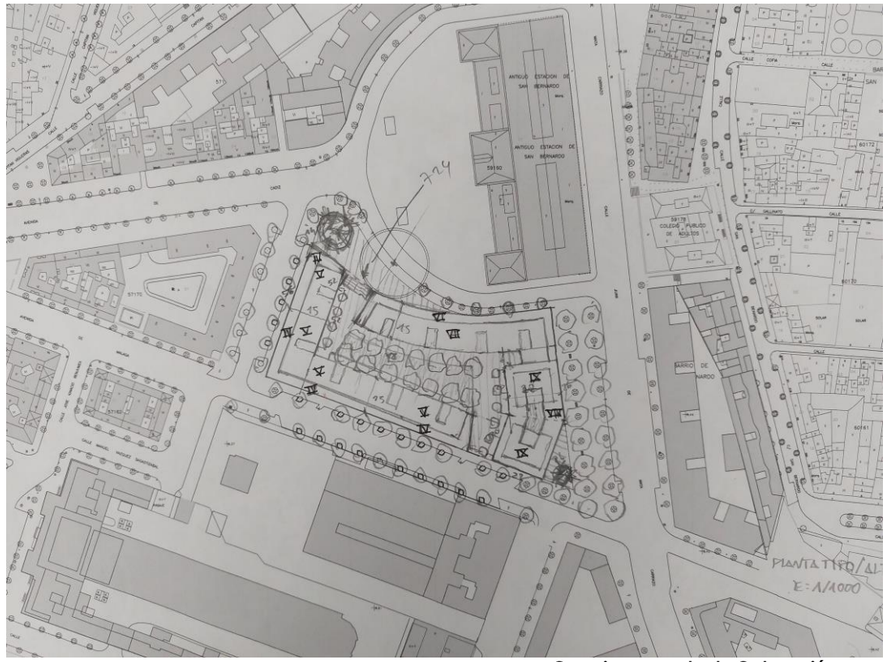
Edificabilidad Neta Máxima 4,07 m2c/m2s x 6.165 m2 = 25.090 m2 c

Numero máximo de viviendas 214 viv (computo sin terciario)(superficie media sobre edificabilidad total 117,25 m2/viv)

La valoración de compensaciones de cesiones dotacionales para mantener las medias dotacionales se realizara en metálico al igual que la cesión del 10% del aprovechamiento.

Se computa como cesión de espacio libre local dentro del Ámbito del estudio de Ordenación loas superficies de espacio libre publico , que se generan para la necesaria rectificación de alineaciones de la parcela .900,00 m2.

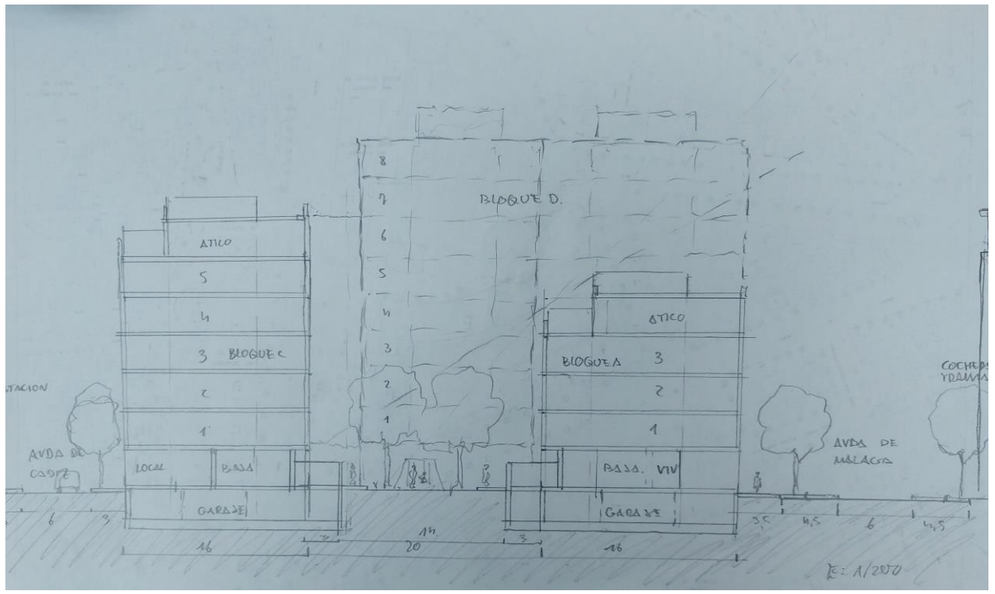
La parcela titularidad de la Consejera de Hacienda en la calle Betis queda excluida del Ámbito de Delimitación del estudio de Ordenación en esta Fase de Avance, hasta que se realicen las valoraciones económicas correspondientes de las compensaciones en metálico de dotaciones y cesiones de suelo, pudiendo incorporarse al ámbito, como suelo dotacional aportado, , o bien quedar excluida y formar parte de las compensaciones en metálico .



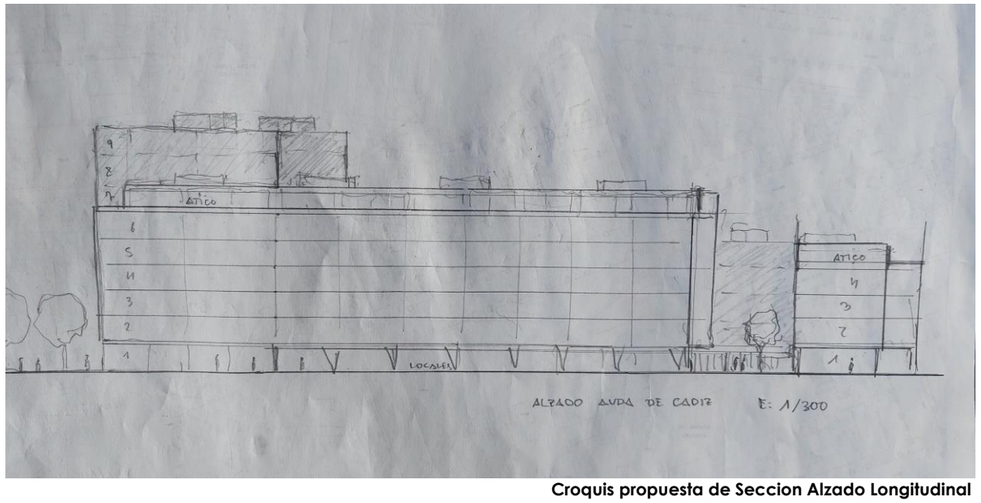
Croquis propuesta de Ordenación .



Croquis propuesta de Ordenación .



Croquis propuesta de Seccion Transversal



Croquis propuesta de Seccion Alzado Longitudinal

5.5. Incrementos de Aprovechamiento, edificabilidad y Numero de viviendas.

Como consecuencia de los nuevos parámetros de edificabilidad y número de viviendas que resultan de la nueva ordenación urbanística propuesta en el estudio de Ordenación , se generan incrementos de edificabilidad, número de viviendas y aprovechamientos, respecto a la ordenación del planeamiento vigente .PGOU de Sevilla.

Al tener el planeamiento vigente asignad un uso no lucrativo , tienen consideración de incrementos respecto a lao anterior, todos los parámetros de edificabilidad, densidad de viviendas y habitantes y aprovechamientos.

Se aplica la ordenanza de Manazana Cerrada, común en la zona, pero modificándose el coeficiente de edificabilidad neto , así como el parámetro de ocupación, que se singularizan para estas parcelas en el presente Estudio de Ordenación, con los parámetros y resultados que se expresan en el cuadro siguiente.

El número máximo de viviendas que se considera es de **214 viviendas** , con superficie media de 117,50 m2c/viv. El parámetro de densidad neta de vivienda por parcela es inferior al definido en el PGOU para la Zona de Ordenanza en Manzana.

El aprovechamiento es el resultado de aplicar la edificabilidad por los coeficientes de los distintos usos o tipologías.. En este caso el aprovechamiento es coincidente con la edificabilidad, puesto que se mantiene el uso y tipología asignado por el Plan General por aplicación de la ordenanza de Zona Manzana , que prevé el uso residencial como uso característico, considerándose otros usos compatibles terciarios en planta baja. Esos usos no se modifican en el Estudio de Ordenación.

. La edificabilidad y aprovechamiento máximo que resulta de la propuesta del Estudio de Ordenacion es de **25.090 m2 c** o **25.090 UAs**

Cuadro comparativo de Superficies del ámbito del Estudio de Ordenación

	PGOU 2006	Estudio Ordenación	Incremento
SUPERFICIE ÁMBITO	**7.065 m2**	**7.065 m2**	
ZONIFICACION	**SG Equipamiento**	**Residencial en Manzana**	**6.165 m2**
		Espacio Libre Local	**900 m2**
EDIFICABILIDAD	**34.131 m2c(4,80 m2c/m2s)**	**25.090 m2c(Maximo 4,07 m2c/m2s)**	**25.090m2c**
OCUPACION	**100%**	**4.185 m2 (Maximo 70 %)**	
NUMERO VIVIENDAS	**0 viv**	**214 viv**	**214 viviendas**
APROVECHAMIENTO	**0 UAs**	**25.090 UAs**	**25.090,00 UAs**

- Coeficientes de edificabilidad y ocupación referidos a parcela rectificada.

5.6. Reservas de suelos para nuevas dotaciones.

Los artículos 27 y 28 de la LISTA, definen que las Actuaciones de Mejora Urbana , deban incorporar nuevos suelos dotacionales generales o locales, si estas producen incrementos significativos de edificabilidad, o de densidad de viviendas , que generen proporcionalmente nuevas demandas de suelo dotacional , a fin de mantener los estándares dotacionales ya consolidados de la población.

El Articulo 82 del Reglamento de la LISTA apartados, 3 y 5 establece:

"3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener **el estándar existente en el municipio***, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:*

a) 5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes"

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

Así en base a estos criterios de referencia , se valora que el incremento del número de habitantes generado por el incremento del número de viviendas es de **514 habitantes**, (214 viviendas x 2,4 hab/viv = 514 hab).

Con objeto de facilitar el desarrollo de los nuevos instrumentos de la LISTA, la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, GMU, **ha desarrollado un Borrador de Instrucción Relativa a Actuaciones de Mejora Urbana AMU en Sevilla .** Esta Instrucción, redefine el **Estandar de SSGG de Espacios Libres, en base al "Estandar Existente",** el realmente ejecutado en relación a la población actual, en una cuantía de **11,284 m2s/habitante.** Tambien redefine la **Media Dotacional existente de dotaciones locales**, considerando una media uniforme para todo el suelo urbano de Sevilla, en lugar de aplicar Medias Zonales, y asi establece la media Dotacional de sistemas locales en **6,3495 m2s/habitante**

E**l computo acumulado del Estandar de SSGG de espacios libres y de la media dotacional general de dotaciones locales ,** arroja una cifra total de (11,284 m2/hab + 6,3495 m2/hab = **17,6335 m2/hab)**, que de acuerdo a la Instruccion formulada por la GMU de Sevilla **es la que se aplica en el presente Estudio de Ordenacion.**

El total de superficie de suelo dotacional necesaria para mantener los estándares y medias dotacionales en proporción al incremento poblacional es de 9.064 m2 de suelo.

214 viv x 2,4 Hab/viv = 514 hab x **17,6335 m2/hab** = 9.064 m2 s.

Se generan solo 900 m2 de suelo dotacional destinado a espacios libres locales , que se ordenaran en el exterior de las nuevas alineaciones de la parcela residencial.

Seria necesaria la aportacion como reserva para compensar déficits, de suelos externos a la Actuacion urbanística, (suelo de la parcela que puede aportar la Junta de Andalucía en la calle Betis) o bien proceder a su compensación economica.

En cualquier caso el Articulo 49 , Apartado 2, del Reglamento de la Lista , señala la posibilidad de que el Ayuntamiento establezca una compensación en metálico por el valor económico de esos suelos dotacionales .

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

5.7. Cesión del 10% del Incremento del Aprovechamiento. Compensación en metálico

El apartado a) del Artículo 28 de la LISTA, establece para las Actuaciones de Mejora Urbana , el deber de ceder al Ayuntamiento el 10 % del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la actuación, con destino a patrimonio público de suelo , , bien en parcelas libres de cargas, o bien mediante su sustitución por su equivalente en metálico.

Por tanto los titulares de suelo de la actuación de Mejora Urbana deberán **ceder al Ayuntamiento el equivalente 2.509 UAs** , que es la cantidad correspondiente al **10% del incremento de aprovechamiento anteriormente cuantificado en 25.090 UAs**, , siendo por tanto más coherente que esta cesión se materialice mediante su abono por cuantía equivalente en metálico , por la dificultad de materializar esta cesión en suelo , o la innecesaridad e inconveniencia de generar un proindiviso en la misma, a fin de mantener la coherencia y carácter unitario en el diseño del complejo inmobiliario que agrupe los cuatro bloques y también el espacio de sotano de garaje..

El valor económico sustitutivo de este aprovechamiento, equivalente al valor de repercusión de suelo urbanizado de una edificabilidad residencial de 2.509 m2c edificables, será objeto de valoración técnica por los servicios técnicos del ayuntamiento en la fase posterior de desarrollo y ejecución del Estudio de Ordenación. **Conforme al Reglamento de Valoraciones.**

6. Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.

6.1. Gestión y Ejecución

El desarrollo del estudio de Ordenación , no requiere de Instrumentos de Gestión de suelo , salvo en lo referente a formular Proyecto de Parcelación, para la necesaria regularización del lindero delantero , hacia la Avda. de Cadiz, , y la correspondiente en la esquina de Juan de Mata Carriazo.

Todo el ámbito de la actuación es propiedad de un único titular , que es el que formula la solicitud de tramitación de la Propuesta de Delimitación, y el que formula el documento del Estudio de Ordenación., no siendo necesario realizar equidistribucion de cargas y beneficios de la actuación.

Como condición previa a la concesión de licencia de edificación, deberá formalizarse y materializarse la compensación económica a favor del Ayuntamiento del valor equivalente de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento, y del valor equivalente de la cesión de suelos dotacionales , para compensar las medas dotacionales en proporción al incremento de número de habitantes/viviendas, si estas fueran necesarias.

6.2. Programación

Se establecen los siguientes plazos temporales, para el desarrollo del Estudio de Ordenación, a partir de la fecha de su Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento.

Plazo Máximo dos años para presentación de licencia de edificación sobre la parcela incluida en el ámbito del área Homogénea.

Plazo Máximo cuatro años para terminación de las obras de edificación ..

7 . Viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen. . Estudio Económico Financiero

La viabilidad financiera de la actuación queda garantizada al no existir cargas urbanísticas, de reurbanización, considerando que el Ámbito, esta completamente urbanizado y las infraestructuras están dimensionadas , para dar suministro a unas edificabilidades similares o incluso mayores,, de usos de oficinas, con demandas eléctricas o de abastecimiento de agua como minimo similares a las de las nuevas demandas residenciales y de usos complementarios, salvo incrementos o ampliaciones de las redes de servicios que puedan establecer las compañías de suministro, que pueden ser repercutidas en balance económico de la futura promoción edificatoria, dentro de los costes específicos de construcción de la edificación.

El valor económico del aprovechamiento, equivalente al valor de repercusión de suelo urbanizado de una edificabilidad residencial de 25.090 m2c edificables, será objeto de valoración técnica posterior en la fase de Aprobación Inicial. Igualmente será objeto de valoración la compensación económica , equivalente a las cesiones de suelos dotacionales necesarios. Estas valoraciones deberán acompasarse con la valoración técnica a realizar por los servicios técnicos del ayuntamiento en la fase posterior de desarrollo y ejecución del Estudio de Ordenación. Conforme al Reglamento de Valoraciones, para cuantificar el valor de compensación económica del 10% del Incremento de aprovechamiento, .

8. Documentos integrantes del Estudio de Ordenación.

El contenido de este documento es el previsto en el Art. 62 de la LISTA:

A. MEMORIA, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación, y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley.

Además incluirá la descripción de las distintas alternativas de ordenación planteadas y la justificación de la propuesta adoptada.

En función del alcance y naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación del análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultados de éstas y de la información pública.

B. NORMAS URBANISTICAS, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de/os objetivos y finalidades del instrumente de planeamiento.

C. PLANOS y demás documentación gráfica, que deberá definir, sobre base cartográfica Idónea, con la precisión y escala adecuadas para su conecte comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un RESUMEN EJECUTIVO que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

En función a la naturaleza y alcance del presente Estudio de Ordenación se aporta el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, consistente en los siguientes documentos:

Documento I: MEMORIA.
Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS.
Documento III: PLANOS.
. Documento de síntesis: RESUMEN EJECUTIVO.

En Sevilla, Junio de 2024

05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300)

Firmado digitalmente por 05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0396/PUESTO 1/47747/17012024103903, serialNumber=IDCES-05235270X, givenName=JUAN CARLOS, sn=MUÑOZ ZAPATERO, cn=05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300), 2.5.4.97=VATES-B41706300, o=AGU ARQUITECTURA Y GESTION URBANISTICA SLP, c=ES
Fecha: 2024.06.21 13:09:08 +02'00'

Redactor:
Fdo. Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto Colegiado nº 2.498 COAS

DOCUMENTO II: NORMAS URBANÍSTICAS

Arlículo único.

El alcance y contenido del presente documento , por ser el correspondiente a la Fase de Avance, no requiere introducción para el desarrollo de sus determinaciones de Normas Urbanísticas distintas de las vigentes en el planeamiento urbanístico municipal .

En la fase posterior de redacción de aprobación Inicial, se detallaran las determinaciones y normas especificas de ordenación y edificación , adaptando especificamente las condiciones de edificación de las Normas Particulares de Zona Residencial en Manzana, del PGOU de Sevilla.

DOCUMENTO III: RESUMEN EJECUTIVO. .

1.- Objetivo y finalidad del Estudio de Ordenación

El presente documento tiene por objeto la justificación de la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística ATU, de Mejora Urbana de **la "Parcela A de la UE-SB-6,San Bernardo", destinada a SG de Equipamiento Administrativo** ,con referencia catastral 5816901TG3451N0001BM y superficie de 7.065 m2, conforme a catastro, situada en Sevilla junto a la antigua Estación de San Bernardo, entre la Avda. de Cádiz, la Avda. de Málaga y las calles Juan Mata Carriazo y Felipe Hansen.

La parcela está situada , entre el Centro Histórico de Sevilla y el Barrio de San Bernardo, en una zona que fue sometida hace unos años a actuaciones de reforma interior , como consecuencia de la remodelación urbanística de los espacios que anteriormente ocupaba el trazado ferroviario de Sevilla a Cádiz y el entorno de la estación de Ferrocarril de San Bernardo, o Estación de Cádiz.



Vista aérea de la parcela estado actual.

El Objeto de esta Actuación de Mejora Urbana, sobre esta parcela , es su **cambio de calificación urbanística , modificando su uso asignado por el PGOU de Sevilla como Sistema General de Equipamiento** con uso pormenorizado de Equipamiento Administrativo , para albergar un edificio público administrativo ,para la construcción de una Consejería de la Junta de Andalucía, que requirió este destino, como titular inicial de parte de los terrenos objeto de la Actuación de Reforma Interior desarrollada en la UE-SB-6 de San Bernardo, y que transcurridos los años ha desistido de ese objetivo , por tener cubiertas sus necesidades de oficinas e instalaciones administrativas en otras edificaciones , y no ser necesaria para la Comunidad Autónoma , la construcción de nuevas edificaciones de equipamiento administrativo en Sevilla .

El **cambio de calificación urbanística** , supondría el c**ambio al uso residencial , como uso lucrativo global y pormenorizado** , con tipología similar a la existente en la mayoría de las parcelas próximas en la zona , **con tipología y Ordenanza de manzana cerrada,** con alineación a viales y alturas variables similares a las existentes en la zona entre 4 , 5 , y 6 plantas, asignando edificabilidades netas de parcela en proporción las alturas asignadas, y parámetros de densidad o de numero de viviendas, también proporcionales a las edificabilidades finalmente asignadas.

2. Desarrollo de la propuesta de ordenación.

PROPUESTA DE ORDENACION.

4 bloques escalonados de :4 plantas + atico, 4 plantas + atico, 6 plantas + atico, y bloque altura de 8 plantas+ atico .

Ancho de crujía de 15 m en bloques mas bajos, y 22 m de anchura en bloque de mayor altura (patio de luces).

Se rectifica alineación de la parcela a fin de excluir el hueco de la boca de metro abandonada, generando un espacio libre publico , como plaza complementaria del espacio central de la estación, Y se ajusta alineación en esquina Juan de Mata Carriazo..

,

Superficie Parcela Catastral : **7.065 m2**

Cesión de viario acerado : **175 M2 + 725 M2 *= 900 m2 *(hueco boca de metro)**

Superficie de parcela neta resultante: **6.165 m2**

Superficie uso Residencial **4.185 m2**

Bloque A	1.000 m2 (46 X 22)
Bloque B	1.300 m2 (76 X 15)+(22x 6)
Bloque C	1.085 m2 (72X 15)
Bloque D	800 m2 (54 X 15)

Superficie de espacio libre Privado (patio manzana): **1.980 m2**

Bloque A (B+7 +At) 1.000 m2 x 7,50 plantas x 0,94= 7.050 m2c residencial + 70 m2c baja = 7.120 m2c
1.000 m2 x Planta Baja= 480 m2c comercial /terciario +posibilidad 4 viv en planta baja hacia patio manzana 450 m2 mas .
8 viviendas x planta + 4 en At = (8 x 7)+ 4 = 60 viv (sup media 118 m2/viv)+ 4 viv (sup media 112 m2/viv)

Bloque B (B+5+ At) 1.300 m2 x 5,75 plantas x 0,95= 7.100 m2c residencial + 100 m2 baja = 7.200 m2c
1.330 m2 x Planta Baja= 1.200 m2c comercial /terciario (posibilidad de soportal reducción 25 m2c)
12 viviendas x planta + 6 en At.= (12 x 5) + 6 = 66 viv (sup media 109 m2/viv)

Bloque C (B+3+ At) 1.085 m2 x 4,75 plantas x 0,96 = 4.950 m2c residencial
Viviendas en planta baja cruzadas con terraza privada interior
10 viviendas x 3 planta + 6 en At+ 6 en baja .= (10 x 3) + 6+6 = 42 viv (sup media 118 m2/viv)

Bloque D (B+3+ At) 800 m2 x 4,75 plantasx 0,96 = 3.650 m2c residencial
Viviendas en planta baja cruzadas con terraza privada interior
8 viviendas x 3 planta + 4 en At+ 4 en baja .= (8 x 3) + 4+4 = 32 viv (sup media 114 m2/viv)

Edificabilidad P. Baja usos complementarios : **Comercial /terciario** **1.680 m2c**

Edificabilidad Uso residencial : **23.370 m2c**

TOTAL edificabilidad lucrativa propuesta **25.050 m2c**

Coeficiente de edificabilidad bruta ATU: 25.050 m2c/ 7.065 m2 = 3,545 m2c/m2s.

Número de viviendas previsto en función de la distribución por núcleos verticales y aticos : 204 viv (con locales en PB bloques A y B)….

Superficie media de viviendas : 23.370 m2c/ 204 viv = 115,55 m2c /viv

A fin de posibilitar que el aprovechamiento pueda ser residencial al 100% y no sea obligatorio el destino de parte de la edificabilidad a uso comercial o terciario , sino que este sea un uso compatible de libre disposición. Se fijan los siguientes parámetros urbanísticos de ordenación detallada.

Superficie de parcela neta resultante: 6.165 m2. Cesión de suelo espacio libre local publico 900 m2

Ordenanza en Manzana . definición de alineaciones exteriores y alturas edificación especificas mediante ordenación volumétrica (documentación grafica). Libertad para la definición de alineaciones interiores de patio de manzana (línea de edificación máxima)

Edificabilidad Neta Máxima 4,07 m2c/m2s x 6.165 m2 = 25.090 m2 c

Numero máximo de viviendas 214 viv (computo sin terciario)(superficie media sobre edificabilidad total 117,25 m2/viv)

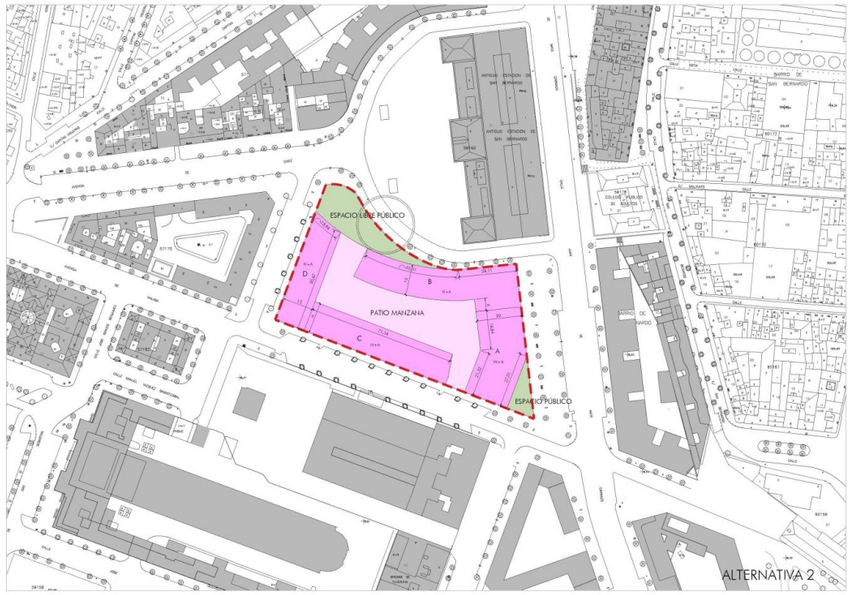
La valoración de compensaciones de cesiones dotacionales para mantener las medias dotacionales se realizara en metálico al igual que la cesión del 10% del aprovechamiento.

Se computa como cesión de espacio libre local dentro del Ámbito del estudio de Ordenación loas superficies de espacio libre publico , que se generan para la necesaria rectificación de alineaciones de la parcela .900,00 m2.

La parcela titularidad de la Consejera de Hacienda en la calle Betis queda excluida del Ámbito de Delimitación del estudio de Ordenación en esta Fase de Avance, hasta que se realicen las valoraciones económicas correspondientes de las compensaciones en metálico de dotaciones y cesiones de suelo, pudiendo incorporarse al ámbito, como suelo dotacional aportado, , o bien quedar excluida y formar parte de las compensaciones en metálico .



Croquis propuesta de Ordenación



Plano 2. Ordenacion Detallada. Alineaciones y Alturas.

RESERVAS DE DOTACIONES

El **computo acumulado del Estándar de SSGG de espacios libres y de la media dotacional general de dotaciones locales ,** arroja una cifra total de (11,284 m2/hab + 6,3495 m2/hab = **17,6335 m2/hab**), que de acuerdo a la Instrucción formulada por la GMU de Sevilla **es la que se aplica en el presente Estudio de Ordenación.**

El total de superficie de suelo dotacional necesaria para mantener los estándares y medias dotacionales en proporción al incremento poblacional es de 9.064 m2 de suelo.

214 viv x 2,4 Hab/viv = 514 hab x **17,6335 m2/hab** = 9.064 m2 s.

Se generan solo 900 m2 de suelo dotacional destinado a espacios libres locales , que se ordenaran en el exterior de las nuevas alineaciones de la parcela residencial.

Seria necesaria la aportación como reserva para compensar déficits, de suelos externos a la Actuación urbanística, (suelo de la parcela que puede aportar la Junta de Andalucía en la calle Betis) o bien proceder a su compensación económica.

CESIONES DEL 10% DE APROVECHAMIENTO

Por tanto los titulares de suelo de la actuación de Mejora Urbana deberán **ceder al Ayuntamiento el equivalente 2.509 UAs** , que es la cantidad correspondiente al **10% del incremento de aprovechamiento anteriormente cuantificado en 25.090 UAs**, , siendo por tanto más coherente que esta cesión se materialice mediante su abono por cuantía equivalente en metálico , por la dificultad de materializar esta cesión en suelo , o la innecesaridad e inconveniencia de generar un proindiviso en la misma, a fin de mantener la coherencia y carácter unitario en el diseño del complejo inmobiliario que agrupe los cuatro bloques y también el espacio de sótano de garaje..

El valor económico sustitutivo de este aprovechamiento, equivalente al valor de repercusión de suelo urbanizado de una edificabilidad residencial de 2.509 m2c edificables, será objeto de valoración técnica por los servicios técnicos del ayuntamiento en la fase posterior de desarrollo y ejecución del Estudio de Ordenación. **Conforme al Reglamento de Valoraciones.**

3.- Ámbito en el que la ordenación propuesta altera a la ordenación vigente.

El ámbito en el que el presente Estudio de Ordenación altera el vigente Planeamiento General Municipal de Sevilla , en los términos antes expuestos, es el identificado en el Plano Nº 1, Delimitación del ámbito de la Actuación.

4.- Ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución. Duración de la suspensión.

A la vista del objeto y finalidad de la Innovación queda suspendida la ordenación vigente por plazo máximo de 2 años o hasta la aprobación definitiva de la presente instrumento de ordenación si ésta se produjese antes.

En Sevilla , Junio de 2024

05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300)

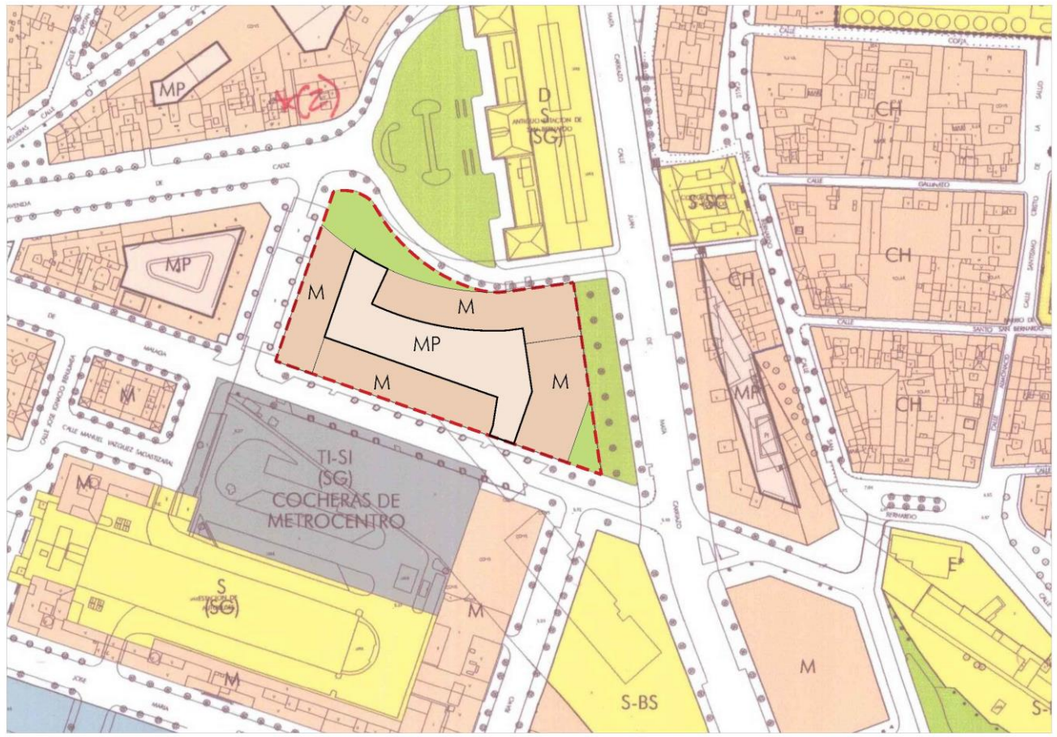
Firmado digitalmente por 05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0396/PUESTO 1/47747/17012024103903, serialNumber=IDCES-05235270X, givenName=JUAN CARLOS, sn=MUÑOZ ZAPATERO, cn=05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300), 2.5.4.97=VATES-B41706300, o=AGU ARQUITECTURA Y GESTION URBANISTICA SLP, c=ES
Fecha: 2024.06.21 13:09:40 +02'00'

Redactor:
Fdo. Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto Colegiado nº 2.498 COAS

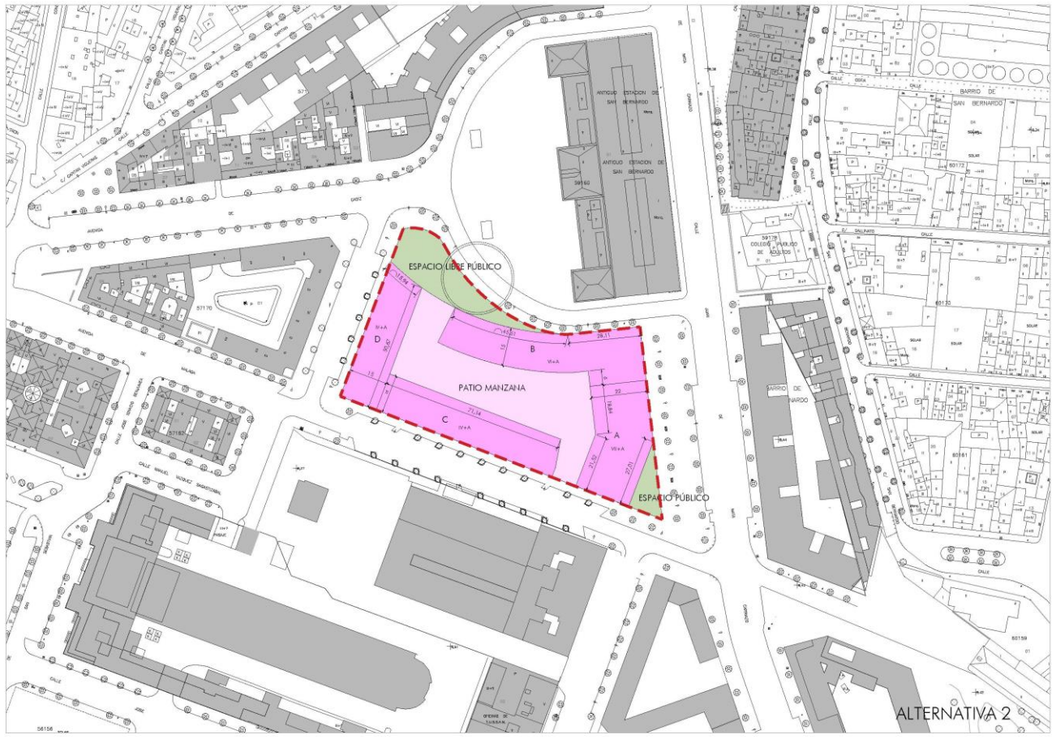
DOCUMENTO IV: PLANOS

INDICE. Planos Información y Ordenación

1 **Delimitación de la Actuación. Zonificacion.**
2 **Ordenación Detallada. Alineaciones y Alturas**



Plano 1 .Delimitacion de la Actuacion. Zonificacion



Plano 2. Ordenacion Detallada. Alineaciones y Alturas.