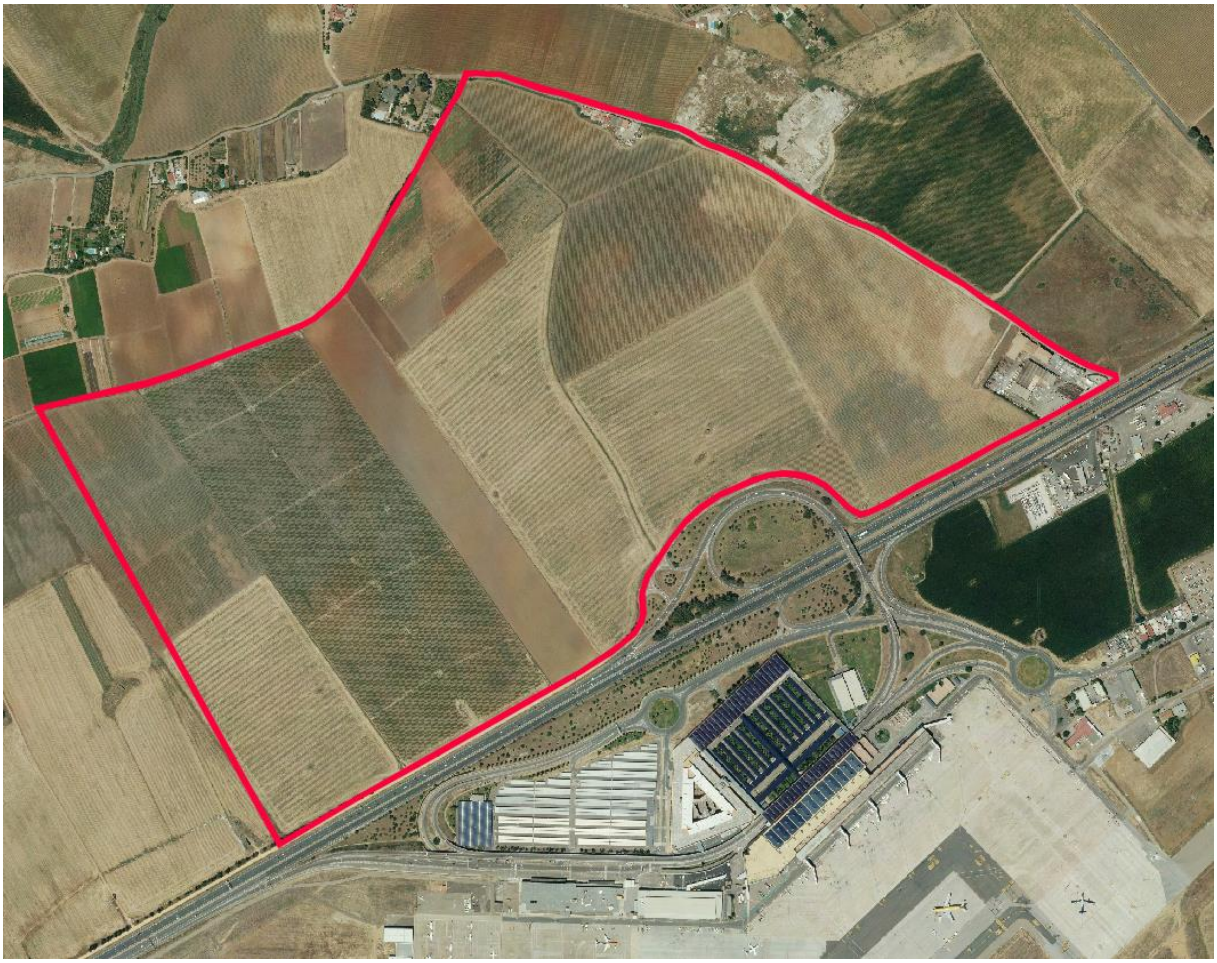
AVANCE

PLAN PARCIAL ORDENACIÓN
SUS-DMN-02 “SAN NICOLÁS ESTE”

SEVILLA



MAYO 2024

PROMUEVE:

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.

EQUIPO REDACTOR:

BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES 4

1.1. ANTECEDENTES 5
1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO 7
1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO 8
1.4. INICIATIVA Y REDACCIÓN 11

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN 12

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 12
2.2. ENCUADRE URBANO 13
2.2.1. RED DE ESPACIOS LIBRES 13
2.2.2. COMUNICACIONES 14
2.2.3. USOS TERCIARIOS Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS 16
2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO 19
2.3.1. ESTRUCTURA GEOLÓGICA 19
2.3.2. TOPOGRAFÍA 20
2.3.3. HIDROLOGÍA 21
2.3.4. VEGETACIÓN 22
2.3.5. CLIMATOLOGÍA 22
2.3.6. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES 23
2.4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS 25
2.4.1. COMUNICACIONES 25
2.4.2. INSTALACIONES 26
2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 33
2.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS 34
2.6.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL 34
2.6.2. DOCUMENTO DE ORDENACIÓN CONJUNTA SAN NICOLÁS ESTE Y OESTE 41
2.7. NORMATIVA SECTORIAL 43
2.7.1. CARRETERAS 43
2.7.2. SERVIDUMBRE AERONAÚTICA 45
2.7.3. VÍAS PECUARIAS 51
2.7.4. OTRAS AFECCIONES 52
2.8. DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL 54

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN 59

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN 59
3.2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN 60
3.2.1. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN DE ACUERDO A LISTA Y REGLAMENTO 60
3.2.2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE ACUERDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL 63
3.2.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN 65
3.3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS 66
3.3.1. ALTERNATIVA 0 67
3.3.2. ALTERNATIVA 1 68
3.3.3. ALTERNATIVA 2 71
3.3.4. ALTERNATIVA 3 74
3.3.5. ALTERNATIVA 4 77

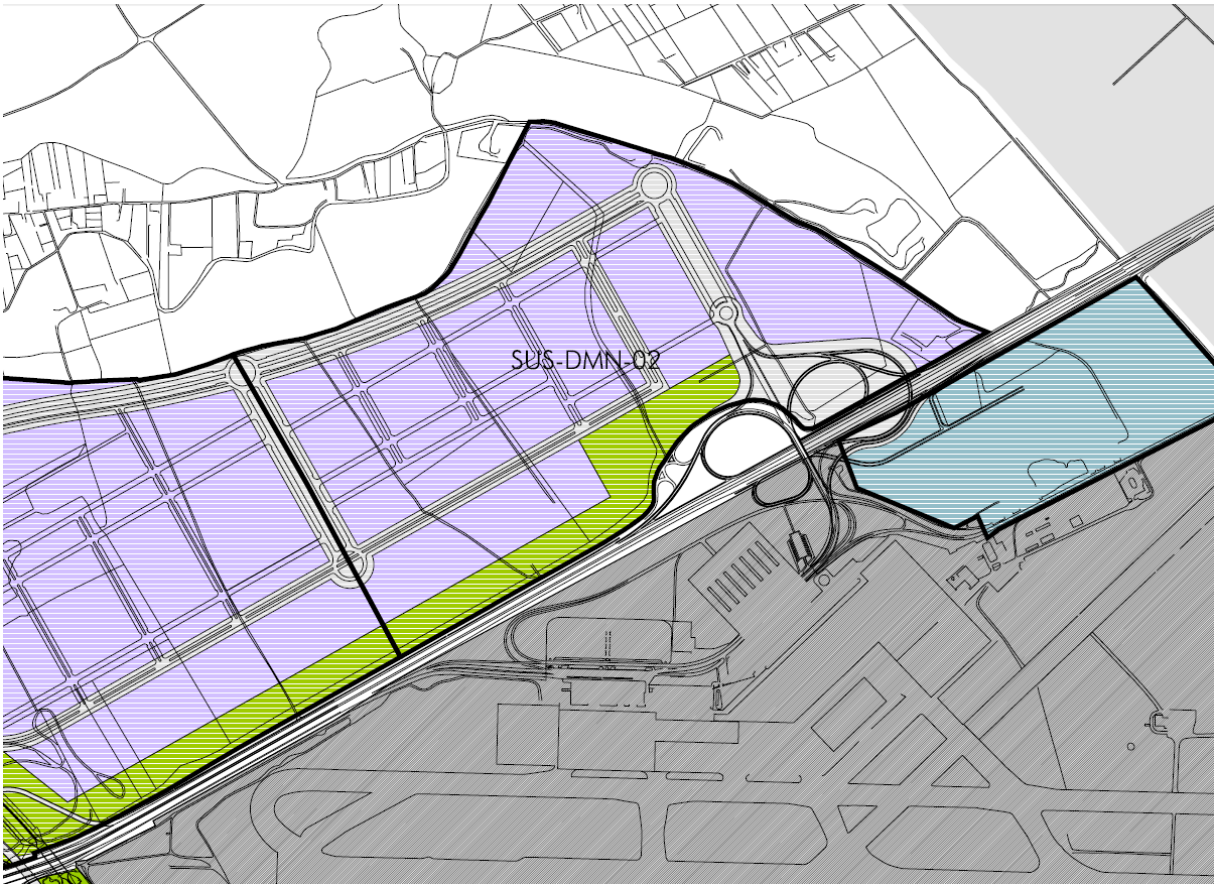
3.3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA 80
3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 82
3.4.1. CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN 88
3.4.2. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y PROPUESTOS 89
3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES 90
3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA VALIDEZ DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA DEL PGOU A TRAVÉS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 93

4. PLANOS 94

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El ámbito objeto del presente documento corresponde al **sector SUS DMN-02 "San Nicolás Este", incluido dentro del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla** (en adelante PGOU de Sevilla), aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 19/07/2006, y publicado en el BOP nº 290 del 16/12/2008.

PGOU Sevilla - Identificación sector SUS-DMN-02



El presente documento se ha redactado conforme a las vigentes **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de dicha ley (en adelante Reglamento LISTA).**

De acuerdo a los art. 77 LISTA y art. 101 Reglamento LISTA:

- El documento se redacta con carácter de **AVANCE**, en el que se describe y justifica el objeto, 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.

- Al tratarse de un instrumento de ordenación urbanística detallada que requiere sometimiento al trámite de evaluación ambiental estratégica, el Avance tendrá en este caso también la consideración de **BORRADOR DEL PLAN**, a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

1.1. ANTECEDENTES

A lo largo de la fase de tramitación de la revisión del PGOU de Sevilla, entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y los propietarios de suelos del sector "San Nicolás Este" se suscribieron los convenios de colaboración necesarios para facilitar la formulación y ejecución del Plan.

Así mismo, se vinieron manteniendo también diversas reuniones con la Oficina del Plan de Sevilla, de cara a coordinar el desarrollo futuro de los suelos.

A raíz de dichas reuniones y por indicación de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se planteó como necesaria la redacción de un **documento de ordenación conjunta de los sectores San Nicolás Este y San Nicolás Oeste**.

Como resultado de dichos trabajos de coordinación, el 24 de Julio de 2007 se presentó por registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo un primer documento de ordenación conjunta.

Posteriormente, con fecha 2 de Abril de 2008 se presentó un segundo documento de ordenación conjunta, que incluía la adopción de algunas determinaciones indicadas por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, referentes al trazado de la SE-35, las propuestas para un segundo enlace a la misma y los criterios municipales para la ordenación general de dichos sectores.

Tras nuevas reuniones y ajustes, se elaboró finalmente la **versión definitiva del documento de ordenación conjunta de los sectores San Nicolás Este y Oeste**, aprobado en Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el 9 de julio de 2008.

Plano del documento final de ordenación conjunta de los sectores San Nicolás Este y San Nicolás Oeste



Tras la aprobación de este documento, por parte de los propietarios de suelo del sector "San Nicolás Este", se iniciaron los trámites para la redacción del correspondiente Plan Parcial de Ordenación del sector, como documento necesario para posibilitar el desarrollo de los suelos.

El 23 de Diciembre de 2009, por parte de la Junta de Gobierno Local, se produce la **aprobación inicial del primer documento presentado de Plan Parcial de Ordenación del sector SUS DMN-02 "San Nicolás Este"**.

Posteriormente a la aprobación inicial no se continúan los trámites, **dejando en suspenso la aprobación definitiva del documento**, quedando por tanto paralizado el procedimiento para el desarrollo de los suelos, hasta la fecha actual.

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del documento es la **redacción de un nuevo Plan Parcial de Ordenación referido al sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-DMN-02 "San Nicolás Este"**, incluido dentro del PGOU de Sevilla, que sustituya al inicialmente presentado y con aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local, el 23 de Diciembre de 2009, pero que quedo posteriormente paralizado y se encuentra actualmente en suspenso, de cara a reactivar los trámites necesarios para posibilitar el desarrollo de los suelos.

Según los art. 67 LISTA y art. 90 Reglamento LISTA -en términos similares-, el objeto de los Planes Parciales de Ordenación es **delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico**, debiendo respetar para ello las determinaciones previas establecidas, en su caso, por el Plan General de Ordenación Municipal.

Según el art. 90 Reglamento LISTA, el documento deberá justificar además si la actuación, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano o se integrará en alguna de las existentes.

El sector de suelo **SUS-DMN-02 "San Nicolás Este"**, está clasificado en el PGOU de Sevilla como **suelo urbanizable sectorizado.**

Según LISTA, disposición transitoria primera, este suelo urbanizable sectorizado **tiene la consideración de suelo rústico**, y se establece su régimen conforme a la promoción de las **actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATU-NU), considerándolo ya delimitado**, y pudiéndose desarrollar conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente.

1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO

La LISTA en su exposición de motivos hace especial hincapié en la rígida estructura jerárquica del planeamiento que tradicionalmente se ha venido aplicando, y, que la nueva ley tiene la intención de superar. La nueva norma tiene como uno de sus principales objetivos poder responder a los cambios sociales y económicos con la misma velocidad en la que estos se producen en las ciudades del siglo XXI.

El régimen de las ATU establece el novedoso procedimiento de delimitación donde se establecen los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo, de tal manera que, sin necesidad de proceder a una modificación del planeamiento general, se permita agilizar la respuesta a las demandas y necesidades que surgen y no puedan atenderse con el suelo urbano disponible.

Esta adaptación rápida y ágil a las nuevas necesidades de la ciudad se propicia gracias al establecimiento de instrumentos más prácticos, realistas, ejecutables y no meramente teóricos. De tal manera, que al romper con la jerarquía de planeamiento tradicional, al separar en dos escalas la ordenación urbana: general y detallada, se da plena competencia a los instrumentos de ordenación detallada de forma relacionada, aunque independiente de la ordenación general.

1. En relación al régimen de la actuación prevista:

De acuerdo a LISTA, disposición transitoria primera, apartado a) 3ª:

> *"3ª.* ***Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente.*** *A los efectos de esta Ley* ***tendrán el régimen*** *que se establece para la promoción de las* ***actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización****, considerando que las mismas se encuentran delimitadas".*

De acuerdo a Reglamento LISTA, disposición transitoria segunda, apartado 1:

> *"1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de* ***suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística*** *o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas*
>
> *a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.*
>
> *b) Las determinaciones de la* ***ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general*** *y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.*
>
> *c)* ***Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento del planeamiento general*** *y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.*
>
> *d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste."*

En relación a la posibilidad de modificación o adaptación de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general vigentes, aclarar que de acuerdo a Reglamento LISTA, disposición transitoria tercera, apartado 3:

> *3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado* ***las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada****. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.*

2. En relación al instrumento de planeamiento necesario para su desarrollo:

Con la nueva legislación (LISTA), el suelo **SUS-DMN-02 "San Nicolás Este"**, queda clasificado como **suelo rústico común, y delimitada la ATU-NU** por las determinaciones de la ficha del PGOU, a efectos de la transformación del suelo a urbano.

De acuerdo a esto, **según LISTA art. 63, el instrumento oportuno en el marco de la nueva ley para la modificación del uso pormenorizado y el desarrollo de la ordenación detallada del sector es el Plan Parcial de Ordenación.**

En el artículo 63 de la ley se recoge por un lado que el Plan General de Ordenación Municipal, en adelante PGOM, tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del municipio comprendiendo, entre otras cosas, los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, y, de forma complementaria, la propuesta de delimitación de las ATU - NU que se estimen convenientes, **debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación**.

Además, cabe reseñar que el apart. 3 del artículo 63 recoge el carácter de **directriz** de las determinaciones recogidas en la delimitación de una ATU-NU, así como su ordenación detallada. Por tanto, se entiende que las determinaciones serán vinculantes en cuanto a sus fines.

Por tanto, dado que el cambio que se realiza forma parte del contenido de la ordenación detallada, respetando en todo momento lo referente a los objetivos y criterios para la ordenación, así como la ordenación estructural, se entiende que **el cambio podría realizarse en el marco de las competencias del Plan Parcial de Ordenación** (artículo 67).

De acuerdo a LISTA, art. 67:

> *"1.* ***Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.***
>
> *2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal."*

De acuerdo a Reglamento LISTA, art. 90:

> *"1.* ***Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico****, en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.*
>
> *2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones del artículo 78.2.b), c),d), f), g), h) y j), que no podrán contradecir las establecidas, en su caso, por los Planes de Generales de Ordenación Municipal o los Planes Básicos de Ordenación Municipal.*
>
> *Se deberá justificar si la actuación, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano o se integrará en alguna de las existentes, en función de sus características y superficie, conforme a lo establecido en el artículo 78.2.a)."*

Por tanto, de acuerdo a lo anterior, **el régimen que corresponde a la actuación es el establecido para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, y su ordenación detallada se llevará a**

cabo mediante PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, cumpliendo para ello, -entre otras-, las reglas y condiciones enumeradas anteriormente.

Además, el Reglamento LISTA, a través de su disposición transitoria tercera, ampara al propio Plan Parcial de Ordenación, como instrumento de ordenación urbanística detallada, para poder realizar **modificaciones de las determinaciones establecidas por el instrumento de planeamiento general** vigente.

1.4. INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa del presente Avance de Plan Parcial de Ordenación corresponde a **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.**, con CIF A85527604, y domicilio en Paseo de la Castellana, nº 280, 28046 Madrid, como entidad propietaria mayoritaria de los suelos perteneciente al ámbito de actuación (ver apartado 2.5. Estructura de la Propiedad).

El documento ha sido redactado por **BURÓ4 ARQUITECTOS SLP**, sociedad inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con número SP-0137, designando para ello a los siguientes técnicos redactores:

Director y coordinación

Ramón Cuevas Rebollo, arquitecto urbanista.

CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R

Firmado digitalmente por CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-28613680R, givenName=RAMON DE LOS SANTOS, sn=CUEVAS REBOLLO, cn=CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R
Fecha: 2024.06.18 13:55:56 +02'00'

Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista.

FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A

Firmado digitalmente por FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-31699431A, givenName=JORGE, sn=FERRAL SEVILLA, cn=FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Fecha: 2024.06.18 13:56:21 +02'00'

Isabel Jiménez López, arquitecta.

JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J

Firmado digitalmente por JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-74721286J, givenName=ISABEL MARIA, sn=JIMENEZ LOPEZ, cn=JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Fecha: 2024.06.18 13:43:03 +02'00'

Equipo base redactor:

Jesús Díaz Gómez, arquitecto.

Ismael Ferral Sevilla, arquitecto, arquitecto técnico, y PMP.

Antonio Alonso Campaña, arquitecto.

Rosario Rodríguez Cazorla, arquitecta.

Inmaculada Núñez García, arquitecta.

Javier López Ruiz, arquitecto.

Orlando Castro Camarero, arquitecto.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

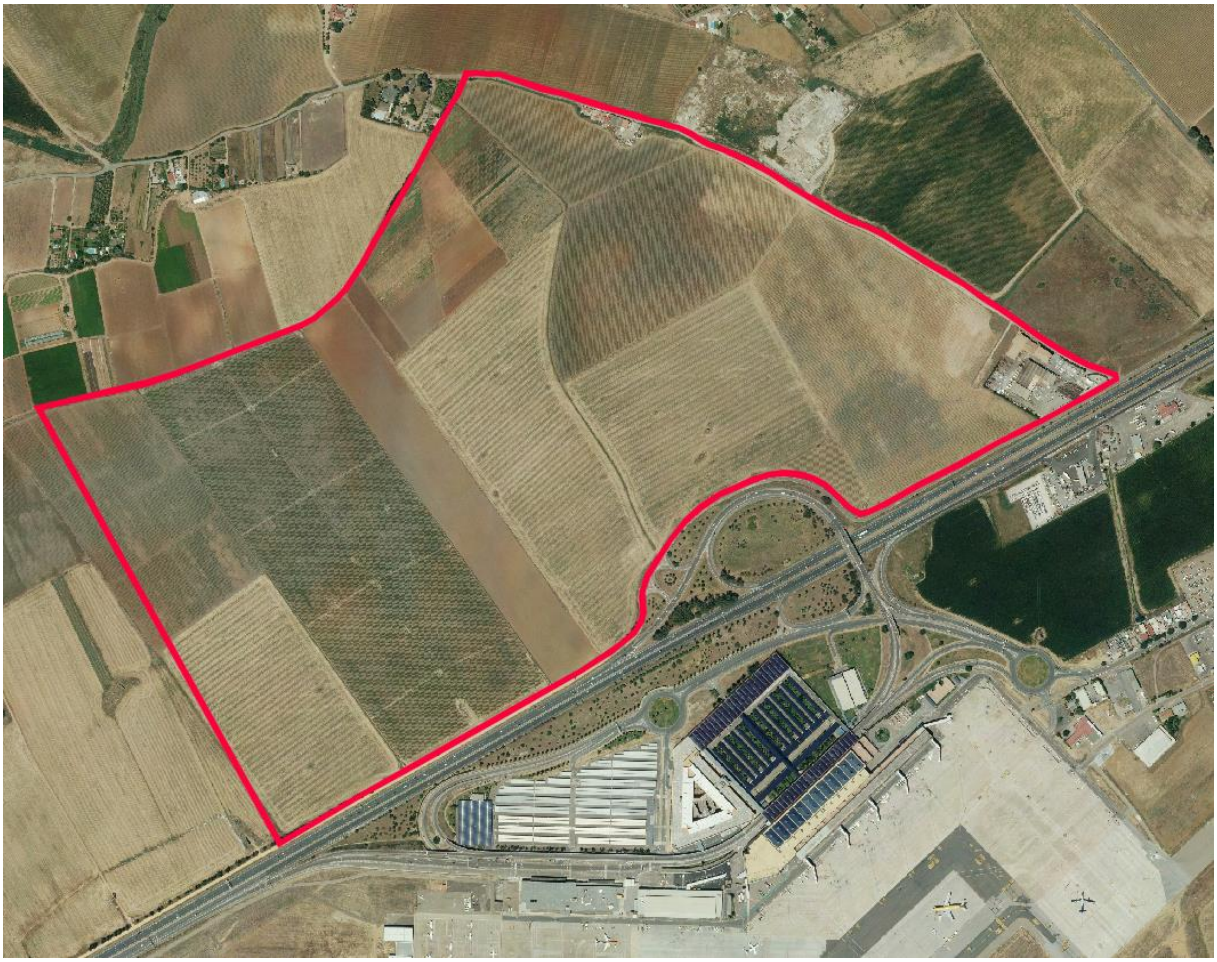
2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La presente documento de Avance de Plan Parcial de Ordenación se desarrolla en el municipio de Sevilla, sobre el sector SUS-DMN-02 "San Nicolás Este", ubicado al norte de la autovía A-4, a la altura del nudo de acceso al aeropuerto, con los siguientes elementos de delimitación de su ámbito:

- Al noreste: carretera de Valdezorras,
- Al noroeste: límite de parcelas correspondientes al suelo no urbanizable situado al norte del sector,
- Al suroeste: límite de separación de planeamiento con el sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste",
- Al sureste: autovía A-4.

El ámbito de actuación tiene forma irregular, con una superficie total de suelo **según la ficha de planeamiento de 968.959 m²**, incluyendo en su interior el sistema general de espacios libres SGEL-12 (91.281 m^2) Parque de San Nicolás y el sistema general viario SGV-DMN-07 Ampliación Enlace Aeropuerto (66.462 m^2).

Foto aérea - Delimitación del ámbito



2.2. ENCUADRE URBANO

El SUS-DMN-02 se localiza en el ámbito noreste de expansión de la ciudad de Sevilla, ocupando una zona de terrenos de regadío situados al norte del nudo de conexión de la autovía A-4 con el aeropuerto.

El sector limita al sur con la autovía A-4 (autovía de Andalucía), que constituye una de las principales vías de acceso de vehículos de pasajeros y mercancías a la ciudad, estando prevista la conexión del sector con dicha vía, a través de la ampliación del nudo de enlace del aeropuerto (SGV-DM-07). Esta circunstancia convierte el área de actuación en una zona con elevado potencial para la ubicación de actividades productivas y logísticas, de ámbito tanto municipal como subregional.

Al oeste del sector está previsto el desarrollo del SUS-DMN-03, que dispone ya de aprobación provisional (19/05/2023), que incluye usos productivos, terciarios y residenciales, y que de acuerdo al documento de ordenación conjunta de los sectores San Nicolás Este y San Nicolás Oeste, deberá dejar previstos los elementos estructurales necesarios (viarios principales de interconexión) para garantizar la continuidad y coordinación de la ordenación entre ambos sectores.

Al norte y este del ámbito de actuación, se sitúan suelos no urbanizables, sin ningún condicionante a priori de relación con el sector.

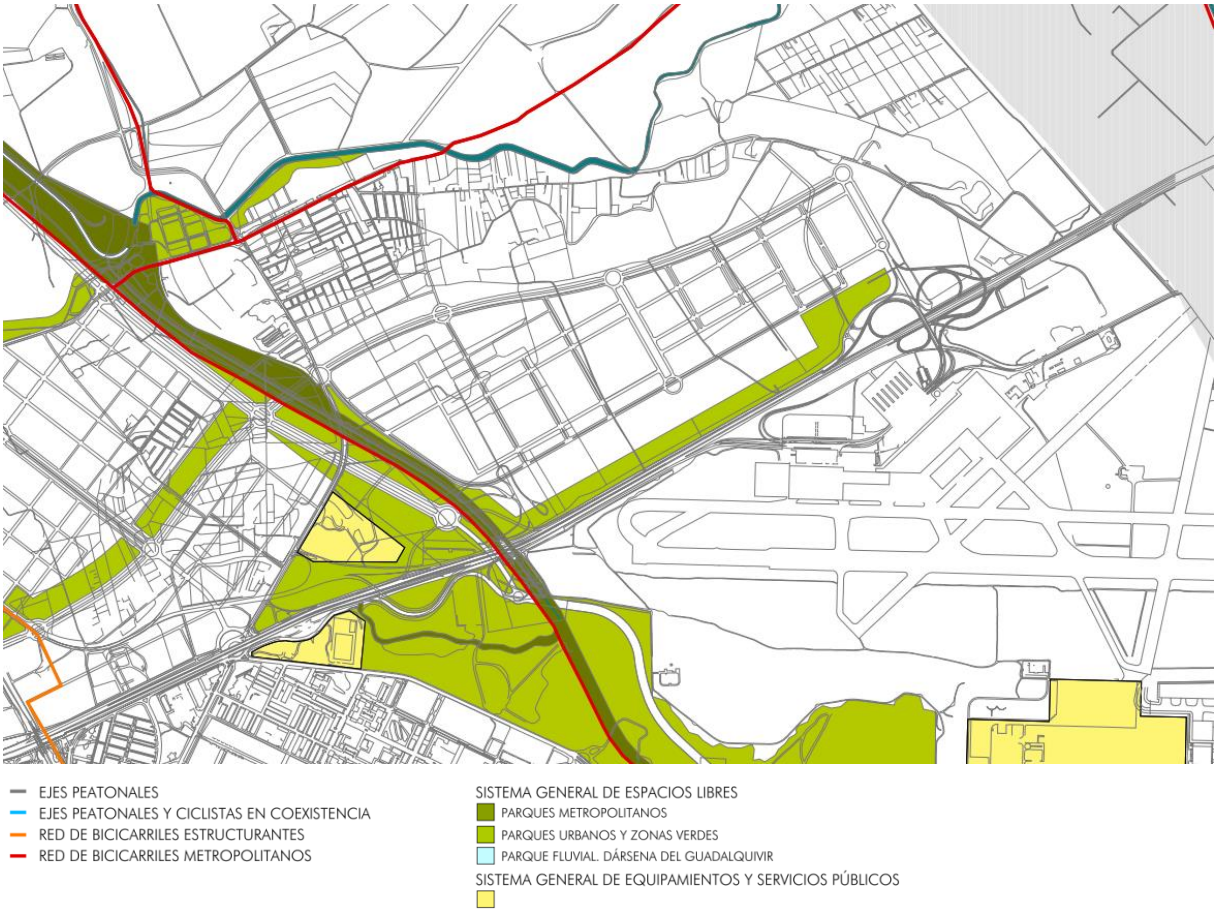
2.2.1. RED DE ESPACIOS LIBRES.

De acuerdo a los planos generales del PGOU de Sevilla, y ficha del suelo urbano sectorizado que incluye la ordenación pormenorizada preceptiva del sector, se prevé para este ámbito la localización de los espacios libres vinculados a sistemas generales (SGEL-12 Parque de San Nicolás) en una banda paralela a la autovía A-4, constituyendo así el frente urbano de imagen de acceso a la ciudad.

Este eje longitudinal de espacios libres, tiene continuidad en el sector vecino SUS-DMN-02, hasta conectar en su extremo oeste con los sistemas generales de espacios libres asociados a la ronda urbana Miraflores-Ranillas, prevista inicialmente por el PGOU, y posteriormente con las zonas verdes asociadas al resto del arco noroeste (SGEL-6), constituyendo en su conjunto un gran corredor de espacios libres de carácter metropolitano.

De acuerdo al PGOU, plano O.E.08 Accesibilidad y movilidad: red principal de espacios peatonales y bicicarriles, por el sector no discurre inicialmente ninguno de los trazados principales previstos, por lo que no corresponde inicialmente considerar las condiciones necesarias para su conexión.

PGOU Sevilla - Plano O.E.08 Accesibilidad y movilidad: red principal de espacios peatonales y bicicarriles



2.2.2. COMUNICACIONES

Principales vías de comunicación rodada:

- Carretera de Valdezorras

Situada en el borde noreste del sector. Junto con la vía de servicio paralela a la autovía A-4 (antigua carretera Madrid-Cádiz) constituye la única vía de acceso rodado de vehículos al área.

- Autovía A-4

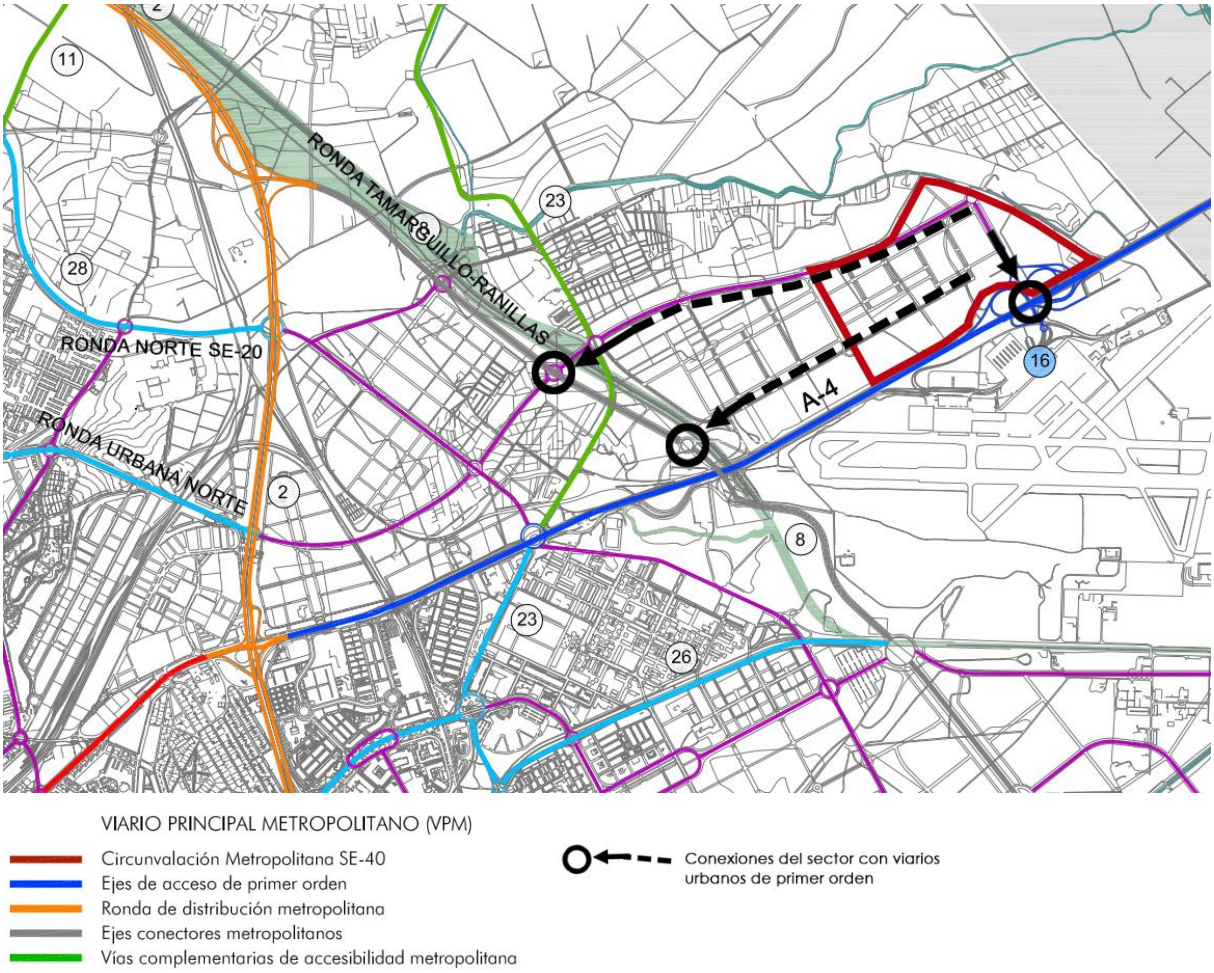
Situada en el borde sur de la zona de actuación. Constituye una de las principales vías de acceso y tráfico rodado de la localidad, tanto para el transporte de pasajeros como el de mercancías. Actualmente no dispone de conexión directa con el sector, pero está prevista su realización ligada al desarrollo del sector mediante la ampliación del nudo de enlace del aeropuerto (SGV-DM-07).

Paralela a ella discurre la vía de servicio (antigua carretera Madrid-Cádiz) mencionada antes, que permite actualmente el acceso rodado por la parte sur del sector.

- Nuevo viario de comunicación con el sector San Nicolás Oeste y conexión con la SE-20

La ordenación conjunta de los sectores San Nicolás Este y San Nicolás Oeste, prevé el desarrollo de 2 viarios principales de comunicación longitudinal entre ambos sectores, de carácter estructural para la ordenación, que permitirán además en su extremo oeste la conexión con los nuevos trazados contemplados por el PGOU para la mejora de las comunicaciones del arco noroeste exterior (nueva ronda urbana Miraflores-Ranillas y prolongación de la ronda urbana Norte y ronda Norte SE-20, a través de los nuevos desarrollos previstos), garantizando de este modo la conexión de todo el conjunto, tanto con su ámbito más inmediato como con las grandes vías de distribución metropolitana de la ciudad.

PGOU Sevilla - Plano O.E.08 Accesibilidad y movilidad: red principal de espacios peatonales y bicicarriles (plano modificado con indicación del ámbito y principales conexiones)



Transporte aéreo:

- Aeropuerto de Sevilla

Situado al sur, al otro lado de la autovía A-4. Contará con acceso directo desde el sector, de acuerdo a la ampliación del nudo de enlace prevista por el PGOU (SGV-DM-07 Ampliación Enlace Aeropuerto).

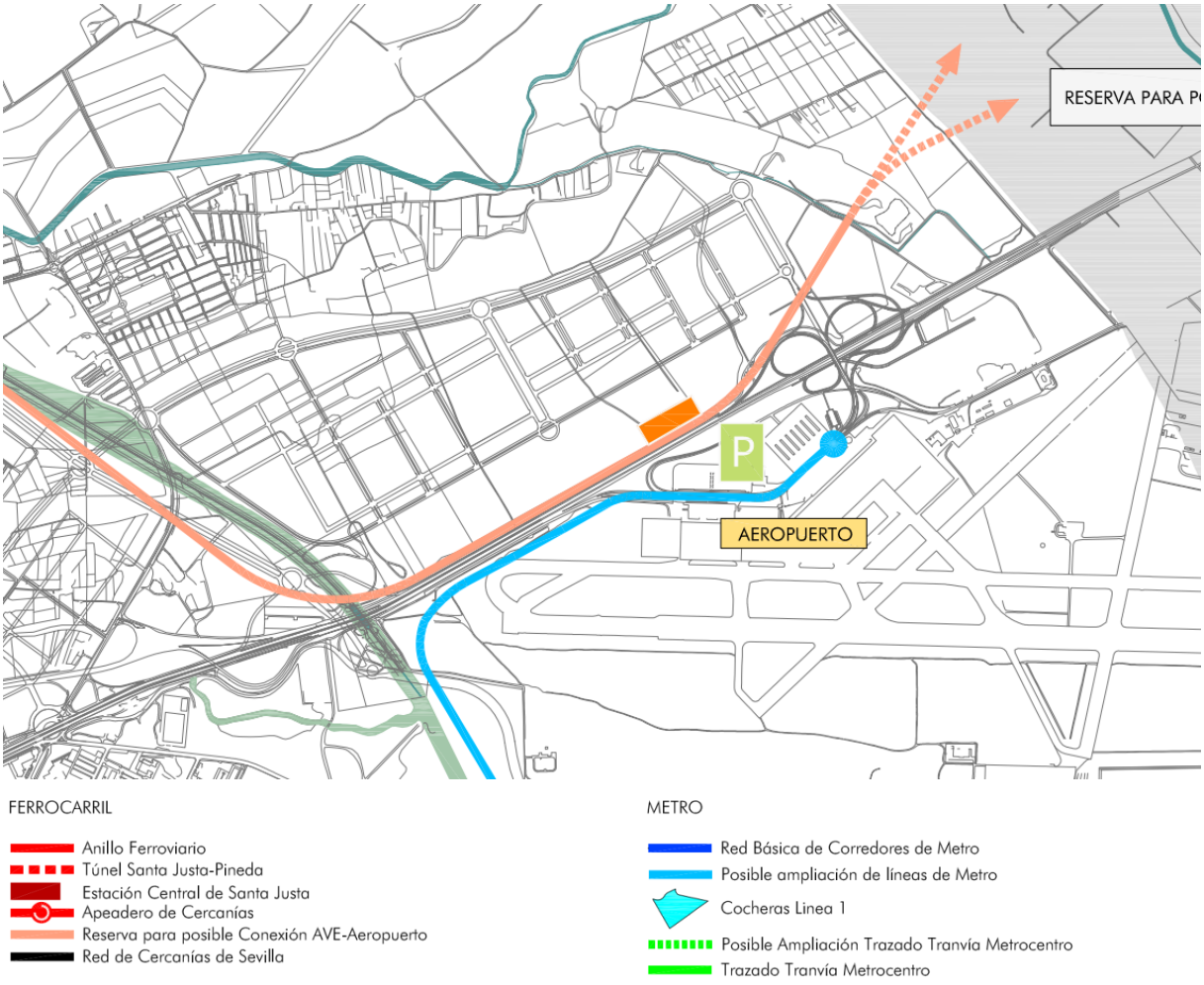
Su proximidad y conexión con el ámbito de actuación constituye un factor determinante para la conveniencia de la implantación de actividades económicas y logísticas en el sector.

En este sentido, el PGOU de Sevilla, en el apartado de Memoria de Ordenación, Título XIX, incluye además su posicionamiento favorable a una posible ampliación de la terminal de carga del aeropuerto, de acuerdo con las previsiones del Plan Director del aeropuerto.

Ferrocarril:

Actualmente no hay ninguna infraestructura en la zona. Pero se tendrá en cuenta la influencia en el sector de la previsión de reserva para una posible conexión Ave-Aeropuerto contemplada por el PGOU.

PGOU Sevilla - Plano O.E.08 Accesibilidad y movilidad: transporte colectivo



2.2.3. USOS TERCIARIOS Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Actualmente no existe en el sector ni en su entorno ninguna zona de relevancia destinada a usos terciarios o actividades productivas, más allá de las implantaciones dispersar vinculadas tanto a la autovía A-4, como a la actividad del aeropuerto.

Pero sí está previsto por parte del PGOU el desarrollo de sectores vecinos que incluyen estos usos dentro de su planificación. Se indica a continuación la identificación y usos pormenorizados contemplados para cada uno de ellos, así como su estado de tramitación actual:

SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste	
Uso global	Actividades productivas
Usos pormenorizados lucrativos	Industria y almacenamiento, servicios avanzados, servicios terciarios, vivienda libre y vivienda protegida
Estado de tramitación	Plan Parcial de Ordenación con aprobación provisional (19/05/2023)

SUS-DMN-04 Aeropuerto viejo	
Uso global	Terciario - Actividades productivas

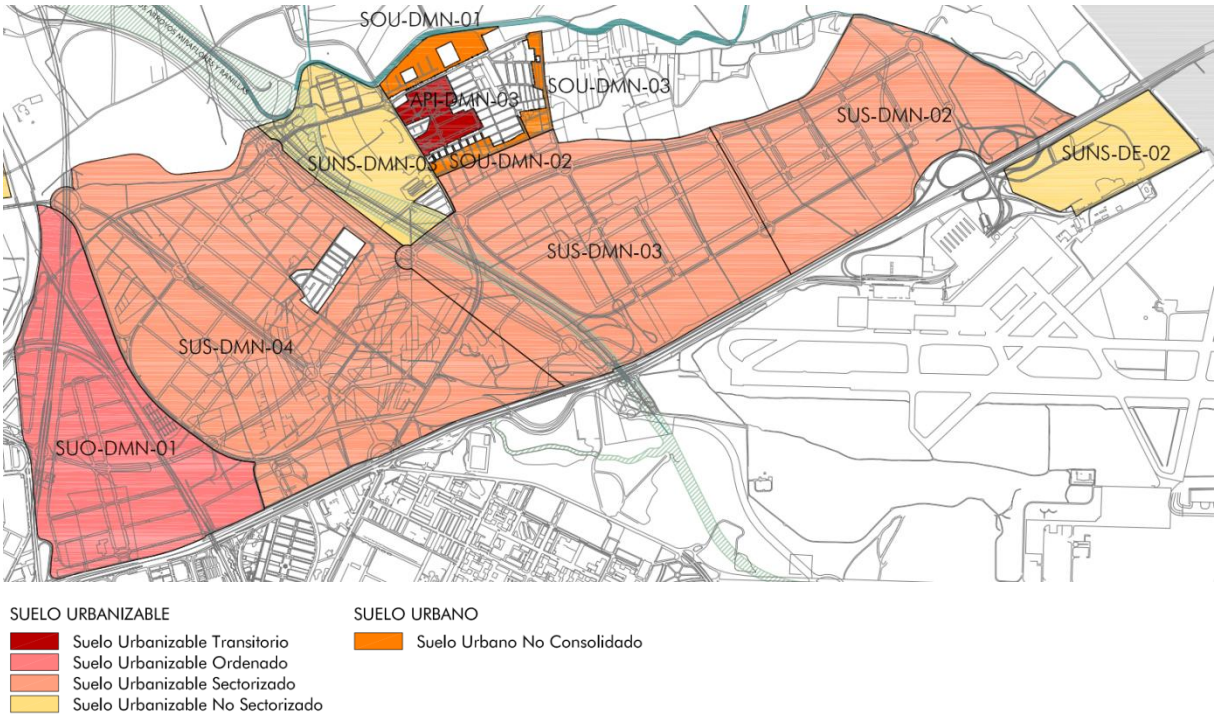
Usos pormenorizados lucrativos	Servicios terciarios, industria y almacenamiento, vivienda libre y vivienda protegida
Estado de tramitación	Sin tramitar

SOU-DMN-01 Buen aire	
Uso global	Terciario - Residencial
Usos pormenorizados lucrativos	Vivienda libre, vivienda protegida, servicios terciarios e industria y almacenamiento
Estado de tramitación	Plan Parcial de Ordenación con aprobación definitiva (21/05/2020)

SUNS-DMN-03 Camino de Brenes	
Uso preferente	Residencial
Estado de tramitación	Plan de Sectorización sin tramitar

SUNS-DE-02 Aeropuerto N-IV	
Uso preferente	Usos complementarios a actividades aeroportuarias
Estado de tramitación	Plan de Sectorización sin tramitar

PGOU Sevilla - Plano O.E.02 Sectores y ámbitos del suelo urbanizable. Sectores del suelo urbano no consolidado

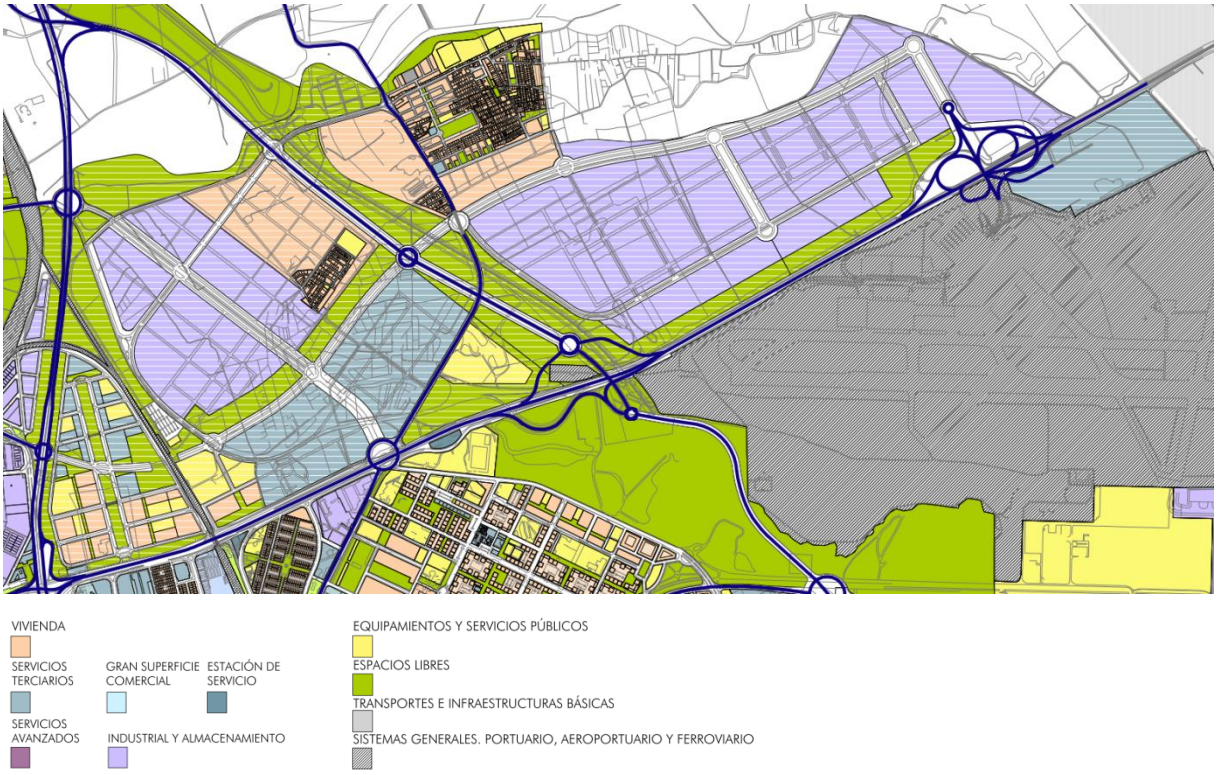


La incorporación de usos terciarios e industriales en estos sectores prevista por parte del PGOU, se corresponde con la expansión contemplada para la zona noreste de la ciudad, que compatibiliza los nuevos crecimientos residenciales con la oportunidad de implantación de actividades productivas junto a la autovía A-4 y entorno del aeropuerto, debido al potencial de estas infraestructuras para el transporte de pasajeros y mercancías.

El nivel de intensidad de los usos terciarios y productivos previstos para el conjunto de esta nueva zona de expansión, no se considera desproporcionado, ni con riesgo de competencia entre usos similares, dada la demanda cada vez mayor de este tipo de servicios en la sociedad actual.

En el caso concreto del sector SUS-DMN-02 objeto del presente documento, se considera idónea la previsión realizada por el PGOU, asignándole un uso global de actividades productivas, considerando su comunicación directa tanto con la autovía A-4 como con el aeropuerto. Quedará pendiente tan sólo definir la proporción definitiva de usos pormenorizados, entre servicios terciarios, actividades avanzadas y usos logísticos, en función de la demanda real y viabilidad de implantación de cada uno de esos usos en la situación actual.

PGOU Sevilla - Plano O.G.09 Ordenación urbanística integral



2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

2.3.1. ESTRUCTURA GEOLÓGICA

Dado que estamos en una fase de avance del documento, la estructura del terreno no es relevante para el nivel de definición requerido. A falta de un estudio geológico específico del ámbito, se han tomado como referencia los datos geológicos incluidos en el Plan Parcial de Ordenación (PPO) del sector colindante SUS-DMN-03, que dispone ya de aprobación provisional (19-05-2023), complementados con la información obtenida de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM).

Puntualizar que, aun tratándose de sectores colindantes, la composición y características de los suelos pueden variar, por lo que será necesaria la realización de un estudio geológico específico de la zona de intervención en posteriores fases de redacción del documento.

De acuerdo a la información consultada, la composición y características del terreno son las siguientes:

El terreno objeto de estudio se asienta sobre un sustrato geológico constituido por un conjunto de terrazas asociadas al Guadalquivir. En concreto los terrenos del sector se localizan en la terraza situada entre las cotas 20 y 35m.

La litología está dominada por cantos rodados, arenas y arcillas. De este material geológico resulta un material originario constituido por unas margas muy arenosas y calizas. La presencia de estos materiales favorece un drenaje moderado porque el horizonte calizo es compacto y favorece la retención de las aguas de lluvia. Esto junto a la escasa pendiente reduce la erosión del suelo.

El ámbito presenta dos unidades fisiográficas según la documentación procedente REDIAM: "terraza media" y "lecho fluvial actual y llanura de inundación". Una unidad fisiográfica es una región o área geográfica que comparte características físicas y geológicas similares en términos de topografía, geología, clima, vegetación, hidrología y otros factores relacionados con la superficie terrestre.

REDIAM - Unidades fisiográficas del ámbito



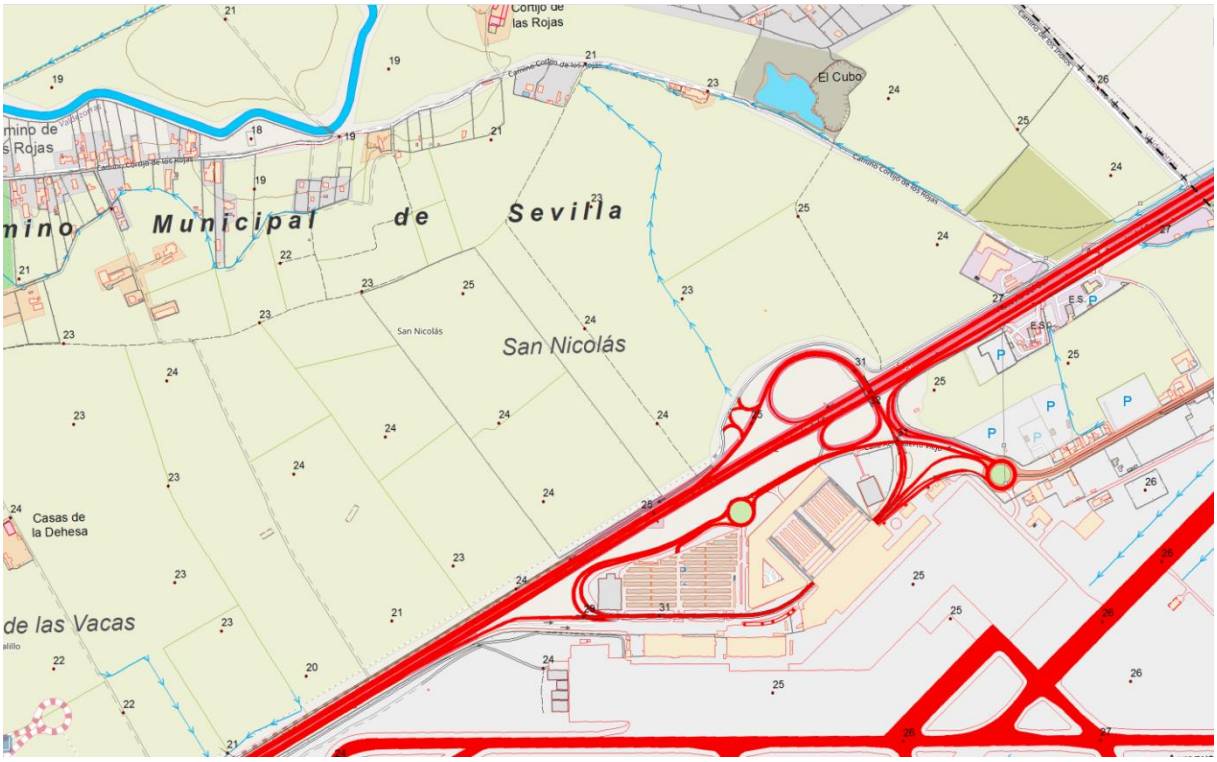
El suelo se considera de clase agrológica II por no tener exceso de grava o cementaciones. En consecuencia, son buenos suelos con escasas limitaciones para el cultivo.

No se identifican en la zona focos potenciales de contaminación de suelo, ni actuales ni pasados, ni se tiene constancia del desarrollo de ninguna actividad potencialmente contaminante, de acuerdo al Decreto 18/2015, de 27 enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelo contaminados.

2.3.2. TOPOGRAFÍA

Terreno prácticamente llano, con topografía situada entre las cotas +24,00 y +25,00 metros, con ligeras diferencias de nivel tan sólo en la zona interior, debido a un curso secundario de recogida de aguas, sin protección, ocupado actualmente por un improvisado camino agrícola de servicio, y que desemboca en la acequia que discurre en paralelo a la carretera de Valdezorras.

Visor REDIAM - Mapa Topográfico de Andalucía (2013). Hoja 984 (4-2)



2.3.3. HIDROLOGÍA

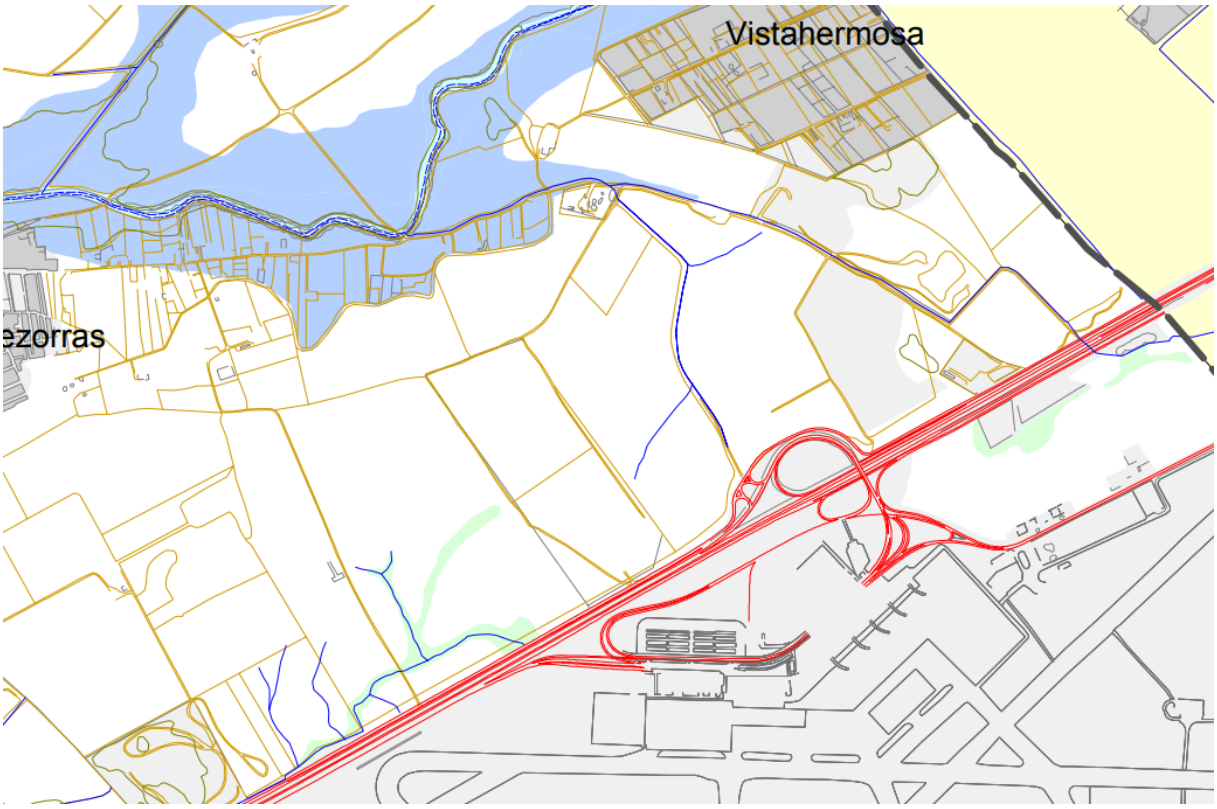
Aparte del curso secundario de agua, sin protección, mencionado en el apartado anterior, no existe ningún otro flujo de agua de consideración dentro del ámbito.

Sí se encuentra en el límite noreste exterior del sector, pero ya fuera de este, la acequia de la carretera de Valdezorras, también mencionada antes.

Según todas las cartografías oficiales consultadas, los suelos analizados no se localizan en la zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500), que corresponde a la lámina de inundabilidad asociada a un periodo de retorno de 500 años.

En los planos de información del PGOU I.1.3 Hidrología superficial y I.1.6 Procesos y riesgos, tampoco se incluye ningún área del sector dentro de las zonas indicadas como inundables o con riesgo por peligrosidad de inundación, respectivamente.

PGOU Sevilla - Plano I.1.6 Procesos y riesgos



Cauces antiguos
Cursos
Lámina de agua
Cauces
Areas inundables
Areas encharcables

2.3.4. VEGETACIÓN

El ámbito del sector carece de vegetación significativa.

El actual uso agrícola de los terrenos ha supuesto la desaparición de la vegetación nativa, que correspondería a la serie climatófila del piso termomediterráneo (encina, alcornoque y acebuches).

El tipo de cultivo predominante en la actualidad es el de especies herbáceas.

2.3.5. CLIMATOLOGÍA

El clima se corresponde con el Mediterráneo Pluviestacional Oceánico, que se caracteriza en lo que a temperaturas se refiere, por inviernos benignos y cortos.

Las temperaturas mínimas se producen durante el mes de Febrero.

Tanto en el otoño como en la primavera, las temperaturas son agradables; no así en el verano, el cual es largo y riguroso, con máximas que sobrepasan los 40°, siendo el mes de Julio el más caluroso.

La distribución de las lluvias es irregular, siendo los meses más lluviosos del año diciembre y marzo. Los principales datos anuales son los siguientes:

- Temperatura media: 18,2 ºC
- Precipitación: 538 mm
- Insolación: 2.841 horas

Humedad media: 67,5 %
Radiación: 4,573 kWh/m2
Evaporación: 1.359 mm

2.3.6. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Aparte del uso agrícola general, en el ámbito del sector existen actualmente las siguientes edificaciones, todas ellas sin protección alguna de carácter patrimonial o etnológico:

- 1. Parcela de uso industrial, situada en la esquina este del sector, junto al nudo de conexión al aeropuerto, ocupada actualmente por la empresa Postemel, dedicada a la fabricación de estructuras metálicas para el sector eléctrico (torres) y galvanización en caliente. en la esquina este del sector, junto al nudo de conexión al aeropuerto. Datos de acuerdo a Catastro Inmobiliario:

  - Superficie de parcela: 16.047 m2.
  - Superficie construida: 16.215 m2.

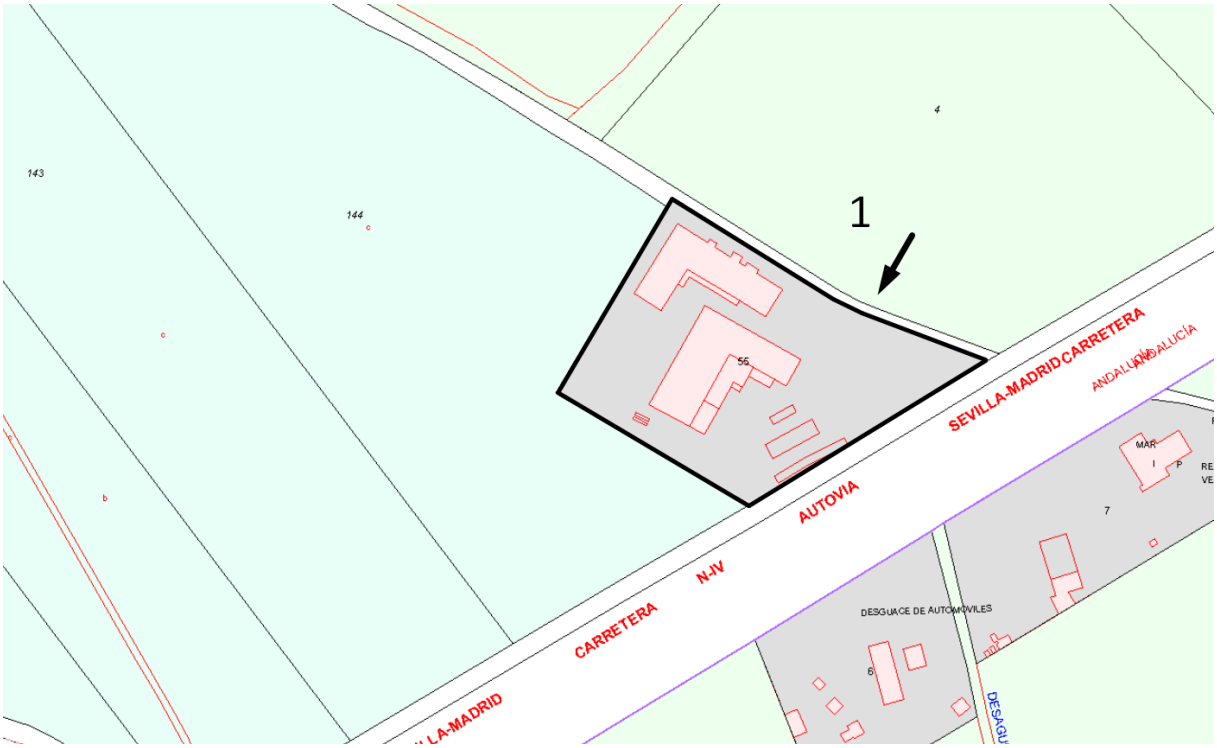
- 2. Conjunto de edificaciones irregulares (viviendas y naves de almacén), situadas junto a la carretera de Valdezorras, en el borde norte del sector. Datos de acuerdo a Catastro Inmobiliario:

  - Superficie de ocupación aproximada del conjunto: 1.076 m2.

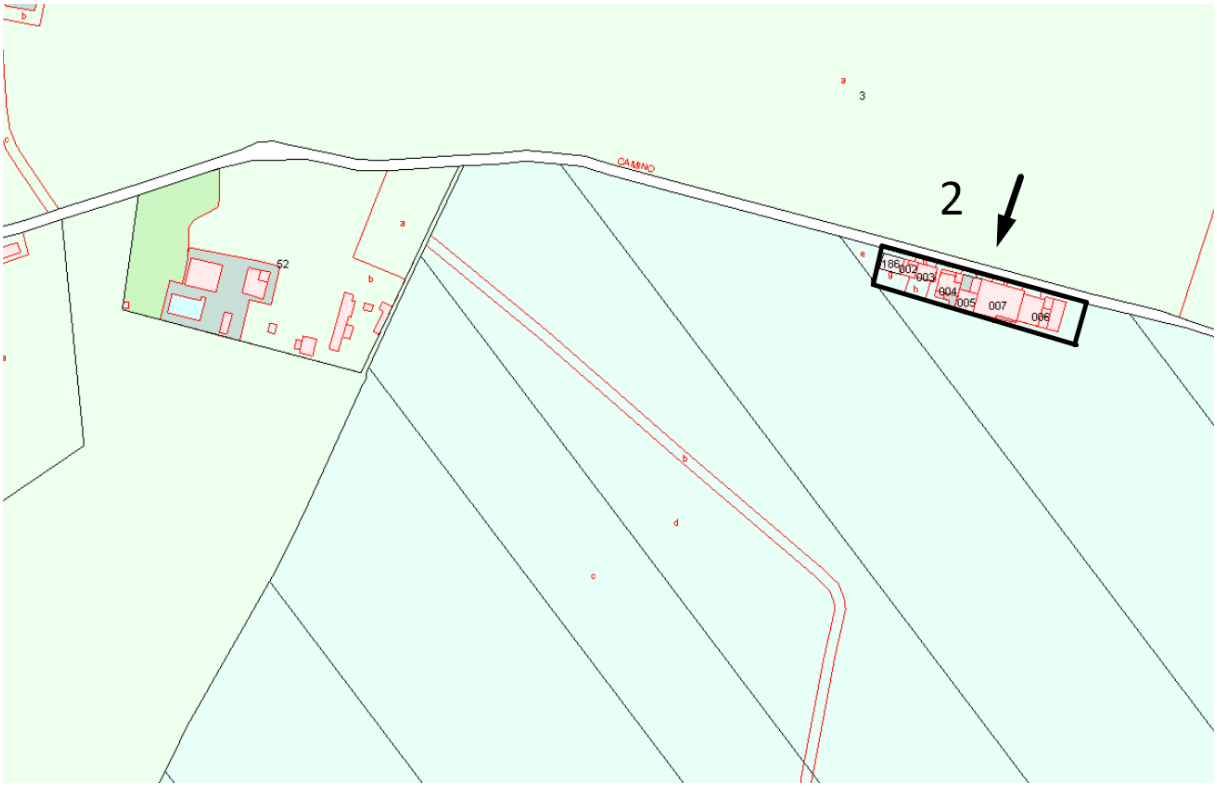
Foto aérea - Identificación de construcciones existentes



Visor Cartográfico Catastro - Edificación existente 1



Visor Cartográfico Catastro - Edificación existente 2



2.4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

2.4.1. COMUNICACIONES

- **Transporte viario**

Como se ha indicado con anterioridad, el acceso al ámbito se realiza en la actualidad por medio de la carretera local denominada Carretera de Valdezorras, continuación de la provincial SE-3103, que discurre por el lindero norte y noreste de sector; y al sur por el camino de servicio de la autovía A-4, accesible por el nudo de enlace con el aeropuerto, que conecta en su extremo oeste con la carretera A-8008 Sevilla-Brenes por Valdezorras, que forma parte de la Red Complementaria Metropolitana de Sevilla.

Foto aérea - Identificación de carreteras principales



Además de la consideración de los viarios actuales, existe ya un proyecto aprobado y actualmente en fase de licitación, para la reforma del nudo de enlace entre la autovía A-4 y la ronda Norte SE-20, que mejoraría de manera importante la accesibilidad y relaciones del sector tanto con la parte norte de la ciudad a través de la SE-20, como con la parte sur, a través de la autovía A-4 y ronda de circunvalación SE-30.

- **Transporte ferroviario**

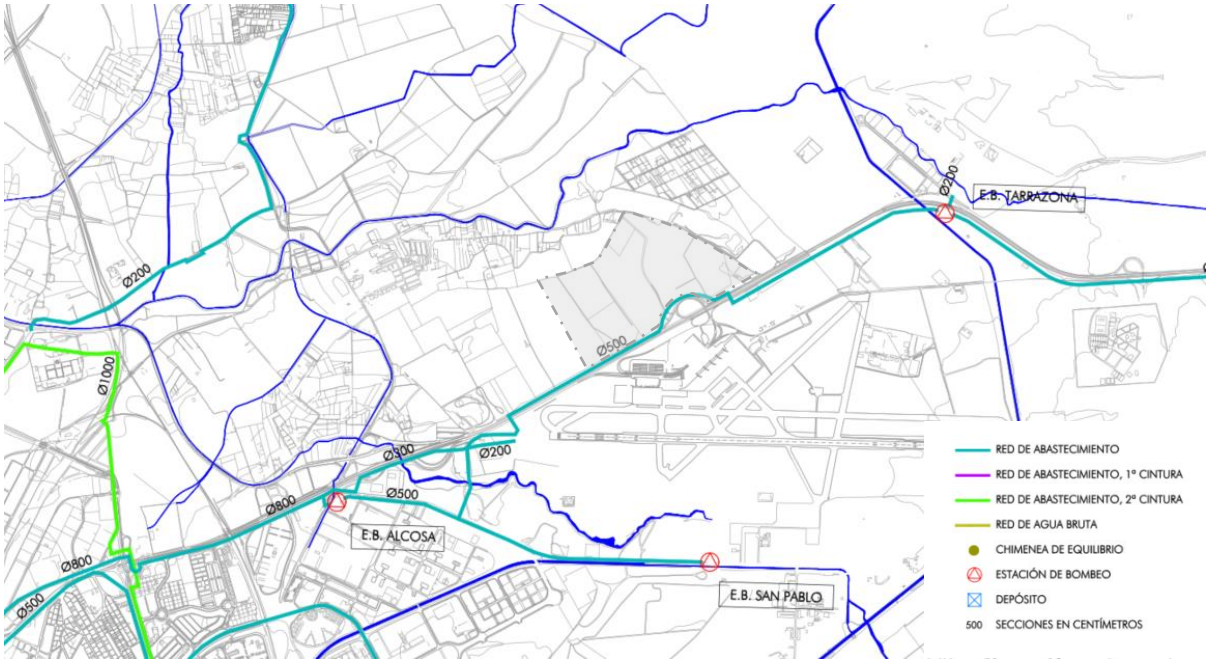
Actualmente no existe ninguna conexión ferroviaria con la zona. Se encuentra en fase de estudio la posibilidad de establecer un ramal de conexión entre la estación de tren de Santa Justa y el aeropuerto.

2.4.2. INSTALACIONES

- **Red de abastecimiento**

Según el PGOU de Sevilla, actualmente discurre por el sector (linde sureste, margen derecha de la autovía A-4), una de las arterias principales de la red de abastecimiento de la ciudad, de diámetro DN 500.

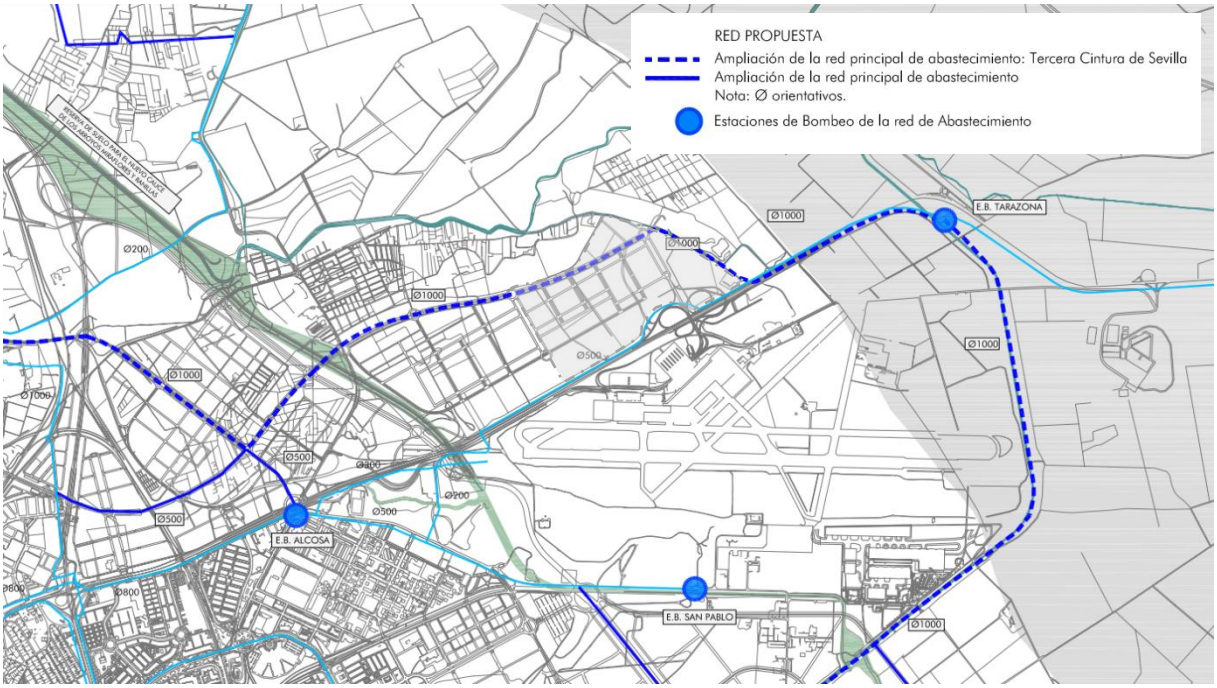
PGOU Sevilla - Plano I.4.4 Red de abastecimiento de agua: conducciones principales existentes (plano modificado con indicación del ámbito)



Se contempla además una propuesta de ampliación de la red principal de abastecimiento (tercera cintura), inicialmente con diámetro DN 1000, con parte de su trazado discurriendo también por el sector (borde este de la carretera de Valdezorras y viario estructural de la zona norte, previsto en la ordenación pormenorizada del sector incluida en el PGOU).

Ambos trazados deberán tomarse en consideración de cara al diseño de la urbanización de la nueva ordenación.

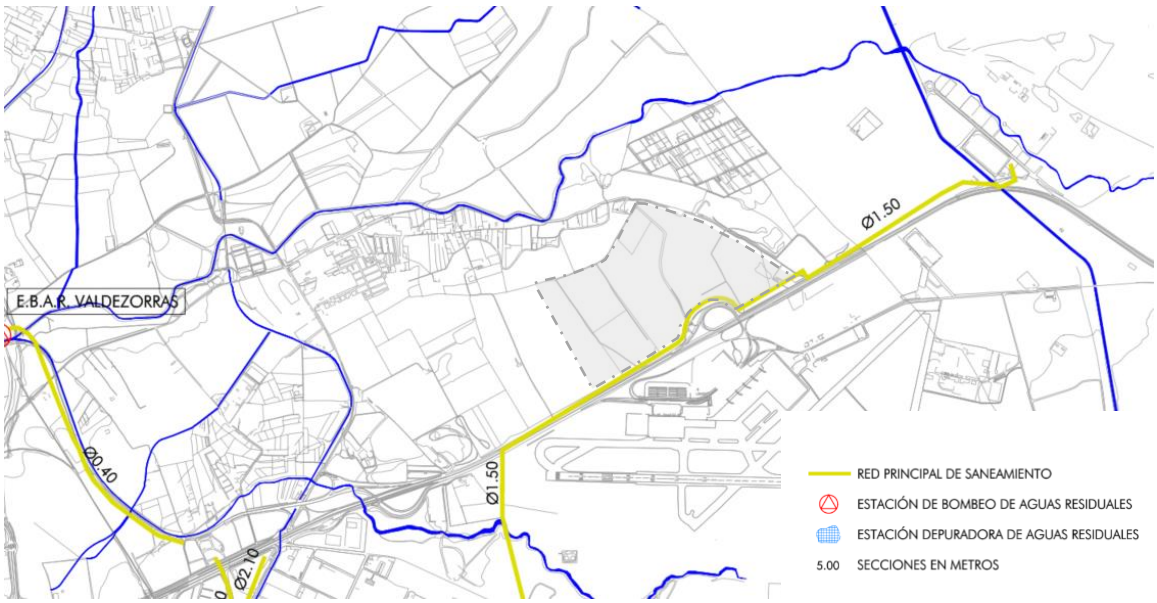
PGOU Sevilla - Plano OG.0.2 Infraestructuras básicas: abastecimiento (plano modificado con indicación del ámbito)



- **Red de Saneamiento**

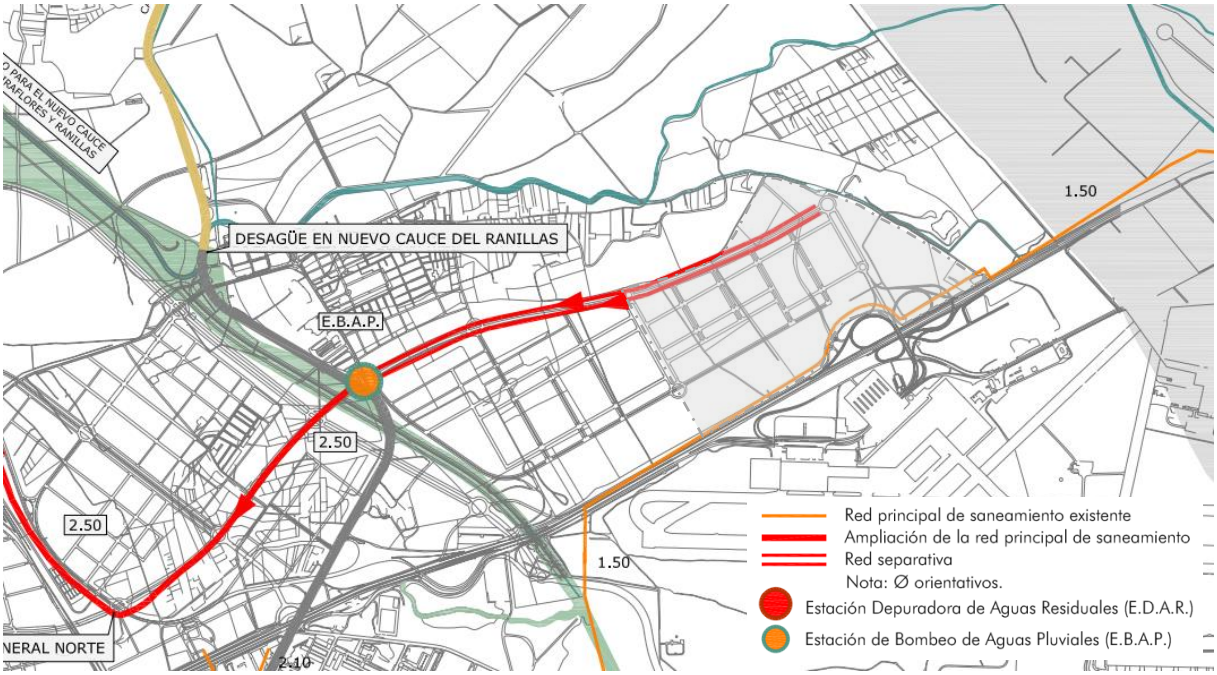
Según el PGOU de Sevilla, en la linde sureste del sector (margen derecha de la autovía A-4), en paralelo a la arteria de abastecimiento mencionada en el apartado anterior, discurre actualmente un colector de la red principal de saneamiento, de diámetro 1,50 m, proveniente del polígono industrial Los Espartales y parque tecnológico aeroespacial Aerópolis, con vertido final en la estación depuradora de la zona este (EDAR Ranilla).

PGOU Sevilla - Plano I.4.3 Red de saneamiento: colectores principales existentes (plano modificado con indicación del ámbito)



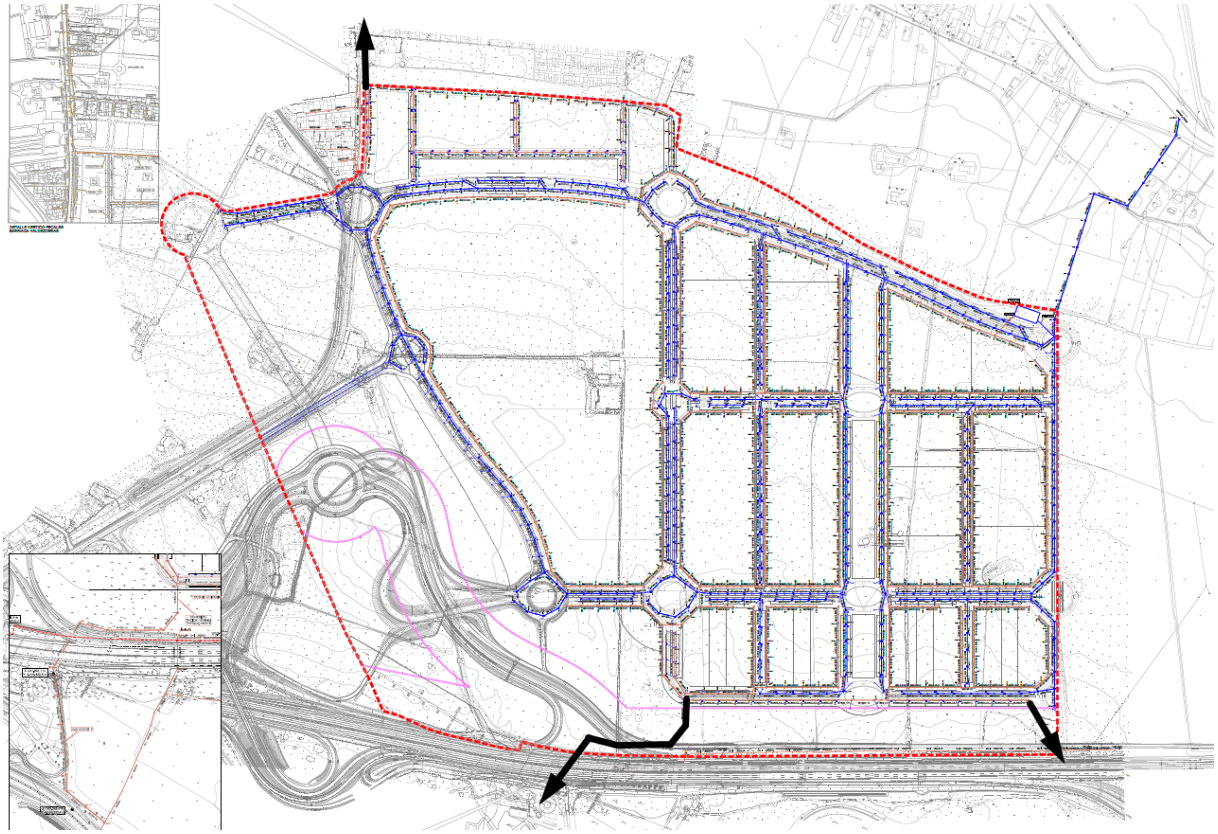
Como en el caso anterior, por parte del PGOU se contempla igualmente una propuesta de ampliación de la red principal, con parte de su trazado discurriendo también por el sector, coincidiendo de nuevo con el viario estructural de la parte norte, previsto en la ordenación pormenorizada de la ficha del sector.

PGOU Sevilla - Plano OG.0.3 Infraestructuras básicas: saneamiento, depuración e infraestructura hidráulica (plano modificado con indicación del ámbito)



Sin embargo, de acuerdo a la información del PPO San Nicolás Oeste, con aprobación provisional reciente (19/05/2023), este ramal de ampliación de la red principal no está previsto que se ejecute finalmente -al menos en este sector-, desaguando las redes previstas en el colector principal existente de la zona sureste (paralelo a la autovía) y en la red de saneamiento actual de la barriada de Valdezorras, en la zona norte. Por lo que en fases posteriores de redacción del documento habrá que realizar **consulta tanto a la Gerencia de Urbanismo como a la compañía suministradora**, para aclarar el trazado y vertidos finalmente previstos.

PPO San Nicolás Oeste - Plano O-07 Red de saneamiento (plano modificado con indicación de puntos de conexión a la red general)



- **Red eléctrica**

Según el PGOU de Sevilla, no existe ningún trazado de la red de alta tensión de la ciudad que discurra por el sector, ni sus inmediaciones.

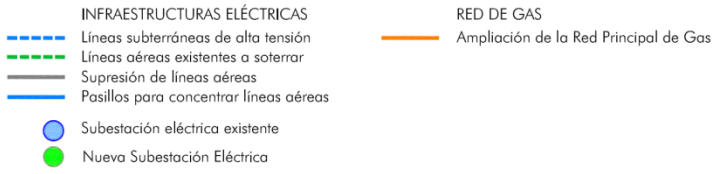
Sin embargo, tras realizar una inspección visual de los terrenos, se detecta la presencia de un tramo de red aérea de baja tensión, probablemente destinado al suministro de pozos de riego e instalaciones agrícolas de la zona, sobre el que habrá que realizar las consultas pertinentes tanto a la Gerencia de Urbanismo como a la compañía suministradora, de cara a su desvío o desmantelamiento, ya que por sus características y capacidad de potencia su aprovechamiento resulta incompatible con la ordenación prevista.

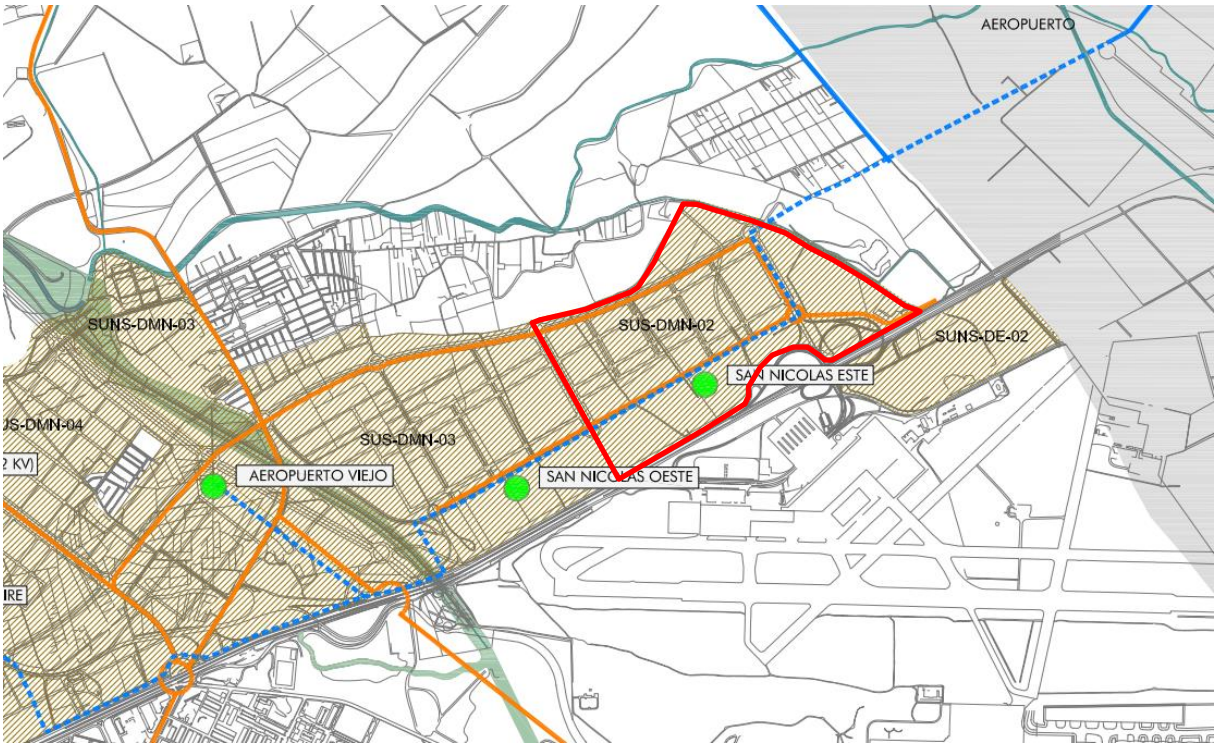
De acuerdo a los planos de ordenación general del PGOU, se contempla la implantación de una nueva línea soterrada de alta tensión cuyo trazado pasa por el sector, siendo este trazado coincidente con parte de la red viaria prevista en la ordenación pormenorizada de la ficha del sector.

Este trazado, de acuerdo a la información más reciente consultada en base al documento del PPO San Nicolás Oeste, con aprobación provisional el 19/05/2023, se ha modificado ligeramente con respecto a lo inicialmente previsto en los planos del PGOU, por lo que en fases posteriores de redacción del documento habrá que realizar **consulta tanto a la Gerencia de Urbanismo como a la compañía suministradora**, para aclarar el trazado definitivo finalmente previsto.

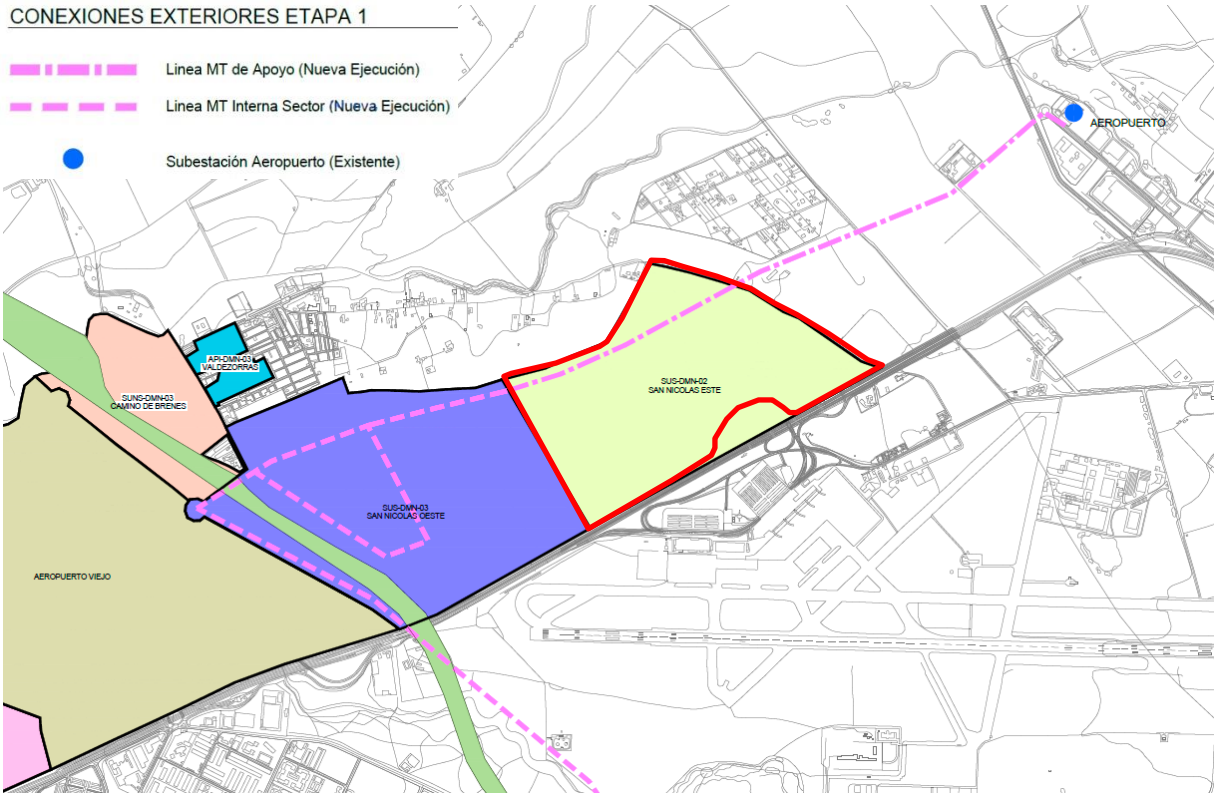
Se prevé también, tanto en planos de ordenación general, como en la ficha de ordenación pormenorizada del sector (en este caso como reserva de suelo), la instalación de una nueva subestación eléctrica, para poder dar servicio a las actividades contempladas en el desarrollo de los suelos.

PGOU Sevilla - Plano OG.0.4 Infraestructuras básicas: energía y residuos (plano modificado con indicación del ámbito)





PPO San Nicolás Oeste - Plano O-08.2 Energía eléctrica. Conexión red general (plano modificado con indicación del ámbito)



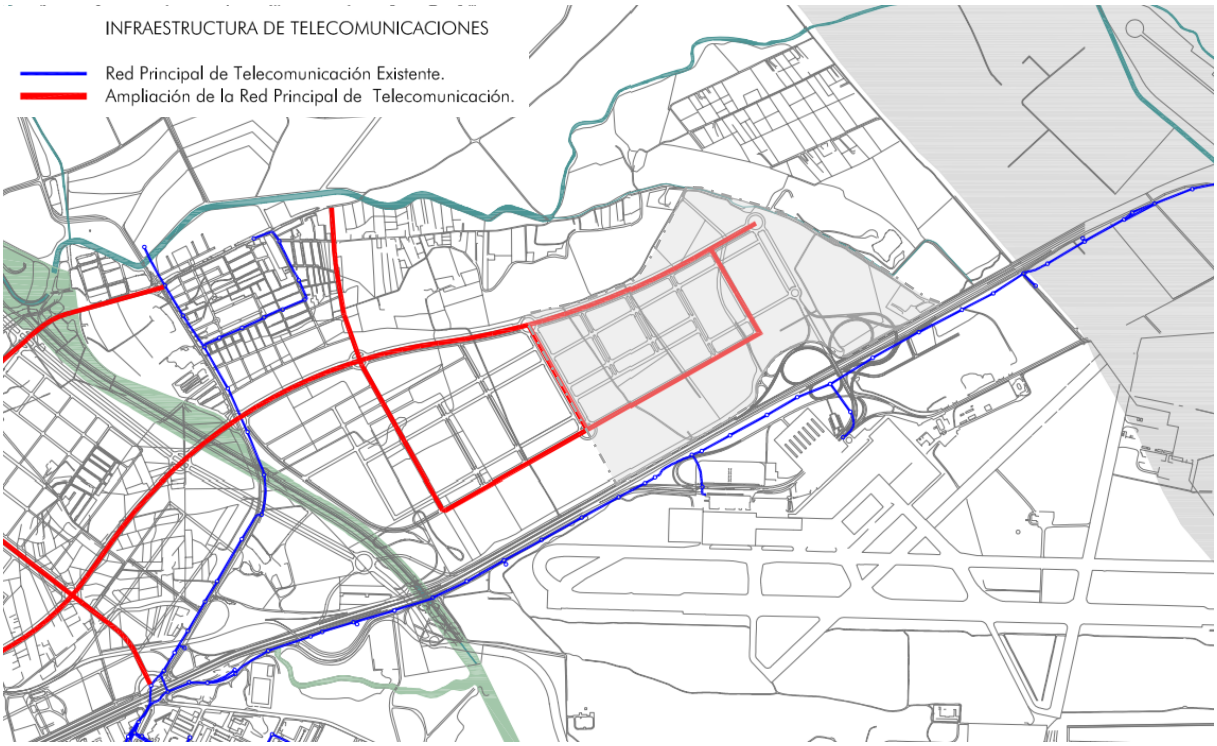
- **Red de telefonía**

De acuerdo a los planos de información del PGOU, existe actualmente un trazado de la red de principal de telecomunicaciones de la ciudad en las inmediaciones del sector, que discurre por el lado sur de la autovía A-4. Pero este trazado no se encuentra dentro del sector, ni se prevé su conexión al mismo.

De acuerdo al PGOU, lo que está previsto para dotar de servicio a los nuevos desarrollos de suelo, es una ampliación de la red principal, cuyo trazado coincide de nuevo con los viarios contemplados en la ordenación pormenorizada del sector.

Este nuevo trazado es el que deberá considerarse de cara al diseño de la urbanización de la nueva ordenación.

PGOU Sevilla - Plano OG.0.5 Infraestructuras básicas: telecomunicaciones *(plano modificado con indicación del ámbito)*



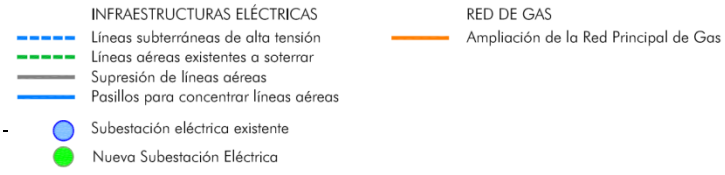
- **Red de gas**

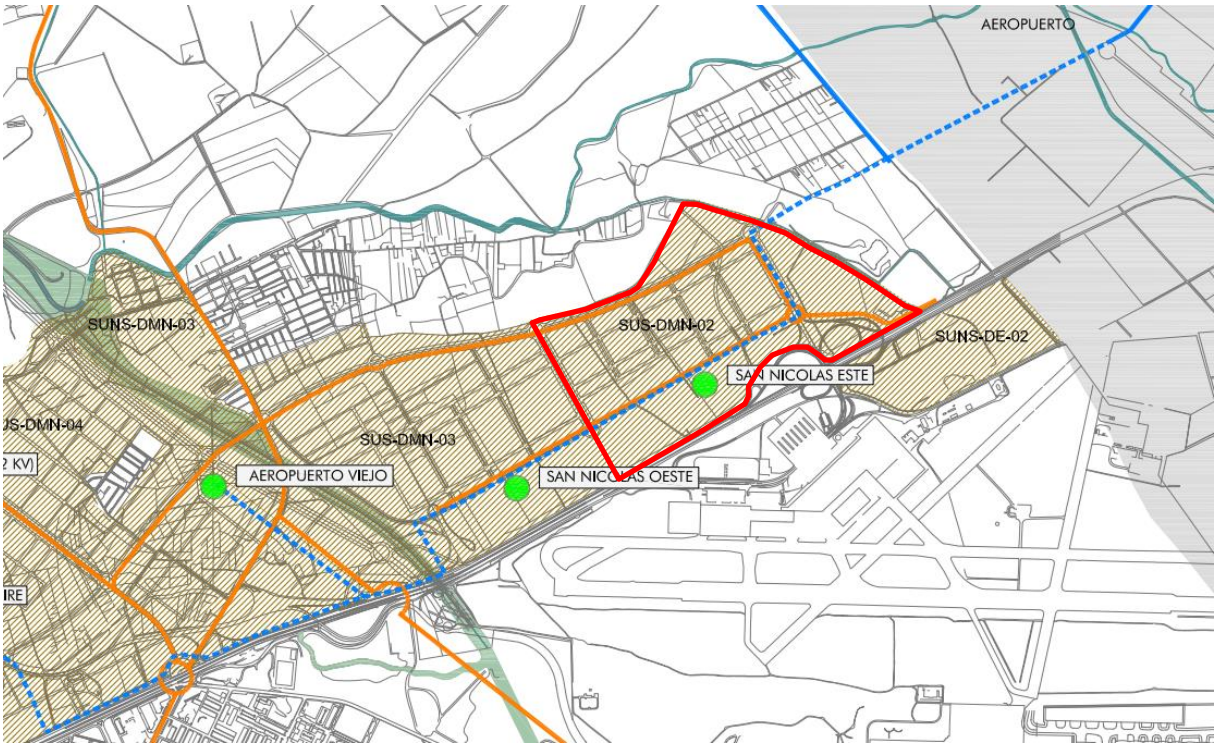
Actualmente no existe suministro de gas en la zona, pero de acuerdo a los planos de ordenación del PGOU está contemplada una ampliación de la red principal para dotar de servicio tanto al sector como al resto de terrenos aledaños con desarrollos previstos.

Como en casos anteriores, el trazado previsto coincide con los viales principales de la ordenación pormenorizada del sector incluida en el PGOU.

Tras realizar la correspondiente consulta a la Gerencia de Urbanismo y compañías suministradoras, para la definición de su trazado definitivo, estas nuevas redes deberán considerarse de cara al diseño de la urbanización de la nueva ordenación.

PGOU Sevilla - Plano OG.0.4 Infraestructuras básicas: energía y residuos *(plano modificado con indicación del ámbito)*




AEROPUERTO
SUNS-DMN-03
SUS-DMN-02
SUNS-DE-02
SAN NICOLAS ESTE
SUS-DMN-03
AEROPUERTO VIEJO
SAN NICOLAS OESTE

2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Cuadro resumen de parcelas incluidas en el ámbito y datos de superficie:

Nº IDENTIF.	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE	TITULAR	% SUPERFICIE
1	83845	41900A0140014700001Q	18.634,00	DELTA RE GLOBAL, S.L.	**7,18%**
	83847	41900A0140015300001T	19.038,00		
	83849	41900A0140014800001B	11.886,00		
	83851	41900A0140015100001P	20.516,00		
			70.074,00		
2	83853	41900A0140015000001Q	20.516,00	SPV REOCO 13, S.L.U.	**5,64%**
	83855	41900A0140014600001G	15.498,00		
	83857	41900A0140014900001L	19.038,00		
			55.052,00		
3	85052	41900A0140014300001A	61.069,00	CORAL HOMES, S.L.	**6,26%**
4	85053	41900A0140015200001L	19.038,00	EL PATIO DE SAN NICOLÁS, S.L.	**1,95%**
5	83844	41900A0140005600001T	61.994,00	EXPLOTACIONES ESTRECHO DE TORRES, S.L.	**6,35%**
6	83843	41900A0140005800001M	919,00	HEREDEROS JOSÉ BUSTAMANTE	**0,09%**
7	83846	41900A0140013800001H	69.786,00	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U	**50,84%**
	83848	41900A0140014400001B	61.069,00		
	83850	41900A0140013900001W	38.128,00		
	83852	41900A0140014200001W	65.813,00		
	83854	41900A0140014100001H	65.813,00		
	83856	41900A0140013700001U	65.813,00		
	83858	41900A0140014000001U	61.069,00		
	83859	41900A0140014500001W	7.634,00		
	83860	41900A0140013600001Z	61.069,00		
			496.194,00		
8	86658	41900A0140005700001F	197.250,00	JOSÉ SOLANO MARCE Y Mª ÁNGELES SOLA TEYSSIERE	**20,21%**
9	88207	41900A0140005500001L	13.400,00	POSTEMEL, S.L.	**1,37%**
10	83852		1.067,00	OTROS PROPIETARIOS (CONSTRUCCIONES EN F.R. 83852)	**0,11%**

La sociedad propietaria mayoritaria de los suelos (50,87%) es **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.**, la cual ejerce como promotora del presente Avance de Plan Parcial de Ordenación.

Actualmente, algunas de las parcelas colindantes con la autovía A-4, se encuentran en proceso de expropiación, promovido por la Demarcación de Carreteras, para la ejecución del ramal de enlace del sector San Nicolás Oeste con la autovía.

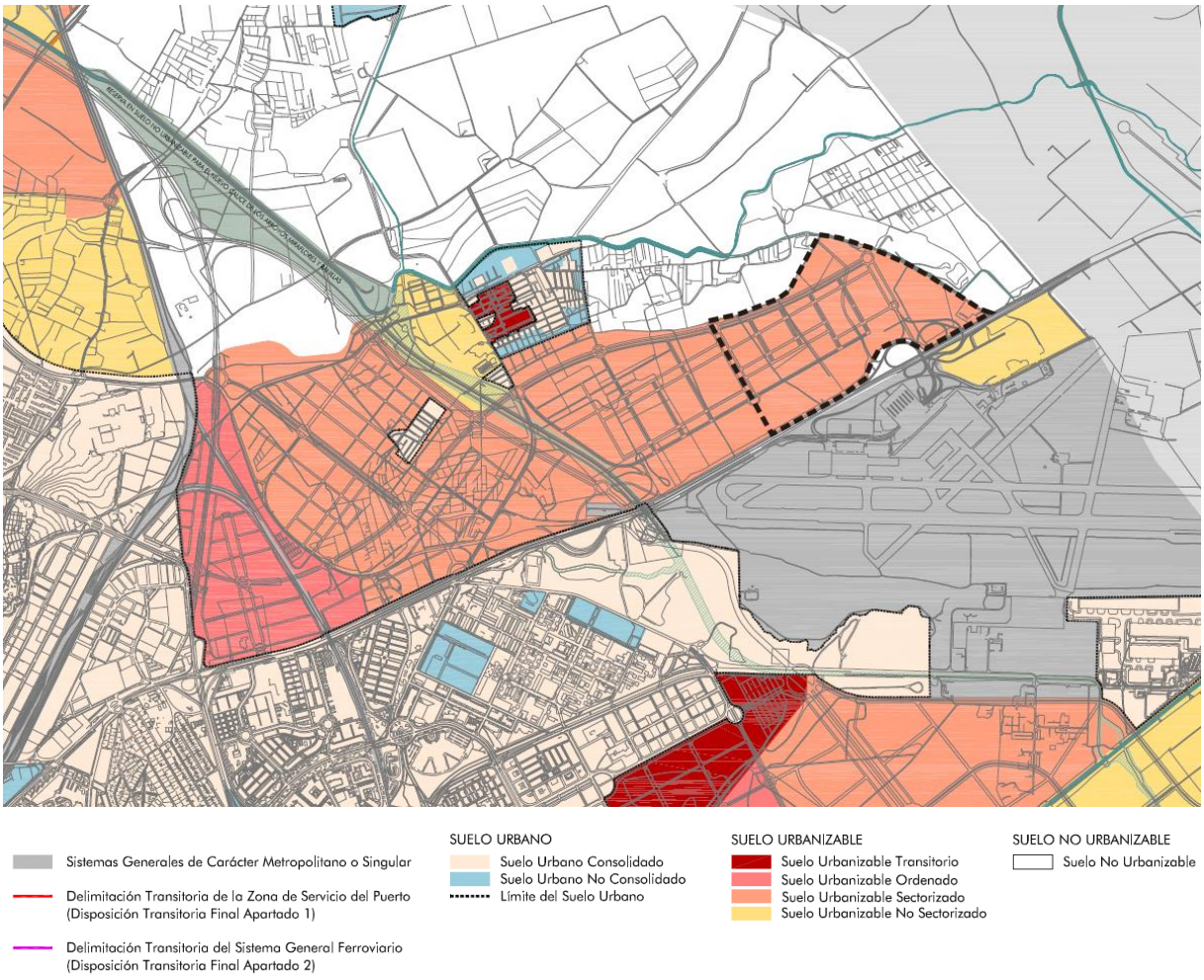
En fases posteriores del documento deberá revisarse esta información, actualizando la situación de las parcelas con los datos de la expropiación finalmente materializada.

2.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

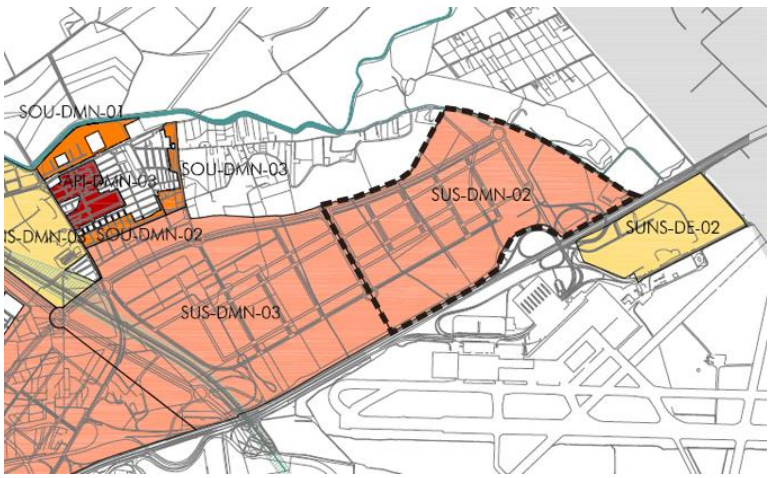
2.6.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 19/07/2006, clasifica el **sector SUS-DMN-02 como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Actividades Productivas.**

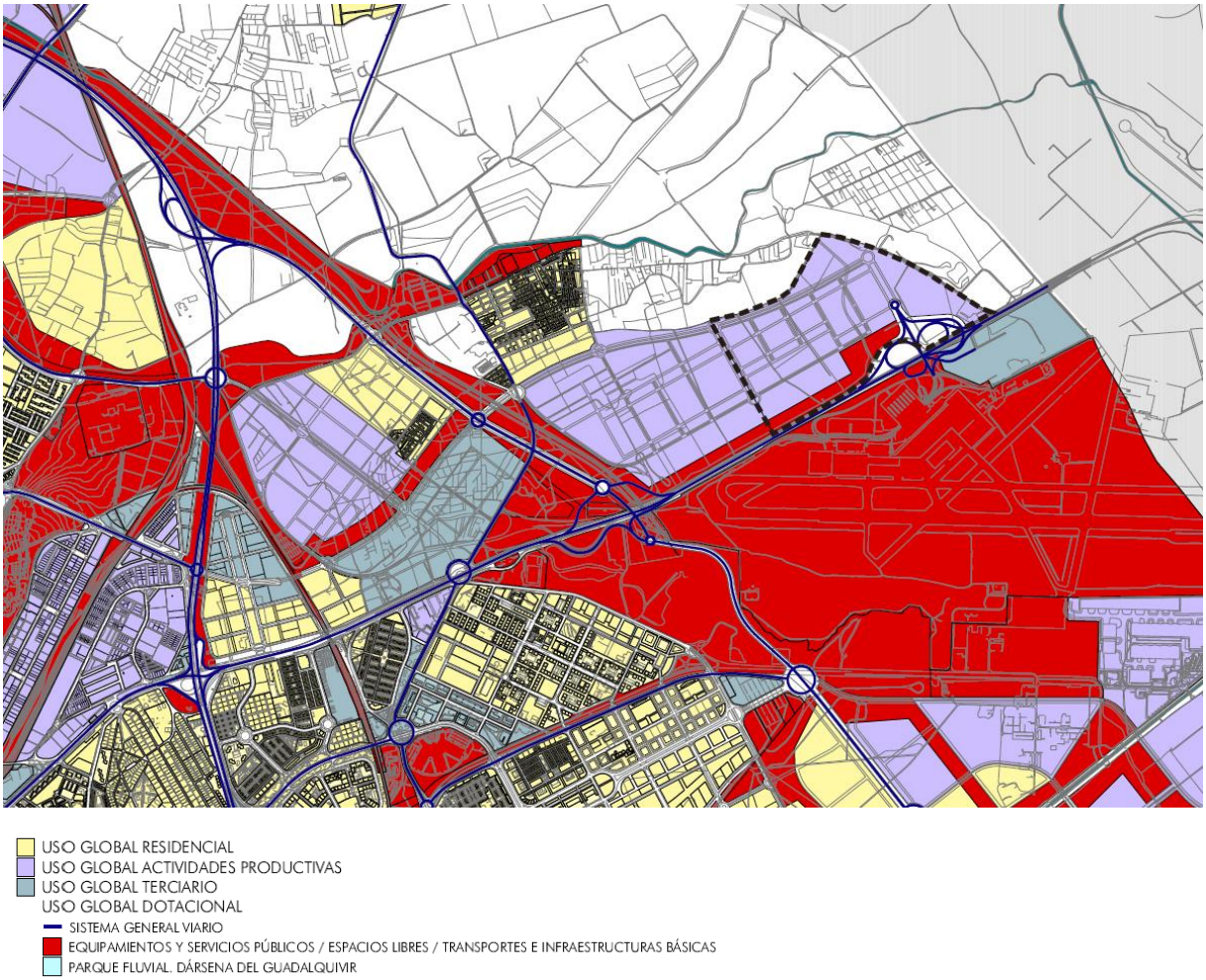
PGOU Sevilla - Plano O.E.01 Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable



PGOU Sevilla - Plano O.E.02 Sectores y ámbitos del suelo urbanizable



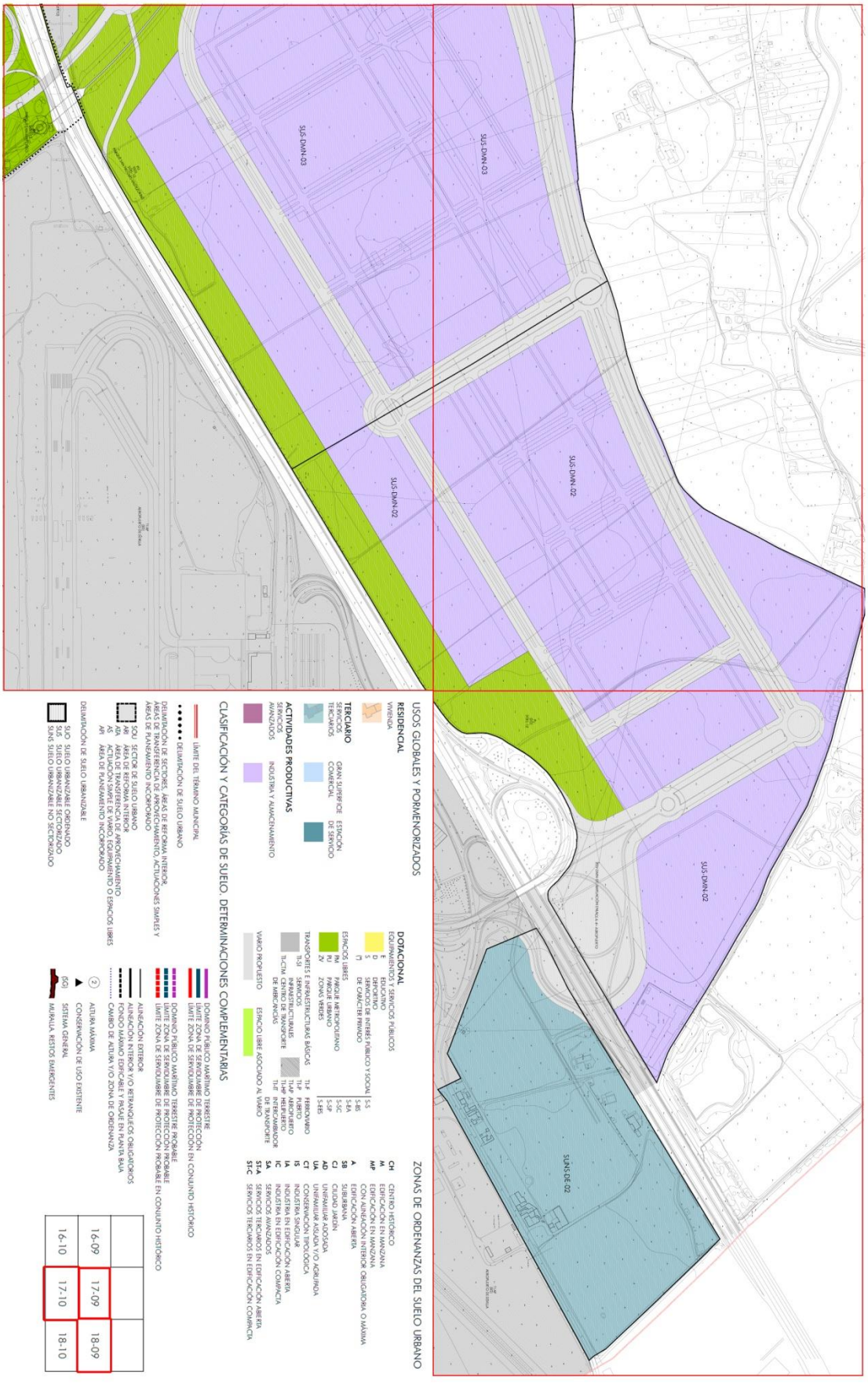
PGOU Sevilla - Plano O.E.05 Estructura del territorio. Usos globales



De acuerdo a los planos de ordenación pormenorizada completa (cuadrantes 17-09, 17-10 y 18-09), el uso pormenorizado que corresponde a los suelos con carácter general es el de **Industria y Almacenamiento**, encontrándose además incluidos dentro del sector los siguientes sistemas generales:

- **Sistema General Viario SGV-DM-07** Ampliación Enlace Aeropuerto.
- **Sistema General de Espacios Libres SGEL-12** Parque de San Nicolás.

PGOU Sevilla - Planos de ordenación pormenorizada completa (cuadrantes 17-09, 17-10 y 18-09)



Por último, de acuerdo a la ficha de ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión **SUS-DMN-02 SAN NICOLÁS ESTE**, incluida en el Anexo I de las Normas Urbanísticas del PGOU, se recogen las siguientes condiciones**:**

OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Convertir el sector en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, al disponer de una posición óptima, junto a una de las principales vías de acceso a la ciudad, la carretera de Madrid (A-4).
- Evitar la configuración de fachada urbana en el frente del sector hacia la carretera de Madrid, mediante la disposición de amplios espacios verdes, que formalicen una imagen ordenada y cuidada de uno de los principales accesos a la ciudad.
- Previsión de los espacios libres del sector en una banda paralela a la N-IV (A-4), así como en los espacios de transición con el medio rural, situados al norte del sector.
- Ordenación interna del sector con viarios estructurales de continuidad longitudinal con San Nicolás Oeste, y vías transversales, tanto en la división entre sectores Este y Oeste, como en la conexión con el nudo de acceso a la N-IV (A-4), frente al aeropuerto.
- Las tipologías edificatorias deberán distanciarse de la tradicional nave industrial de 1 única planta, debiendo posibilitarse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

<u>Determinaciones vinculantes y otras directrices:</u>

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.

- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.

- Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2.

- El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, siguiendo así las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.

- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

- El Plan Parcial que se elabore para el desarrollo del sector deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación O.G.13 correspondiente al equipo Centro de Emisores (sito en el aeropuerto de Sevilla).

- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie total suelo	**968.959 m²**
Superficie suelo con aprovechamiento	968.959 m²
Suelo público asociado	-
Aprovechamiento medio	0,4506 UA/m²
Aprovechamiento Objetivo	436.032 UAs
Aprovechamiento Subjetivo	392.975 UAs
10% Cesión UAs	43.664 UAs
Excesos de Aprovechamiento UAs	-607
Uso Global	Actividades Productivas
Coeficiente de edificabilidad global m²t/m²s	0,5000
Edificabilidad Máxima	**484.480 m²t**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEF. DE LOCALIZACIÓN	COEF. POND. URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industria y almacenamiento	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269
Servicios Avanzados	161.493	0,85			137.269
Servicios Terciarios	161.493	1,00			161.493
Total	**484.480**				436.032

Cesiones mínimas suelo (m2)	Viario/transporte e Infraestructuras	Espacios Libres	Equipamiento
Sistemas Generales Incluidos (m²)	66.462	91.281	-
Dotaciones Locales (Total)	Espacios Libres y Equipamientos: 30 m²suelo/100m²techo		

OBSERVACIONES.-

1. Sistema General Viario Interior: SGV-DM-07 Ampliación Enlace Aeropuerto.

2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-12 Parque de San Nicolás.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SUS-DMN-02	SAN NICOLÁS ESTE			
BARRIO CIUDAD	-	HOJA	17-09	ÁREA DE REPARTO	MN-02/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4506 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El área de San Nicolás dispone de una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyada en una de las principales vías de penetración, la carretera de Madrid. El frente hacia carretera de Madrid, huyendo de la idea de crear fachada urbana, se concibe con amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada de uno de los accesos principales a la ciudad. La ordenación interna del sector plantea viarios estructurales de continuidad longitudinal con San Nicolás Oeste y vías transversales: la divisoria entre sectores Este y Oeste, así como la vía transversal desde el acceso de la N-IV frente al aeropuerto. La localización de espacios libres se prevé en una banda paralela a la N-IV, así como en los espacios de transición con el medio rural, al Norte del sector. Las tipologías de edificación del Parque deberán procurar distanciarse de la tradicional nave industrial de una única planta, debiendo posibilitarse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

Determinaciones vinculantes y otras directrices

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2.
- El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, siguiendo así las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.
- El Plan Parcial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo Centro de Emisores (sito en el Aeropuerto de Sevilla).
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M^2 SUELO	SUPERFICIE M^2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M^2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
968.959	968.959	0	0,4506	436.032	392.975	43.664	-607

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2t/m^2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m^2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5000	484.480	-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DM-07. Ampliación Enlace Aeropuerto
SERVICIOS AVANZADOS	161.494	0,85			137.270	
SERVICIOS TERCIARIOS	161.493	1,00			161.493	
						2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-12. Parque de San Nicolás
TOTAL	484.480				436.032	

CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M^2)	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M^2)	66.462	91.281	-
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 30 m2suelo/100m2techo		

GESTIÓN

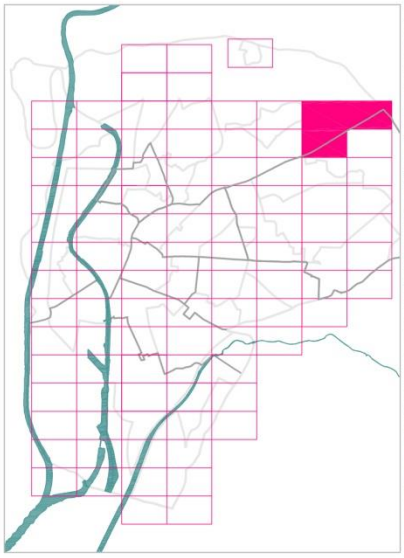
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

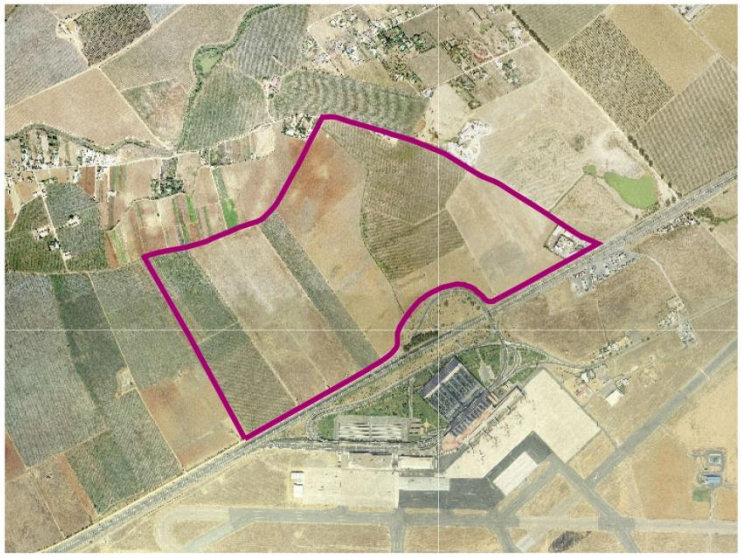
PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO

TEXTO REFUNDIDO
Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



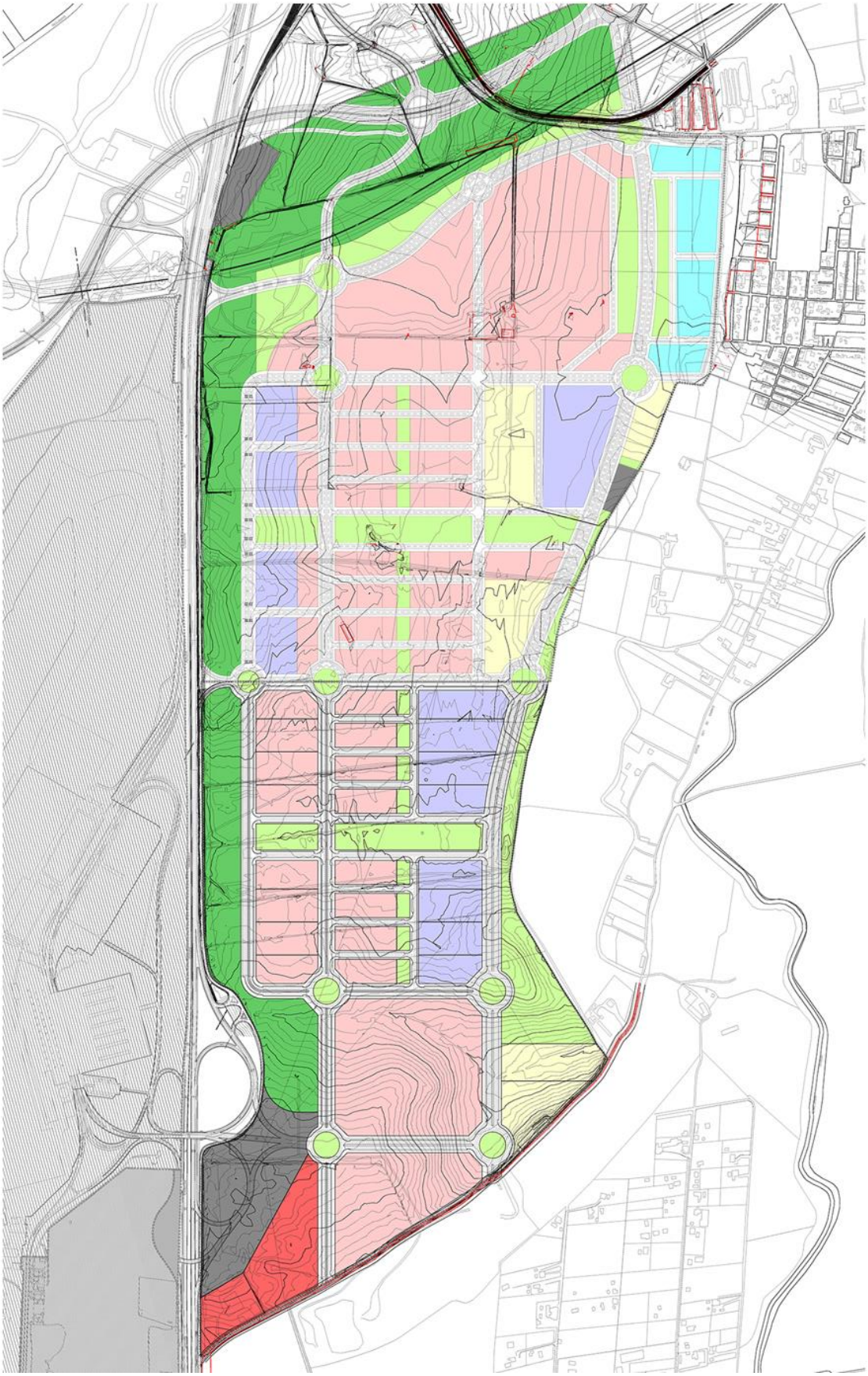
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



2.6.2. DOCUMENTO DE ORDENACIÓN CONJUNTA SAN NICOLÁS ESTE Y OESTE

Además de lo indicado en el apartado anterior, la ordenación propuesta deberá ceñirse a las directrices de coordinación con la ordenación del sector colindante SUS-MNO-02 San Nicolás Oeste, marcadas por el documento de ordenación conjunta de los Sectores San Nicolás Este y Oeste aprobado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, el 9 de julio de 2008.

Documento de ordenación conjunta sectores San Nicolás Este y Oeste - Plano general de ordenación



2.7. NORMATIVA SECTORIAL

En el ámbito del presente documento de Avance de Plan Parcial de Ordenación, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, en lo relativo a los siguientes elementos condicionantes:

- Autovía A-4.
- Aeropuerto de Sevilla.
- Vías Pecuarias: Vereda de los Espartales y nuevo tramo propuesto por el PGOU de Sevilla.
- Otros.

2.7.1. CARRETERAS

- **Elemento:** Autovía A-4.
- **Normativa de aplicación:** Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- **Afecciones:**

– Zona de dominio público: NO AFECTADA.

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista

– Zona de servidumbre: **SÍ AFECTADA**.

La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes

– Zona de afección: **SÍ AFECTADA**.

La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

– Zona de limitación de la edificación: **SÍ AFECTADA**.

A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y

perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante

Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

Foto aérea - Identificación Autovía A-4



2.7.2. SERVIDUMBRE AERONAÚTICA

- **Afección aeronáutica**

– Normativa de aplicación.

De acuerdo con lo dispuesto en la **Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea**, capítulo IX, artículo 51, sobre servidumbres aeronáuticas:

"Los terrenos, construcciones, e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación.

La naturaleza y extensión de dichos gravámenes se determinarán mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, conforme a las disposiciones vigentes, en cada momento, sobre tales servidumbres..."

En el **Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas**, se definen las servidumbres a establecer en torno a los aeródromos y a las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, para garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación y despegue o la protección de radioayudas para la navegación aérea, encomendando al Ministerio del Aire el establecimiento de las citadas servidumbres.

Tras esta normativa, entra en vigor el **Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre**, que modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Decreto 1844/1975 de servidumbres aeronáuticas en helipuertos, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

A su vez, el Real Decreto 1541/2003 establece en su disposición adicional única que las referencias del Decreto 584/1972 y Decreto 1844/1975 al Ministerio del Aire, deben entenderse referidas al Ministerio de Defensa o al Ministerio de Fomento según corresponda.

Más recientemente, se aprobó el **Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto**, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, modificando el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre

la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, modificado a su vez por el Real Decreto 1267/2018, de 11 de octubre.

Posteriormente, se publicó el **Real Decreto 297/2013, de 26 de abril**, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; promulgada al objeto de revisar y actualizar determinados aspectos técnicos de las servidumbres aeronáuticas para adecuarla a la normativa internacional de OACI, adaptar el texto al régimen competencial y administrativo vigente, incorporar a la regulación sobre establecimiento y modificación de servidumbres la participación de los interesados, particularmente administraciones y ciudadanos cuyos derechos pueden verse afectados, e incorporar instrumentos de flexibilidad que permitan maximizar la eficiencia de los servicios técnicos de la administración aeronáutica, sin menoscabo de la seguridad operacional.

Finalmente, se ha publicado recientemente el **Decreto 369/2023 de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea**, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y **que deroga el anterior Decreto 584/1972.**

En esta nueva resolución, se incorporan medidas de regulación en materia de sostenibilidad económica, ahorro y eficiencia energética, y competencias territoriales.

Como novedad, se eliminan como categoría independiente las servidumbres aeronáuticas de operación, siendo reemplazadas por algunas servidumbres de aeródromo basadas en criterios de Aviación Civil Internacional. Por otro lado, se incorporan nuevas servidumbres de navegación por satélite y servidumbres de protección frente a la instalación de aerogeneradores.

En cuanto a la servidumbre de limitación de actividades, se reformula su redacción para aclarar que únicamente las actividades de nueva implantación que conlleven construcciones, instalaciones o plantaciones, están sujetas al régimen de acuerdo previo, pudiendo la autoridad nacional de supervisión correspondiente prohibir, limitar o condicionar las mismas cuando se evidencie la existencia de riesgo para la seguridad de las operaciones aéreas.

--

Por último, son también de **aplicación específica para el aeropuerto de Sevilla:**

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.

- Incidencia en el ámbito.

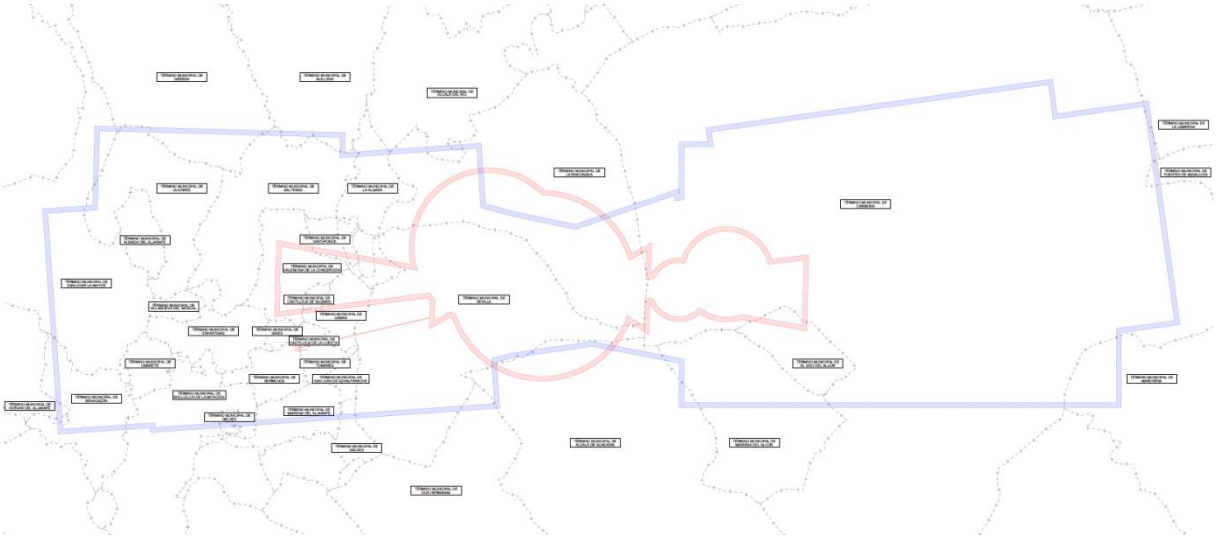
El ámbito objeto de estudio **SÍ PRESENTA INCIDENCIA en la servidumbre aeronáutica** del aeropuerto de Sevilla, tanto en la **operación de aeronaves como de aeródromo y radioeléctricas**, de acuerdo al Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla, según se refleja en los planos:

- Plano 1 Hoja 1 - Términos municipales afectados por las servidumbres.

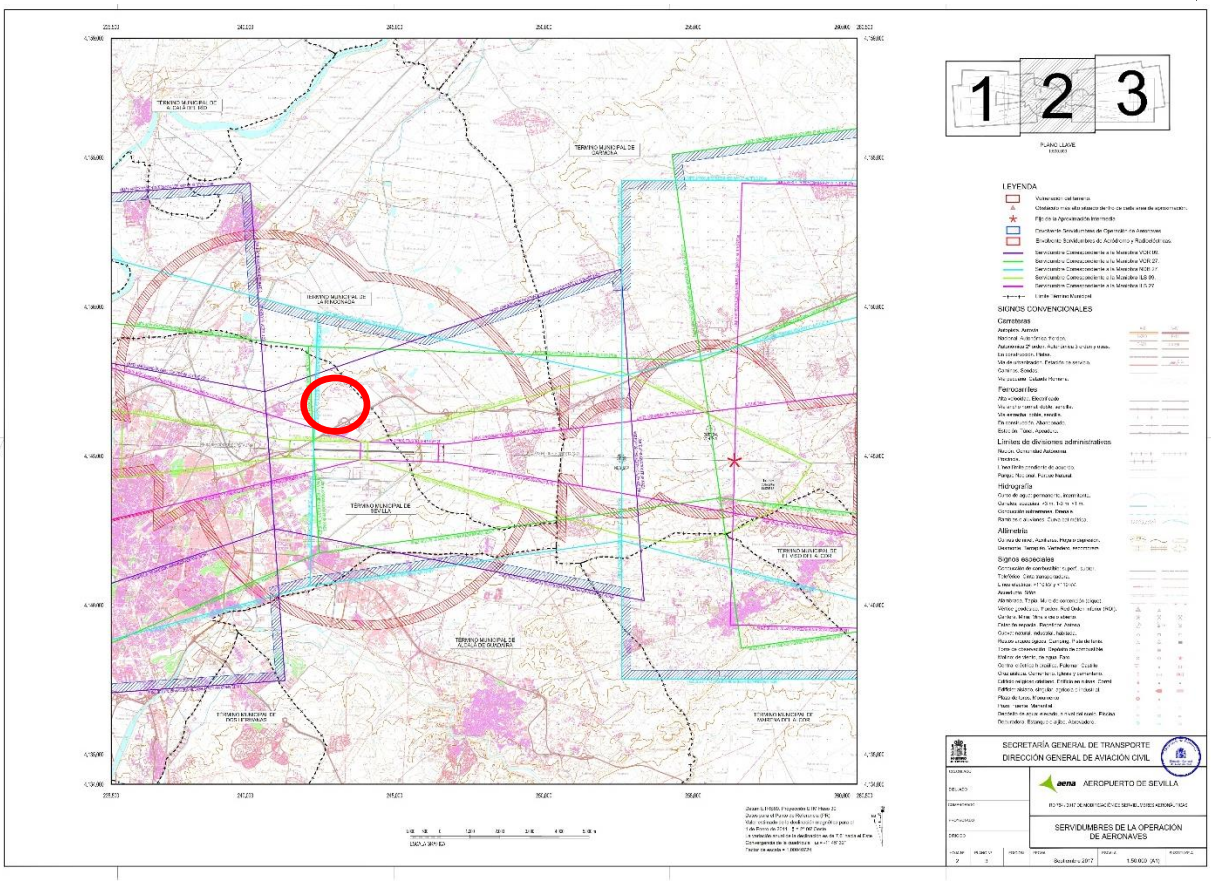
- Plano 3 Hoja 2 - Servidumbres de la operación de aeronaves.

- Plano 2 Hoja 6 - Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.

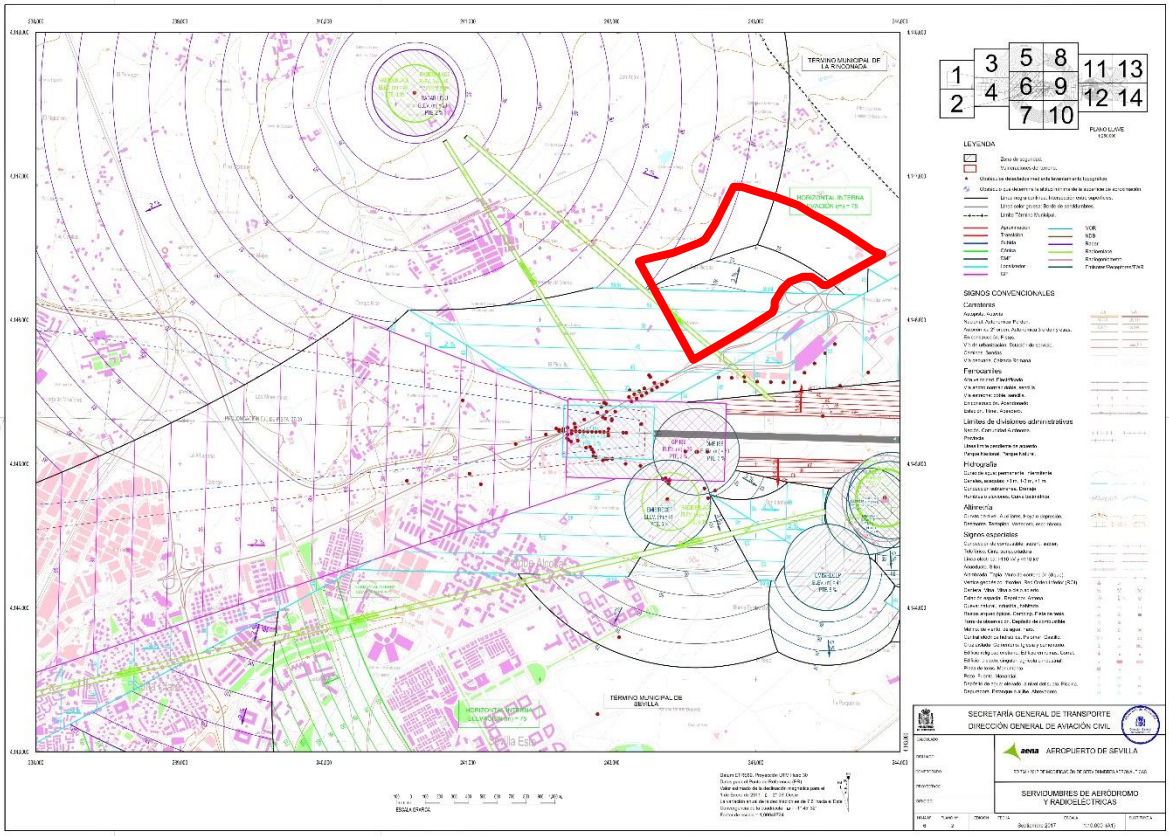
RD 764/2017 - Plano 1 Hoja 1. Términos municipales afectados por las servidumbres



RD 764/2017 - Plano 3 Hoja 2. Servidumbres de la operación de aeronaves *(plano modificado con indicación del ámbito)*



RD 764/2017 - Plano 2 Hoja 6. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas *(plano modificado con indicación del ámbito)*



De acuerdo al Decreto 369/2023 de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y teniendo en cuenta que el ámbito se encuentra incluido dentro de las zonas de servidumbre aeronáutica legalmente establecidas, el Plan Parcial de Ordenación deberá contemplar para su redacción y tramitación los siguientes aspectos:

De acuerdo al art. 10. Limitación de alturas:

- Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística, territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo y de instalaciones radioeléctricas, o los de su revisión o modificación, requerirán de un informe previo favorable conforme al artículo 27, y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos, salvo en los casos excepcionales contemplados en el artículo 28.

- Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo y de instalaciones radioeléctricas, requerirán un acuerdo previo favorable conforme al artículo 31, y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las superficies de las servidumbres de afección, salvo que se encuentren amparadas en su correspondiente autorización de obstáculo prevista en los casos excepcionales contemplados en el artículo 34.

De acuerdo al art. 14. Servidumbre de limitación de actividades:

- El área afectada por las servidumbres de aeródromo, indicadas en el artículo 8, y por las servidumbres de instalaciones radioeléctricas, indicadas en el artículo 11, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

En relación al citado art. 27 Informes de Planes o instrumentos de ordenación:

- Todos los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de aeródromos o instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Continuando con el también mencionado art. 31 Condiciones para la realización de actuaciones en zonas de servidumbre o que supongan obstáculos:

- Las personas físicas o jurídicas sólo podrán ejecutar construcciones, instalaciones o plantaciones con pleno respeto al contenido de la normativa sobre servidumbres aeronáuticas. A tales efectos, no podrán desarrollarse dichas construcciones, instalaciones o plantaciones, que se encuentren en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan ser consideradas obstáculos, si las autorizaciones emitidas por las administraciones públicas con competencias en materia urbanística o de ordenación territorial no cuentan con el previo acuerdo favorable de la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias. El previo acuerdo favorable emitido por la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa será preceptivo con independencia del resto de autorizaciones emitidas por otras administraciones en el ámbito de sus competencias.

Por último, de acuerdo al art. 33 apart.2, corresponde a la autoridad nacional de supervisión civil adoptar las resoluciones previstas en los artículos 31 y 32 en relación con los aeródromos civiles y las instalaciones de navegación aérea civiles , y a dicha autoridad, previo informe del Ministerio de Defensa, respecto a los aeródromos de utilización conjunta.

- **Afección acústica**

- Normativa de aplicación.

Real Decreto 53/2018, de 2 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del aeropuerto de Sevilla (BOE nº 42, de 16 de febrero de 2018).

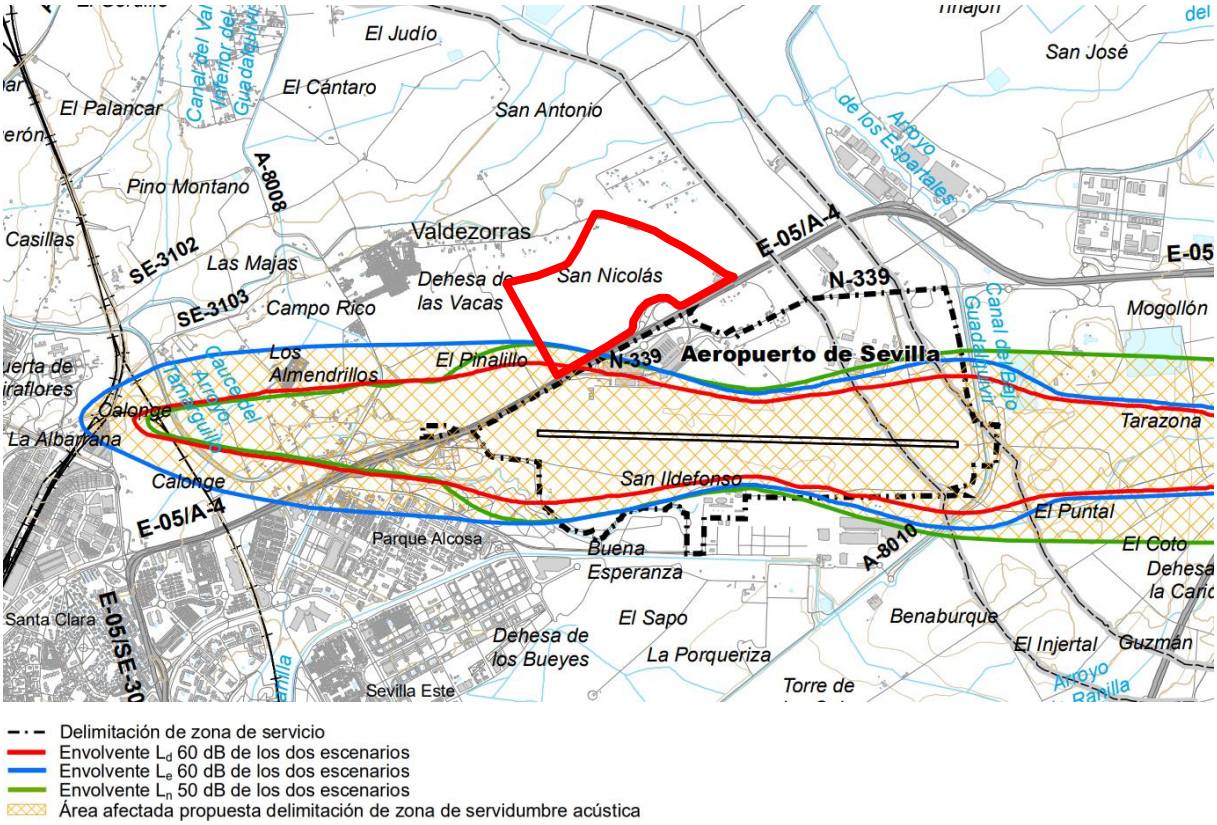
Real Decreto 630/2023, de 11 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del aeropuerto de Sevilla (BOE nº 183, de 2 de agosto de 2023).

- Incidencia en el ámbito.

De acuerdo al RD 630/2023:

- La zona de servidumbre acústica comprende el territorio del entorno del aeropuerto delimitado exteriormente por las curvas de nivel correspondientes a los índices acústicos Ld ≥ 60 dB(A), Le≥ 60 dB(A) y Ln ≥ 50 dB(A), que representan el nivel de ruido generado por el funcionamiento de la infraestructura aeroportuaria, de conformidad con el artículo 8 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Esta zona de servidumbre se delimita en los mapas de ruido incluidos en el anexo I de dicho RD 630/2023.
- En el interior del perímetro de la zona de servidumbre acústica, las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y el artículo 7.3 del Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la ley del Ruido, mencionada anteriormente.

RD 630/2023 - Anexo I . Plano 1 Delimitación de servidumbre acústica total *(plano modificado con indicación del ámbito)*



Delimitación de zona de servicio
Envolvente L_d 60 dB de los dos escenarios
Envolvente L_e 60 dB de los dos escenarios
Envolvente L_n 50 dB de los dos escenarios
Área afectada propuesta delimitación de zona de servidumbre acústica

De la observación de la envolvente se constata que el ámbito **SÍ PRESENTA AFECCIÓN acústica aeroportuaria**, quedando esta localizada en el ángulo inferior suroeste del sector, lo que deberá ser tenido en cuenta de cara a los usos y actividades previstos por la ordenación en esa zona.

Así mismo, las ordenanzas a establecer en fases posteriores de desarrollo del documento del Plan Parcial de Ordenación, deberán determinar los usos compatibles con los niveles de emisión acústica previstos, e indicar a su vez las medidas obligatorias a adoptar por las edificaciones, para el cumplimiento de las exigencias básicas de protección frente al ruido fijadas por el DB-HR del CTE.

2.7.3. VÍAS PECUARIAS

- **Normativa de aplicación:**

  Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

  Decreto 155/1998 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- **Incidencia en el ámbito:**

  En la proximidad del ámbito se localizan las siguientes vías pecuarias:

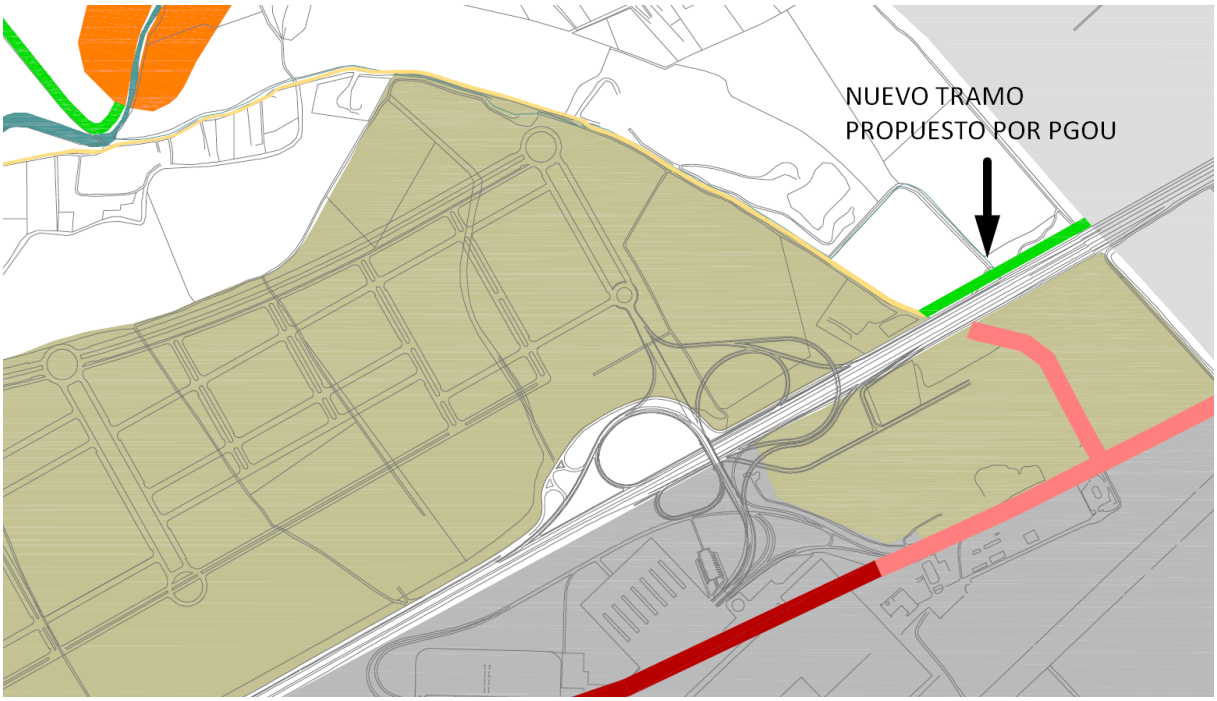
Identificador de la vía:	41091022
Nombre de la vía:	VEREDA DE LOS ESPARTALES
Tipo de tramo:	Vereda
Estado legal de la vía:	No deslindada
Ancho legal:	20 metros

Visor REDIAM - Identificación Vereda de los Espartales



Identificador de la vía:	Sin identificar
Nombre de la vía:	Sin denominación
Tipo de tramo:	Vereda
Estado legal de la vía:	Nuevo tramo propuesto por el PGOU de Sevilla

PGOU Sevilla - Plano O.E.13 El sistema viapecuario - Identificación del nuevo tramo propuesto



Ninguna de las 2 vías reseñadas se encuentra de manera efectiva dentro del ámbito del sector, por lo que no suponen afección.

2.7.4. OTRAS AFECCIONES

- INUNDABILIDAD

Según todas las cartografías oficiales consultadas, los suelos analizados no se localizan en la zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500), que corresponde a la lámina de inundabilidad asociada a un periodo de retorno de 500 años.

- INFRAESTRUCTURAS

En el entorno del sector no se localizan afecciones por trazado de infraestructuras que condicionen su desarrollo.

- CEMENTERIOS

El sector no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, y modificaciones posteriores, de acuerdo a Decreto 62/2012, de 13 de marzo y Decreto 26/2014, de 11 de febrero.

- VEGETACIÓN, PATRIMONIO NATURAL y BIODIVERSIDAD

No existe ninguna afección en cuanto a espacios naturales, ni del patrimonio natural que afecte al ámbito del sector.

- COSTAS

El ámbito del sector no se encuentra dentro de las líneas de dominio público o de servidumbre establecidas por la Ley 22/1988 de Costas.

- MONTE PÚBLICO

En el ámbito del sector no se encuentra ningún Monte Público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003 de Montes, ni a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

En el ámbito de actuación no existe ningún bien arquitectónico patrimonial objeto de protección, que pudiera afectar al desarrollo del sector.

- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En el ámbito de actuación no existe ningún bien patrimonial arqueológico objeto de protección, ni indicio alguno, que pudiera afectar al desarrollo del sector.

En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra.

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

Salvo el aeropuerto, no se encuentra en el sector ni en su entorno, ninguna actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera que deba ser tenida en consideración.

Tampoco existe en el sector ni en sus proximidades ninguna actividad que pueda generar emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores.

- MEDIO ACÚSTICO

Respecto al medio ambiente acústico los terrenos están bajo la influencia del aeropuerto y de la autovía A4. Esta circunstancia se tendrá en cuenta para la elaboración del estudio acústico preoperacional necesario en fases posteriores de desarrollo del documento.

2.8. DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

De acuerdo a LISTA art. 62 y Reglamento LISTA arts. 85 y 90, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en el apartado de memoria de información y diagnóstico, la descripción de las determinaciones de la planificación territorial que les sean de aplicación.

Según esto, se describen a continuación las determinaciones, o justificación de la no afección -en su caso-, de cada uno de los documentos de planificación territorial del ámbito, con posibilidad de afección al sector.

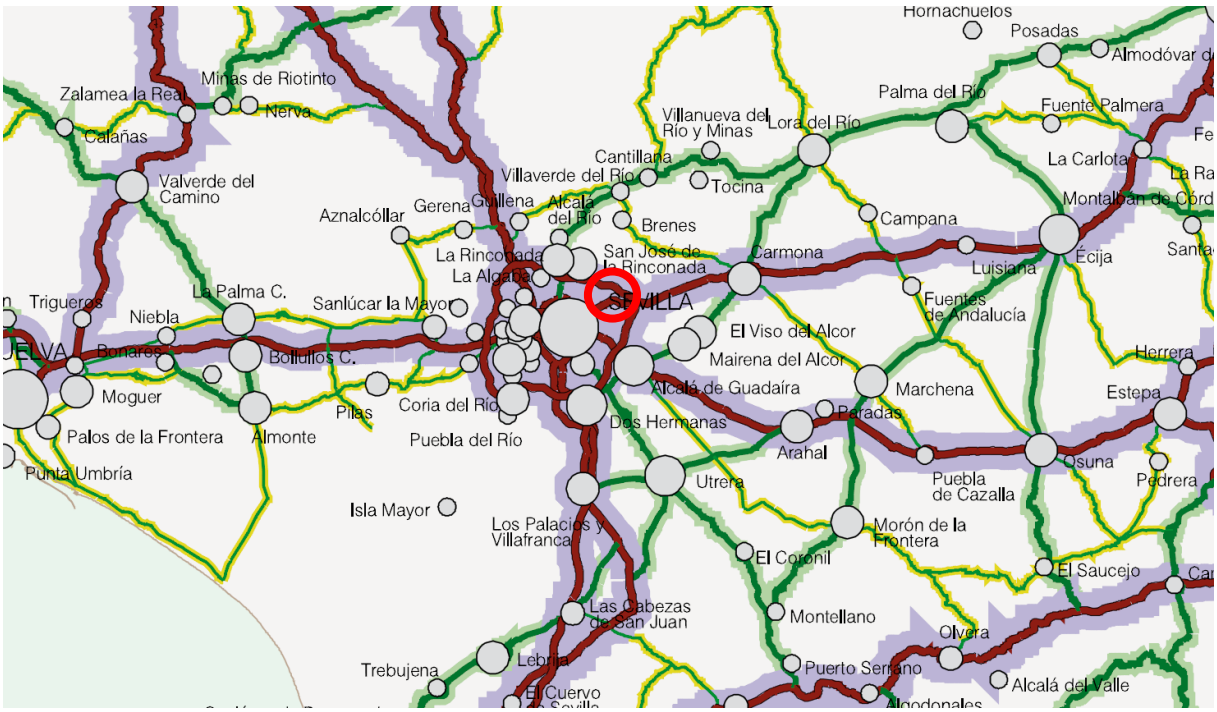
- PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (POTA), 2006.

Sin afección.

A título meramente informativo indicar que:

- El municipio de Sevilla queda clasificado por el POTA dentro de la Unidad Territorial "Centro Regional de Sevilla", con jerarquía en el sistema de ciudades como "Ciudad Principal".
- En el art. 66 "Estrategias y prioridades territoriales del sistema viario", con respecto a las orientaciones para los sistemas viarios provinciales (punto 3), se plantea la conveniencia de garantizar la conexión de Sevilla, como capital andaluza, con el resto de centros regionales, prestando especial atención al desarrollo de la red ferroviaria de alta velocidad, a los servicios regionales, y al **impulso de sus centros logísticos**, el puerto y el aeropuerto.
- En este sentido, el POTA clasifica la autovía A-4, que dispone de conexión directa con el sector, como eje viario regional de 1º nivel.

POTA - Plano 11 Estrategias y prioridades territoriales para el sistema viario
(plano modificado con indicación del ámbito)

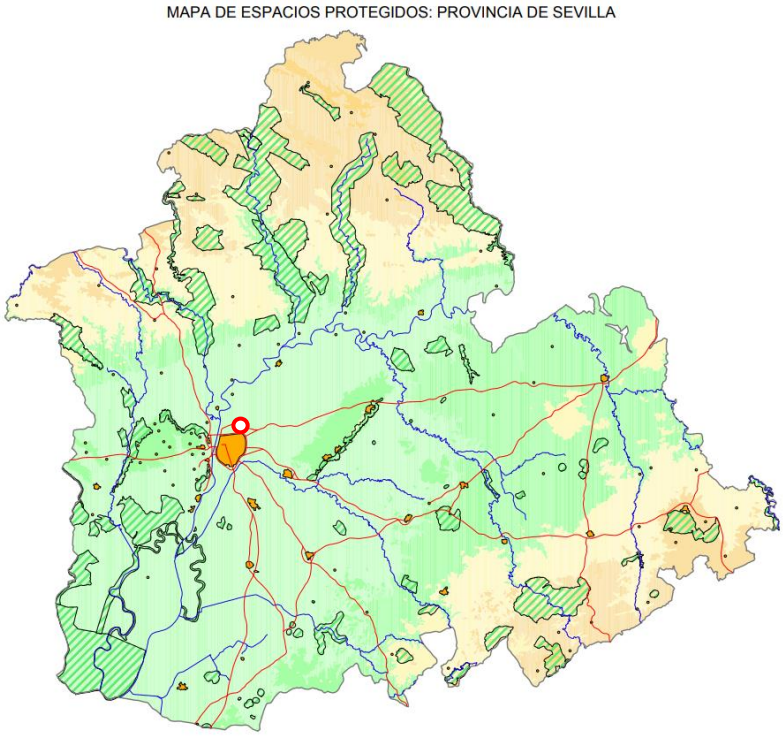


- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA, 1986 y 2007.

Sin afección.

Tal como se indica en el propio PGOU, el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia no incluye ninguna zona de protección dentro del término municipal de Sevilla.

PPMF provincia Sevilla - Mapa de espacios protegidos *(plano modificado con indicación del ámbito)*



- PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS), 2009.

Como única afección, se indica que el ámbito de actuación se encuentra dentro del área de oportunidad metropolitana de tipo empresarial, denominada E21 "San Nicolás", que incluye los sectores de suelo urbanizable SUS-DMN-02 y SUS-DMN-03 delimitados por el PGOU de Sevilla

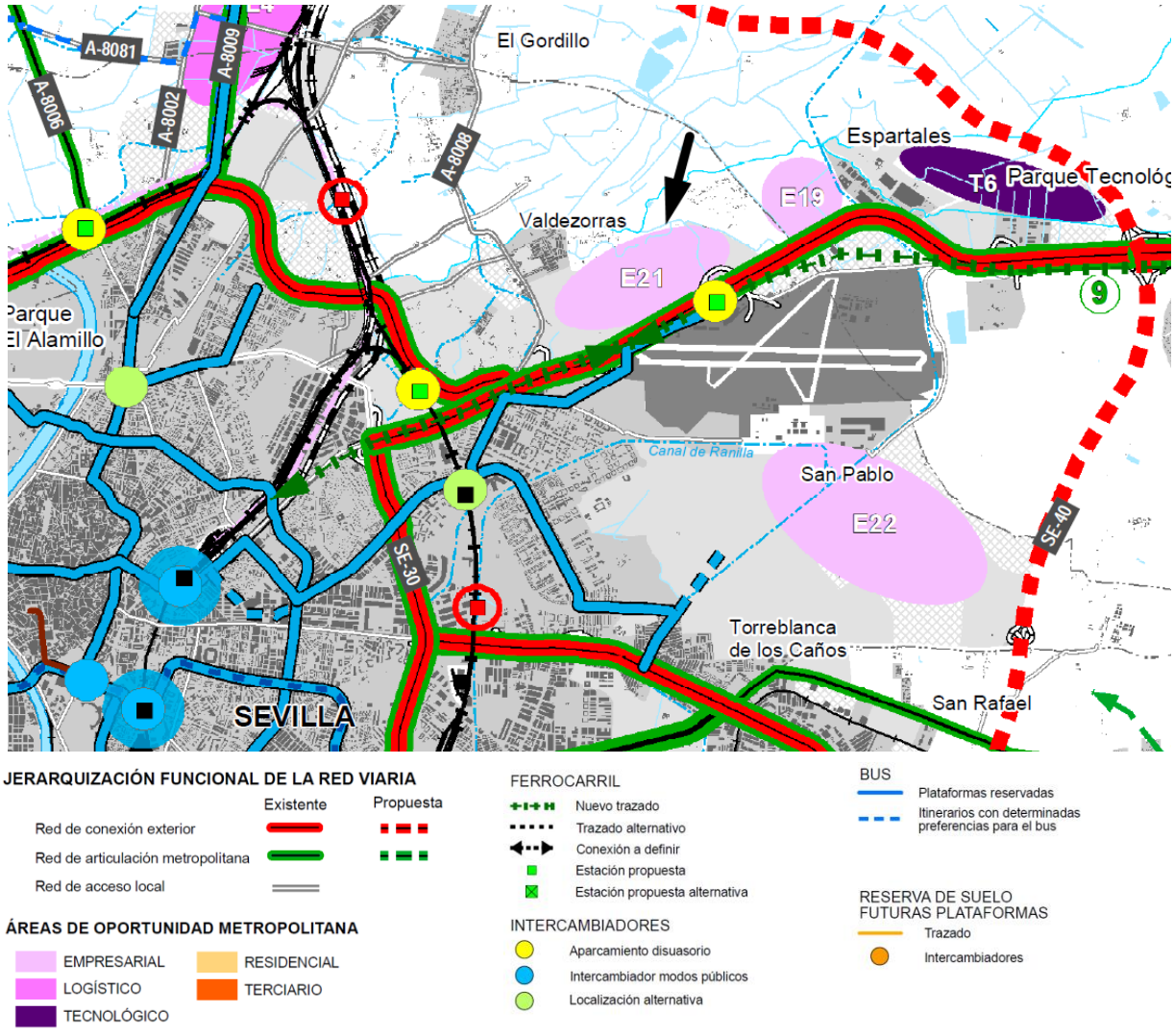
Se incluye la justificación y criterios de actuación correspondientes a la ficha de este área de oportunidad:

JUSTIFICACIÓN
El nuevo Parque Empresarial y de Actividades Económicas en la zona de San Nicolás se apoya en la traza de la A-4, reforzando el eje productivo que está consolidándose en torno al aeropuerto. Su proximidad al aeropuerto es una oportunidad para el desarrollo de actividades logísticas, terciarias y comerciales, complementarias a las previstas en el término de La Rinconada. Los terrenos se corresponden con la zona calificada con uso global "actividades productivas" en el ámbito de los sectores urbanizables delimitados por el PGOU de Sevilla SUS-DMN-02 y 03.
CRITERIOS DE ACTUACIÓN
– El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. – La previsión de espacios libres se concentrará en el norte del sector para integrarse en el medio rural y en la zona residencial de Valdezorras, y hacia el sur, en el contacto con la A-4, para evitar el tratamiento como fachada urbana. – La accesibilidad se organizará desde la A-4, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas sobre la Zona de Cautela, al objeto de garantizar la funcionalidad de la vía y posibilitar el trazado de la plataforma reservada para transporte público. – La ordenación evitará el tratamiento del contacto con la A-4 como fachada urbana, destinando este espacio al sistema de espacios libres.

- La actuación estará condicionada a un estudio de movilidad que evalúe la incidencia de los desarrollos propuestos sobre la funcionalidad del viario existente, y al desarrollo de las medidas necesarias para evitar la pérdida de funcionalidad del mismo, así como su adecuación a la normativa sectorial que le sea de aplicación.
- La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.

Estos criterios de actuación son similares a lo ya indicado tanto por el planeamiento urbanístico (PGOU de Sevilla) como por la normativa sectorial de aplicación. En cualquier caso, deberán ser igualmente tenidos en cuenta en el diseño de la ordenación.

POTAUS - Plano de ordenación de usos y sistema de transportes (plano modificado con indicación del ámbito)

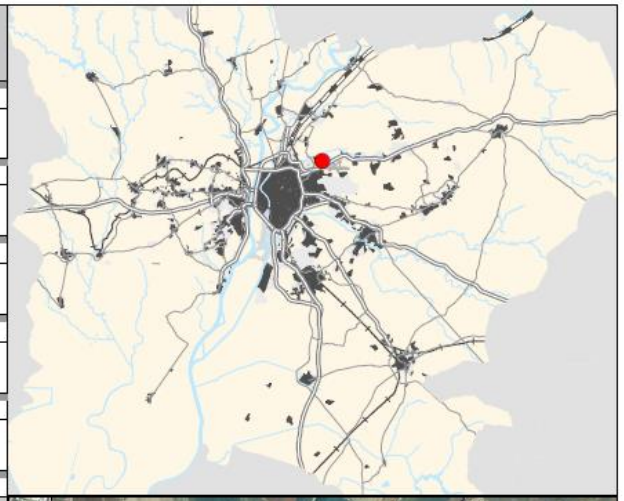


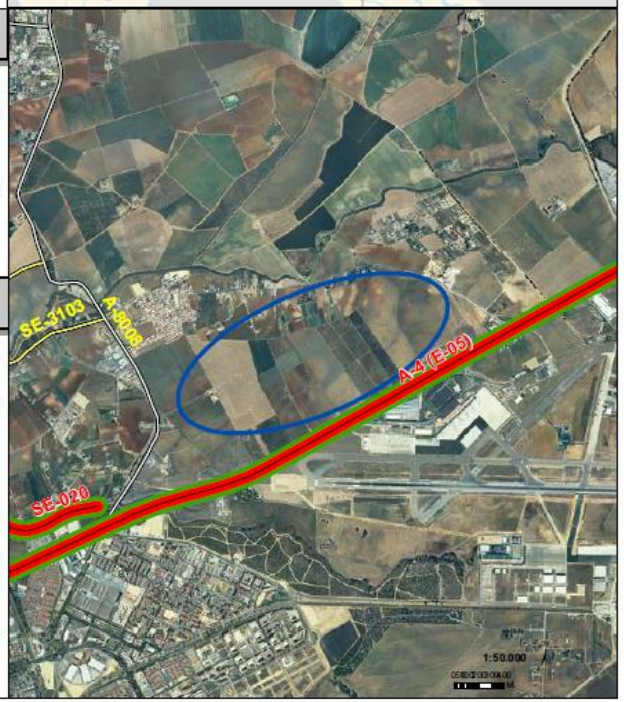
POTAUS - Plano de ordenación de usos y sistema de transportes (plano modificado con indicación del ámbito)

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN	**E21 San Nicolás**
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	174 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo urbanizable sectorizado
TIPO DE ÁREA	Empresarial





JUSTIFICACIÓN

El nuevo Parque Empresarial y de Actividades Económicas en la zona de San Nicolás se apoya en la traza de la A-4, reforzando el eje productivo que está consolidándose en torno al aeropuerto. Su proximidad al aeropuerto es una oportunidad para el desarrollo de actividades logísticas, terciarias y comerciales, complementarias a las previstas en el término de La Rinconada.

Los terrenos se corresponden con la zona calificada con uso global "actividades productivas" en el ámbito de los sectores urbanizables delimitados por el PGOU de Sevilla SUS-DMN-02 y 03.

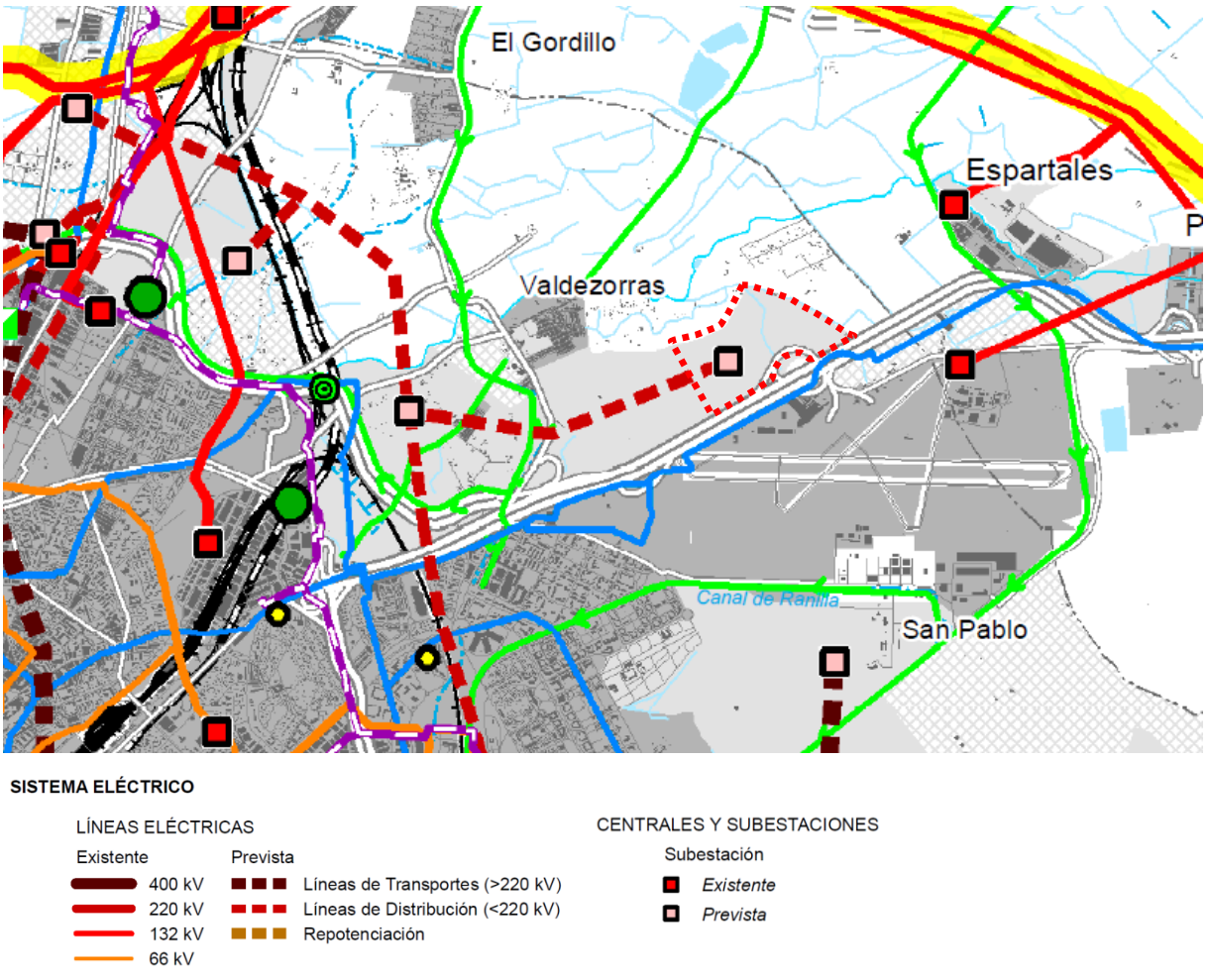
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.
- La previsión de espacios libres se concentrará en el norte del sector para integrarse en el medio rural y en la zona residencial de Valdezorras, y hacia el sur, en el contacto con la A-4, para evitar el tratamiento como fachada urbana.
- La accesibilidad se organizará desde la A-4, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas sobre la Zona de Cautela, al objeto de garantizar la funcionalidad de la vía y posibilitar el trazado de la plataforma reservada para transporte público..
- La ordenación evitará el tratamiento del contacto con la A-4 como fachada urbana, destinando este espacio al sistema de espacios libres.
- La actuación estará condicionada a un estudio de movilidad que evalúe la incidencia de los desarrollos propuestos sobre la funcionalidad del viario existente, y al desarrollo de las medidas necesarias para evitar la pérdida de funcionalidad del mismo, así como su adecuación a la normativa sectorial que le sea de aplicación.
- La ordenaciónn detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.

Además de los condicionantes anteriores derivados de la inclusión del sector dentro de un área de oportunidad, el POTAUS también prevé en la zona la realización de una nueva ampliación de la red eléctrica principal de la ciudad y la instalación de una nueva subestación, para dotar de servicio a los nuevos desarrollos, que -aunque con distinto trazado- se corresponde con lo ya mencionado en el apartado 2.4 Infraestructuras urbanas.

En este sentido, se repite lo ya mencionada en su momento, con respecto a la necesidad de realizar consulta previa tanto a la Gerencia de Urbanismo como a las compañías suministradoras, para aclarar el trazado definitivo a tener en cuenta.

POTAUS - Plano de infraestructuras básicas: energía, telecomunicaciones, agua y residuos (plano modificado con indicación del ámbito)



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN

De acuerdo a LISTA art. 31 y Reglamento LISTA art. 50, se justifica la necesidad de transformación de este suelo rústico, mediante la actuación prevista de nueva urbanización, en base a las necesidades de crecimiento urbano y económico de la ciudad, y debido a la imposibilidad de atender a dichas necesidades en el suelo urbano disponible.

La ubicación estratégica de los terrenos junto a la autovía A-4, como una de las principales vías de acceso y conexión territorial de la ciudad, y la demanda creciente de los servicios industriales, productivos y logísticos vinculados a las áreas urbanas, hacen necesaria la transformación de estos suelos, para atender a la necesidad de estos servicios por parte de la población.

En este sentido, y de acuerdo a Reglamento LISTA art. 50, apart. 1d), se trata además de una actuación de transformación urbanística ya prevista, delimitada y justificada por parte del planeamiento general vigente (PGOU de Sevilla de 2006).

En referencia a estos mismos artículos, se justifica también la condición de colindancia al suelo urbano de la actuación de nueva urbanización prevista, en base a la aclaración realizada en Reglamento LISTA art. 50, apart. 2, donde se indica que se considerará que cumplen con este requisito los sectores colindantes con otros que tengan, al menos, la propuesta de delimitación aprobada y que garanticen la integración en la malla urbana del conjunto de las actuaciones a través de sus determinaciones de ordenación y programación. Siendo este el caso, al encontrarse el sector objeto de la actuación colindante con los siguientes sectores también programados por el planeamiento general, y que garantizan la integración del conjunto en continuidad con el tejido urbano de la ciudad existente:

- SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste
- SUS-DMN-04 Aeropuerto viejo
- SOU-DMN-01 Buen aire
- SUNS-DMN-03 Camino de Brenes
- SOU-DMN-01 Valdezorras Norte
- SOU-DMN-02 Valdezorras Sur
- SOU-DMN-02 Valdezorras Este
- API-DMN-03 Valdezorras
- SUNS-DE-02 Aeropuerto - NIV

3.2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

3.2.1. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN DE ACUERDO A LISTA Y REGLAMENTO

Se mencionan a continuación los principios y criterios de carácter general para la ordenación incluidos en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (Reglamento LISTA). Se incluyen sólo aquellos de aplicación específica, de acuerdo al instrumento de planeamiento y tipo de intervención prevista.

- **LISTA. Art. 4** Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al **principio de desarrollo sostenible** y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) **Viabilidad social:** todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación...

b) **Viabilidad ambiental y paisajística:** la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

...

d) **Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética:** las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

...

f) **Viabilidad económica:** todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

...

- **LISTA. Art. 61** Criterios para la ordenación urbanística.

1. Con el fin de procurar un **desarrollo urbano y territorial sostenible**, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo...

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas -sistemas generales o locales- como privadas, deberá:

a) **Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes** en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la **conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables** y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.

b) Resolver los problemas de movilidad **mejorando la red viaria, ciclista y peatonal** y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.

c) Priorizar la utilización del **espacio público urbano** por el peatón frente a los vehículos motorizados y la **conexión de éste con el entorno rural**, garantizando las condiciones de **accesibilidad universal.**

d) Incluir los **equipamientos comunitarios en proporción suficiente** a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.

e) Establecer **redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos** y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.

...

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a **estándares y reservas dotacionales**, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como **mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes**, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía.

...

- **Reglamento LISTA. Art. 79** Criterios generales para la ordenación urbanística.

1. Para la integración del principio de **desarrollo urbano y territorial sostenible** en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La **ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030** y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una **ocupación racional y eficiente del suelo**...

...

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

...

b) El **diseño y orientación adecuados de la trama urbana** para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de **fuentes de generación de energías renovables**, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán 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...

...

- **Reglamento LISTA. Art. 80** Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

a) A fin de **fomentar los desplazamientos peatonales**, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando **recorridos confortables** desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará **la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes** y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de **arbolado en proporción suficiente** y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).

d) Para **reducir el efecto «isla de calor urbano»** se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y **accesibilidad universal de los espacios públicos**, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

a) Garantizar la **calidad en el diseño de las zonas verdes**, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de **especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento**.

b) Regular el **diseño de los pavimentos** del espacio verde urbano, asegurando su **permeabilidad** y aptitud para la plantación.

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de **superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas**.

- **Reglamento LISTA. Art. 81** Criterios de ordenación de las dotaciones.

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

a) Para favorecer la adaptación de los **espacios libres y zonas verdes** a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo **zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades** concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

...

c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de **movilidad sostenible** e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:

...

6.º El desarrollo de **infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental**, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.

...

e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever **redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos** de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y

depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.

3.2.2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE ACUERDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

Se incluye la información relativa a los principios, determinaciones y objetivos previstos para la ordenación, por parte de los instrumentos de planeamiento urbanístico general (PGOU de Sevilla) y territorial de afección (POTAUS). Dicha información repite parte de lo ya mencionado en los apartados anteriores de la memoria referidos a las determinaciones urbanísticas y de la planificación territorial.

- **PGOU de Sevilla.** Principios y objetivos de acuerdo a la ficha de la ordenación pormenorizada del sector:

PRINCIPIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

- Los **parámetros de ordenación estructural** que aparecen en la ficha son, en todo caso, **vinculantes**. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.

- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, **en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño** en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.

- Se deberá prever una **reserva de suelo para subestación eléctrica** con una superficie mínima de 2.000 m2.

- El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, siguiendo así las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.

- El Plan Parcial que se elabore para el desarrollo del sector **deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica** que se expresan en el plano de ordenación O.G.13 correspondiente al equipo Centro de Emisores (sito en el aeropuerto de Sevilla).

- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

OBJETIVOS

- Convertir el sector en una **oferta cualificada de suelos para actividades económicas**, al disponer de una posición óptima, junto a una de las principales vías de acceso a la ciudad, la carretera de Madrid (A-4).
- **Evitar la configuración de fachada urbana** en el frente del sector hacia la carretera de Madrid, mediante la disposición de amplios espacios verdes, que formalicen una imagen ordenada y cuidada de uno de los principales accesos a la ciudad.
- Previsión de los **espacios libres del sector en una banda paralela a la N-IV** (A-4), así como en los espacios de **transición con el medio rural, situados al norte** del sector.

- Ordenación interna del sector con **viarios estructurales de continuidad longitudinal con San Nicolás Oeste**, y vías transversales, tanto en la división entre sectores Este y Oeste, como en la conexión con el nudo de acceso a la N-IV (A-4), frente al aeropuerto.
- Las **tipologías edificatorias deberán distanciarse de la tradicional nave industrial de 1 única planta**, debiendo posibilitarse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

- **POTAUS.** Principios y objetivos de acuerdo al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), al estar incluido el sector dentro del área de oportunidad metropolitana de tipo empresarial denominada E21 "San Nicolás":

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

- La previsión de **espacios libres se concentrará en el norte del sector** para integrarse en el medio rural y en la zona residencial de Valdezorras, y **hacia el sur, en el contacto con la A-4**, para evitar el tratamiento como fachada urbana.

- La accesibilidad se organizará desde la A-4, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas sobre la Zona de Cautela, al objeto de garantizar la funcionalidad de la vía y posibilitar el trazado de la plataforma reservada para transporte público.

- La ordenación **evitará el tratamiento del contacto con la A-4 como fachada urbana**, destinando este espacio al sistema de espacios libres.

- La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.

3.2.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN

Tomando como base la información mencionada en los apartados anteriores, se incluyen a continuación los objetivos específicos de la intervención prevista, de acuerdo a la situación y contexto urbano actuales:

- Se sigue manteniendo como objetivo principal el mencionado en el PGOU, de convertir el sector en una **área cualificada de suelos para actividades económicas**, gracias a su ubicación estratégica y conexión directa con la autovía A4.

  Para el cumplimiento de este objetivo es fundamental **asegurar la viabilidad del desarrollo de los suelos,** y en este sentido, se considera indispensable revisar la proporción de usos pormenorizados inicialmente prevista por el planteamiento vigente, de acuerdo a la situación y demandas actuales de la ciudad.

  El uso de servicios avanzados y el uso industrial de carácter tradicional, no tienen actualmente una demanda significativa en el municipio, lo que pondría en riesgo la viabilidad del desarrollo de los suelos antes mencionada. Sin embargo, sí existe actualmente una clara necesidad y demanda de suelos para actividades de tipo logístico y de distribución, acorde con el cambio actual en los patrones de uso y consumo de la población, que se beneficiaría además de la privilegiada ubicación del sector, en cuanto a sus comunicaciones y conectividad viaria.

- Garantizar que la nueva ordenación mantenga la **efectividad del sector en cuanto a su conectividad viaria** y conexión estratégica con la autovía A4, indispensable para el aprovechamiento de las actividades productivas previstas a implantar en el sector.

- Mantener y desarrollar **los criterios estéticos establecidos en la ficha de ordenación pormenorizada** del PGOU, tanto en lo relativo a la configuración de una imagen ordenada y cuidada del acceso a la ciudad, percibido a través de la autovía A4, mediante la ubicación del sistema general de espacios libres del sector junto a este viario; como en lo referente a la regulación de las tipologías edificatorias previstas a desarrollar, fomentando la ordenación de modelos alejados del esquema tradicional de ocupación de naves seriadas de 1 única planta, para lograr una mejora de la imagen del conjunto y una mayor flexibilidad en cuanto a las posibilidades de implantación de los espacios productivos.

- Asegurar la **coordinación de la ordenación del sector con el desarrollo previsto en el sector colindante San Nicolás Oeste,** de acuerdo a los viarios estructurantes y criterios acordados en el documento de ordenación conjunta de ambos sectores, aprobado por parte de la Gerencia de Urbanismo.

- Alcanzar, mediante el adecuado diseño de la ordenación y su adaptación a las actividades y usos previstos, unos **niveles óptimos de viabilidad técnica y de eficiencia de las infraestructuras básicas**

(abastecimiento, saneamiento, infraestructuras energéticas, etc.), fomentando el empleo de las energías renovables y cualquier otra medida favorable en la lucha contra el cambio climático.

- Implementar medidas y criterios de sostenibilidad en el diseño de la urbanización, entre otros en lo referente a instalación de fuentes de energía renovable en el espacio urbano, mitigación de los efectos del cambio climático mediante la previsión de arbolado en cantidad suficiente, mantenimiento del suelo natural en las zonas de espacios libres o empleo de materiales de alta reflactancia para reducir el efecto isla de calor, empleo de SUDS (sistemas urbanos de drenaje sostenible), etc.
- Garantizar la accesibilidad universal en los espacios urbanos.
- Fomentar los desplazamientos peatonales y ciclistas, generando recorridos ambientalmente confortables, procurando la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes del propio sector, y entre estos y el resto de la ciudad.

3.3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

De acuerdo a LISTA, arts. 62 y 77, y Reglamento LISTA, arts. 85 y 111, -todos ellos en términos similares-, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en su apartado de memoria de ordenación, entre otros, la descripción y análisis de las distintas alternativas razonables de ordenación contempladas, técnica y ambientalmente viables.

Según esto, se incluye a continuación la descripción y análisis individual de las distintas alternativas de ordenación contempladas para el presente documento.

Aclarar que estas alternativas, aparte de plantear la valoración urbanística de las distintas posibilidades de desarrollo del sector, se tomarán fundamentalmente en consideración en el proceso de evaluación ambiental de la intervención prevista, donde a través del Documento Inicial Estratégico (DIE) y posterior Estudio Ambiental Estratégico (EAE), se desarrollará en profundidad la evaluación ambiental de cada una de las alternativas.

En ese sentido, el establecimiento de alternativas de ordenación y su posterior evaluación desde el punto de vista tanto de la planificación urbana como de la evaluación ambiental, constituye una valiosa herramienta para poder anticipar, mitigar o prevenir dinámicas actuales de crecimiento urbano que pudieran llegar a ser insostenibles.

Para la ordenación propuesta se han contemplado **4 alternativas**, eligiendo finalmente entre ellas la que se considera más adecuada para el cumplimiento de los principios y objetivos de la ordenación.

3.3.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 es la opción de mantenimiento de la realidad existente, y por tanto descartando la formulación de cualquier instrumento de planeamiento para el desarrollo de los suelos.

En esta alternativa se conservan los terrenos tal y como se encuentran en la actualidad, es decir como zona de actividad agrícola, colindante con el sector SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste actualmente en proceso de desarrollo (PPO con aprobación inicial el 19/05/2023), con el que además se prevé parte de la ordenación en conjunto.

Alternativa 0 - Plano general



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA:

- Se trata de una opción conservadora, contraria a las previsiones establecidas por el PGOU y que no solventa la integración de los terrenos en el nuevo contexto urbano previsto para el crecimiento de la zona este de la ciudad.

- Sin la puesta en carga de estos suelos, se generará un vacío en la ordenación de este ámbito, dejando así mismo inconclusa la zona de contacto con el sector SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste antes mencionado.

- Por lo anterior, parece claro que la zona precisa de una actuación, para completar las previsiones establecidas por el PGOU dentro del modelo urbano-territorial propuesto para la ciudad, para el desarrollo de este ámbito como espacio de oportunidad -entre otros- para el establecimiento de actividades productivas a nivel municipal y metropolitano. Siendo además esta previsión conforme con la situación actual de demanda de suelo en la ciudad, sobre todo para actividades industriales de tipo logístico.

3.3.2. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 propone el mantenimiento de la ordenación propuesta por el Plan Parcial de Ordenación inicialmente tramitado y con aprobación inicial en 2009, cumpliendo las determinaciones y la distribución de usos lucrativos establecidos en la ficha de la ordenación pormenorizada del sector incluida en el PGOU.

PGOU ordenación pormenorizada / Alternativa 1 - Distribución de usos lucrativos (coinciden)

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industrial y almacenamiento	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269
Servicios avanzados	161.493	0,85			137.269
Servicios terciarios	161.493	1,00			161.493
TOTAL	**484.480**				**436.032**

La ordenación mantiene la estructura viaria planteada por el PGOU, con dos viarios principales longitudinales, estructurantes y de conexión con el sector vecino San Nicolás Oeste, y diversos viarios transversales para la intercomunicación interna del sector y para su enlace con la autovía A-4.

De acuerdo a la ordenación pormenorizada preceptiva indicada por el PGOU, al sur del sector se localiza el sistema general de espacios libres SGEL-12 Parque de San Nicolás, que garantiza la imagen de fachada verde de acceso a la ciudad pretendida para la zona, así como el sistema general viario SGV-DM-07 para la ampliación del nudo de enlace con el aeropuerto.

Siguiendo también las directrices marcadas por el PGOU, en el borde norte del sector se prevé la localización de otra franja de espacios libres pertenecientes al sistema local y la correspondiente dotación de equipamientos del ámbito, conformándose esta zona como espacio de transición con los terrenos agrícolas de suelo no urbanizable situados al norte del sector.

La distribución de parcelas se organiza en dos zonas tipológicamente muy diferenciadas, separadas por uno de los viarios transversales que coincide aproximadamente con el eje central del sector:

- Al oeste se sitúan las parcelas de menor tamaño, destinadas al uso industrial y terciario de carácter intensivo, y al uso de servicios avanzados, con una configuración de polígono industrial tradicional.

- Al este se sitúan las parcelas de mayor dimensión, destinadas al uso industrial intensivo y extensivo, en el borde este del sector, y al uso terciario extensivo en la zona central, con una configuración espacial más abierta, de tipo conjunto logístico.

Alternativa 1 - Plano general y cuadro de superficies



USOS

- INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)
- SERVICIOS TERCIARIOS
- SERVICIOS AVANZADOS
- DOTACIÓN LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
- DOTACIÓN LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL VIARIO
- SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-DMN-07

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN (968.959 m²)

ALTERNATIVA 1			
USOS LUCRATIVOS	SUP. m²s	EDIF. m²t	COEF.(m²t/m²s)
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO			
INDUSTRIAL INTENSIVO	118.612	118.612	1,00
INDUSTRIAL EXTENSIVO	49.938	42.881	0,86
TOTAL I	**168.550 m²s**	**161.493 m²t**	
SERVICIOS AVANZADOS			
TOTAL SA	**89.535 m²s**	**161.494 m²t**	**1,80**
SERVICIOS TERCIARIOS			
TERCIARIO INTENSIVO	77.760	97.200	1,25
TERCIARIO EXTENSIVO	102.758	64.293	0,63
TOTAL T	**180.518 m²s**	**161.493 m²t**	
TOTAL LUCRATIVO SECTOR	**438.603 m²s**	**484.480 m²t**	
DOTACIONES	SUP. m²s		
ESPACIOS LIBRES			
TOTAL EL	**106.855 m²s**		
EQUIPAMIENTOS			
EQ-1	19.380		
EQ-2	19.380		
TOTAL EQ	**38.760 m²s**		
TOTAL DOTACIONES	**145.615 m²s**		
VIARIOS LOCALES	SUP. m²s		
TOTAL VIARIO LOCAL	**226.997 m²s**		
SISTEMAS GENERALES	SUP. m²s		
ESPACIOS LIBRES SG.EL-12	91.281		
VIARIO SGV-DMN-07	66.463		
TOTAL SISTEMAS GENERALES	**157.744 m²s**		
TOTAL SECTOR	**968.959 m²s**		

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA:

- La oferta de suelos para el uso pormenorizado de servicios avanzados no se corresponde con la demanda real actual para este tipo de usos en la ciudad.

  Más bien al contrario, actualmente no existe ninguna demanda significativa a gran escala como para considerar eficiente la incorporación de esta actividad en los nuevos crecimientos de la ciudad, y la baja demanda existente se resuelve de manera puntual en los conjuntos industriales o terciarios (oficinas) ya existentes en la ciudad.

  Es preciso aclarar en este sentido que la regulación normativa del uso servicios avanzados en el PGOU no admite la compatibilidad con el resto de usos incluidos dentro de las actividades productivas: industrial y almacenamiento. Siendo sólo compatible con los usos de equipamiento y servicios públicos, espacios libres, viario, transporte e infraestructuras urbanas, y de manera complementaria con el uso terciario asociado a la actividad principal (hasta un 5%). Esta circunstancia anula cualquier posibilidad de reconversión de los suelos, de cara a los sectores industriales de mayor demanda actualmente, como por ejemplo los servicios logísticos.

  La falta de correspondencia de los usos planificados con la situación actual de demanda en la ciudad, entraña un elevado riesgo de generación de suelos vacantes, sin previsible ocupación a corto plazo. Lo que resulta contrario a los principios generales de ordenación recogidos por la LISTA, tanto en lo referido a la promoción de la ocupación racional y eficiente del suelo (art. 61), como a la justificación del adecuado dimensionamiento de todas las actuaciones en función de la demanda racionalmente previsible (art. 4).

- La configuración de polígono industrial de tipo tradicional de la parte oeste de la ordenación, prevista para naves seriadas de tamaño medio o reducido, tampoco se corresponde con la demanda actual de este tipo de actividades, cuya necesidad se satisface sin déficits en los conjuntos y polígonos industriales ya existentes en la ciudad, tanto históricos como desarrollados a lo largo de los últimos años.

  El tipo de actividades industriales que permite esta configuración tradicional desaprovecha además la situación estratégica y elevada capacidad de conectividad del sector, con un mayor potencial para la ubicación de actividades de tipo logístico y de distribución.

- En relación a lo anterior, desde un punto de vista ambiental, la tipología de polígono industrial de tipo tradicional, supone además un exceso de viario y urbanización, frente a otros planteamientos de ocupación de tipo logístico, con parcelas de mayor tamaño y menos desarrollo viario, que resultarían más favorables de acuerdo a los criterios de sostenibilidad indicados en LISTA y Reglamento.

3.3.3. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 plantea el mantenimiento de los elementos estructurantes de la ordenación pormenorizada propuesta por el PGOU, pero modificando la proporción de usos pormenorizados:

- Se reduce al 50% la superficie edificable asignada al uso de servicios avanzados, como tentativa de mejor ajuste a la demanda actual de este tipo de uso, y se reparte la edificabilidad restante, a partes iguales, entre los otros dos otros usos asignados al sector: industrial y almacenamiento, y servicios terciarios.

- Este cambio en la proporción de usos pormenorizados supone un incremento de aprovechamiento objetivo total del sector, debido al aumento del porcentaje de servicios terciarios, que dispone de un coeficiente de ponderación de uso mayor.

PGOU ordenación pormenorizada - Distribución de usos lucrativos

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industrial y almacenamiento	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269
Servicios avanzados	161.493	0,85			137.269
Servicios terciarios	161.493	1,00			161.493
TOTAL	**484.480**				**436.032**

Alternativa 2 - Distribución de usos lucrativos

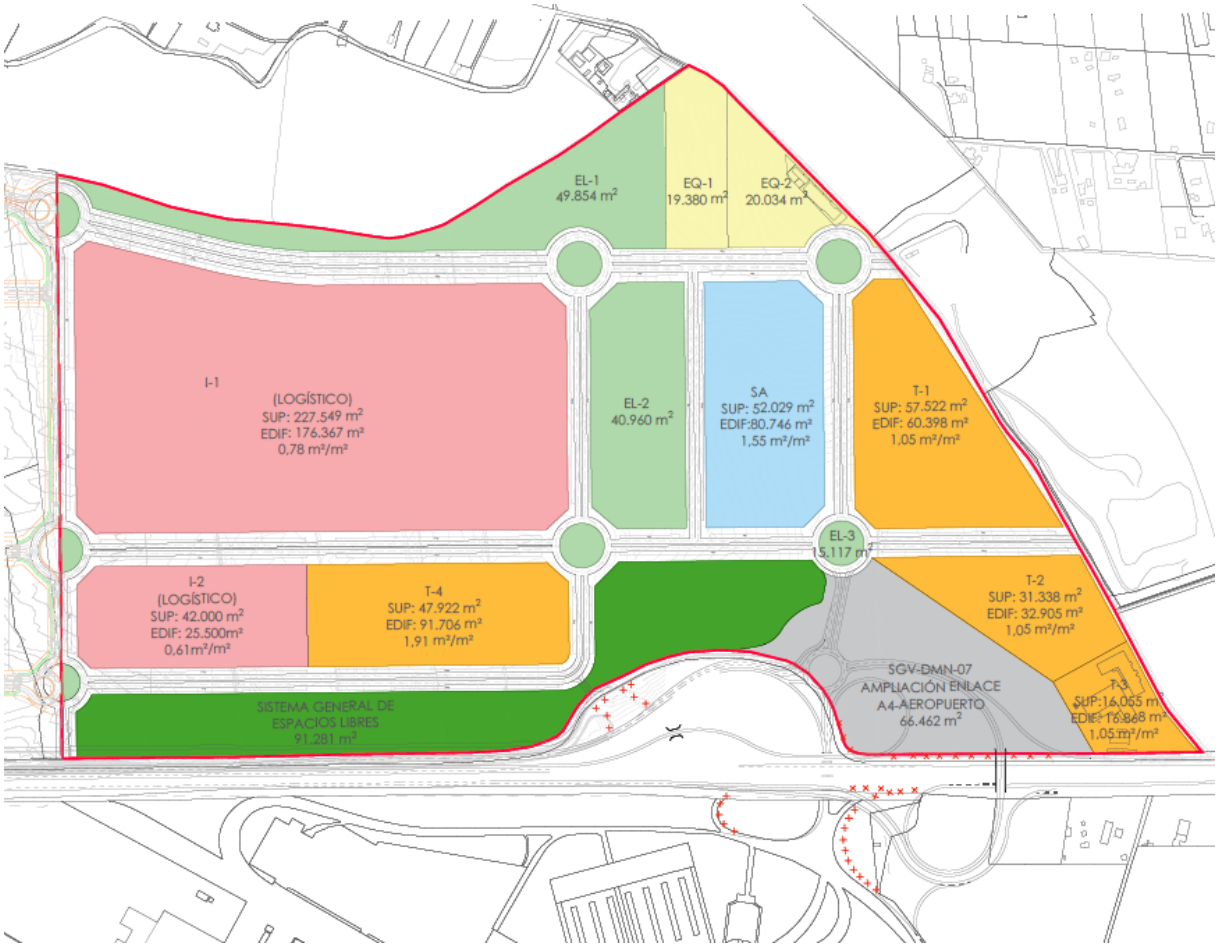
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industrial y almacenamiento	201.867	0,85	1,00	1,00	171.587
Servicios avanzados	80.746	0,85			68.634
Servicios terciarios	201.867	1,00			201.867
TOTAL	**484.480**				**442.088**

Se mantienen también las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU en cuanto a la localización de los sistemas generales viarios (SGV-DM-07) y de espacios libres (SGEL-12) en el sur del sector, y la disposición de la banda de transición de espacios libres y equipamientos de carácter local en la parte norte.

El resto de la dotación del sistema local de espacios libres se resuelve en una parcela independiente, ubicada en la zona interior del sector.

Con respecto a la alternativa 1 anterior, se sustituye el planteamiento de ordenación de la parte oeste del sector como polígono industrial de tipo tradicional, por una configuración general de parcelas de mayor tamaño para todo el conjunto, más favorable para la implantación de usos logísticos y terciarios de mayor escala, como respuesta más adecuada a la demanda actual de usos y actividades en la ciudad.

Alternativa de ordenación 2 - Plano general y cuadro de superficies



USOS

- INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)
- SERVICIOS TERCIARIOS
- SERVICIOS AVANZADOS
- DOTACIÓN LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
- DOTACIÓN LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL VIARIO
- SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-DMN-07

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN (968.959 m²)

ALTERNATIVA 2				
USOS LUCRATIVOS	SUP. m²s		EDIF. m²t	COEF. (m²t/m²s)
INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)				
PARCELA I-1	227.549		176.367	0,78
PARCELA I-2	42.000		25.500	0,61
TOTAL I	**269.549**	**m²s**	**201.867**	**m²t**
SERVICIOS AVANZADOS				
TOTAL SA	**52.029**	**m²s**	**80.746**	**m²t** **1,55**
SERVICIOS TERCIARIOS				
PARCELA T-1	57.522		60.398	1,05
PARCELA T-2	31.338		32.905	1,05
PARCELA T-3	16.055		16.858	1,05
PARCELA T-4	47.922		91.706	1,91
TOTAL T	**152.837**	**m²s**	**201.867**	**m²t**
TOTAL LUCRATIVO SECTOR	**474.415**	**m²s**	**484.480**	**m²t**
DOTACIONES	SUP. m²s			
ESPACIOS LIBRES				
PARCELA EL-1	49.854			
PARCELA EL-2	40.960			
PARCELA EL-3	15.117			
TOTAL EL	**105.931**	**m²s**		
EQUIPAMIENTOS				
PARCELA EQ-1	19.380			
PARCELA EQ-2	20.034			
TOTAL EQ	**39.414**	**m²s**		
TOTAL DOTACIONES	**145.345**	**m²s**		
VIARIOS LOCALES	SUP. m²s			
TOTAL VIARIO LOCAL	**191.456**	**m²s**		
SISTEMAS GENERALES	SUP. m²s			
ESPACIOS LIBRES SG.EL-12	91.281			
VIARIO SGV-DMN-07	66.462			
TOTAL SSGG	**157.743**	**m²s**		
TOTAL SECTOR	**968.959**	**m²s**		

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA:

- Aunque se ha reducido la oferta de superficie edificable del uso de servicios avanzados al 50% de la inicialmente contemplada por la ordenación pormenorizada del PGOU, esta cifra sigue estando por encima de la situación actual de demanda.

  Como ya se ha mencionado en la alternativa 1 anterior, actualmente no existe demanda significativa de este tipo de uso en la ciudad, como para considerar apropiada la incorporación de esta actividad en los nuevos crecimientos previstos, y la baja demanda existente se resuelve con solvencia en los conjuntos industriales o terciarios (oficinas) ya existentes.

  Se plantea por tanto de nuevo la misma problemática de elevado riesgo de generación de suelos vacantes, debido a la falta de correspondencia de los usos planificados con la situación actual, lo que resulta contrario a los principios generales de ordenación recogidos por la LISTA, tanto en lo referido a la promoción de la ocupación racional y eficiente del suelo (art. 61), como a la justificación del adecuado dimensionamiento de todas las actuaciones en función de la demanda racionalmente previsible (art. 4).

- El aumento en la proporción de usos terciarios, hasta igualar su edificabilidad con la del uso industrial, supone un cambio en la funcionalidad del sector con respecto al uso global mayoritario de actividades productivas inicialmente previsto por el PGOU para este ámbito, lo que implicaría un cambio en el modelo territorial del plan, que precisaría de una justificación específica al respecto.

- Por último, en relación a la alternativa 1, la sustitución de la zona de ordenación con tipología de polígono industrial de tipo tradicional por un modelo alternativo de parcelas de mayor tamaño, supone una mejora ambiental en lo que respecta a la reducción de la superficie de viario y urbanización.

3.3.4. ALTERNATIVA 3

La Alternativa 3 plantea de nuevo el mantenimiento de los elementos estructurantes de la ordenación pormenorizada propuesta por el PGOU, pero modificando igualmente la proporción de usos pormenorizados:

- Se eliminan al completo los usos de servicios avanzados y servicios terciarios; pasando el 100% de la edificabilidad del sector a destinarse únicamente a uso industrial y almacenamiento, con la intención de configurar un conjunto industrial de tipo logístico, sin el aporte de otros usos complementarios.

- Se produce en este caso una disminución del aprovechamiento objetivo total del sector, al incrementarse la proporción del uso industrial y tener éste asignado un coeficiente de uso menor que el de servicios terciarios.

PGOU ordenación pormenorizada - Distribución de usos lucrativos

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industrial y almacenamiento	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269
Servicios avanzados	161.493	0,85			137.269
Servicios terciarios	161.493	1,00			161.493
TOTAL	**484.480**				**436.032**

Alternativa 3 - Distribución de usos lucrativos

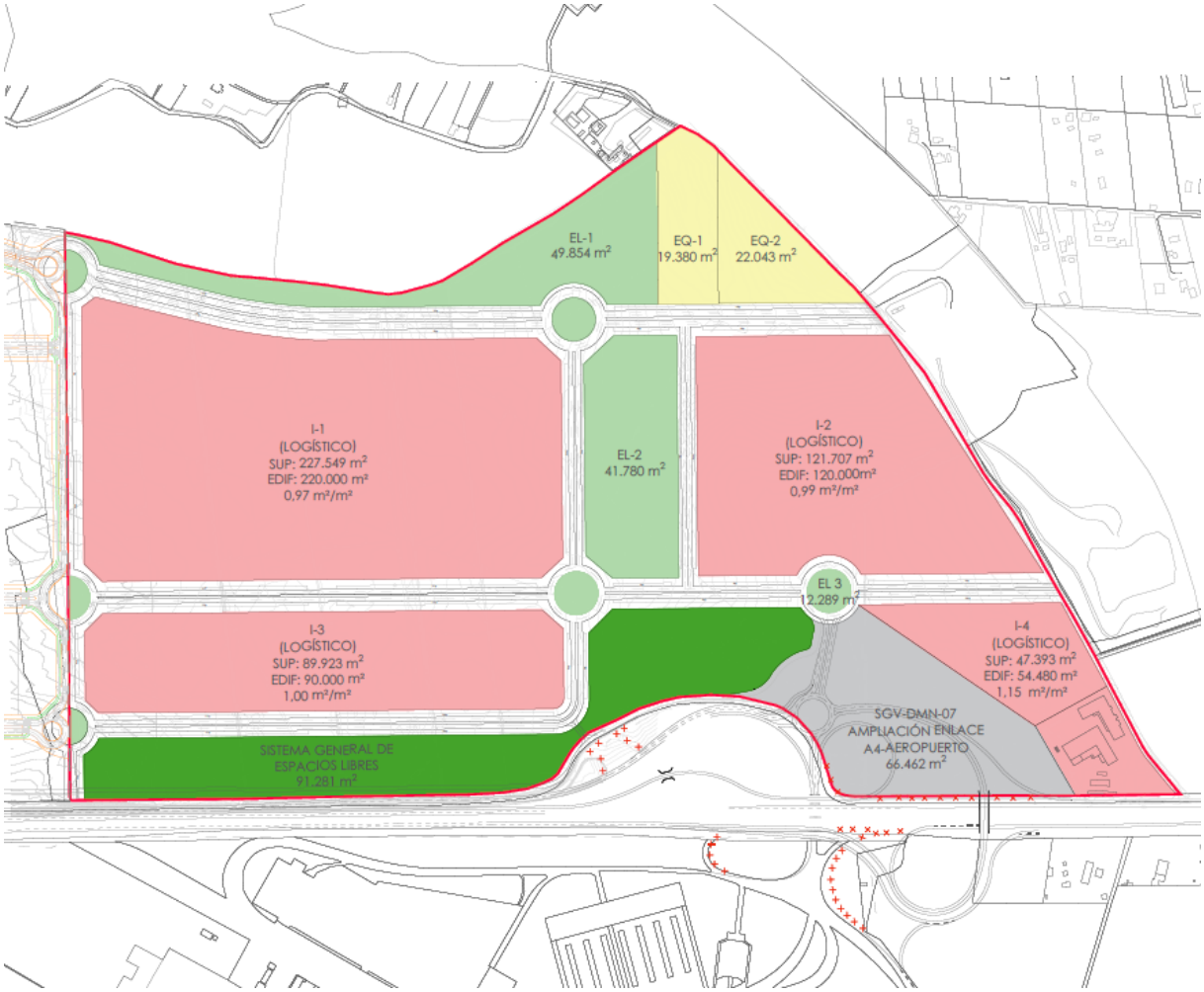
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industrial y almacenamiento	484.480	0,85	1,00	1,00	411.808
Servicios avanzados	0	0,85			0
Servicios terciarios	0	1,00			0
TOTAL	**484.480**				**411.808**

Se mantienen también las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU, en lo referente a la localización de los sistemas generales viarios (SGV-DM-07) y de espacios libres (SGEL-12) al sur del sector, y la disposición de la banda de transición de espacios libres y equipamientos de carácter local en la zona norte.

El resto de la dotación del sistema local de espacios libres se resuelve del mismo modo que en la alternativa 2, en parcela independiente situada en el interior del sector.

Con respecto a la tipología de ordenación del conjunto y tamaño de parcelas, se repite el modelo propuesto en la alternativa 2, optando por una configuración general de parcelas de gran tamaño, para favorecer la implantación de los usos de tipo logístico, sin la existencia en este caso de otros usos de carácter complementario.

Alternativa de ordenación 3 - Plano general y cuadro de superficies



USOS

- INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)
- DOTACIÓN LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
- DOTACIÓN LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL VIARIO
- SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-DMN-07

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN (968.959 m²)

ALTERNATIVA 3			
USOS LUCRATIVOS	SUP. m²s	EDIF. m²t	COEF. (m²t/m²s)
INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)			
PARCELA I-1	227.549	220.000	0,97
PARCELA I-2	121.707	120.000	0,99
PARCELA I-3	89.923	90.000	1,00
PARCELA I-4	47.393	54.480	1,15
TOTAL I	**486.572 m²s**	**484.480 m²t**	
SERVICIOS AVANZADOS			
TOTAL SA	**0 m²s**	**0 m²t**	
SERVICIOS TERCIARIOS			
TOTAL T	**0 m²s**	**0 m²t**	
TOTAL LUCRATIVO SECTOR	**486.572 m²s**	**484.480 m²t**	
DOTACIONES	SUP. m²s		
ESPACIOS LIBRES			
PARCELA EL-1	49.854		
PARCELA EL-2	41.780		
PARCELA EL-3	12.289		
TOTAL EL	**103.923 m²s**		
EQUIPAMIENTOS			
PARCELA EQ-1	19.380		
PARCELA EQ-2	22.043		
TOTAL EQ	**41.423 m²s**		
TOTAL DOTACIONES	**145.346 m²s**		
VIARIOS LOCALES	SUP. m²s		
TOTAL VIARIO LOCAL	**179.298 m²s**		
SISTEMAS GENERALES	SUP. m²s		
ESPACIOS LIBRES SG.EL-12	91.281		
VIARIO SGV-DMN-07	66.462		
TOTAL SSGG	**157.743 m²s**		
TOTAL SECTOR	**968.959 m²s**		

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA:

- La eliminación del uso de servicios avanzados se considera más acorde con la situación actual de ausencia de demanda de este tipo de actividades en la localidad.

- Sin embargo, la eliminación también del uso de servicios terciarios, no se basa en un criterio objetivo de ausencia de demanda de este tipo de uso en la ciudad, y entraña además el riesgo de una excesiva especialización del sector, al contemplar sólo la implantación del uso industrial y almacenamiento. Con el consiguiente perjuicio en la disminución de la riqueza urbana, actividades y relación con el resto de la ciudad.

  Este planteamiento va además en contra de lo previsto por el PGOU para el sector, que recoge expresamente en la ordenación pormenorizada preceptiva la ocupación de los terrenos con una mayor variedad de usos de carácter económico. Entendiendo que se pueden realizar adaptaciones en base a la actualización de las circunstancias actuales y situación de demanda real de cada uno de los usos, pero sin perder el carácter diversificado del sector en cuanto a sus actividades.

- Los valores de edificabilidad neta asignados a las parcelas de uso industrial logístico, situados entre 0,97 y 1,15 m2t/m2s, están ligeramente por encima de los valores recomendables para el aprovechamiento y adecuada ordenación de este tipo de instalaciones, que se sitúan más bien en torno a 0,60-0,80 m2t/m2s.

- Por último, en relación a la alternativa 1, la sustitución de la zona de ordenación con tipología de polígono industrial de tipo tradicional por un modelo alternativo de parcelas de mayor tamaño, supone una mejora ambiental en lo que respecta a la reducción de la superficie de viario y urbanización.

3.3.5. ALTERNATIVA 4

La Alternativa 4 parte de nuevo del mantenimiento de los elementos estructurantes de la ordenación pormenorizada propuesta por el PGOU, modificando, al igual que las alternativas 2 y 3 anteriores, el reparto de usos pormenorizados:

- Se elimina al completo el uso de servicios avanzados y la edificabilidad resultante se reparte de manera desigual entre los otros dos usos asignados al sector, con mayor dotación para el uso industrial y almacenamiento, previsto en este caso a desarrollar con un marcado carácter de tipo logístico, al considerarse el uso de mayor potencial y aprovechamiento para el desarrollo del sector, de acuerdo a su ubicación y conectividad viaria estratégicas y a la elevada demanda actual de suelo para este tipo de actividades en la ciudad.

- Derivado de este reparto, y al aplicar los coeficientes de edificabilidad neta ajustados a la naturaleza de cada uno los usos previstos, se produce un mantenimiento tanto de la edificabilidad total del sector como del aprovechamiento objetivo total.

PGOU ordenación pormenorizada - Distribución de usos lucrativos

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industrial y almacenamiento	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269
Servicios avanzados	161.493	0,85			137.269
Servicios terciarios	161.493	1,00			161.493
TOTAL	**484.480**				**436.032**

Alternativa 4 - Distribución de usos lucrativos

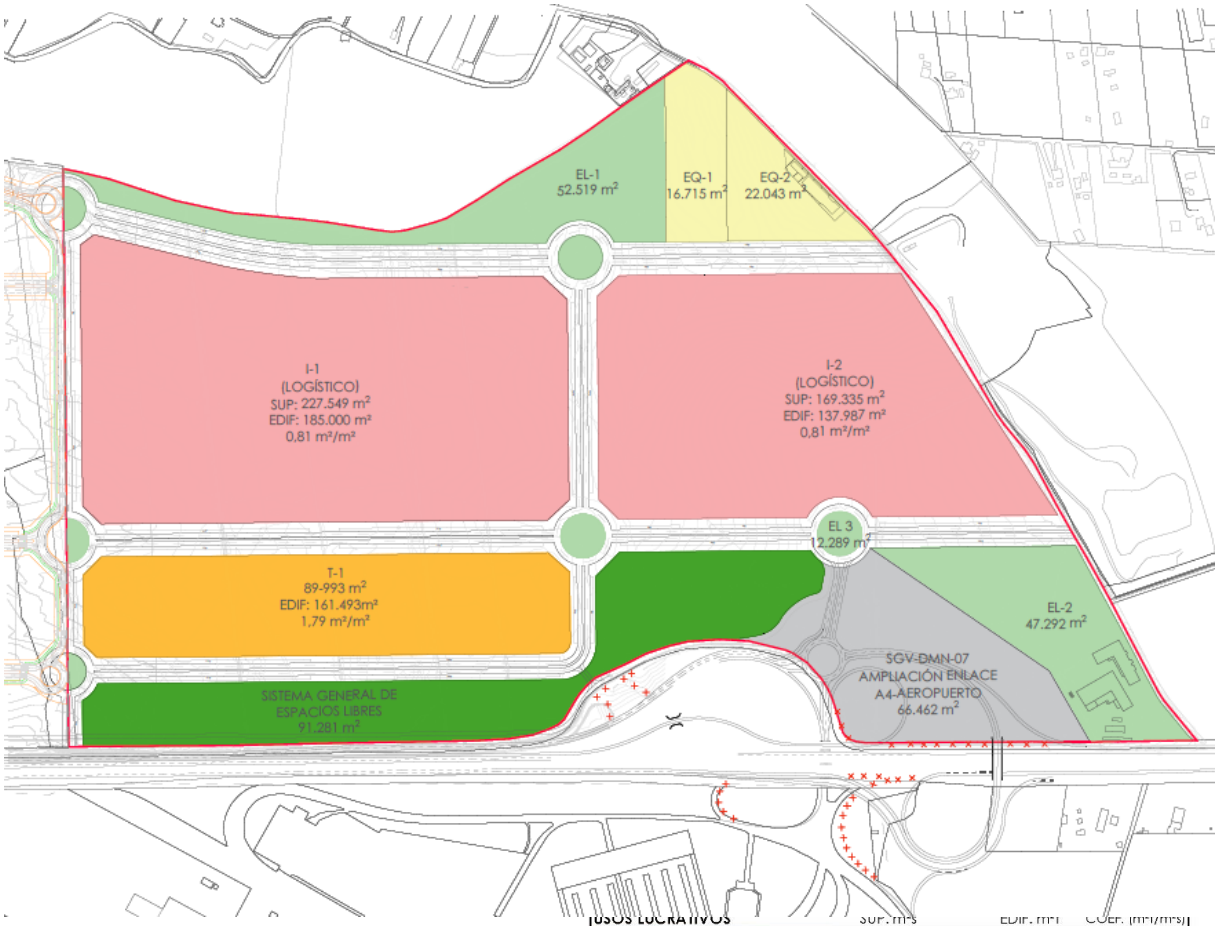
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industrial y almacenamiento	322.987	0,85	1,00	1,00	274539
Servicios avanzados	0	0,85			0
Servicios terciarios	161.493	1,00			161.493
TOTAL	**484.480**				**436.032**

Como en las alternativas anteriores, se mantienen las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU, en lo referente a la localización de los sistemas generales viarios (SGV-DM-07) y de espacios libres (SGEL-12) al sur del sector, y la disposición de la banda de transición de espacios libres y equipamientos de carácter local en la zona norte.

El resto del sistema local de espacios libres se resuelve en este caso de manera distinta, situando la dotación restante también en la parte sur del sector, conformando de este modo el frente completo del sector a la autovía A-4 como banda de espacios libres, ya que en las versiones anteriores se mantenía siempre una zona parcial de ocupación de suelo industrial en el extremo este del sector.

Con respecto a la tipología de ordenación del conjunto, al igual que en las alternativas 2 y 3, se sigue optando por una configuración general de parcelas de gran tamaño, favoreciendo la implantación mayoritaria de los usos previstos de tipo logístico, pero con el aporte complementario de usos terciarios.

Alternativa de ordenación 4 - Plano general y cuadro de superficies



USOS

- INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)
- SERVICIOS TERCIARIOS
- DOTACIÓN LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
- DOTACIÓN LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL VIARIO
- SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-DMN-07

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN (968.959 m²)

USOS LUCRATIVOS	SUP. m²s	EDIF. m²t	COEF. (m²t/m²s)
INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)			
PARCELA I-1	227.549	185.000	0,81
PARCELA I-2	169.335	137.987	0,81
TOTAL I	**396.884 m²s**	**322.987 m²t**	
SERVICIOS AVANZADOS			
TOTAL SA	**0 m²s**	**0 m²t**	
SERVICIOS TERCIARIOS			
PARCELA T-1	89.993	161.493	1,79
TOTAL T	**89.993 m²s**	**161.493 m²t**	
TOTAL LUCRATIVO SECTOR	**486.877 m²s**	**484.480 m²t**	

DOTACIONES	SUP. m²s
ESPACIOS LIBRES	
PARCELA EL-1	52.519
PARCELA EL-2	47.292
PARCELA EL-3	12.289
TOTAL EL	**112.100 m²s**
EQUIPAMIENTOS	
PARCELA EQ-1	16.715
PARCELA EQ-2	22.043
TOTAL EQ	**38.758 m²s**
TOTAL DOTACIONES	**150.858 m²s**

VIARIOS LOCALES	SUP. m²s
TOTAL VIARIO LOCAL	**173.481 m²s**

SISTEMAS GENERALES	SUP. m²s
ESPACIOS LIBRES SG.EL-12	91.281
VIARIO SGV-DMN-07	66.462
TOTAL SSGG	**157.743 m²s**

TOTAL SECTOR	968.959 m²s

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA:

- La eliminación del uso de servicios avanzados se considera acorde con la situación actual de ausencia de demanda de este tipo de actividades en la ciudad.

  El reparto de la edificabilidad resultante, con mayor dotación para el uso industrial y almacenamiento que para el uso de servicios terciarios, se considera más acertado que el realizado en la alternativa 2, ya que se conserva en este caso el uso predominante de actividades productivas inicialmente previsto para el ámbito por el PGOU, sin riesgo de modificación del carácter funcional del sector dentro del modelo territorial.

  Además, esta mayor dotación del uso industrial de tipo logístico, se corresponde con un aprovechamiento más eficiente del mayor potencial específico del sector, derivado de su ubicación estratégica y elevada conectividad viaria.

- En esta alternativa, la edificabilidad neta asignada a las parcelas de uso industrial logístico, se corresponde con los valores recomendables para el aprovechamiento y adecuada ordenación de este tipo de instalaciones.

- Por último, en relación a la alternativa 1, la sustitución de la zona de ordenación con tipología de polígono industrial de tipo tradicional por un modelo alternativo de parcelas de tipo logístico de mayor tamaño, supone una mejora ambiental en lo que respecta a la reducción de la superficie de viario y urbanización.

3.3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

De entre las alternativas planteadas, se selecciona como propuesta definitiva la **alternativa 4**, al ser la que cumple mejor con todos los objetivos planteados para la ordenación.

La alternativa 0 se descarta, al no proponer ninguna intervención para el desarrollo de los suelos, no dando respuesta a la situación actual de demanda de nuevos suelos para actividades productivas en la ciudad, y dejando además sin resolver la futura integración de los terrenos en el contexto urbano previsto para el crecimiento de la zona este de la ciudad, con el sector colindante SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste -entre otros- ya con aprobación inicial de su planeamiento.

La alternativa 1 mantiene la ordenación prevista por el PPO inicialmente tramitado en 2009, pero esta ordenación no se corresponde con la situación actual de demanda de actividades productivas en la ciudad, tanto en lo relativo al uso de servicios avanzados, como en la previsión de parcelas de tamaño medio y reducido, para el alojamiento de servicios industriales de tipo tradicional, que se resuelve ya en el resto de polígono industriales existentes en la localidad.

Además, la parte de ordenación resuelta con una configuración de polígono tradicional, supone desde el punto de vista ambiental un exceso de viario y urbanización, frente a otros modelos alternativos de implantación, de carácter logístico, con un mayor tamaño de parcelas y con la consiguiente reducción del viario.

La alternativa 2, aunque prescinde ya del uso de servicios avanzados, debido a la falta de demanda de este tipo de uso en la ciudad, propone un reparto equitativo de la edificabilidad entre el uso industrial y el uso de servicios terciarios. Lo que entra en contradicción con el uso global mayoritario de actividades productivas inicialmente previsto por el PGOU para el sector, implicando un cambio en la funcionalidad del ámbito dentro del modelo territorial del plan, que precisaría de una justificación específica de la que no se dispone, por lo que esta alternativa se descarta.

La alternativa 3 elimina, con respecto a la ordenación pormenorizada prevista por el PGOU, tanto el uso de servicios avanzados como el uso de servicios terciarios, destinando toda la edificabilidad prevista en el sector para el uso industrial y de almacenamiento. Esto supone un riesgo de excesiva especialización del ámbito y va además en contra de la diferenciación de usos de carácter económico prevista por la ordenación pormenorizada preceptiva del sector, por lo que también se rechaza esta propuesta.

Finalmente, la alternativa 4, se considera que sí da una respuesta adecuada a cada uno de los objetivos planteados inicialmente para la ordenación:

- La alternativa contempla la necesaria revisión de la proporción de usos pormenorizados previstos inicialmente por el PGOU, eliminando el uso de servicios avanzados, al no existir demanda actual en la ciudad para este tipo de actividades, y repartiendo la edificabilidad sobrante entre los otros dos usos restantes, con mayor proporción para el uso industrial y almacenamiento, al ser las actividades productivas el uso global característico del sector.

  En este mismo sentido, se considera que el ajuste planteado en la ordenación pormenorizada, para facilitar la implantación de usos de carácter logístico, previendo un mayor tamaño de parcelas, constituye una respuesta adecuada tanto a la situación actual de elevada demanda de este tipo de actividades en la ciudad, como de cara al aprovechamiento del elevado potencial de conectividad viaria del sector.

  Ambas estrategias de ordenación: adecuación de la proporción de usos pormenorizados a la situación de demanda actual y ajuste del modelo de ordenación propuesto a la tipología de actividades con un mayor potencial de implantación, resultan adecuadas para la consecución del objetivo principal del sector, de transformación del ámbito en un área cualificada de suelos para actividades económicas.

- La propuesta mantiene la ubicación del sistema general viario SGV-DM-07 Parque de San Nicolás al sur del sector, añadiendo también la disposición en este mismo frente, en concreto en el extremo noroeste, del resto

de espacios libres de carácter local del sector. Esto garantiza el cumplimiento de los criterios estéticos establecidos en la ordenación pormenorizada del PGOU, en cuanto a la configuración de una imagen ordenada y cuidada de la entrada a la ciudad, percibida desde el acceso viario a través de la autovía A-4.

- El modelo de ordenación previsto, con parcelas de gran tamaño, para facilitar la implantación tanto de las actividades logísticas de carácter mayoritario, como de los usos terciarios de tipo complementario, se aleja de los modelos tradicionales de polígono industrial de naves seriadas, favoreciendo de este modo la mejora estética de todo el conjunto.

- Este modelo de ordenación de parcelas de mayor tamaño, supone también una mejora ambiental en cuanto a la reducción de viario y urbanización, frente a la tipología de polígono industrial de carácter tradicional, siendo por tanto esta propuesta más acorde con los criterios de ocupación sostenible del suelo indicados tanto en LISTA como en Reglamento.

- Por último, el mantenimiento del sistema viario principal estructurante previsto en el documento de ordenación conjunta de los sectores San Nicolás Este y San Nicolás Oeste, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el 09/07/2008, garantiza la continuidad y coordinación en la ordenación de ambos sectores.

3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

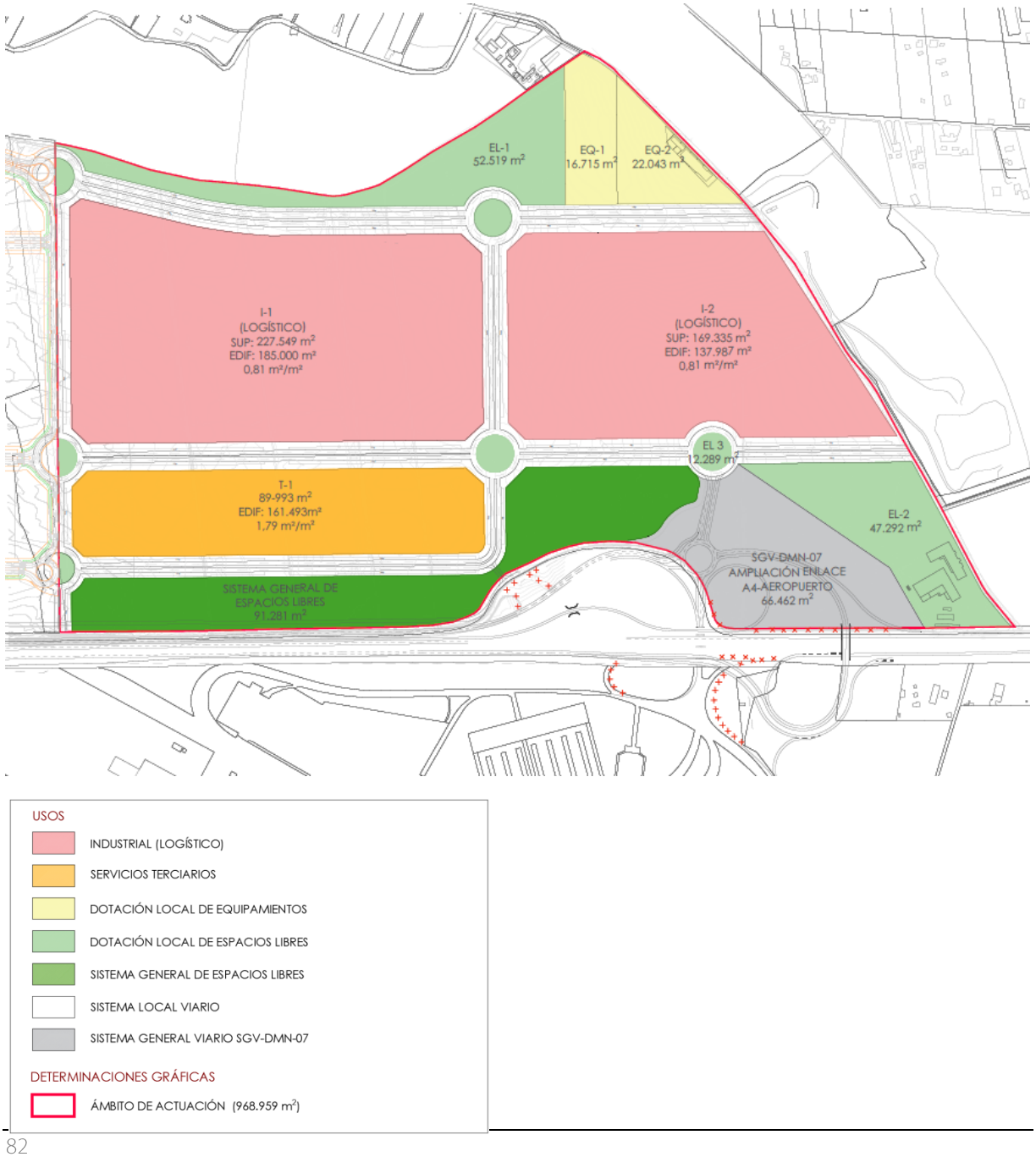
La Alternativa 4 parte del mantenimiento de los elementos estructurantes de la ordenación pormenorizada propuesta por el PGOU, modificando el reparto de usos pormenorizados inicialmente previsto, para realizar un mejor ajuste a las condiciones actuales de demanda de actividades de carácter productivo en la ciudad:

- Se elimina el uso de servicios avanzados, al tratarse de un tipo de uso sin demanda actual en la población y por tanto sin necesidad de nuevas implantaciones.

- La edificabilidad resultante se reparte en su totalidad en el uso industrial, al ser el uso global de actividades productivas el característico del sector.

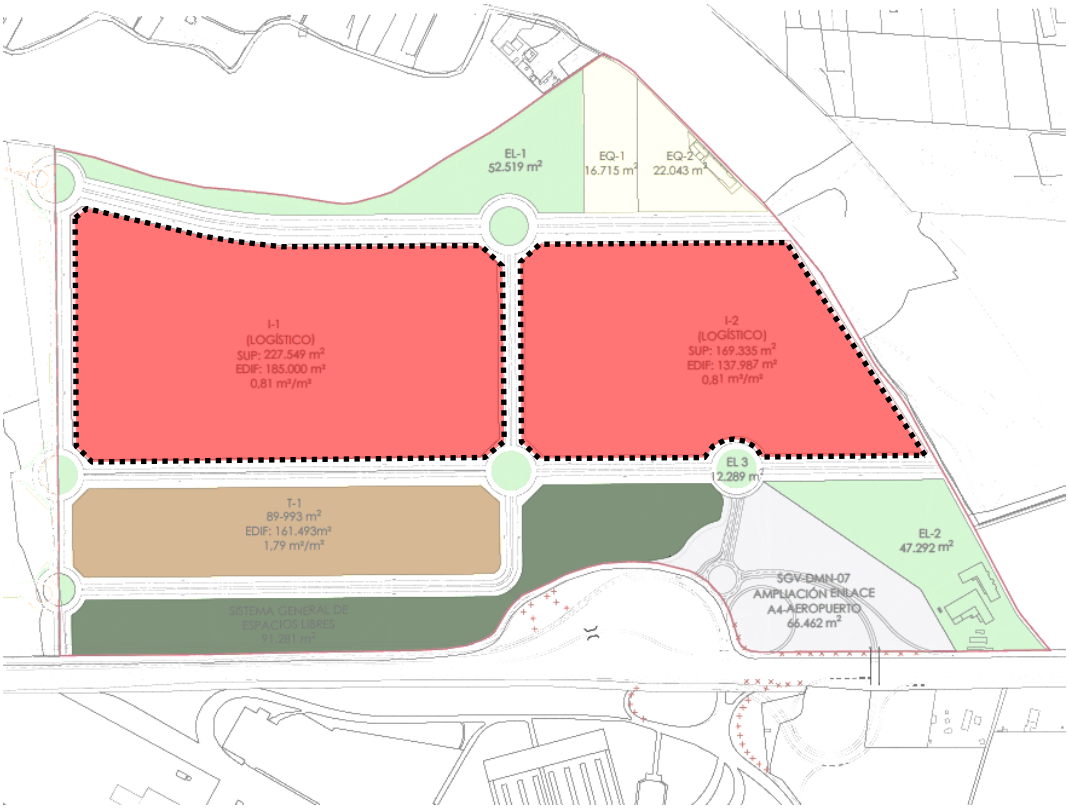
- Derivado de este reparto, y al aplicar los coeficientes de edificabilidad correspondientes a la naturaleza de los usos previstos a desarrollar, la edificabilidad total y el aprovechamiento objetivo total del sector, se mantiene respecto a lo inicialmente previsto por el PGOU.

Propuesta de ordenación - Plano general



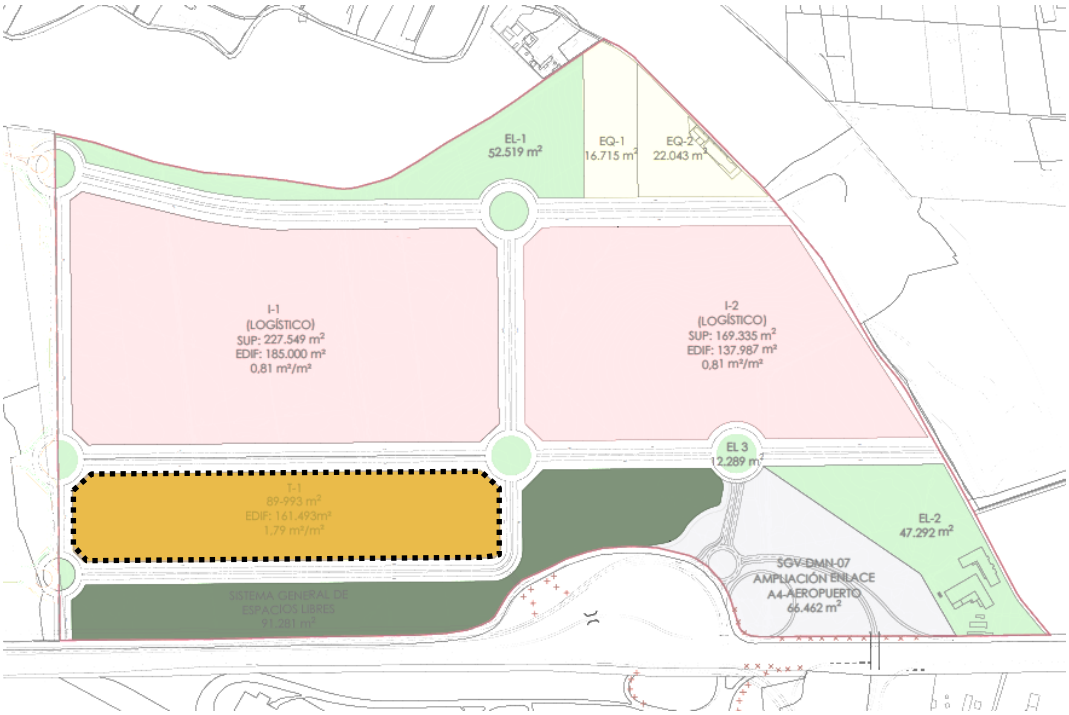
Con respecto a la tipología de ordenación del conjunto, se opta por una configuración de parcelas de gran tamaño, adecuada para la implantación de usos logísticos, al considerarse este tipo de actividad la de mayor demanda actual en la ciudad y con mejor respuesta a las condiciones favorables del sector en cuanto a su ubicación estratégica y elevada conectividad viaria.

Propuesta de ordenación - Parcelas previstas para uso industrial logístico



La implantación mayoritaria de usos logísticos se complementaría con el aporte de usos terciarios, para mantener el carácter de diversificación de actividades productivas previsto para el sector por el PGOU. Estos usos terciarios se ubicarían junto a la banda de espacios libres de separación con la autovía situada en la zona sur, al tratarse de la zona con mayor potencial de visualización desde la propia autovía.

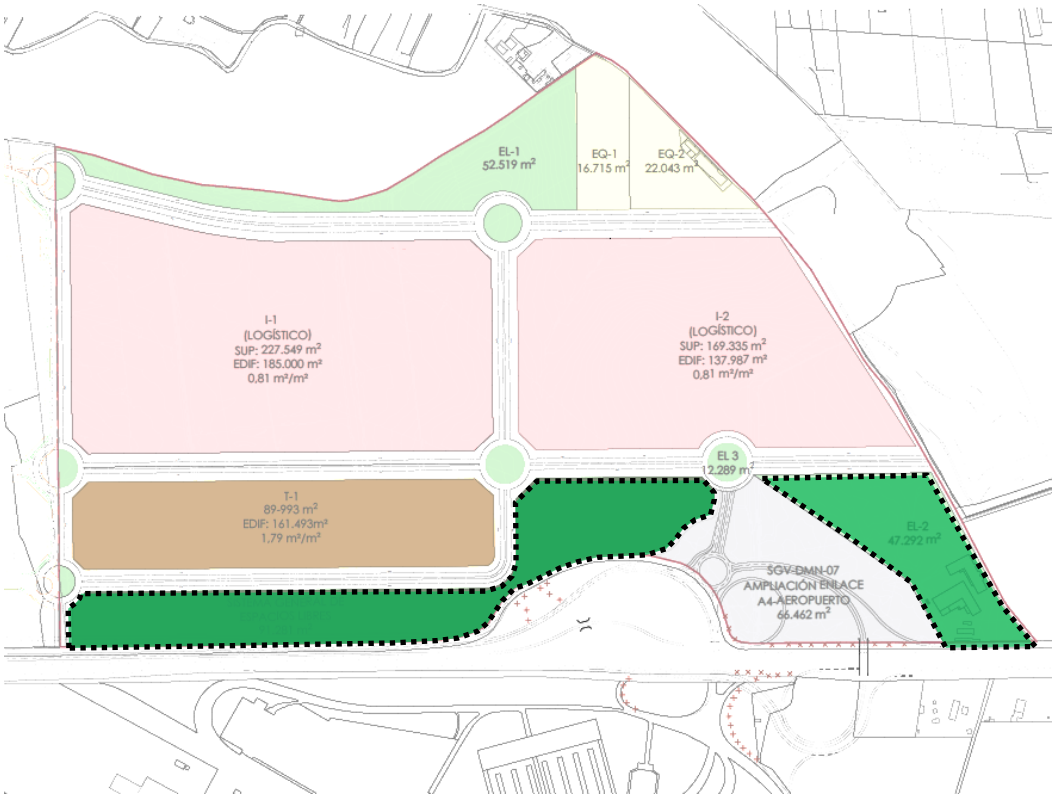
Propuesta de ordenación - Parcelas previstas para servicios terciarios



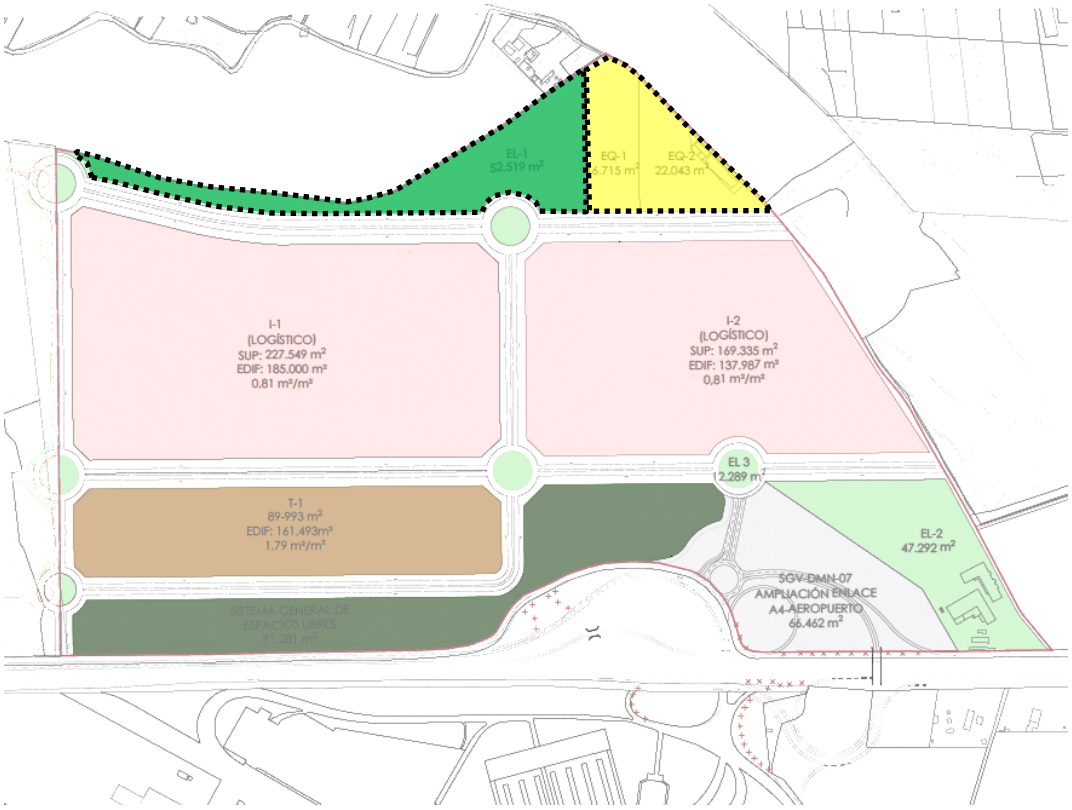
En relación a la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el PGOU, se mantiene el criterio de localización de los sistemas generales viarios (SGV-DM-07) y de espacios libres (SGEL-12) al sur del sector, y la disposición de la banda de transición de espacios libres y equipamientos de carácter local en la zona norte.

El resto del sistema local de espacios libres se sitúa también en la zona sur, configurando de este modo una banda completa de espacios libres con frente a la autovía, que se considera una mejora con respecto a lo contemplado inicialmente por la ordenación pormenorizada del PGOU, que mantenía un zona parcial de ocupación de suelo industrial, con frente a la autovía, en el extremo este del sector.

Propuesta de ordenación - Banda de espacios libres de la zona sur

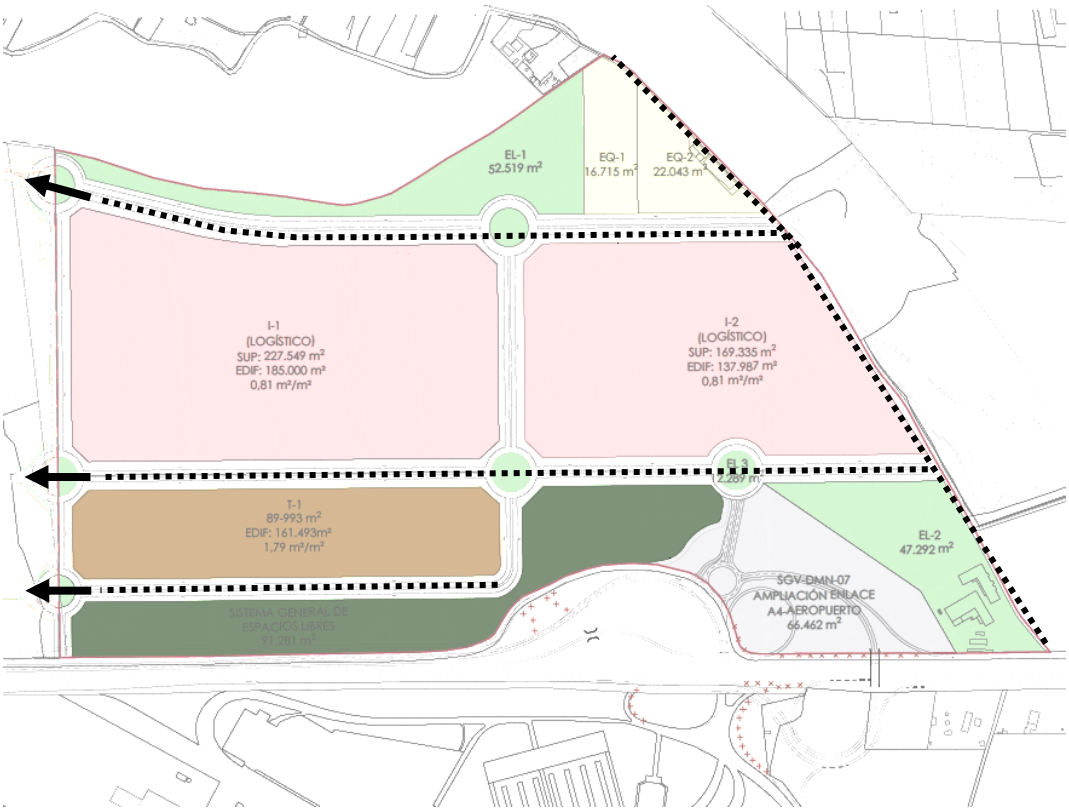


Propuesta de ordenación - Banda de espacios libres y equipamientos de la zona norte



Corresponde por último, indicar que la propuesta garantiza la continuidad y coordinación de la ordenación del ámbito con el sector colindante San Nicolás Oeste, mediante el mantenimiento del sistema viario principal estructurante previsto en el documento de ordenación conjunta de ambos sectores, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el 09/07/2008.

Propuesta de ordenación - Viarios estructurantes de coordinación con el sector San Nicolás Oeste



De igual modo, por el lindero este, que discurre la carretera de Valdezorras, todas las parcelas que colindan con dicha carreter aquedan retranqueadas para garantizar la accesibilidad peatonal, así como el desarrollo de servicios urbanos.



Se está desarrollando la propuesta de remodelación del enlace de acceso al aeropuerto y al sector para minimizar la afección al aeropuerto. En este sentido, debe considerarse que la **obtención y puesta a disposición de los suelos necesarios para su ejecución se llevará a cabo en los instrumentos de ejecución del planeamiento.**

Inversiones Inmobiliarias Canvives, SAU, como promotora de la iniciativa como propietario de más del 50% de la superficie del ámbito del SUS-DMN-02 SAN NICOLÁS ESTE, ha manifestado por escrito ante la GUMA, y vuelve a manifestar en este documento, su compromiso para la puesta a disposición de los terrenos necesarios, dentro del ámbito del SUS-DMN-02 SAN NICOLÁS ESTE y en ejecución de su desarrollo urbanístico mediante el sistema de compensación, para la ejecución del sistema general viario que viabilice el acceso al mismo.

3.4.1. CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN

Resumen de datos de usos, superficies y edificabilidades previstas en la ordenación:

USOS LUCRATIVOS	SUP. m^2s		EDIF. m^2t		COEF.
INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)					
PARCELA I-1	227.549		185.000		0,81
PARCELA I-2	169.335		137.987		0,81
TOTAL I	396.884	m^2s	322.987	m^2t	
SERVICIOS AVANZADOS					
TOTAL SA	0	m^2s	0	m^2t	
SERVICIOS TERCIARIOS					
PARCELA T-1	89.993		161.493		1,79
TOTAL T	89.993	m^2s	161.493	m^2t	
TOTAL LUCRATIVO SECTOR	486.877	m^2s	484.480	m^2t	

DOTACIONES	SUP. m^2s	
ESPACIOS LIBRES		
PARCELA EL-1	52.519	
PARCELA EL-2	47.292	
PARCELA EL-3	12.289	
TOTAL EL	112.100	m^2s
EQUIPAMIENTOS		
PARCELA EQ-1	16.715	
PARCELA EQ-2	22.043	
TOTAL EQ	38.758	m^2s
TOTAL DOTACIONES	150.858	m^2s

VIARIOS LOCALES	SUP. m^2s	
TOTAL VIARIO LOCAL	173.481	m^2s

SISTEMAS GENERALES	SUP. m^2s	
ESPACIOS LIBRES SG.EL-12	91.281	
VIARIO SGV-DMN-07	66.462	
TOTAL SSGG	157.743	m^2s

TOTAL SECTOR	968.959	m^2s

3.4.2. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y PROPUESTOS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES - PGOU 2006

Parámetros de la ordenación estructural

SUPERFICIE TOTAL SUELO (m2)	SUELO CON APROVECH. (m2)	APROVECHAM. MEDIO (UAs/m2)	APROVECHAM. OBJETIVO (UAs)	APROVECHAM. SUBJETIVO (UAs)	10% CESIÓN (UAs)	EXCESOS APROVECHAM. (UAs)
968.959	968.959	0,4506	**436.032**	**392.975**	**43.664**	-607

Parámetros de la ordenación pormenorizada preceptiva

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industrial y almacenamiento	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269
Servicios avanzados	161.493	0,85			137.269
Servicios terciarios	161.493	1,00			161.493
TOTAL	**484.480**				**436.032**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS - PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Parámetros de la ordenación estructural

SUPERFICIE TOTAL SUELO (m2)	SUELO CON APROVECH. (m2)	APROVECHAM. MEDIO (UAs/m2)	APROVECHAM. OBJETIVO (UAs)	APROVECHAM. SUBJETIVO (UAs)	10% CESIÓN (UAs)	EXCESOS APROVECHAM. (UAs)
968.959	968.959	0,4506	**436.032**	**392.975**	**43.664**	-607

Parámetros de la ordenación pormenorizada

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
Industrial y almacenamiento	322.987	0,85	1,00	1,00	274539
Servicios avanzados	0	0,85			0
Servicios terciarios	161.493	1,00			161.493
TOTAL	**484.480**				**436.032**

3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES

De acuerdo a LISTA (art. 6 y disposición transitoria segunda) y Reglamento LISTA (art. 82 y disposición transitoria segunda), los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable ya previstas o delimitadas por el planeamiento general vigente, respetarán los estándares de suelo para dotaciones establecidos en el mismo, y en caso de que estos no hubieran sido definidos, serán de aplicación los valores indicados en el art. 82 del Reglamento LISTA.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

Reserva mínima de acuerdo a la ficha de ordenación pormenorizada del PGOU: 30 m2suelo/100 m2techo.

TOTAL EDIFICABILIDAD SECTOR	PORCENTAJE RESERVA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	TOTAL RESERVA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
484.480 m2t	30 m2s/100 m2t	**145.344 m2s**

Dotación prevista en la propuesta de ordenación:

ESPACIOS LIBRES	
PARCELA EL-1	52.519 m2s
PARCELA EL-2	47.292 m2s
PARCELA EL-3	12.289 m2s
TOTAL	**112.100 m2s**
EQUIPAMIENTOS	
PARCELA EQ-1	16.715 m2s
PARCELA EQ-2	22.043 m2s
TOTAL	**38.758 m2s**
TOTAL DOTACIONES	**150.858 m2s**

Se comprueba que la dotación prevista es mayor que la reserva mínima exigida.

APARCAMIENTO

El PGOU de Sevilla fija la dotación de aparcamientos de reserva, dentro de la parcela, para cada uno de los usos previstos a desarrollar en el sector, pero no indica nada con respecto a la dotación mínima de estacionamientos en la vía pública.

Según esto, y siguiendo el criterio indicado en la introducción del apartado, para el cálculo de la reserva necesaria de estacionamientos en la vía pública se acudirá a lo establecido en el art. 82 del Reglamento LISTA:

- 1 plaza/100 m2 de edificabilidad lucrativa no residencial, de las que al menos el 50% deberán tener carácter público.

  Al no existir ninguna previsión de aparcamiento público en la ordenación, se interpreta que ese porcentaje del 50% corresponde a los estacionamientos en la vía pública. Por lo tanto, la previsión final sería: 0,5 plazas/100 m2t lucrativo no residencial.

- Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

  Al tratarse de la fase inicial de redacción del documento (Avance), no se aplicará por ahora ninguna reducción de este porcentaje, hasta que más adelante puedan tenerse datos concretos acerca de la demanda real necesaria para los usos logísticos previstos.

TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA DEL SECTOR	PORCENTAJE RESERVA APARCAMIENTOS PÚBLICOS	TOTAL RESERVA APARCAMIENTOS PÚBLICOS
484.480 m2t	0,5 plazas/100 m2t lucrativo	**2.422 plazas**

Dotación prevista en la propuesta de ordenación:

TOTAL APARCAMIENTOS VÍA PÚBLICA	**2.430 plazas**

Se comprueba que la dotación prevista es mayor que la reserva mínima exigida.

ARBOLADO

Reserva mínima de acuerdo a PGOU:

Capítulo III La urbanización de los espacios viarios. Art. 8.3.3. Plantaciones de arbolado y jardineras.

- Mínimo 1 árbol/8 m en cada acera. No obstante, si la especie a plantar aconseja un número menor, los ejemplares sobrantes se plantarán en las zonas ajardinadas del ámbito conforme a las indicaciones del Servicio Municipal Competente.

Reserva mínima de acuerdo a Reglamento LISTA:

Art. 82. Reservas y estándares dotacionales. Apart. 6 c).

- 1 árbol/vivienda o 100 m2 edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. En el caso de uso productivo, el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.

La urbanización prevista en la ordenación, a desarrollar en próximas fases de redacción del documento, cumplirá con estos requerimientos.

DOTACIÓN MÍNIMA DE ZONAS VERDES

Reserva mínima de acuerdo a Reglamento LISTA:

Art. 82. Reservas y estándares dotacionales. Apart. 8.

- Mínimo de un 10% de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas -sistemas generales o locales- como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

TOTAL SUPERFICIE SECTOR	PORCENTAJE RESERVA MÍNIMA ZONAS VERDES	TOTAL RESERVA MÍNIMA ZONAS VERDES
968.959 m2s	10% superf. total	**96.895,90 m2s**

Dotación prevista en la propuesta de ordenación:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
SGEL-12	91.281m2s
TOTAL	**91.281 m2s**
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	
PARCELA EL-1	52.519 m2s
PARCELA EL-2	47.292m2s
PARCELA EL-3	12.289 m2s
TOTAL	**112.100 m2s**
TOTAL ESPACIOS LIBRES	**203.381 m2s**

Se comprueba que la dotación prevista es mayor que la reserva mínima exigida.

3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA VALIDEZ DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA DEL PGOU A TRAVÉS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

La modificación en la distribución de usos lucrativos propuesta por el Plan Parcial de Ordenación, con respecto a lo inicialmente establecido en la ordenación pormenorizada preceptiva del sector por el planeamiento general vigente (PGOU de Sevilla), responde a la necesaria actualización de las condiciones actuales de demanda de usos en la ciudad y oportunidades del sector.

Se justifica la validez legal de esta propuesta de modificación, desde el punto de vista de la legislación urbanística vigente, de acuerdo a lo indicado por Reglamento LISTA, disposición transitoria tercera, apartado 3:

> *3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado* ***las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada****. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.*

El presente Plan Parcial de Ordenación, como instrumento de ordenación detallada del ámbito, se encuentra por tanto amparado para la realización de esta modificación.

4. PLANOS

INFORMACIÓN.

I. 01. Situación	E: 1/30.000
I. 02. Ámbito de actuación	E: 1/6.000
I. 03. PGOU Vigente. Ordenación pormenorizada	Sin Escala
I. 04. PGOU Vigente. Ficha SUS-DMN-02	Sin Escala
I.05 Afección del nudo en el PGOU	E:1/6.000

ORDENACIÓN.

O.01. Alternativa 4	E:1/6.000



AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-DMN-02 "SAN NICOLÁS ESTE". SEVILLA

SITUACIÓN

I.01

ESCALA: 1/30.000

MAYO 2024

Promotor:
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF: A-85527604

Redactor:
BURÓ 4 ARQUITECTOS S.L.P.

buró4

DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN (968.959 m^2)

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-DMN-02 "SAN NICOLÁS ESTE". SEVILLA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

I.02

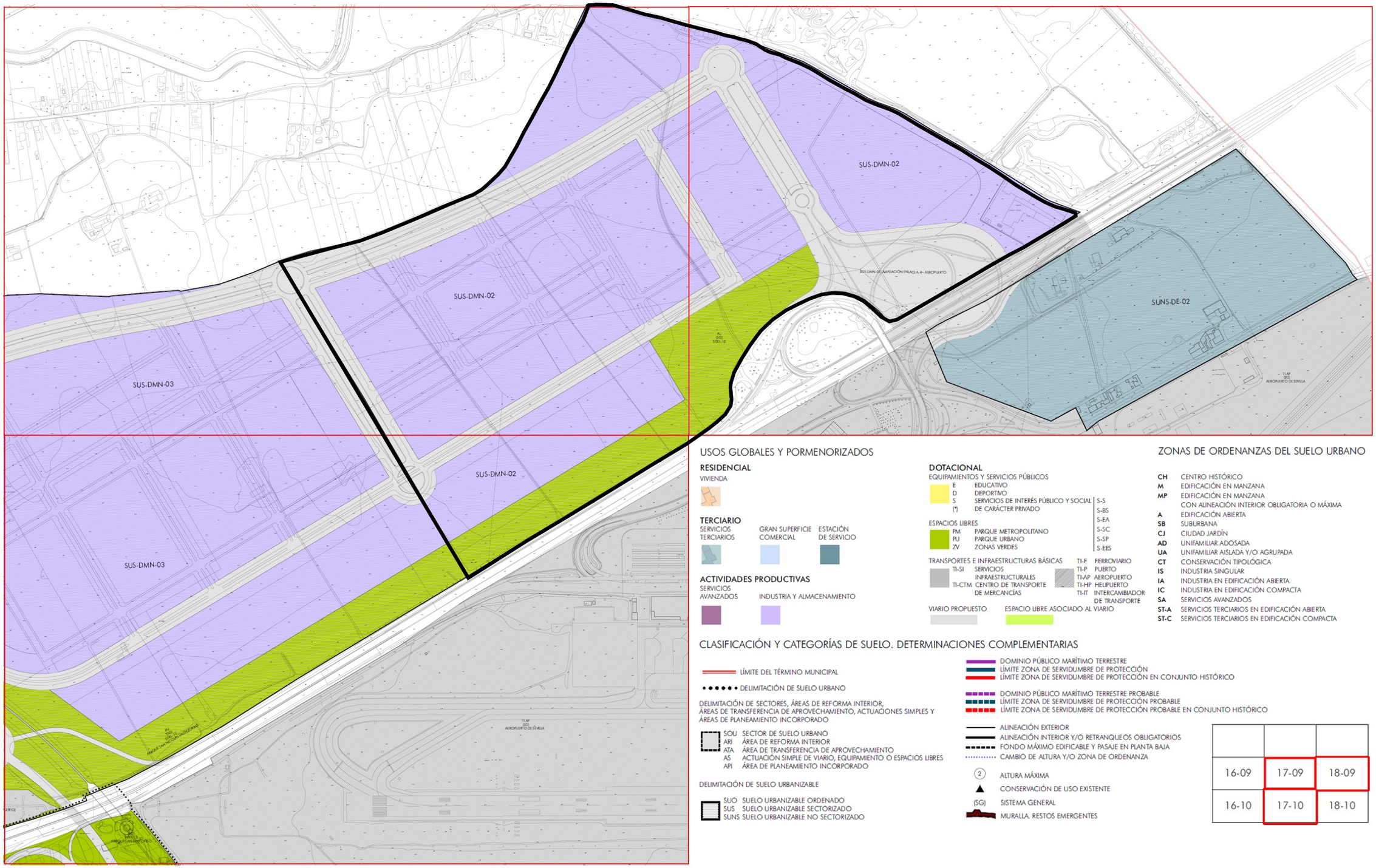
ESCALA: 1/6.000

MAYO 2024

Promotor:
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF: A-85527604

Redactor:
BURÓ 4 ARQUITECTOS S.L.P.

buró4



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SERVICIOS AVANZADOS
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
(*) DE CARÁCTER PRIVADO

S-S
S-BS
S-EA
S-SC
S-SP
S-EES

ESPACIOS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO
PU PARQUE URBANO
ZV ZONAS VERDES

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

VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

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

(2) ALTURA MÁXIMA
CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
(SG) SISTEMA GENERAL
MURALLA. RESTOS EMERGENTES

16-09	17-09	18-09
16-10	17-10	18-10

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-DMN-02 "SAN NICOLÁS ESTE". SEVILLA

PGOU VIGENTE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I.03

ESCALA: S/E
MAYO 2024

Promotor:
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF: A-85527604

Redactor:
BURÓ 4 ARQUITECTOS S.L.P.

buró4

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN — SUS-DMN-02 — SAN NICOLÁS ESTE

BARRIO CIUDAD	-	HOJA	17-09	ÁREA DE REPARTO	MN-02/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4506 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El área de San Nicolás dispone de una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyada en una de las principales vías de penetración, la carretera de Madrid. El frente hacia carretera de Madrid, huyendo de la idea de crear fachada urbana, se concibe con amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada de uno de los accesos principales a la ciudad. La ordenación interna del sector plantea viarios estructurales de continuidad longitudinal con San Nicolás Oeste y vías transversales: la divisoria entre sectores Este y Oeste, así como la vía transversal desde el acceso de la N-IV frente al aeropuerto. La localización de espacios libres se prevé en una banda paralela a la N-IV, así como en los espacios de transición con el medio rural, al Norte del sector. Las tipologías de edificación del Parque deberán procurar distanciarse de la tradicional nave industrial de una única planta, debiendo posibilitarse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

Determinaciones vinculantes y otras directrices

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2.
- El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, siguiendo así las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.
- El Plan Parcial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo Centro de Emisores (sito en el Aeropuerto de Sevilla).
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
968.959	968.959	0	0,4506	436.032	392.975	43.664	-607

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²t/m²s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5000	484.480	-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DM-07. Ampliación Enlace Aeropuerto
SERVICIOS AVANZADOS	161.494	0,85			137.270	
SERVICIOS TERCIARIOS	161.493	1,00			161.493	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-12. Parque de San Nicolás
TOTAL	484.480				436.032	

CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M²)	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)	66.462	91.281	-
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 30 m2suelo/100m2techo		

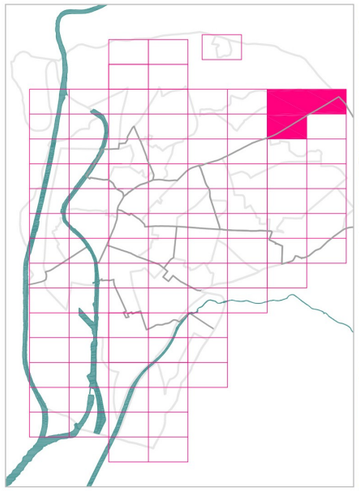
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

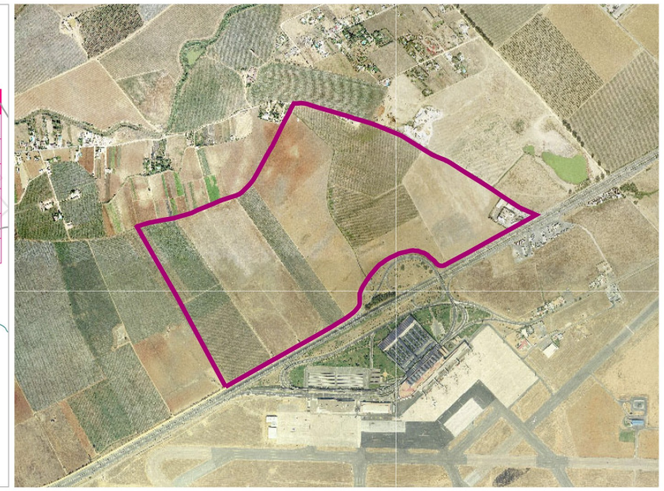
PROGRAMACIÓN

PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO

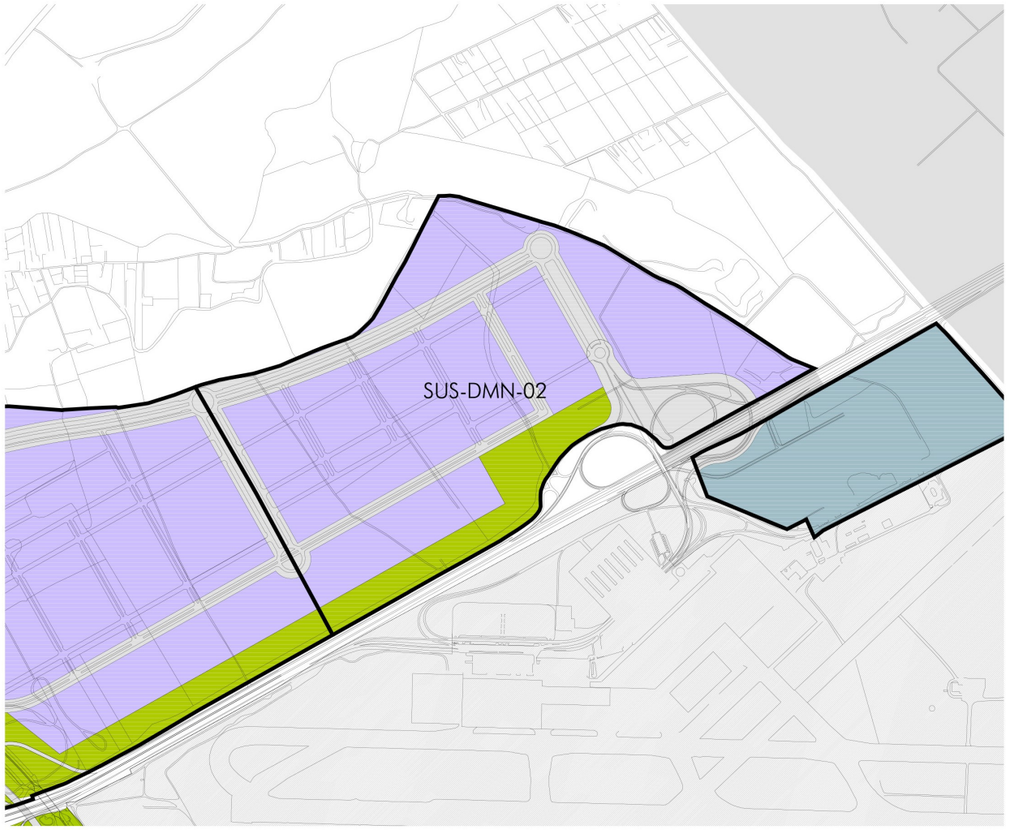
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



TEXTO REFUNDIDO
Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-DMN-02 "SAN NICOLÁS ESTE". SEVILLA

PGOU VIGENTE. FICHA SUS-DMN-02

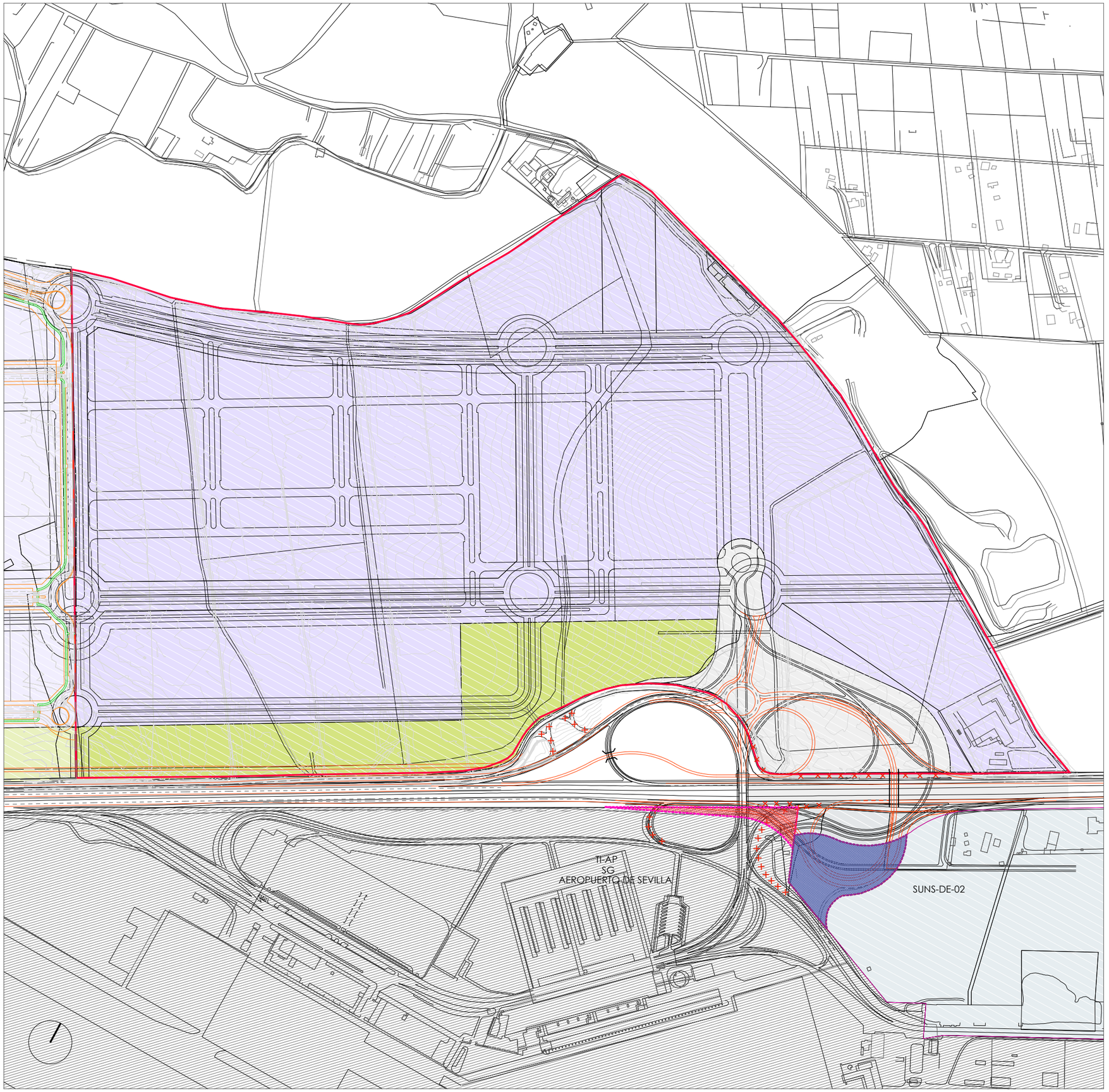
I.04

ESCALA: S/E

MAYO 2024

Promotor:
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF: A-85527604

Redactor:
BURÓ 4 ARQUITECTOS S.L.P.



TRAZADO DE NUDO PROPUESTO

AFECCIÓN TI-AP (SG) AEROPUERTO DE SEVILLA

AFECCIÓN SUNS-DE-02

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-DMN-02 "SAN NICOLÁS ESTE". SEVILLA

PLANO DE AFECCIÓN DEL NUDO SOBRE EL PGOU

I.05

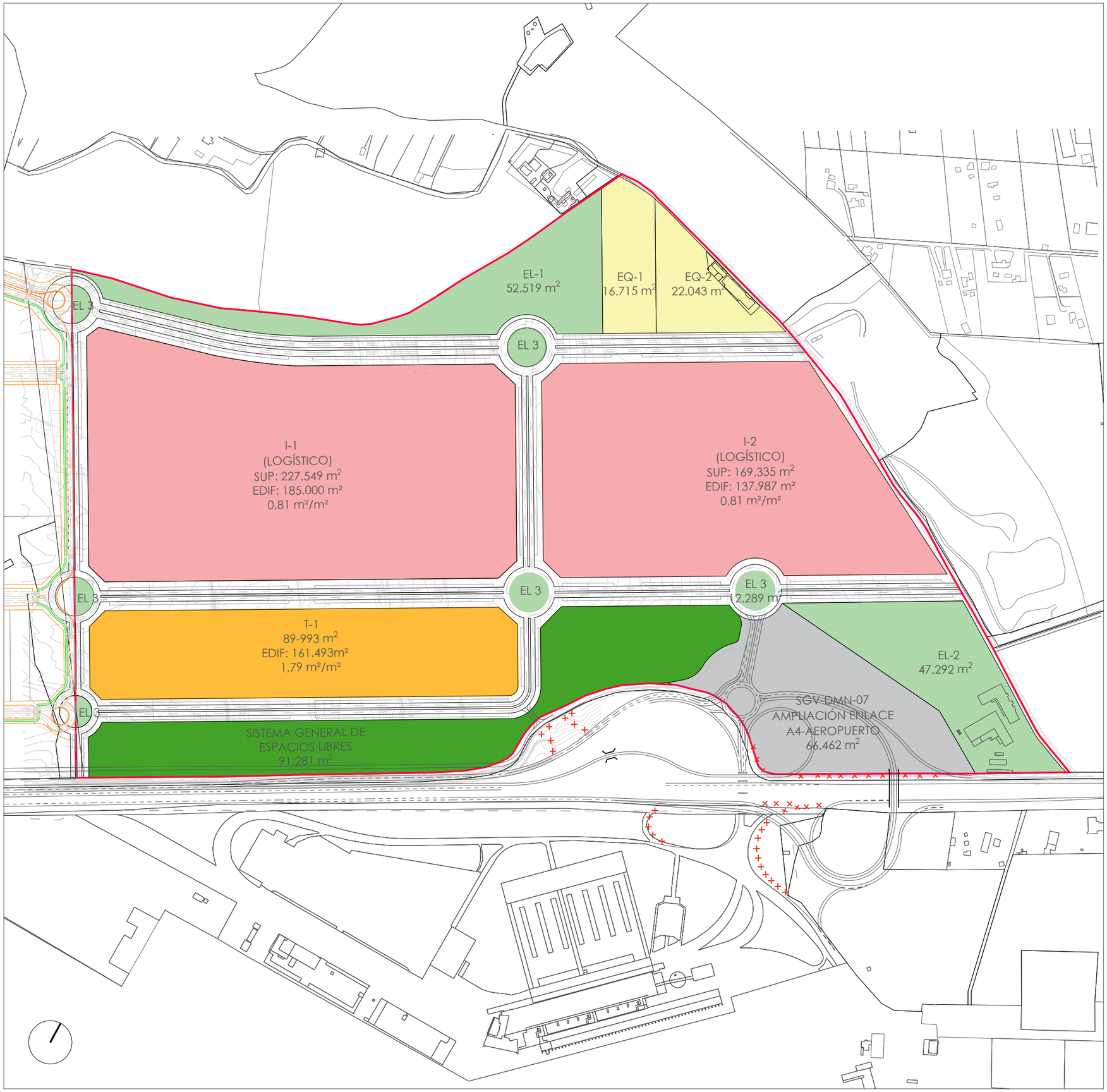
ESCALA: 1/6.000

MAYO 2024

Promotor:
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF: A-85527604

Redactor:
BURÓ 4 ARQUITECTOS S.L.P.

buró4



ALTERNATIVA 4

USOS LUCRATIVOS	SUP. m²s	EDIF. m²t	COEF. (m²t/m²s)
INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)			
PARCELA I-1	227.549	185.000	0,81
PARCELA I-2	169.335	137.987	0,81
TOTAL I	**396.884 m²s**	**322.987 m²t**	
SERVICIOS AVANZADOS			
TOTAL SA	**0 m²s**	**0 m²t**	
SERVICIOS TERCIARIOS			
PARCELA T-1	89.993	161.493	1,79
TOTAL T	**89.993 m²s**	**161.493 m²t**	
TOTAL LUCRATIVO SECTOR	**486.877 m²s**	**484.480 m²t**	

DOTACIONES	SUP. m²s
ESPACIOS LIBRES	
PARCELA EL-1	52.519
PARCELA EL-2	47.292
PARCELA EL-3	12.289
TOTAL EL	**112.100 m²s**
EQUIPAMIENTOS	
PARCELA EQ-1	16.715
PARCELA EQ-2	22.043
TOTAL EQ	**38.758 m²s**
TOTAL DOTACIONES	**150.858 m²s**

VIARIOS LOCALES	SUP. m²s
TOTAL VIARIO LOCAL	**173.481 m²s**

SISTEMAS GENERALES	SUP. m²s
ESPACIOS LIBRES SG.EL-12	91.281
VIARIO SGV-DMN-07	66.462
TOTAL SSGG	**157.743 m²s**

TOTAL SECTOR	968.959 m²s

USOS

- INDUSTRIAL (LOGÍSTICO)
- SERVICIOS TERCIARIOS
- DOTACIÓN LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
- DOTACIÓN LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL VIARIO
- SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-DMN-07

DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN (968.959 m²)

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-DMN-02 "SAN NICOLÁS ESTE". SEVILLA

ALTERNATIVA 4

O.01

ESCALA: 1/6.000

MAYO 2024

Promotor:
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF: A-85527604

Redactor:
BURÓ 4 ARQUITECTOS S.L.P.

buró4