

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN EL CORTE INGLÉS NERVIÓN C/ LUIS MONTOTO, Nº 122-128 PGOU SEVILLA

MAYO 2026



PROMUEVE:

REAL ESTATE EL CORTE INGLÉS



EQUIPO REDACTOR:

BURÓ4 ARQUITECTOS SLP



ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	5
1.1.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	5
1.2.	LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	6
1.2.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	6
1.2.2.	PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	6
1.3.	INICIATIVA Y REDACCIÓN.....	9
2.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	10
3.	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA Y SUS ALTERNATIVAS.....	11
3.1.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	11
3.2.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS.....	15
3.2.1.	ALTERNATIVA 0.....	16
3.2.2.	ALTERNATIVA 1.....	18
3.2.3.	ALTERNATIVA 2 - SELECCIONADA.....	21
3.2.4.	JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	24
4.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	25
5.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	26
5.1.	CLIMATOLOGÍA.....	26
5.2.	HIDROLOGÍA.....	26
5.3.	CALIDAD DEL AIRE.....	27
5.4.	USOS Y ACTIVIDADES.....	36
5.5.	BIODIVERSIDAD.....	36
5.6.	ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS.....	36
5.7.	ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS Y CULTURALES.....	37
6.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	41
6.1.	MEDIO FÍSICO ABIÓTICO.....	41
6.1.1.	CLIMATOLOGÍA.....	41
6.1.2.	GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA.....	41
6.1.3.	HIDROLOGÍA.....	41
6.1.4.	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.....	42
6.1.5.	CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.....	42
6.1.6.	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	43
6.2.	MEDIO FÍSICO BIÓTICO.....	44
6.2.1.	VEGETACIÓN Y FAUNA.....	44
6.2.2.	HÁBITATS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	44
6.3.	PAISAJE.....	44
6.4.	MEDIO ANTRÓPICO.....	44
6.4.1.	PATRIMONIO CULTURAL.....	44
6.4.2.	RESIDUOS.....	44

6.5.	MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	45
6.5.1.	POBLACIÓN.....	45
6.5.2.	ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	45
7.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES Y AFECCIONES SECTORIALES.....	46
7.1.	EFFECTOS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.....	46
7.2.	AFECCIONES SECTORIALES.....	50
8.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	54
9.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCION DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	56
10.	LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIOAMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA.....	57
11.	LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA.....	62
11.1.	LAS CONSIDERACIONES DE LA LEY 8/2018, DE 8 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA	62
11.2.	CONSIDERACIONES SOBRE LA GUÍA PARA LA INCORPORACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ANDALUCÍA.....	67
11.3.	EVOLUCIÓN Y VARIACIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO EN LA CIUDAD DE SEVILLA.....	68
11.4.	ESCENARIOS DE CAMBIO CLIMÁTICO EN LA CIUDAD DE SEVILLA.....	69
11.4.1.	ESCENARIOS DE CAMBIO CLIMÁTICO: TEMPERATURA MÁXIMA.....	70
11.4.2.	ESCENARIOS DE CAMBIO CLIMÁTICO: PRECIPITACIONES.....	71
11.4.3.	ESCENARIOS DE CAMBIO CLIMÁTICO: EVAPOTRANSPIRACIÓN.....	72
12.	MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.....	74
13.	ANEXO. INFORMACIÓN ACÚSTICA PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	76
13.1.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA EXISTENTE EN EL MOMENTO DE LA ELABORACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DE LA ZONA Y SU COMPATIBILIDAD CON EL INSTRUMENTO URBANÍSTICO.....	76
13.2.	LA CARACTERIZACIÓN SE COMPLETARÁ, SI EXISTEN, CON LOS MAPAS DE RUIDO, PLANES DE ACCIÓN, SERVIDUMBRES ACÚSTICAS, ZONAS ACÚSTICAS ESPECIALES ELABORADOS EN EL ÁMBITO TERRITORIAL OBJETO DE ESTUDIO.....	77
13.3.	DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES FOCOS EMISORES ACÚSTICOS FUTUROS CONOCIDOS Y UNA ESTIMACIÓN DE SU POTENCIA SONORA.....	80

13.4. CUANDO PROCEDA, MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO.....	81
---	----

1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONSIDERACIONES GENERALES

La proliferación de instrumentos al servicio de la prevención ambiental con el objeto de obtener una visión integral de los planes y programas con incidencia en el territorio ha evolucionado y madurado en los últimos años en el plano internacional, desde la Conferencia de Estocolmo en 1972, hasta las de Río de Janeiro en 1992 o Johannesburgo en 2002, pero también en los ámbitos europeo, estatal y regional andaluz.

La Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEAE de aquí en adelante) es el referente normativo a nivel estatal que regula la evaluación ambiental de planes y programas indicando que aquellos planes con incidencia en ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo deben evaluarse conforme a las disposiciones que se establecen en la propia LEAE. Su entrada en vigor condiciona a las Comunidades Autónomas a su transposición a la legislación propia en materia de evaluación ambiental debiendo adaptarla en el plazo de un año desde su entrada en vigor, momento en el que, en cualquier caso, serán aplicables los artículos la LEAE, salvo los no básicos, a todas las Comunidades Autónomas.

La administración andaluza adaptó la Ley la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía (en adelante Ley GICA), modificada por el Decreto el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, a la LEAE mediante el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo, por lo que la regulación del instrumento de evaluación ambiental estratégica obedece a ambos niveles competenciales y por tanto es el referente para la Evaluación Ambiental Estratégica del presente planeamiento.

El 16 de febrero de 2024 se publica en el BOJA, el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

El Decreto-ley 3/2024 introduce una serie de modificaciones relevantes en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), orientadas a la simplificación de los procedimientos administrativos en materia ambiental. En primer lugar, se procede a la eliminación del Anexo I original de la Ley GICA, que hasta ahora recogía la relación de actuaciones sometidas a los distintos instrumentos de prevención y control ambiental. En su lugar, el decreto incorpora un nuevo Anexo I, en el que se redefinen las actividades sujetas a calificación ambiental o a declaración responsable de efectos ambientales, estableciendo así un marco más claro y proporcionado según el nivel de impacto de cada actuación.

Una de las novedades más destacadas es la creación de la Autorización Ambiental Unificada Simplificada (AAUS), un instrumento pensado para aquellas actividades de menor entidad que, sin dejar de estar sometidas a control ambiental, no precisan de los trámites más complejos previstos para la Autorización Ambiental Integrada (AAI) o la Autorización Ambiental Unificada (AAU). De esta forma, se agilizan los plazos y se reducen cargas administrativas, sin renunciar a la supervisión ambiental.

Asimismo, el Decreto-ley alinea los anexos de la Ley GICA con los Anexos I y II de la Ley estatal 21/2013, de Evaluación Ambiental, con el fin de evitar duplicidades y garantizar coherencia entre la normativa autonómica y la estatal. Gracias a este ajuste, determinadas actuaciones que antes podían quedar sometidas automáticamente a una evaluación de impacto ambiental ordinaria podrán tramitarse mediante vías más flexibles, como la evaluación simplificada o la calificación ambiental. Finalmente, se introducen adaptaciones en los instrumentos de calificación ambiental, de modo que para ciertas

actividades incluidas en el nuevo anexo, la calificación pueda integrar directamente el resultado de una evaluación de impacto simplificada, reforzando así la eficiencia del sistema sin menoscabar la protección ambiental.

1.2. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El objetivo principal de la presente actuación urbanística es impulsar una actuación de mejora urbanística integral en la zona, con el objetivo de la recualificación urbana del entorno, y la mejora de la experiencia de clientes, vecinos y visitantes.

La intervención se concibe como un proyecto integral y coherente de mejora urbana que tiene como finalidad la recualificación del entorno de El Corte Inglés en el barrio de Nervión, mediante la reconversión de un edificio de oficinas actualmente infrautilizado en un establecimiento hotelero o híbrido hotelero-comercial de alta calidad, capaz de dinamizar funcional y económicamente el ámbito.

Paralelamente, se propone transformar el espacio libre existente entre los grandes almacenes y el nuevo edificio en una plaza pública de estancia y conexión peatonal, concebida como un espacio de acogida y relación de uso común para clientes, huéspedes y vecinos, íntegramente de dominio público.

Asimismo, la actuación aborda la recualificación de la parcela situada en la calle Rico Cejudo, actualmente configurada como una trasera residual del edificio, aplicando criterios de diseño urbano similares a los desarrollados en la avenida San Francisco Javier, con el objetivo de mejorar la calidad urbana, el bienestar de la población y la funcionalidad del espacio. En su conjunto, la propuesta persigue la creación de una secuencia continua de espacios públicos de calidad, priorizando el uso peatonal sin menoscabo de la conectividad motorizada, para generar un entorno urbano más amable, cohesionado y cualificado.

La figura urbanística elegida para acometer dicha actuación es la del ESTUDIO DE ORDENACIÓN

En la sección 4 del capítulo II del Título III de la Ley /2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, encontramos la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica para el estudio de ordenación que nos ocupa.

El artículo 40.4 de la Ley GICA expone que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- b) Los planes de reforma interior y **los estudios de ordenación**, así como sus revisiones y modificaciones.*
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), y h) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones."*

De esta forma se justifica la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

1.2.2. PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El artículo 39 de la GICA establece la tramitación para la citada evaluación ambiental:

“El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.*
- j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.*
- k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”*

En el presente caso, no es necesaria la elaboración de un estudio ambiental estratégico (cuyo contenido se regula en el anexo II de la Ley GICA) al no tratarse de un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria sino simplificada.

Del mismo modo, al no ser necesaria la elaboración de un estudio ambiental estratégico, no resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado mediante Decreto 6/2012, de 17 de enero, el cual exige la inclusión de un estudio acústico entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental

Siguiendo con lo dictado en el artículo 39 de la Ley GICA, una vez recibida la solicitud de inicio, el órgano ambiental, en el plazo de veinte días hábiles, deberá resolver la resolución de la admisión a trámite de la solicitud en cuestión. En este punto, el órgano ambiental procede a consultar a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental*

elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

En el supuesto previsto en el apartado 3 letra b), el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

La falta de emisión del informe ambiental estratégico en el plazo establecido en el apartado 3 en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.

1.3. INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa del presente Documento Ambiental Estratégico que evalúa el Estudio de Ordenación corresponde a **REAL ESTATE EL CORTE INGLÉS**.

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:

Dirección y coordinación:

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto y Técnico Urbanista (A.E.T.U.)

**28613680R
RAMON DE
LOS SANTOS
CUEVAS (R:
B91588426)**

Firmado digitalmente por28613680R
RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS
(R: B91588426)
DN: cn=28613680R RAMON DE LOS
SANTOS CUEVAS (R: B91588426)
gn=RAMON DE LOS SANTOS c=ES
o=BURO 4 ARQUITECTOS SLP
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicaci- n:
Fecha:2026-05-12 12:48+02:00

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

**FERRAL
SEVILLA
JORGE -
31699431A**

Firmado digitalmente
porFERRAL SEVILLA JORGE -
31699431A
DN: cn=FERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A gn=JORGE
c=ES
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicaci- n:
Fecha:2026-05-12 12:49+02:00

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista

**JIMENEZ LOPEZ
ISABEL MARIA -
74721286J**

Firmado digitalmente porJIMENEZ
LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
DN: cn=JIMENEZ LOPEZ ISABEL
MARIA - 74721286J gn=ISABEL
MARIA c=ES
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicación:
Fecha:2026-05-12 13:03+02:00

Miguel Martín Pérez. Geógrafo, especialista en MA, OT y GIS

**MARTIN PEREZ
MIGUEL -
49120283B**

Firmado digitalmente por
MARTIN PEREZ MIGUEL -
49120283B
Fecha: 2026.05.12 12:52:44
+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

Equipo técnico:

Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

Alicia Millán Tudela, Arquitecta

Orlando Castro Camarero. Arquitecto

Alicia Gómez del Castillo Reguera. Arquitecta urbanista

Lylhiam Maanan Lahsen. Abogada urbanista

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objetivo principal de la presente actuación urbanística es impulsar una actuación de mejora urbanística integral en la zona, con el objetivo de la recualificación urbana del entorno, y la mejora de la experiencia de clientes, vecinos y visitantes.

La intervención se concibe como un proyecto integral y coherente de mejora urbana que tiene como finalidad la recualificación del entorno de El Corte Inglés en el barrio de Nervión, mediante la reconversión de un edificio de oficinas actualmente infrautilizado en un establecimiento hotelero o híbrido hotelero-comercial de alta calidad, capaz de dinamizar funcional y económicamente el ámbito.

Paralelamente, se propone transformar el espacio libre existente entre los grandes almacenes y el nuevo edificio en una plaza pública de estancia y conexión peatonal, concebida como un espacio de acogida y relación de uso común para clientes, huéspedes y vecinos, íntegramente de dominio público.

Asimismo, la actuación aborda la recualificación de la parcela situada en la calle Rico Cejudo, actualmente configurada como una trasera residual del edificio, aplicando criterios de diseño urbano similares a los desarrollados en la avenida San Francisco Javier, con el objetivo de mejorar la calidad urbana, el bienestar de la población y la funcionalidad del espacio. En su conjunto, la propuesta persigue la creación de una secuencia continua de espacios públicos de calidad, priorizando el uso peatonal sin menoscabo de la conectividad motorizada, para generar un entorno urbano más amable, cohesionado y cualificado.

Los objetivos específicos de la ordenación son los siguientes:

- Como objetivo principal se establece la necesidad de modificar las condiciones actuales establecidas por parte del planeamiento vigente, para permitir la implantación de nuevos usos terciarios, entre ellos el hotelero, con una mayor demanda en el sector y viabilidad para su desarrollo, y resolver de este modo la situación de contar con un edificio de oficinas obsoleto y sin uso en plena ciudad consolidada; de acuerdo a los principios establecidos -entre otros- por LISTA art. 61, en relación a promover una ocupación racional y eficiente del suelo, revitalizar la ciudad existente y su complejidad funcional, y fomentar la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Regular adecuadamente en la nueva propuesta de ordenación las condiciones de uso, altura máxima, edificabilidad, y forma y volumen de la edificación, para permitir la construcción de un nuevo edificio o la renovación del existente, que permita revitalizar y recualificar arquitectónicamente el ámbito, con una tipología edificatoria de vanguardia, acorde con el carácter de área de centralidad de la zona.
- Mejorar la cualificación y funcionalidad de los espacios de uso público circundantes de la manzana (espacio libre dando a c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales, y zona de viario y aparcamientos dando a c/ Rico Cejudo), en pro de la mejora urbana de todo el conjunto; aprovechando a su vez para regularizar la situación demanial de estos espacios, mediante la cesión al dominio público de la parte de estos suelos aún en propiedad de El Corte Inglés, y que mediante la actuación prevista pasarían a ser íntegramente de propiedad municipal.
- Por último, la propuesta de mejora urbana pretende consolidar el estatus del barrio de Nervión como centro multifuncional de Sevilla, reforzándolo como polo comercial, hotelero, deportivo y de ocio de primer nivel, perfectamente interconectado e integrado con los espacios públicos de la zona, alineado con la implantación de estrategias urbanísticas de vanguardia para la regeneración y revitalización de la ciudad existente.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA Y SUS ALTERNATIVAS

3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación del presente Estudio de Ordenación coincide con el área homogénea a delimitar en las actuaciones de mejora urbana de acuerdo con LISTA art. 27 y RG LISTA art. 47. El área homogénea es continua, e incluye los terrenos objeto de incremento de edificabilidad, altura y cambio de uso contemplados por el Estudio de Ordenación.

El ámbito concreto de actuación se ubica en el barrio de Nervión de la capital hispalense, cuenta con una superficie total de **14.515,80 m²s**, y se encuentra conformado por las siguientes parcelas o zonas:

- 1. PARCELA GS - cuerpo A:** se corresponde con la edificación que da a la c/ Luis Montoto del actual edificio comercial de El Corte Inglés, donde se albergan principalmente las oficinas.
- 2. PARCELA GS - cuerpo B:** se corresponde con la edificación principal comercial de El Corte Inglés, donde se concentran las tiendas.
- 3. PARCELA DE ESPACIOS LIBRES:** parcela calificada por el PGOU como zona de espacios libres, que actualmente tiene parte de su delimitación dentro del dominio público **(3a)** y parte dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés **(3b)**, con cesión todavía no materializada.
- 4. ACERADO PERIMETRAL DE LA MANZANA + VIARIO Y ZONA DE APARCAMIENTO DE LA PARTE SUR,** que incluye como elementos a destacar:

(4a) Zona de acerado de uso público situada en la parte norte de la manzana, dando a la c/ Luis Montoto, incluida también dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés.

(4b) Zona de acerado, viario y aparcamientos de uso público situada en la parte sur de la manzana, dando a la c/ Rico Cejudo, incluida también dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés, que actualmente dispone de los siguientes elementos:

- Viario de continuidad de la c/ Rico Cejudo, hasta su conexión con la c/ Luis de Morales.
- Zona de aparcamientos en superficie.
- Rampas de acceso (2) al aparcamiento subterráneo de El Corte Inglés.

Exteriormente, los elementos que constituyen su delimitación son:

- Al norte: c/ Luis Montoto.
- Al sur: conjunto residencial de bloques plurifamiliares que constituye el límite con la zona de viario y aparcamientos de la c/ Rico Cejudo.
- Al este: c/ Benito Mas y Prat.
- Al oeste: c/ Luis de Morales.

Ámbito de actuación - Descripción de zonas



El ámbito objeto del presente Estudio de Ordenación se localiza en un área plenamente integrada en la ciudad consolidada, delimitada por un tejido urbano continuo y caracterizado por una elevada intensidad edificatoria, diversidad funcional y alto grado de consolidación de la urbanización.

El perímetro de la actuación se corresponde de manera aproximada con la manzana ocupada por el conjunto comercial El Corte Inglés, delimitada por dos viarios de carácter estructurante (c/ Luis de Morales y c/ Luis Montoto) y otros dos de carácter local (c/ Rico Cejudo y c/ Benito Mas y Prat), configurándose como una pieza urbana de gran escala dentro del distrito, con una posición estratégica en términos de accesibilidad, centralidad y actividad urbana.

Ámbito de actuación - Encuadre urbano



Posición en la estructura urbana

El ámbito se inserta en un entorno urbano consolidado, formando parte de un sector de la ciudad caracterizado por:

- Alta densidad edificatoria.
- Presencia de usos terciarios de gran implantación, combinados con uso residencial colectivo.
- Importante papel dentro de la estructura funcional y comercial del municipio.

Desde el punto de vista morfológico, el ámbito se configura como una manzana cerrada de gran tamaño, con edificación continua alineada a viario, ocupación intensiva de la parcela y organización interior compleja, propia de grandes piezas terciarias insertas en tejidos residenciales consolidados.

Entorno inmediato y usos colindantes

El entorno inmediato del ámbito presenta un uso predominante residencial plurifamiliar, combinado con:

- Establecimientos terciarios y comerciales en planta baja y edificios singulares.
- Dotaciones privadas y servicios urbanos de escala de barrio y ciudad.

- Espacios libres urbanos, arbolado viario y pequeñas áreas de estancia vinculadas al sistema viario.

Esta coexistencia de usos define un entorno urbano mixto, consolidado y activo, en el que el ámbito de actuación constituye una pieza singular por su tamaño, intensidad de uso y capacidad de atracción de movilidad y actividad.

Movilidad y accesibilidad

El ámbito dispone de una excelente accesibilidad rodada y peatonal, al encontrarse delimitado por vías urbanas de elevada capacidad que lo conectan directamente con:

- El resto del núcleo urbano.
- Los principales ejes de movilidad del municipio.
- La red de transporte público urbano y metropolitano.

Asimismo, la presencia de viario en todo su perímetro garantiza la accesibilidad a todas las fachadas del ámbito, reforzando su carácter de manzana urbana plenamente integrada en la malla viaria existente.

3.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

De acuerdo a LISTA arts. 62 y 77, y RG LISTA arts. 85 y 101, -todos ellos en términos similares-, tanto los instrumentos de ordenación urbanística como sus documentos de Avance deberán incorporar en la memoria de ordenación, entre otros, la descripción y análisis de las distintas alternativas de ordenación contempladas, viables tanto técnica como ambientalmente.

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

Aclarar que estas alternativas, aparte de permitir 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 Ambiental Estratégico (DAE), -en caso de la evaluación ambiental estratégica simplificada-, se analizará en profundidad la evaluación ambiental de cada una de las propuestas.

En este sentido, el establecimiento de alternativas de ordenación y su posterior evaluación tanto desde el punto de vista 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 contraproducentes o no sostenibles.

Para la presente actuación se han contemplado 3 alternativas de ordenación, eligiendo finalmente entre ellas la que se ha considerado más adecuada para el cumplimiento de los objetivos de la propuesta.

3.2.1. ALTERNATIVA 0

Esta alternativa consiste en la no intervención sobre el ámbito, manteniendo las actuales condiciones urbanísticas de ordenación conforme al planeamiento vigente.

Alternativa 0 - Plano general de ordenación (sin intervención)



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS		DETERMINACIONES GRÁFICAS	
TERCIARIO			ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 12.470,44 m2
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL		ALTURA MÁXIMA
DOTACIONAL			IDENTIFICACIÓN PARCELAS
	ESPACIOS LIBRES		LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO

Alternativa 0 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t) (*)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Gran Superf. Comercial	8.402,85	45.160,26		
GS - cuerpo A	1.881,60	9.823,52	5,22	6
GS - cuerpo B	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL	962,94			
Viario	5.150,01			
Acerado, viario y zona de aparcamientos (c/ Rico Cejudo) perim. ámbito	5.150,01			
TOTAL	14.515,80	45.160,26	3,11	
(*) La existente				

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

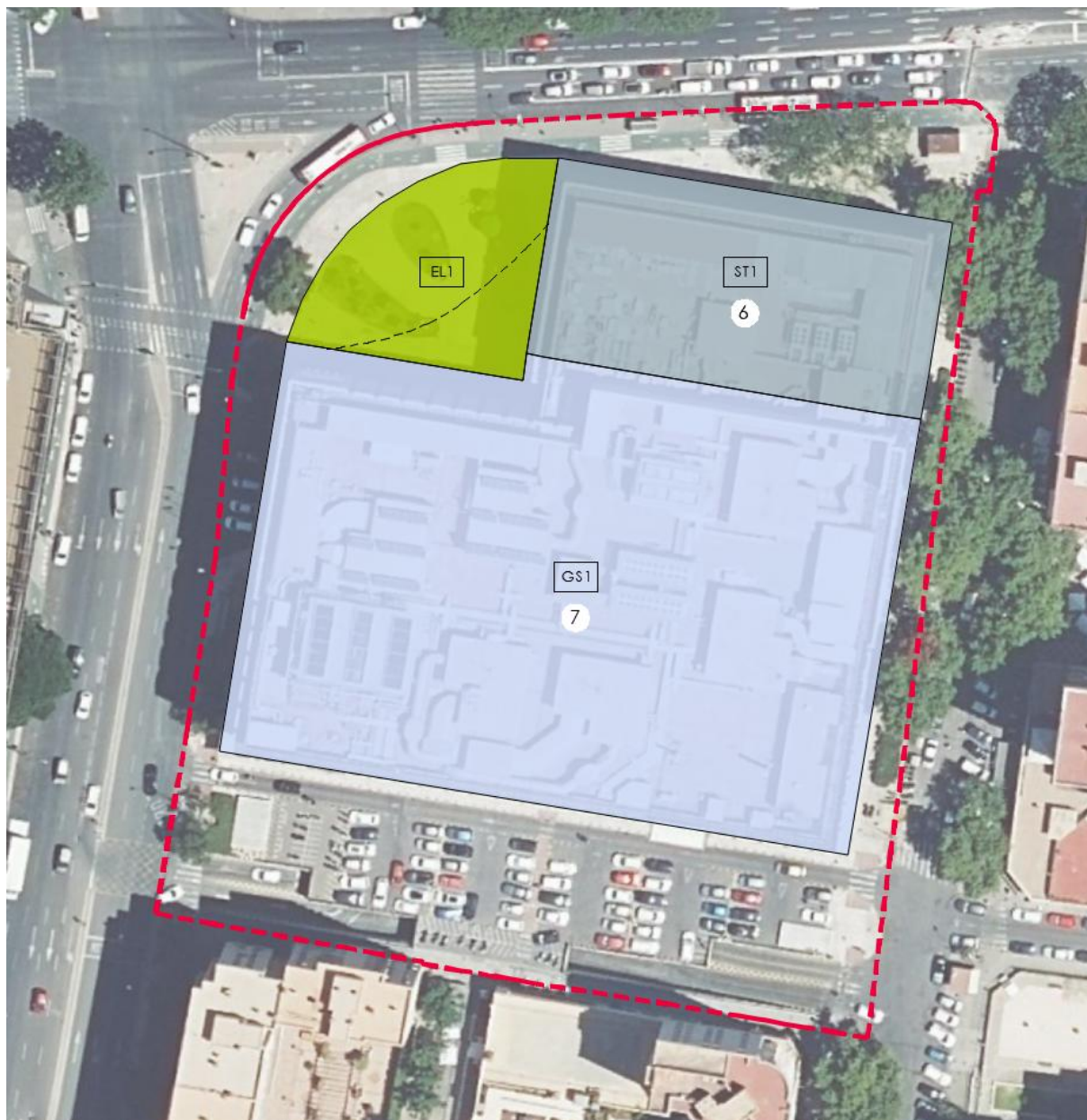
Esta alternativa, al mantener la situación actual, no da solución a los problemas detectados en la zona, ya enunciados en el apartado I.3.1 Conveniencia y oportunidad del instrumento:

- Se mantiene la situación actual de falta de aprovechamiento del edificio de la parcela GS - cuerpo A, destinado a oficinas vinculadas a la gestión del edificio principal comercial, con un nivel de actividad muy reducido.
- Se desaprovecha la oportunidad de realizar una reordenación volumétrica de la manzana que pueda contribuir a la actualización, recualificación arquitectónica y mejora de la imagen urbana de todo el conjunto.
- En relación a la zona de espacios libres situada en la esquina noroeste de la manzana, la falta de intervención de la propuesta impide la mejora urbana de este espacio, actualmente utilizado como mera zona de paso, con escasas zonas de estancia y sin un carácter representativo dentro del ámbito. Además, la ausencia de intervención mantendría la situación irregular de parte del suelo de este espacio libre, actualmente de titularidad privada, sin haber llegado todavía a materializar su cesión efectiva.
- Por último, la zona de viario y aparcamientos de la c/ Rico Cejudo, situada en el borde sur de la manzana, mantendría su condición de espacio trasero residual del edificio, con un elevado nivel de congestión y una pobre imagen urbana debido a su uso como zona de aparcamientos en superficie, sin ningún elemento de mejora o atenuación ambiental y paisajística.

3.2.2. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 propone sólo el cambio de uso de la anterior parcela GS - cuerpo A, de Gran Superficie Comercial a Servicios Terciarios, para permitir la posibilidad de implantación de otros usos en el actual edificio de oficinas de los grandes almacenes, pero manteniendo las mismas condiciones de altura y edificabilidad para esta parcela; sin incluir tampoco ninguna intervención de mejora o regularización de la titularidad de los espacios públicos del entorno.

Alternativa 1 - Plano general de ordenación



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

DETERMINACIONES GRÁFICAS

TERCIARIO

GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

SERVICIOS TERCIARIOS

DOTACIONAL

ESPACIOS LIBRES



ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 12.470,44 m2

7

ALTURA MÁXIMA

GS1

IDENTIFICACIÓN PARCELAS

LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO

Alternativa 1 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t) (*)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Servicios Terciarios	1.881,60	9.823,52		
ST1	1.881,60	9.823,52	5,22	6
Gran Superf. Comercial	6.521,25	35.336,74		
GS1	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL1	962,94			
Viario	5.150,01			
Acerado, viario y zona de aparcamientos (c/ Rico Cejudo) perim. ámbito	5.150,01			
TOTAL	14.515,80	45.160,26	3,11	
(*) La existente				

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- El cambio de uso de la anterior parcela GS - cuerpo A a Servicios Terciarios resulta adecuado para ampliar la compatibilidad de nuevos usos en el edificio de oficinas de los grandes almacenes, actualmente en situación de desaprovechamiento.

Sin embargo, el mantenimiento de las condiciones actuales de edificabilidad y altura establecidas por el planeamiento vigente resulta insuficiente para poder garantizar la viabilidad económica de la actuación, considerando los costes de una renovación integral o sustitución del edificio existente.

Esta falta de garantía de viabilidad económica impediría también poder asumir cualquier operación añadida de regularización de la titularidad y recualificación de los espacios públicos del entorno, por lo que la propuesta quedaría limitada a una mera intervención puntual de cambio de uso de una parcela, sin capacidad de mejora o regeneración urbana de todo el conjunto.

- El mantenimiento de las condiciones de altura y edificabilidad establecidas por el planeamiento vigente para este ámbito, impide la formulación de nuevas propuestas de reordenación volumétrica que favorecerían la actualización, recualificación arquitectónica y mejora de la imagen urbana de todo el conjunto.

- La ausencia de intervención en el espacio libre de la esquina noroeste de la manzana impediría la mejora urbana de este espacio, manteniendo su condición actual como mera zona de paso, con escasas zonas de estancia y sin un carácter representativo dentro del ámbito. Se mantendría además sin resolver la situación irregular de este espacio calificado como dominio público, pero con parte del mismo todavía de titularidad privada.
- Así mismo, la ausencia de intervención en la zona de viario y aparcamientos del borde sur de la manzana (c/ Rico Cejudo), mantendría la condición de espacio trasero del edificio y actuales problemas funcionales y de cualificación urbana de esta parte.

3.2.3. ALTERNATIVA 2 - SELECCIONADA

La alternativa 2 propone el cambio de uso de la anterior parcela GS - cuerpo A a Servicios Terciarios, incluyendo el mantenimiento de la compatibilidad del uso actual de Gran Superficie Comercial, de cara a permitir la implantación de un nuevo hotel o edificio de carácter híbrido hotelero/comercial, con un mayor potencial de demanda en la zona que el uso actual de oficinas de los grandes almacenes.

La propuesta incluye también la modificación de las condiciones de altura y edificabilidad de la parcela, tanto para garantizar la viabilidad económica de la actuación como para permitir una implantación flexible del nuevo edificio (o reforma del existente), de cara a favorecer propuestas de una elevada calidad arquitectónica que permitan recualificar la imagen urbana de todo el conjunto.

Acompañando a esta actuación, se incluyen también las siguientes medidas de mejora en los espacios públicos del ámbito, de cara a constituir una actuación integral de transformación de toda la manzana:

Espacio libre esquina noroeste

Cesión por parte del promotor a la administración de la parte de suelo de este espacio actualmente de propiedad privada, para permitir la regularización de la titularidad pública integral de este ámbito.

Recualificación y mejora de la urbanización de este espacio, realizado a cargo del promotor, en los términos descritos por RG LISTA art. 188 para las actuaciones de mejora urbana (mejora o compleción de la urbanización existente), con el objetivo de transformar este espacio, actualmente con un carácter de mera zona de paso, en una auténtica plaza urbana, dotada de zonas de estancia y espacios de relación, con un elevado nivel de diseño arquitectónico y ambiental, contribuyendo de este modo a la mejora y revitalización urbana de todo el conjunto.

Zona de acerado dando a c/ Luis Montoto

Cesión por parte del promotor a la administración de la parte de suelo de este espacio actualmente de propiedad privada, para permitir la regularización de la titularidad pública integral de este ámbito.

Acerado, viario y zona de aparcamientos de la c/ Rico Cejudo

Recualificación y mejora de la urbanización de este espacio, incluyendo también la posibilidad de realización de ajustes puntuales de la red viaria (RG LISTA art. 47), realizado a cargo del promotor, en los términos descritos por RG LISTA art. 188 para las actuaciones de mejora urbana (mejora o compleción de la urbanización existente), con el objetivo de transformar este espacio trasero del edificio, actualmente muy congestionado y con una deficiente imagen urbana, en una zona de diseño adecuado, donde se garantice la conectividad motorizada, pero dando a su vez prioridad al peatón y mejorando la cualificación tanto arquitectónica como ambiental de este espacio. Se aplicaría por tanto una estrategia similar a la llevada a cabo en la transformación de la c/ Luis de Morales, para garantizar la convivencia armoniosa entre el tráfico rodado y el uso peatonal, permitiendo así la ganancia y contribución de este espacio a la mejora urbana de todo el conjunto.

Resto de acerado de manzana

Actuaciones complementarias de mejora de la urbanización existente para garantizar la homogeneización del diseño, pavimentos y acabados de todo el conjunto.

La recualificación y mejora de la urbanización de los espacios comentados se encuentra amparada por RG LISTA art. 47.3a y art. 188.1a, donde se especifica que en las actuaciones de mejora urbana se admiten tanto ajustes puntuales de la red viaria, como obras de mejora o complemento de la urbanización existente.

Alternativa 2 - Plano general de ordenación



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

- GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS

DOTACIONAL

- ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m²
- ALTURA MÁXIMA
- IDENTIFICACIÓN PARCELAS
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO
- CESIÓN DE TERRENOS DE DOMINIO PRIVADO AL AYUNTAMIENTO
 - Parte de EL esquina noroeste: 263,35 m²
 - Parte de acerado c/ Luis Montoto: 126,10 m²
- ZONA DE MEJORA O COMPLECIÓN DE URBANIZACIÓN YA EXISTENTE (RG LISTA art. 188)
 - EL esquina noroeste: 962,94 m²
 - Acerado, viario y zona de aparcamientos c/ Rico Cejudo: 2.978,53 m²

Alternativa 2 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Servicios Terciarios	1.881,60	14.300,16		
ST1	1.881,60	14.300,16	7,60	10
Gran Superf. Comercial	6.521,25	35.336,74		
GS1	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL1	962,94			
Viario	5.150,01			
Viario, acerado y zona de aparcam. Rico Cejudo	2.978,53			
Resto acerado del ámbito	2.171,48			
TOTAL	14.515,80	49.636,90	3,42	

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

La Alternativa 2 constituye la opción más completa y equilibrada de las analizadas, al abordar de forma integral las principales disfunciones urbanas detectadas en el ámbito, garantizando simultáneamente la viabilidad técnica y económica de la actuación y su contribución a la mejora urbana del entorno. En particular:

- El cambio de uso de la parcela GS - cuerpo A a Servicios Terciarios, manteniendo la compatibilidad con el uso de Gran Superficie Comercial, permite ampliar de forma efectiva el abanico de posibles usos de la misma, posibilitando la implantación de un establecimiento hotelero o de un edificio híbrido hotelero/comercial, con una mayor demanda en la zona, corrigiendo de este modo la actual situación de infrautilización del edificio destinado a oficinas y optimizando de este modo el aprovechamiento del suelo urbano consolidado de una localización estratégica de la ciudad.
- La modificación de las condiciones de altura y edificabilidad de la parcela resulta determinante para garantizar la viabilidad económica de la actuación, tanto en el supuesto de reforma integral del edificio existente como en el de sustitución por una nueva edificación. La flexibilidad volumétrica aportada por la modificación de estas condiciones permite además plantear propuestas arquitectónicas de una mayor calidad, favoreciendo la actualización funcional del conjunto y una mejora sustancial de su imagen urbana.
- La incorporación de actuaciones de mejora y regularización de los espacios públicos del ámbito permite superar el carácter puntual de cambio de uso de la actuación, extendiendo los beneficios de la intervención al conjunto de la manzana. A su vez, la regularización de la titularidad pública de los espacios actualmente de propiedad privada incluidos en estas zonas, constituye un avance significativo en la ordenación jurídica y funcional del ámbito.
- La recualificación del espacio libre situado en la esquina noroeste de la manzana, mediante su transformación en una plaza urbana con zonas de estancia y espacios de relación, supone una clara oportunidad de mejora de la calidad de este espacio público, reforzando a su vez su carácter representativo y contribuyendo a la revitalación ambiental y paisajística de todo el entorno.

- La intervención en el acerado, viario y zona de aparcamientos del borde sur de la manzana (c/ Rico Cejudo) permite resolver la actual condición de espacio trasero residual, congestionado y con una deficiente imagen urbana de esta parte, mediante una reorganización funcional, arquitectónica y ambiental que priorice la incorporación de su uso por parte del peatón, pero garantizando en todo momento el mantenimiento también de su actual conectividad viaria.

3.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Alternativa 2 - seleccionada

De entre las alternativas planteadas, se selecciona como propuesta definitiva la alternativa 2, al ser la que ofrece una respuesta más adecuada y completa a las problemáticas y oportunidades de mejora detectadas en el ámbito de actuación.

La **alternativa 0**, correspondiente al mantenimiento de la situación actual sin intervención alguna, no se considera adecuada en la medida en que no permite resolver la situación de infrautilización del edificio existente ni las disfunciones urbanas identificadas en el ámbito, manteniendo un escenario de estancamiento urbano y ausencia de mejora funcional, arquitectónica y del espacio público.

La **alternativa 1**, si bien introduce un cambio de uso de la parcela GS - cuerpo A, ampliando la compatibilidad de usos del edificio existente, resulta insuficiente en su alcance al mantener inalteradas el resto de condiciones de altura y edificabilidad establecidas por el planeamiento vigente para la parcela, lo que compromete la viabilidad económica de la actuación y reduce de manera significativa la capacidad de acometer una renovación integral del edificio y de impulsar una reordenación urbana con incidencia positiva sobre el conjunto de la manzana.

Por el contrario, la **alternativa 2** plantea una estrategia integral de transformación urbana, al combinar el cambio de uso a Servicios Terciarios de la parcela GS - cuerpo A, junto con la modificación de sus condiciones de altura y edificabilidad, garantizando así la viabilidad económica de la actuación y permitiendo a su vez la generación de propuestas arquitectónicas de una mayor flexibilidad y calidad, favoreciendo de este modo la actualización funcional del conjunto y la mejora de su imagen urbana.

Asimismo, la alternativa 2 seleccionada amplía el alcance de la intervención más allá de la parcela objeto del cambio de uso, incorporando tanto la regularización de la titularidad de determinados suelos de propiedad privada actualmente integrados en ámbitos de dominio público, como la mejora y recualificación de dichos espacios.

En este sentido, se contempla la mejora y recualificación de la urbanización del espacio libre situado en la esquina noroeste de la manzana, para su transformación en una auténtica plaza de estancia urbana, así como la reordenación y mejora de la urbanización de la zona de viario y aparcamientos en superficie situada en el borde sur de la manzana, contribuyendo ambas actuaciones a una mejora significativa de la calidad ambiental, paisajística y funcional del entorno.

En su conjunto, **la alternativa 2** no sólo da respuesta a los problemas detectados en el ámbito, sino que plantea una estrategia coherente de regeneración urbana, capaz de compatibilizar la iniciativa privada con una mejora sustancial del espacio público y de la calidad urbana del entorno. Por todo ello, **se considera la alternativa más adecuada para el desarrollo del Estudio de Ordenación.**

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

La figura urbanística elegida para el desarrollo del plan o programa propuesto será la de ESTUDIO DE ORDENACIÓN, según la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Para la consecución de los objetivos propuestos en dicho plan, se habrán de desarrollar las siguientes fases:

- Aprobación del documento urbanístico evaluado y emisión del informe ambiental estratégico.
 - o Para la emisión de dicho informe, el órgano ambiental resolverá en el plazo de 20 días hábiles, desde la entrada de la solicitud de inicio, la admisión a trámite.
 - o Se realizará consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.
 - o Se formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. Este informe podrá ser favorable, favorable condicionado o desfavorable. En el caso de ser favorable o cumplir con los condicionantes (que se incluirán en la versión final del plan), se podrá continuar con las siguientes fases de desarrollo del plan
- Redacción de la versión final del documento urbanístico (Estudio de Ordenación) y aprobación del mismo por parte del Ayuntamiento.
- Formulación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, en su caso.
- Formulación del Proyecto de Edificación y su ejecución.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

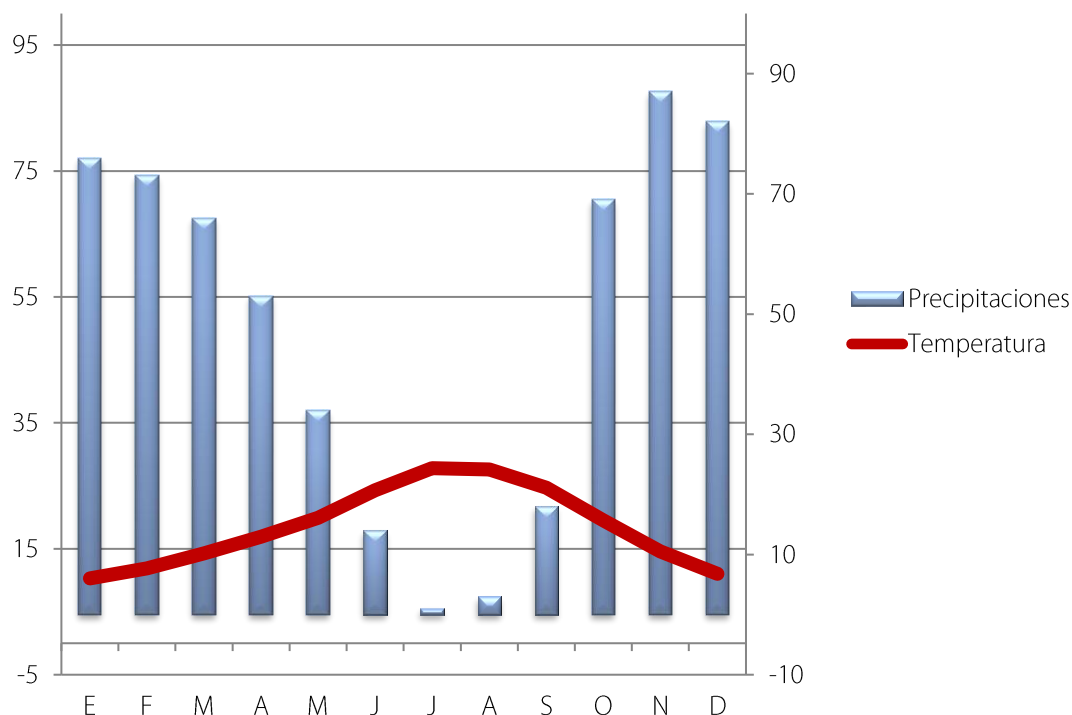
Se integran aquí todos los vectores bióticos, abióticos, socioeconómicos y culturales que determinan la capacidad de acogida territorial de las alternativas consideradas. El inventario ambiental se realiza de cara a verificar la viabilidad ambiental global del Estudio de Ordenación y señalando el alcance de los elementos preventivos o correctores que deberán asumirse en fases ulteriores de la implementación de las actuaciones cuando se realice la preceptiva Evaluación de Impacto Ambiental a nivel proyectual.

5.1. CLIMATOLOGÍA

El clima se corresponde con el Mediterráneo Pluviestacional Oceánico, con los siguientes datos medios anuales:

- Temperatura 18,2 °C
- Humedad 67,5 %
- Precipitación 538 mm
- Radiación 4,573 kWh/m²
- Insolación 2.841 horas
- Evaporación 1.359 mm

CLIMOGRAMA SEVILLA



5.2. HIDROLOGÍA

No se observan cauces ni afecciones hidrológicas en el ámbito de la propuesta.

5.3. CALIDAD DEL AIRE

Se desarrolla en el presente apartado el análisis de la calidad del aire del ámbito de actuación de la parcela situada en Avenida Luis Montoto, en Nervión en base a la información ambiental de la Junta de Andalucía, así como del Ayuntamiento de Sevilla.

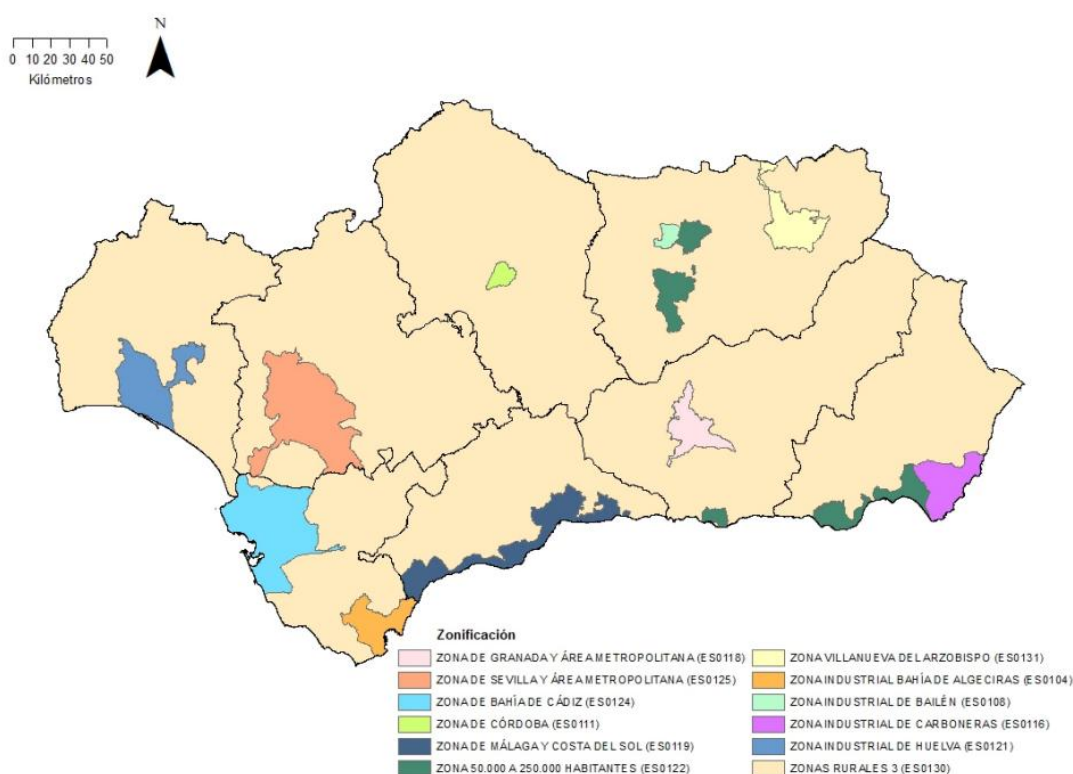
ZONIFICACION DE EVALUACION DE LA CALIDAD DEL AIRE

En base al Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, se establece que las Comunidades Autónomas realizaran en su ámbito territorial la delimitación y clasificación de las zonas y aglomeraciones en relación con la evaluación y la gestión de la calidad del aire ambiente.

Así, la Consejería ha realizado la **zonificación de Andalucía** para efectuar las evaluaciones anuales de la **calidad del aire**.

Estas zonificaciones han ido **variando a lo largo del tiempo** por determinadas circunstancias, adaptándose en cada momento a la legislación vigente y a la realidad socioeconómica. En el año 2000 se llevó a cabo la Evaluación Preliminar de la Calidad del Aire en Andalucía que conllevó la primera clasificación del territorio, que posteriormente sería modificada en el año 2003 para adecuarla a los objetivos perseguidos en las evaluaciones a realizar.

En el año 2022 se realizaron nuevos cambios en la Zonificación de Andalucía pasando de 13 a 12 zonas.



Como se refleja en la anterior figura la ciudad de Sevilla se encuentra en la zona de evaluación de la calidad del aire denominada **Área Metropolitana de Sevilla**.

EVALUACION DE LA CALIDAD DEL AIRE SEGUN LA RED DE VIGILANCIA Y CONTROL DE LA CALIDAD DEL AIRE EN ANDALUCIA (RVCCAA)

Según lo establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire de Andalucía estará coordinada por la Consejería competente en materia de medio ambiente. Así, la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (RVCCAA) está integrada por todos los sistemas de evaluación instalados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía de acuerdo con los criterios que se establezcan reglamentariamente.

En base a la zonificación para la evaluación de la calidad del aire descrita en el apartado anterior, la zona denominada Área Metropolitana de Sevilla cuenta con 10 estaciones de vigilancia de la calidad del aire y 7 de ellas se ubican dentro de la ciudad de Sevilla. Esta ubicación de las estaciones en la ciudad de Sevilla responde a la legislación vigente que establece tanto los valores límites como el número de puntos de muestreo necesarios para evaluar la calidad del aire.

En este contexto, aunque el carácter dinámico de las masas de aire hace de la contaminación atmosférica un problema global, existen diferencias localizadas por distritos y por ello, con objeto de caracterizar la calidad del aire en el área en el que tendrá lugar el estudio de ordenación, se tendrán en cuenta las mediciones realizadas en las estaciones de la RVCCAA más cercanas al ámbito de estudio. La estación de la RVCCAA más cercanas al ámbito de estudio es la denominada La Ranilla

El Informe anual de calidad del aire de la RVCCAA más actual, correspondiente al 2024 refleja los siguientes resultados en esta estación:

- Dióxido de azufre (SO2):

SO2 (µg/m3)									
Estación RVCCAA	Año	Media 1 h				Media 24 h			Superación de Límites
				Nº Superaciones				Nº Superaciones	
		Datos válidos (%)	V máx.	Salud Humana (a)	Alerta (b)	Datos válidos (%)	V máximo	Salud Humana (f)	
RANILLA	2024	94,11	14	0	0	94,26	9	0	NO

Leyenda:

	Límite	Período de Promedio	Valor Límite	Margen de Tolerancia
(a)	Valor límite horario para la protección de la salud humana	1 hora	350; valor que no podrá superarse en más de 24 ocasiones por año civil	Ninguno
(b)	Umbral de alerta	3 horas consecutivas	500	Ninguno
(f)	Valor límite diario para la protección de la salud humana	24 horas	125; valor que no podrá superarse en más de 3 ocasiones por año civil	Ninguno

En base a lo establecido en la legislación vigente respecto al SO2, a lo largo de los tres últimos años, no se superó el valor límite horario (350 µg/m3, valor que no podrá superarse en más de 24 ocasiones por año civil), ni el valor límite diario (125 µg/m3, valor que no podrá superarse en más de tres ocasiones por año civil) ni se ha alcanzado el umbral de alerta para el SO2 (media horaria de 500 µg/m3 durante tres horas consecutivas).

- Ozono (O3):

O3 (µg/m3)									
Estación RVCCAA	Año	Media 1 h				Máxima Media 8h Diaria			Superación de Límites
				Nº Superaciones				Nº Superaciones	
		Datos válidos (%)	V máx.	Umbral de información (a)	Alerta (b)	Datos válidos (%)	Valor Objetivo (VO) (e)	Objetivo a largo plazo (VOLP) (f)	
SANTA CLARA	2024	96,58	189	3	0	95,63	28	24	SÍ

Leyenda:

	Límite	Período de Promedio	Valor Límite	Margen de tolerancia
(a)	Umbral de información	1 hora	180	Ninguno
(b)	Umbral de alerta	1 hora	240	Ninguno
(e)	Valor objetivo para la protección de la salud humana (VO)	Máxima diaria de las medias móviles octohorarias. (*1)	120; valor que no podrá superarse en más de 25 ocasiones por año civil de promedio en un periodo de 3 años (*2)	Ninguno
(f)	Objetivo a largo plazo para la protección de la salud humana (VOLP)	Máxima diaria de las medias móviles octohorarias en un año civil	120 µ g/m3	Ninguno

(*1) El máximo de las medias móviles octohorarias del día deberá seleccionarse examinando promedios móviles de ocho horas, calculados a partir de datos horarios y actualizados cada hora. Cada promedio octohorario así calculado se asignará al día en que dicho promedio termina, es decir, el primer período de cálculo para un día cualquiera será el período a partir de las 17:00 h del día anterior hasta la 1:00 h de dicho día; el último período de cálculo para un día cualquiera será el período a partir de las 16:00 h hasta las 24:00 h de dicho día.

(*2) Si las medias de tres o cinco años no pueden determinarse a partir de una serie completa y consecutiva de datos anuales, los datos anuales mínimos necesarios para verificar el cumplimiento de los valores objetivo serán los siguientes:

Para el valor objetivo relativo a la protección de la salud humana: datos válidos correspondientes a un año.

Para el valor objetivo relativo a la protección de la vegetación: datos válidos correspondientes a tres años.

(*3) El cumplimiento de los valores objetivo se verificará a partir de esta fecha. Es decir, los datos correspondientes al año 2010 serán los primeros que se utilizarán para verificar el cumplimiento en los tres o cinco años siguientes, según el caso.

	Superaciones
(1)	Límite Superado (a)
(4)	Límite Superado (e)
(5)	Límite superado(f)

En base a lo establecido en la legislación vigente respecto al O3, en el año 2024 sí se ha superado el umbral de información a la población (promedio horario de 180 µg/m3).

- PM10

PM10 (µg/m3)							
Estación RVCCAA	Año	Media 24 h			Año civil		Superación de Límites
				Nº Superaciones		Nº Superaciones	
		Datos válidos (%)	V máximo	Salud Humana (f)	Valor	Salud Humana (g)	
SANTA CLARA	2024	95,08	54	2	17	0	NO

Leyenda:

(*) Estaciones que participan con datos gravimétricos y por tanto participan en la evaluación con un porcentaje de datos válidos en el año mayor al 12,6%. Para estos casos, la evaluación de los requisitos del valor límite diario de las partículas PM10, se realizará con el percentil 90.4.

	Límite	Período de Promedio	Valor Límite	Margen de Tolerancia
(f)	Valor límite diario para la protección de la salud humana	24 horas	50; valor que no podrá superarse en más de 35 ocasiones por año civil Percentil 90.4, valor que deberá ser inferior o igual a 50 µg/m3 en aquellos equipos donde el porcentaje de datos es menor al 86%	Ninguno
(g)	Valor límite para la protección de la salud humana	Año Civil	40	Ninguno

	Superaciones
(5)	Límite Superado (f)
(6)	Límite Superado (g)

En base a lo establecido en la legislación vigente respecto a las PM10, a lo largo de 2024 no ha habido superación del valor límite anual ni valor límite diario en la estación cercana al área de estudio.

- Monóxido de carbono (CO)

CO (µg/m3)					
Estaciones RVCCAA	Año	Máxima media 8h diaria			Superación de Límites
				Nº Superaciones	
		Datos válidos (%)	V máximo	Salud Humana (e)	
RANILLA	2024	83,06	1913	0	NO

Leyenda:

Límite	Período de Promedio	Valor Límite	Margen de Tolerancia
Valor límite para la protección de la salud humana	Máxima diaria de las medias móviles octohorarias (*)	10000	Ninguno

(*) La concentración máxima de las medias móviles octohorarias correspondientes a un día se escogerá examinando las medias móviles de ocho horas, calculadas a partir de datos horarios y que se actualizarán cada hora. Cada media octohoraria así calculada se atribuirá al día en que termine el período, es decir, el primer período de cálculo para cualquier día dado será el período que comience a las 17:00 de la víspera y termine a la 1:00 de ese día; el último período de cálculo para cualquier día dado será el que transcurra entre las 16:00 y las 24:00 de ese día.

En base a lo establecido en la legislación vigente respecto al CO, a lo largo de 2023 los valores registrados indican que no se ha superado el valor límite para este contaminante.

- NO₂

O ₃ (µg/m ³)								
Estaciones RVCCAA	Año	Media 1 h				Año civil		Superación de Límites
				Nº Superaciones			Nº Superaciones	
		Datos válidos (%)	V máx.	Salud Humana (a)	Alerta (b)	Valor	Salud Humana (g)	
RANILLA	2024	78,63	133	0	0	23	0	NO

Leyenda:

Límite	Período de Promedio	Valor Límite	Margen de Tolerancia
(a) Valor límite horario para la protección de la salud humana	1 hora	200; valor que no podrá superarse en más de 18 ocasiones por año civil	Ninguno
(b) Umbral de alerta	3 horas consecutivas	400	Ninguno
(g) Valor límite diario para la protección de la salud humana	Año Civil	40	Ninguno

	Superaciones
(6)	Límite Superado (g)

En base a lo establecido en la legislación vigente respecto al NO₂, a lo largo de 2024 no se ha registrado superación del valor límite horario ni anual.

- Índice de calidad del aire según la RVCCAA

Durante 2024 los índices de calidad del aire han sido los siguientes:

		BUENA	RAZONABLEMENTE BUENA	REGULAR	DESFAVORABLE	Días Válidos
RANILLA	2024	136	186	24	8	365

Las situaciones a lo largo del año en las que se registran situaciones de calidad mala se deben a superaciones puntuales en los valores de dióxido de nitrógeno principalmente y en menor medida de PM10 y de ozono.

PLAN DE MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE DE LA AGLOMERACION DE SEVILLA Y AREA METROPOLITANA

En Andalucía, los datos registrados de partículas menores de 10 micras (PM10) durante el periodo 2003-2010 en las estaciones de medida de la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (RVCCAA), pusieron de manifiesto niveles superiores de los valores límite incrementados por el margen de tolerancia para los años 2003 y 2004, mientras que durante el periodo 2005-2010, en varias zonas se incumplieron los valores límite tanto diario como anual, cuya fecha inicial de cumplimiento era el año 2005. Entre las zonas en las que se superaron los valores legales de PM10, se encontró la zona del Área Metropolitana de Sevilla.

Con objeto de mejorar la situación, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en coordinación con el resto de las administraciones competentes desarrollaron el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Sevilla y Área Metropolitana que fue publicado en el BOJA nº46 de 10 de marzo de 2014. El objetivo de este Plan es contextualizar el problema a resolver, identificando las causas que lo generan, cuantificar los objetivos de reducción a alcanzar y comprobar si con las medidas existentes, dichos objetivos se alcanzan.

El Plan de Actuación engloba un conjunto de medidas, adoptadas y propuestas por las Administraciones públicas competentes, que conllevan diferentes actuaciones sectoriales y cuya aplicación de forma simultánea a corto plazo implicará una mejora apreciable para cumplir con los objetivos de calidad del aire establecidos en la legislación, aunque también se han propuesto medidas a medio y largo plazo que conllevarán una mejora adicional.

Estas medidas del Plan de Actuación se estructuran en dos grupos:

- El primer grupo, Grupo 1 está integrado por aquellas actuaciones que ya están definidas en normas o planes existentes o bien han sido propuestas por algún Organismo específicamente para la elaboración del presente Plan.
- El segundo grupo, Grupo 2 recoge las directrices de las nuevas medidas que han de ponerse en marcha como resultado de la elaboración del presente Plan, correspondiendo su definición al organismo/administración competente según el ámbito de aplicación de las mismas.

Se presenta en la siguiente figura una tabla resumen con la relación de las principales líneas de acción dentro del Plan de Actuación ordenadas por sector y actividad.

MEDIDAS DEL PLAN DE ACTUACIÓN EN LA AGLOMERACIÓN DE SEVILLA Y ÁREA METROPOLITANA			
TRÁFICO			
REDUCCIÓN DEL VOLUMEN DE TRÁFICO			
Fomento del transporte público y compartido	Fomento del transporte no motorizado	Medidas disuasorias al uso del vehículo particular	Otras medidas de movilidad urbana
Metros y tranvías	Carril bici y fomento de la movilidad ciclista	Restricción de uso del coche	Fomento del acceso al aeropuerto mediante transporte público
Reserva de suelo para plataformas para transporte público		Acceso limitado por tiempo al centro de la ciudad	
Conexiones ferroviarias	Peatonalización y fomento de los desplazamientos a pie	Aparcamientos regulados, bolsas de aparcamiento	Reordenación del tráfico motorizado
Mejora del transporte público urbano		Zonas de velocidad limitada y calmado de tráfico	
Fomento de la elaboración de planes de movilidad	Fomento del teletrabajo	Señalización informativa y orientativa en los accesos y movimientos interiores en los núcleos urbanos	
Mejora del transporte público interurbano			
REDUCCIÓN DE EMISIONES DE LOS VEHÍCULOS			
Combustibles alternativos	Combustibles convencionales	Vehículos eléctricos	Resuspensión del material pulverulento
Renovación flotas de vehículos de transporte público para aumentar el empleo de combustibles menos contaminantes	Aplicación de la normativa EURO relativa a la homologación de vehículos	Empleo de vehículos eléctricos en flotas oficiales	Limpieza de las vías de circulación para limitar la resuspensión de polvo por efecto del tráfico
	Adecuación de la velocidad de acceso a los municipios	Introducción del ecopase, complementario a la limitación de acceso al centro histórico	
MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS			
Carreteras: variantes, vías principales y otras actuaciones	Vías urbanas		Otras Infraestructuras
	Sentidos únicos de circulación en las vías más congestionadas		Automatización de la gestión del tráfico
	Jerarquización viaria basada en bucles de acercamiento y dispersión del centro		
REDUCCIÓN DE EMISIONES EN EL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS			
Reducción del desplazamiento en el transporte de mercancías			
Regulación de actividades de carga/descarga de mercancías			
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN			
Aprobación de ordenanzas municipales de gestión ambiental en obras de construcción y demolición			
Planificación de obras			
Actividades en construcción y demolición			
Transporte de materiales			
Vigilancia Ambiental en obras de Infraestructuras			
SECTOR RESIDENCIAL/COMERCIAL/INSTITUCIONAL			
Aplicación del Código Técnico de la Edificación en nueva construcción y rehabilitación de edificios			
Aplicación del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios en nueva construcción y rehabilitación de edificios			
Plan Renove de viviendas			
SECTOR INDUSTRIAL			
Inspección de emisiones difusas en actividades extractivas			
Inspección de emisiones canalizadas y fugitivas en instalaciones industriales			
Medidas correctoras en actividades extractivas próximas a núcleos de población			
Medidas para la reducción de emisiones en las industrias que manejan sólidos pulverulentos			
PREVENCIÓN			
Fomento de inversiones en proyectos o actuaciones cuya finalidad sea conseguir un ahorro de energía o el aprovechamiento de energía procedente de fuentes renovables, para la mejora del nivel de protección ambiental			
Grupos técnicos de trabajo sobre movilidad urbana sostenible			
Medidas para la reducción de la incidencia sobre los niveles de inmisión de PM10 de la resuspensión de polvo en zonas no pavimentadas			
Acciones para la mejora del espacio público urbano (vegetación)			
Elaboración de Guía de buenas prácticas para la mejora del espacio público urbano			
SENSIBILIZACIÓN			
Concienciación ciudadana. Campañas de información a la población			
Fomento de la conducción eficiente			
GESTIÓN			
Sistema de medida de la calidad del aire			
Desarrollo de una metodología para descontar la contribución de aerosol marino			

Medidas del Plan de Actuación en la Aglomeración de Sevilla y Área Metropolitana

CONCLUSIONES CALIDAD DEL AIRE

La calidad del aire de la zona de actuación es buena en base a los datos aportados durante 2023 por la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire de Andalucía.

Este hecho es acorde con la calidad del aire de la ciudad que también presenta un nivel global bueno. A este hecho contribuyen las características naturales de localización (los vientos penetran en el núcleo urbano aprovechando el corredor del Guadalquivir, el tejido productivo (basado principalmente en el sector terciario) y unas condiciones climáticas que favorecen una necesidad escasa de consumo de combustible para calefacción. Son los meses de verano los que presentan mayores problemas de contaminación atmosférica como consecuencia de influencia del sol en la producción de ozono.

Sin embargo, es destacable que según estos datos en los pocos días en los que la calidad del aire empeora lo hace por niveles altos de dióxido de nitrógeno, PM10 y ozono. Ese hecho, aunque puntual y disperso, es coherente con los esfuerzos que se están realizando a través del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Sevilla y Área Metropolitana y habla de la importancia que tiene su plena aplicación, así como la contribución al logro de sus objetivos por parte de todas las actuaciones que se vayan a llevar a cabo en este entorno.

5.4. USOS Y ACTIVIDADES

En la actualidad, el ámbito de estudio presenta una elevada concentración de actividad comercial, consolidándose como una de las principales áreas de dinamismo económico del distrito de Nervión.

Su localización estratégica, próxima al centro comercial de Nervión Plaza contribuye a reforzar su función comercial y de servicios, favoreciendo la complementariedad entre ambos espacios y un flujo constante de consumidores. Esta proximidad contribuye a incrementar la atracción de la zona, consolidándolo como un enclave de relevancia dentro del tejido comercial urbano de la ciudad de Sevilla.



5.5. BIODIVERSIDAD

El suelo se encuentra en un entorno totalmente urbanizado, por lo que la vegetación natural es inexistente.

5.6. ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS

No existen espacios naturales de interés en el ámbito de actuación.

5.7. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS Y CULTURALES

La población de Sevilla actualmente asciende a 687.488 habitantes a fecha de 1 de enero de 2024.

La población de Sevilla se ha mantenido en una tendencia creciente, destacando el principio de siglo, manteniendo de una tendencia positiva en los años de la crisis y viéndose afectada en los últimos años por la crisis sanitaria del COVID19.

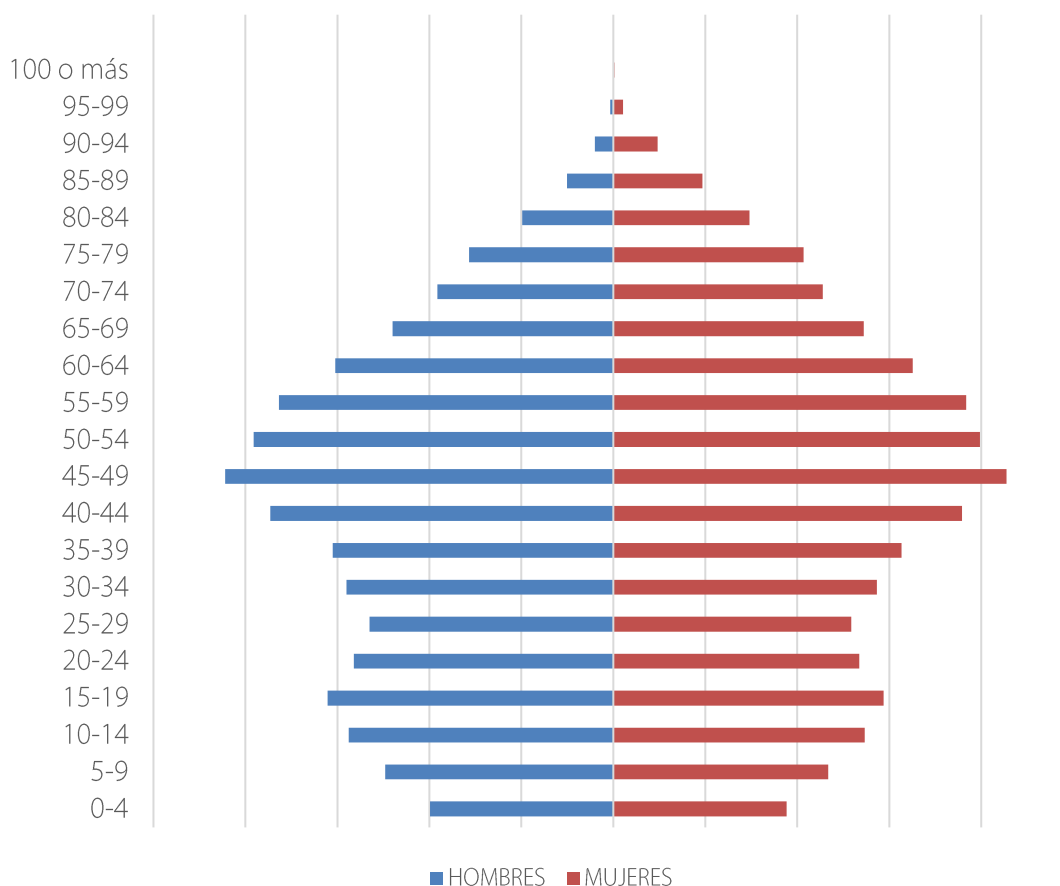
Año	1996	2000	2005	2010	2015	2022	2024
Población	697.487	700.716	704.154	704.198	693.878	681.998	687.488

La estructura de la población en Sevilla se representa mediante una pirámide de población regresiva, propia de las sociedades desarrolladas y coincidente con la de España. Sin embargo, es de destacar el amplio porcentaje de los grupos de edad más baja, proveniente posiblemente de la llegada al municipio de familias con hijos del área metropolitana. Se observa que el intervalo de edad más numeroso, tanto en hombres como en mujeres, es el comprendido entre los 40 y 59 años, lo que se traduce en una edad media de la población de 44,2 años.

La elevada concentración de población en estas franjas de edad, pueden explicarse por varios factores, entre ellos destaca el efecto baby boom registrado en España durante las décadas de 1960 y 1970, cuyas cohortes se sitúan actualmente en edades medias avanzadas.

La pirámide presenta, además, una distribución equilibrada entre hombres y mujeres en la mayor parte de los tramos de edad. No obstante, resulta relevante señalar que en la mayoría de los intervalos se registra un mayor número de mujeres, diferencia que se acentúa de forma notable a partir de los 70 años, donde la población femenina llega a duplicar a la masculina. Esta situación responde fundamentalmente a la mayor esperanza de vida de las mujeres, rasgo estructural de la demografía sevillana.

En conjuntos, la pirámide de población de Sevilla en 2024 refleja un proceso de envejecimiento progresivo, con un peso predominante de la población en edades medias y un crecimiento sostenido de los tramos de edad avanzada.



Pirámide de población. Sevilla 2024

- Crecimiento vegetativo

El crecimiento vegetativo se emplea para analizar la evolución natural de la población, es decir, su crecimiento o decrecimiento por causas estrictamente naturales; nacimientos y defunciones. Este indicador se obtiene de restar las defunciones a los nacimientos en cada año, por lo que, si el balance es positivo y la población crece, se debe a la imposición de los nacidos a los fallecidos, por lo que demográficamente la evolución es normal, en sentido contrario es negativo y debería tenerse en cuenta en la planificación.

Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la crisis económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc.

A esto hay que añadir toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas

El presente apartado se centra en el crecimiento vegetativo o diferencia entre los nacimientos y las defunciones, para ello se ha tomado una serie de referencia que abarca un periodo de 25 años aproximadamente, entre la fecha más antigua, 1996 y los últimos datos disponibles de 2024.

AÑO	Nacimientos	Defunciones	Crecimiento vegetativo
1996	7.016	5.620	1.396
2000	7.439	5.912	1.527
2006	7.940	5.841	2.099
2010	7.550	5.879	1.671
2014	6.765	5.983	782
2021	5.392	7.045	-1.653
2023	5.164	6.462	-1.298
2024	5.046	6.355	-1.309

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

En los datos disponibles observamos como el crecimiento entre los años 1996 y 2010 presenta una línea positiva. En 2014, observamos como el crecimiento se ralentiza motivado por las secuelas de la crisis inmobiliaria. Destaca, sobre todo el crecimiento negativo en 2021, resultado de la crisis COVID19. Aun así, se prevé una vuelta a la normalidad tras los efectos de dicha crisis sanitaria. En el último año registrado, correspondiente a 2024, la tendencia vuelve a mostrar un saldo negativo, con cifras que resultan especialmente significativas y no pasan desapercibidas en el contexto demográfico de la ciudad de Sevilla. Este comportamiento puede estar asociado a una combinación de factores estructurales y coyunturales, entre ellos la incertidumbre económica y laboral registrada en los últimos años puede haber influido en la toma de decisiones relacionadas con la fijación de la población y la formación de nuevos hogares.

En cualquier caso, el balance demográfico de una población depende no solo de las causas naturales expuestas, sino también de los flujos migratorios y la movilidad, que en determinados territorios son más determinantes en el conjunto de la población que las propias causas naturales. Con lo cual el volumen de una población depende, en definitiva, de la suma entre el crecimiento vegetativo y el saldo migratorio (inmigrantes-emigrantes).

- Saldo migratorio

El saldo migratorio es el resultado de restar la emigración a la inmigración, de manera que será positivo si el municipio recibe más población de la que pierde, mientras que será negativo en el caso opuesto.

Año	Inmigraciones	Emigraciones	Saldo migratorio
1996	6.742	7.615	-873
2000	13.062	16.370	-3.308
2006	19.400	21.311	-1.911
2010	19.843	22.516	-2.673
2014	17.312	19.946	-2.634
2021	21.837	22.144	-307
2022	29.563	24.954	4.609
2023	28.065	24.338	3727

Se puede observar cómo la población de Sevilla tiene un saldo migratorio negativo hasta 2021, probablemente hacia el área metropolitana en busca de una vivienda más accesible. Durante los años 2022 y 2023 se observa una tendencia migratoria positiva, caracterizada por un mayor número de entradas que de salidas de la población.

Este comportamiento puede explicarse, en primer lugar, por la recuperación económica posterior a la pandemia, que favoreció la reactivación del mercado laboral y el incremento de oportunidades de empleo, especialmente en sectores clave como los servicios, el turismo y las actividades vinculadas a la economía urbana. Asimismo, Sevilla reforzó su atractivo como ciudad de residencia, impulsada por una oferta creciente de servicios, infraestructuras y calidad de vida, lo que favoreció la llegada tanto de población nacional como extranjera.

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

6.1. MEDIO FÍSICO ABIÓTICO

6.1.1. CLIMATOLOGÍA

- **De la Alternativa 0**

La no intervención no introduce medidas de adaptación climática. Se mantienen las superficies impermeables existentes, la escasez de vegetación y la ausencia de espacios de sombra, favoreciendo el efecto isla de calor urbano. No se mejora el confort térmico ni la resiliencia del ámbito frente a episodios de calor extremo asociados al cambio climático.

- **De la Alternativa 1**

El cambio de uso del edificio no implica actuaciones sobre el espacio público ni sobre la configuración urbana, por lo que el impacto sobre la climatología urbana es muy limitado. No se incorporan estrategias específicas de mitigación climática, manteniéndose prácticamente inalteradas las condiciones actuales de confort térmico.

- **De la Alternativa 2**

Introduce una mejora significativa de las condiciones microclimáticas mediante la recualificación integral del espacio público. Siguiendo modelos de éxito como el de la avda. San Francisco Javier, la incorporación de nuevas zonas de sombra, arbolado y pavimentos con menor inercia térmica contribuye a reducir el efecto isla de calor y mejorar el confort térmico frente a eventos climáticos extremos.

6.1.2. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

- **De la Alternativa 0**

No se producen afecciones sobre la geología ni la topografía del ámbito, manteniéndose las condiciones físicas originales del terreno. El impacto es nulo.

- **De la Alternativa 1**

Las posibles intervenciones edificatorias se limitarían a reformas del edificio existente, con afecciones muy reducidas y localizadas. El impacto sobre la geología y la topografía es bajo y compatible.

- **De la Alternativa 2**

Las actuaciones se desarrollan sobre suelo urbano consolidado. La flexibilidad volumétrica permitida para el nuevo edificio o reforma asegura que los movimientos de tierras sean optimizados y localizados.

6.1.3. HIDROLOGÍA

- **De la alternativa 0**

La alternativa 0 mantiene la situación actual del ámbito sin introducir modificaciones en la ordenación urbanística ni en la configuración de los espacios libres y viarios existentes. En este escenario, la zona afectada por inundabilidad de periodo de retorno $T = 500$ años continúa presentando las mismas condiciones físicas y funcionales actuales, sin actuaciones de mejora, adaptación o corrección.

La ausencia de intervención implica que no se incorporan medidas específicas de adecuación hidrológica ni de mejora del comportamiento frente a episodios de lluvia intensa, manteniéndose la

situación actual del viario y las superficies pavimentadas. Por tanto, el impacto sobre la hidrología puede considerarse neutro, al no generarse nuevas afecciones, pero tampoco se produce una mejora en términos de adaptación al riesgo de inundación.

- **De la alternativa 1**

La alternativa 1 introduce un cambio de uso en la parcela GS – cuerpo A, sin alterar las condiciones de edificabilidad, altura ni la configuración de los espacios públicos y viarios del entorno. En este contexto, la afección por zona inundable con periodo de retorno $T = 500$ años sigue circunscrita al ámbito de la calle Rico Cejudo, sin verse incrementada ni modificada.

Dado que esta alternativa no contempla nuevas edificaciones ni intervenciones de urbanización en la zona potencialmente inundable, el impacto hidrológico es muy limitado y no significativo. No obstante, al igual que en la alternativa 0, no se aprovecha la oportunidad de introducir mejoras en el diseño urbano que permitan optimizar la gestión de escorrentías, la permeabilidad del suelo o la resiliencia del viario frente a episodios de lluvias intensas.

- **De la alternativa 2**

Actuación integral que incluye la recualificación del viario y espacios públicos, especialmente en la calle Rico Cejudo, afectada por inundabilidad ($T=500$ años). La propuesta garantiza la compatibilidad con el art. 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Al renovar la urbanización bajo los criterios de los arts. 126 ter y 259 quater, se mejora la gestión de escorrentías mediante un diseño de viario más eficiente. El impacto se valora como positivo y compatible, al aumentar la resiliencia del ámbito frente a lluvias intensas en comparación con la situación actual de degradación.

6.1.4. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

- **De la alternativa 0**

No se generan emisiones adicionales, manteniéndose la calidad del aire actual.

- **De la alternativa 1**

Puede generar un ligero incremento de actividad, pero sin actuaciones sobre la movilidad ni el espacio público. El impacto sobre la calidad del aire es bajo y prácticamente neutro.

- **De la alternativa 2**

La reorganización del viario inspirada en la estrategia de la avda. San Francisco Javier permite una convivencia armoniosa entre el tráfico rodado y el peatonal. Al garantizar una circulación más fluida y reducir la dotación actual de aparcamientos, se reducen las emisiones derivadas de la búsqueda de estacionamiento y las congestiones por doble fila en la c/ Rico Cejudo. La nueva vegetación actúa como sumidero de partículas, generando un impacto positivo local.

6.1.5. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- **De la alternativa 0 y 1**

Debido a que estas alternativa mantiene la situación actual respecto a la iluminación urbana actual, no existen nuevos efectos, aparte de los ya previstos, que se puedan producir sobre la contaminación lumínica.

- **De la alternativa 2**

La recualificación permite sustituir la iluminación obsoleta por tecnología LED de alta eficiencia y baja dispersión hacia el hemisferio superior. Impacto positivo y compatible.

6.1.6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- **De la alternativa 0**

Debido a que esta alternativa mantiene la situación actual, no existen nuevos efectos, aparte de los ya previstos, que se puedan producir sobre la contaminación acústica.

- **Alternativa 1**

Puede generar un ligero aumento de actividad, sin actuaciones específicas de reducción del ruido. El impacto es bajo y localizado.

- **Alternativa 2**

La mejora del diseño urbano y la reorganización de la calle Rico Cejudo reducen los conflictos de tráfico. Al priorizar el uso peatonal pero manteniendo la conectividad rodada de forma ordenada y con velocidades controladas, se disminuye el ruido ambiental. La introducción de masas de arbolado en la nueva plaza y Acerados contribuye a la atenuación acústica por absorción.

6.2. MEDIO FÍSICO BIÓTICO

6.2.1. VEGETACIÓN Y FAUNA

- **De la alternativa 0 y 1**

En estas dos alternativas no se contemplan mejoras en la vegetación por lo que el impacto es neutro.

- **De la alternativa 2**

La creación de una plaza urbana y la mejora de los espacios libres incluyen la incorporación de vegetación ornamental y arbolado, favoreciendo la biodiversidad urbana y mejorando las condiciones ecológicas del ámbito, con un impacto positivo.

6.2.2. HÁBITATS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

No se encuentran en el entorno próximo espacios protegidos por la Red Natura 2000 y/o por la Red de Espacios Naturales de Andalucía (RENPA), por lo que el impacto de la actuación sobre espacios naturales protegidos es nulo en cualquiera de las 3 alternativas planteadas.

6.3. PAISAJE

- **De la alternativa 0**

Debido a que esta alternativa mantiene la situación actual, la alternativa 0 no genera ningún efecto adicional sobre el paisaje del ámbito.

- **De la Alternativa 1**

Introduce una mejora limitada a nivel edificatorio, sin capacidad de transformación paisajística del conjunto urbano.

- **De la Alternativa 2**

La intervención permite superar la imagen de "espacio trasero residual" de la calle Rico Cejudo. La nueva arquitectura de vanguardia y la transformación de zonas de paso en plazas de estancia recualifican la percepción visual del conjunto, integrándolo en la modernización urbana del eje Luis de Morales - San Francisco Javier.

6.4. MEDIO ANTRÓPICO

6.4.1. PATRIMONIO CULTURAL

No se encuentran en el entorno ningún bien de patrimonio cultural, por lo que el posible impacto sobre ellos es nulo en cualquiera de las tres alternativas consideradas.

6.4.2. RESIDUOS

- **De la alternativa 0**

Debido a que esta alternativa mantiene la situación actual, los residuos generados son los ya existentes.

- **De la Alternativa 1**

Genera residuos limitados durante posibles obras de reforma, de carácter temporal y gestionables conforme a normativa.

- **De la Alternativa 2**

Aunque la fase de obra genera residuos por demolición o reforma, la explotación hotelera/terciaria asegura una gestión centralizada y eficiente, superior a la actual situación de abandono del edificio de oficinas

6.5. MEDIO SOCIOECONÓMICO

6.5.1. POBLACIÓN

- **De la Alternativa 0**

La alternativa de mantenimiento de la situación actual no genera beneficios directos para la población.

- **De la Alternativa 1**

Puede generar un impacto positivo muy limitado sobre la actividad del ámbito, sin mejoras significativas para la población residente.

- **De la Alternativa 2**

Se mejora la accesibilidad universal y la seguridad ciudadana al dotar de uso y actividad a una zona actualmente infrautilizada. La posibilidad de mantenimiento de parte de la dotación de aparcamientos (configuración final según criterio de la administración municipal) asegura que no haya un impacto negativo en la movilidad de los residentes y usuarios del entorno.

6.5.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA

- **De la alternativa 0**

La no actuación supone una oportunidad perdida desde el punto de vista económico, al mantener un suelo urbano infrautilizado.

- **De la Alternativa 1**

Permite una reactivación económica parcial, limitada por la falta de viabilidad global de la actuación..

- **De la Alternativa 2**

Supone el máximo impulso económico de todas las alternativas. La flexibilidad en altura y edificabilidad garantiza la viabilidad de la inversión privada, lo que permite a su vez financiar la mejora del espacio público municipal. Refuerza a Nervión como polo comercial y hotelero de primer nivel, generando empleo estable en la fase de explotación.

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES Y AFECCIONES SECTORIALES

7.1. EFECTOS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

Al tratarse de una ordenación en suelo urbano de limitada envergadura, y atendiendo a las consideraciones anteriores relativas al impacto ambiental y protección de valores naturales, se entiende, evaluando el alcance de la intervención sobre el territorio en el contexto global, que no se producen efectos negativos previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio.

No se prevén efectos sobre planes sectoriales o territoriales, los cuales en el ámbito de actuación son los siguientes:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla
- Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible.
- Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.
- Plan Andaluz de Acción por el Clima
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.
- Plan de Ordenación y Recuperación de las Vías Pecuarias de Andalucía.
- Programa de Suelos Productivos de Andalucía (PROSPA).
- Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030.

A continuación, se analizan los más relevantes:

1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. Su elaboración y aprobación se ha realizado conforme a lo establecido en la Ley 1/1994, de 11 enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante Ley 1/1994), el Decreto 83/1995, de 28 de marzo, por el que se acuerda su formulación (en adelante Decreto 83/95), y el Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante Decreto 103/99).

2. El Plan tiene como ámbito de aplicación el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El límite marítimo se define por la línea exterior del mar territorial, entendida como aquella que transcurre a una distancia de 12 millas contadas desde las líneas de base recta.

3. El Plan defiende una concepción integral del territorio, comprendiendo desde el suelo y el paisaje hasta la cultura, economía y política, dado que es el territorio el que aporta relieves sociales para nuestra identificación como andaluces y andaluzas. En este sentido, el Plan coordinará todas las políticas sectoriales con incidencia en el territorio para aportar coherencia a los territorios que conforman la identidad de Andalucía.

4. El Plan se configura como garante de igualdad entre todos los ciudadanos de Andalucía, en el entendimiento de que el territorio en la actualidad es factor esencial de oportunidades y calidad de vida, por lo que el Plan articula mecanismos que eliminen desigualdades.

5. El Plan tiene entre sus cometidos recoger el mapa de infraestructuras y de niveles de dotación de los equipamientos, las zonas protegidas de ámbito autonómico y los límites, así como los criterios de crecimiento de los distintos planes de ordenación urbana.

6. La finalidad general del Plan es definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales y diseñar una estrategia territorial andaluza global, para garantizar el fin de los desequilibrios internos y asegurar una adecuada conexión del territorio andaluz con el entorno europeo y el Magreb. Dicha organización, en su desarrollo y ordenación detallada, debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) Que contribuya al desarrollo socioeconómico equilibrado de la región.
- b) Que proporcione el máximo nivel de articulación e integración interna y con el exterior.
- c) Que haga posible la sostenibilidad regional y su contribución al equilibrio ecológico global.
- d) Que favorezca la cohesión social y la mejora de la calidad de vida mediante el acceso equivalente a los equipamientos y servicios.

7. Los objetivos específicos del Plan se dirigen hacia:

- a) La integración de Andalucía en los procesos de transformación económica, social y territorial que surgen del desarrollo de la sociedad de la información a escala internacional.
- b) La potenciación de aquellos instrumentos que se dirigen a reforzar la competitividad económica y la cohesión social y territorial, en la perspectiva de lograr la convergencia de Andalucía en la Unión Europea.
- c) El establecimiento de una estrategia de desarrollo territorial de Andalucía que permita movilizar su potencial urbano y productivo, garantizar unos niveles de calidad de vida equivalentes para el conjunto de la población, y avanzar hacia un modelo de desarrollo sostenible.

Objetivos del Modelo Territorial de Andalucía [O]

Constituyen la expresión más global de la política territorial andaluza y pueden resumirse en:

- 1. Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.
- 2. Servir de referencia y favorecer un desarrollo económico solidario y territorialmente equilibrado, que contribuya al incremento de la calidad de vida, el bienestar social y el uso racional de los recursos naturales y culturales.
- 3. Contribuir al desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y de cada una de sus partes, en la perspectiva de su plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y el conocimiento a escala global.

Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía

- 1. La diversidad natural y cultural de Andalucía.
- 2. El uso más sostenible de los recursos.
- 3. La cohesión social y el equilibrio territorial.
- 4. La integración y cooperación territorial: el territorio de las redes.

2. Plan de Ordenación de Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, se plantea como una apuesta estratégica de futuro cuya finalidad es, fundamentalmente, servir de soporte para el desarrollo territorial del ámbito mediante una ordenación que racionalice las estructuras y las relaciones metropolitanas, mejore la calidad de vida de la población, favorezca el desenvolvimiento de las actividades productivas y respete los recursos naturales y los valores patrimoniales y paisajísticos.

Con un carácter complementario a los objetivos y criterios que aportan los referentes de la política territorial y las disposiciones normativas que regulan sus determinaciones, la ordenación propuesta en el Plan se asienta en unos principios que es necesario explicitar para poder interpretar en su contexto gran parte de las opciones adoptadas. Estos principios de partida pueden sintetizarse en los cuatro siguientes:

a) Competitividad del territorio

La integración del centro regional de Sevilla dentro de las redes de ciudades andaluzas, españolas y europeas forma parte necesariamente de cualquier estrategia para reforzar su competitividad territorial y económica. El futuro de la Sevilla metropolitana se vincula, en gran medida, a su capacidad para integrarse de forma activa con las redes urbanas andaluzas y suprarregionales. Esto implica entender que el buen orden territorial es un factor de desarrollo y competitividad. La activación del potencial territorial del área de Sevilla ha de ser la base sobre la que se garantice su viabilidad de futuro, en la medida en que sea capaz de generar la actividad y el empleo necesarios para alcanzar un avanzado nivel de calidad de vida y bienestar social. Es, por ello, que la competitividad del territorio ha de entenderse como el resultado de reforzar las redes de cooperación, concibiendo el propio territorio metropolitano como una red urbana en la que el futuro del conjunto dependerá del nivel de integración entre sus partes.

b) Desarrollo sostenible

La viabilidad biofísica del territorio es un aspecto esencial en una estrategia de desarrollo de cualquier sistema territorial. Los ámbitos urbanos y metropolitanos se han convertido en sumideros de recursos físicos (materiales, energía, suelo y agua) al mismo tiempo que emisores de residuos de todo tipo. La viabilidad de este modo de funcionamiento está actualmente cuestionada, toda vez que el mantenimiento de esos flujos metabólicos metropolitanos en las ingentes cantidades actuales es, cuando menos, de comprometido sostenimiento en el futuro. El reto está en un cambio de paradigma de desarrollo tal que permita el mantenimiento y mejora de unos niveles cualitativos de calidad de vida de la población, al mismo tiempo que se produce un manejo responsable y viable de los recursos físicos. Fallo implica aplicar otros criterios y premisas a la conservación del territorio que van desde la concepción del territorio como un sistema complejo hasta la consideración global de la apropiación de recursos naturales y del impacto de las actividades metropolitanas en el medio ambiente.

c) Cohesión social

Los objetivos de cohesión social atienden a la consecución de mejores niveles de calidad de vida de todos los sectores de población, atendiendo a regulaciones que permitan un determinado nivel mínimo de dotaciones accesibles a toda la población en condiciones de igualdad y proporcionalidad. Para ello habrá que atender a la aplicación de conceptos tales como la diversidad y la convivencia como bases fundamentales para que haya unos aceptables niveles de cohesión social, evitando la polarización, la segregación y la desproporción en el acceso a funciones y servicios. Especial atención ha de prestarse a las diferencias de género en el acceso a los servicios urbanos, a fin de asegurar la equidad entre hombres y mujeres también en el orden territorial.

d) Equilibrio territorial

Desde el punto de vista territorial es imprescindible aportar ciertos criterios de coordinación que, sin menoscabo de las competencias de cada administración, puedan ayudar a que se produzca un equilibrio que beneficie a la totalidad del sistema territorial del área y, por ende, a cada uno de sus componentes. El objetivo, por tanto, es evitar la aparición de una innecesaria e ineficaz competencia por la atracción de servicios e inversiones sin atender a un modelo global de funcionamiento del sistema metropolitano porque esto derivaría, como se está demostrando, en ineficiencia e infradotación de infraestructuras y servicios.

Objetivos

El Decreto de formulación del Plan fija una serie de objetivos generales hacia los que deben orientarse sus determinaciones, expresados en los siguientes términos:

- a) Asegurar la integración territorial de la aglomeración urbana en el sistema de ciudades de Andalucía desde una posición de centralidad y contribuir a la cohesión social del ámbito metropolitano.
- b) Reforzar la vinculación interna de la aglomeración mediante el diseño de unas infraestructuras y servicios de transporte que atiendan las necesidades de movilidad dando prioridad a la potenciación del transporte público, en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.
- c) Establecer una red de espacios libres de uso público con el carácter de zonas verdes metropolitanas integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales y en el conjunto del sistema de articulación.
- d) Atender las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, así como los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.
- e) Ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de poblamiento y dimensionándolos en proporción a las necesidades previstas de crecimiento metropolitano.
- f) Identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas, asignando tal uso a las principales áreas de oportunidad de rango metropolitano.

Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estar sometidas a riesgos naturales o tecnológicos

7.2. AFECCIONES SECTORIALES

- SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

Sin afección.

- CARRETERAS

Sin afección.

- OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Sin afección.

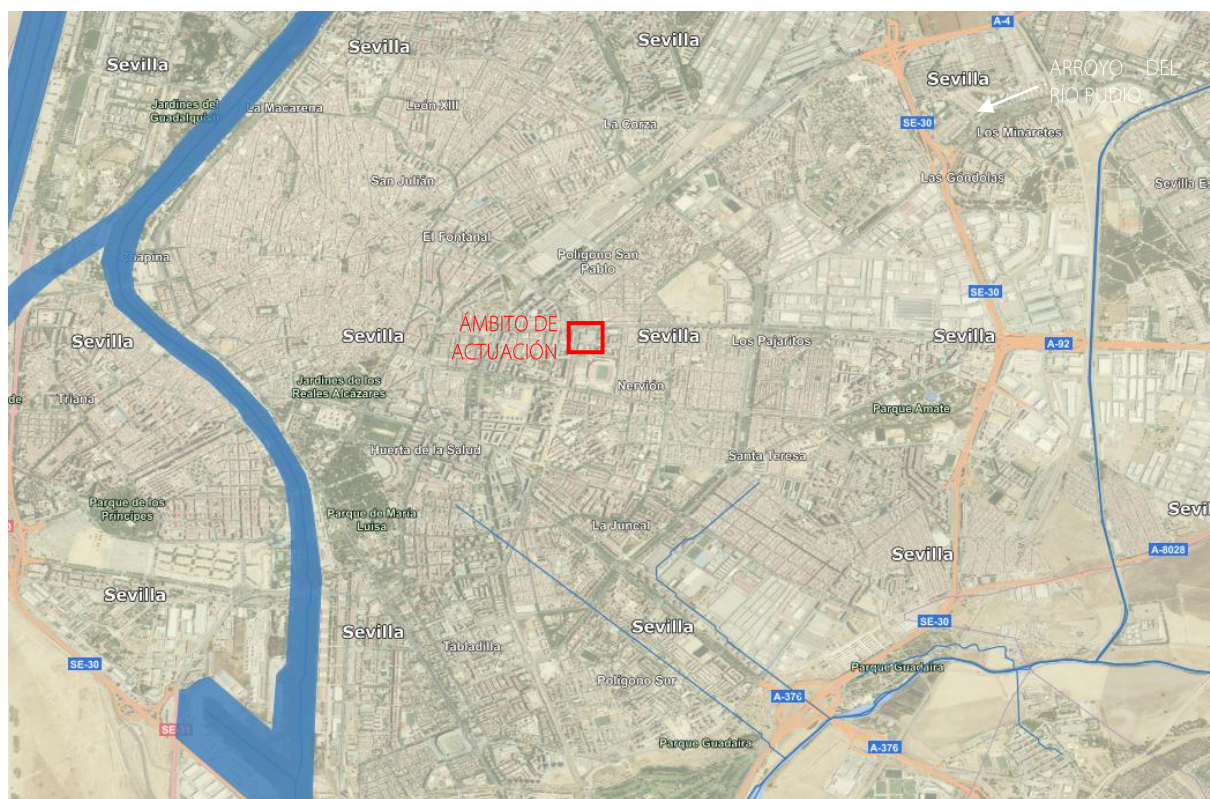
- VÍAS PECUARIAS

Sin afección.

- RED HIDROGRÁFICA

De acuerdo a la cartografía de la infraestructura de datos espaciales (IDE) de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir no existe ningún curso de agua con afección dentro del ámbito de actuación.

Visor de la infraestructura de datos espaciales de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir - Red hidrográfica



- DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

De acuerdo a la información del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) parte de la zona de actuación se encuentra afectada por zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500 años).

Estudio de Ordenación - Plano 05 Afecciones: zonas inundables. Detalle



 Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 años)
Fuente: MITECO - Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI)

Esta afección no invalida la propuesta de actuación prevista ya que afecta sólo parcialmente a la zona de acerado, viario y aparcamientos de la parte posterior del edificio, dando a la c/ Rico Cejudo, donde no se tiene previsto realizar ninguna nueva edificación.

En cualquier caso, las actividades y usos asociados a la zona afectada cumplirán en todo con lo indicado en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; y modificaciones posteriores).

En concreto, de acuerdo al punto 5 de este artículo, en las zonas inundables identificadas, situadas fuera de la zona de policía del DPH, para el desarrollo de cualquier actividad se precisará autorización por parte de la administración competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá -en su caso-

con carácter previo la administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Otras afecciones y/o condiciones

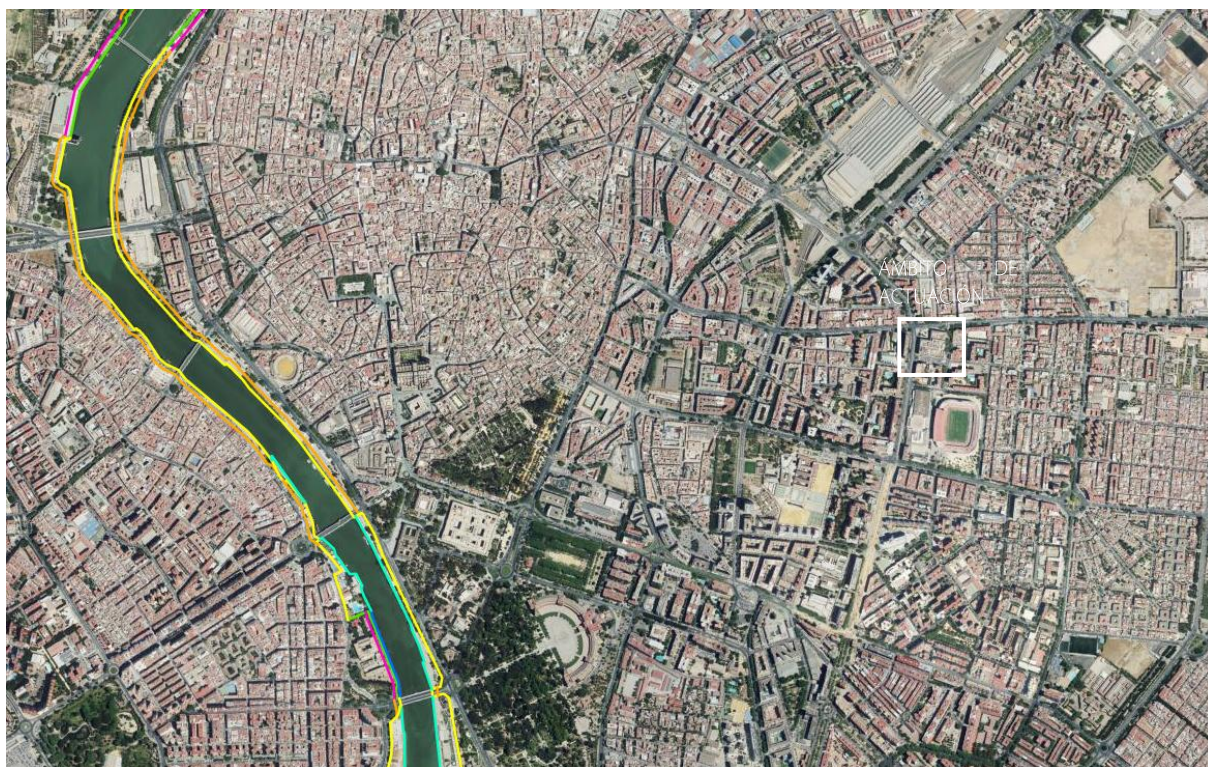
Aparte de las determinaciones anteriores, las posibles obras de urbanización a acometer en las zonas afectadas deberán tener también en cuenta lo establecido en los artículos 126 ter y 259 quater del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, referidos a los criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso, y requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia, respectivamente.

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Sin afección.

De acuerdo a la información del visor del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), el ámbito de actuación previsto no se encuentra dentro del dominio público marítimo-terrestre, ni de ninguna zona de servidumbre de protección.

MITECO visor DPMT- Líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre



- MONTES PÚBLICOS

Sin afección.

Dentro del ámbito de actuación no se encuentra ningún monte público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, o Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Sin afección.

- CONSERVACIÓN DE HÁBITATS NATURALES. PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD

Sin afección.

El ámbito de actuación se encuentra en suelo urbano, no existiendo en la zona ninguna afección relativa a la conservación de hábitats naturales, o elementos protegidos del patrimonio natural o de la biodiversidad.

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

Sin afección.

Ni dentro del ámbito de actuación ni en su entorno inmediato existe ningún bien de patrimonio arquitectónico o arqueológico de protección.

En caso de hallazgo casual de restos arqueológicos durante el transcurso de las obras de urbanización - en su caso-, serán de aplicación el artículo 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata de estos hallazgos a la administración competente.

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 efectos de aplicación del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la comunidad autónoma de Andalucía.

- CEMENTERIOS

Sin afección.

La zona de actuación 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.

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

En la sección 4 del capítulo II del Título III de la Ley /2007, 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, encontramos la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica para el Estudio de Ordenación evaluado

El artículo 36 de dicha ley expone que:

“encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo y planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, que cumplan los dos requisitos siguientes:

- a) Que se elaboren, adopten o aprueben por una Administración pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*
- b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.*

Además, también se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:

- “a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.2.*
- b) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, evaluación ambiental.*
- c) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.”*

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*
- d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.4.*

Por otro lado, debido a que el estudio de ordenación que se evalúa es un instrumento urbanístico, reflejamos a continuación el contenido del artículo 40. de la Ley GICA que desarrolla los instrumentos urbanísticos que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada.

El artículo 40 de la Ley GICA se encarga de diferenciar aquellos instrumentos que deben ser evaluados por uno u otro instrumento.

De esta forma, según el artículo 40.2 de la Ley GICA, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
- b) Los planes de ordenación urbana.*
- c) Los planes parciales de ordenación.*
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

Además, el artículo 40.3. refleja que estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.*
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

Observamos como ninguno de los supuestos (a, b, c y d), anteriormente presentados puede responder a la naturaleza del Estudio de Ordenación. Además, al no cumplir la evaluada con lo expuesto en el artículo 40.3.a), dicho Estudio de Ordenación NO se encuentra sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. Además, la modificación no se puede enmarcar en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 36.1 de la Ley GICA.

Por otra parte, según el artículo 40.4 de la Ley GICA se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.*

Por la naturaleza de la modificación, encontramos dos apartados que motivan la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, los cuales serían el apartado 36.2.a) y el 40.4 b), ya que la figura elegida es un estudio de ordenación.

De esta forma se justifica la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCION DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Se presentan a continuación de forma resumida los motivos de selección de la alternativa 2:

- **Corrección de la infrautilización edificatoria existente** La alternativa seleccionada permite resolver la situación actual de infrautilización del edificio de oficinas (cuerpo A), posibilitando su reconversión hacia usos terciarios con mayor demanda y viabilidad, como el hotelero o el híbrido hotelero/comercial, optimizando el aprovechamiento de una localización estratégica dentro del tejido urbano consolidado del barrio de Nervión.
- **Alcance integral de la intervención urbana** Frente a las alternativas de carácter puntual, la Alternativa 2 plantea una actuación global que no se limita al cambio de uso y parámetros edificatorios, sino que incorpora la mejora y recualificación de los espacios públicos asociados a toda la manzana, extendiendo los beneficios de la intervención al conjunto del entorno urbano inmediato.
- **Mejora de la viabilidad económica y funcional de la actuación** La modificación de las condiciones de altura y edificabilidad resulta esencial para garantizar la viabilidad económica de la intervención, permitiendo afrontar una reforma integral o una sustitución edificatoria con criterios de calidad arquitectónica, y haciendo posible la asunción de las cargas urbanísticas vinculadas a la mejora del espacio público.
- **Recualificación y puesta en valor de los espacios públicos con garantía de dotaciones** La alternativa seleccionada incorpora la transformación del espacio libre (esquina noroeste) en una plaza urbana de estancia. En la calle Rico Cejudo, se acomete una recualificación que supera su condición de espacio residual, mejorando su calidad ambiental y funcionalidad, garantizando en todo momento un número suficiente de aparcamientos y el mantenimiento de su capacidad operativa.
- **Regularización de la titularidad del dominio público** La cesión a la administración de los suelos de titularidad privada actualmente integrados en espacios de uso público permite regularizar su situación jurídica, consolidando una red continua de espacios públicos plenamente integrados en la estructura urbana municipal.
- **Equilibrio en la movilidad urbana y prioridad peatonal** Siguiendo la estrategia de éxito de la avenida San Francisco Javier, la propuesta favorece una organización equilibrada que prioriza el uso peatonal y la accesibilidad universal, pero manteniendo una dotación adecuada de aparcamientos y garantizando la conectividad rodada actual, lo que contribuye a la mejora del confort urbano sin perjudicar las necesidades logísticas y de estacionamiento de la zona.
- **Contribución a la regeneración urbana y a la imagen del entorno** La Alternativa 2 posibilita una reordenación volumétrica y arquitectónica que actualiza la imagen urbana del ámbito, reforzando su carácter de centralidad y asegurando una integración estética y funcional con las recientes actuaciones de mejora urbana realizadas en su entorno inmediato.

10. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIOAMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA.

En este apartado se señalan un glosario de medidas y buenas prácticas ambientales encaminadas a la supresión, atenuación, minimización o eliminación de la posible incidencia ambiental originada por el planeamiento, sobre el medio en general y su entorno inmediato en particular.

Debemos recordar que las mejores medidas aplicables, en ocasiones, están relacionadas con la implicación y el buen comportamiento ambiental cotidiano del equipo de trabajo encargado de la realización de las obras que ello conlleve, y de los servicios municipales y ciudadanos durante su funcionamiento.

- **Medidas generales:**

- Antes del inicio de cualquier obra es aconsejable sectorizar el área de actuación, para planificar determinadamente los pasos a seguir y la mejor ubicación de las unidades a ejecutar.
- Las obras de ejecución de las propuestas urbanizadoras deberán tener un carácter autocontenido, es decir, todas sus acciones deberán realizarse dentro de su perímetro. En el caso de no ser así, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.
- Las tierras y materiales sobrantes durante la fase de construcción de las distintas actuaciones derivadas de la ejecución del plan, así como residuos peligrosos generados, deberán ser gestionados por Gestores Autorizados, que garanticen su correcto tratamiento.
- En todas las obras a ejecutar como resultado del nuevo planeamiento se establecerán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.
- El suelo de buena calidad extraído deberá ser separado y apilado en cordones de altura inferior a 1,5 m. para facilitar su aireación a fin de que no pierda sus propiedades orgánicas y bióticas, para su posterior uso en procesos de restauración a ejecutar en el propio ámbito o colindantes.
- La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a la estación depuradora de aguas residuales.
- Los instrumentos de ejecución del planeamiento urbanístico (Proyectos de edificación y urbanización) deberán incluir una serie de medidas necesarias para minimizar el impacto paisajístico, y en concreto:

- Un análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de estas (zonas de extracción de materiales, red de drenaje de aguas superficiales, accesos y viales abiertos para la obra, carreteras usadas por la maquinaria pesada, etc.), para minimizar el impacto producido por las mismas.

- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas.

- Las medidas de protección y corrección de impactos que deban incorporarse a los mencionados proyectos se elaborarán con un grado de detalle suficiente, de manera que quede garantizada su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirán que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas.

- **Medidas protectoras y correctoras de la topografía del terreno, recursos geológicos y edáficos**

- Minimizar dentro de lo posible las variaciones bruscas de la topografía del terreno para evitar el efecto barrera, como consecuencia de la ejecución de las obras.
- El material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- La topografía resultante de la obra deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales: *a) integrarse armoniosamente en el paisaje circundante, b) facilitar el drenaje del agua superficial, y c) ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.* Dicha integración es uno de los objetivos de la ordenación al salvar el desnivel dado en el sector.
- El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución será utilizado para las zonas verdes y jardines proyectados. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará en montones o caballones de altura inferior a 2 metros.

- **Medidas para la protección de los yacimientos arqueológicos**

En virtud de lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 50 de la citada Ley.

- **Medidas protectoras y correctoras de vegetación y la fauna**

- En la construcción y mejora de los viarios, los árboles y especies de interés afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible, adaptando las características del proyecto a este fin. En caso de no ser así, se trasplantarán, en la medida de lo posible, garantizando un manejo que facilite su supervivencia o, compensatoriamente, se plantarán nuevos ejemplares.
- Se recomienda realizar, dentro de las operaciones habituales de mantenimiento de zonas verdes, áreas ajardinadas, etc., un seguimiento detallado del estado de salud de la vegetación singular trasplantada o directamente integrada en las actuaciones previstas, al objeto de poder detectar problemas futuros y establecer medidas posibles para garantizar la pervivencia de los ejemplares que se pretenden conservar.
- En los espacios libres se respetará la vegetación existente, y se adoptarán soluciones de jardinería tendentes a potenciar la vegetación climática. Los trabajos de ajardinamiento y reforestación de las propuestas urbanizadoras se llevarán a cabo con especies resistentes que ya hayan mostrado su adaptación a la climatología del medio, así como a las propiedades edáficas del entorno, procedentes de préstamo, lo que servirá de integración paisajística, corregirá erosiones hídricas y actuará como cobertura vegetal utilizable para el asentamiento de especies faunísticas.

- **Medidas protectoras y correctoras del paisaje**

- Los elementos diseñados para las propuestas urbanizadoras no limitarán el campo visual para contemplar el entorno natural, no romperán dentro de lo posible la armonía del paisaje de la zona, y no desfigurarán la perspectiva propia del municipio.
- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en todos aquellos lugares que no deban ser utilizados por la maquinaria y vehículos, reponiéndose en todo caso en aquellas zonas en las que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.
- En las zonas donde se implante nuevo arbolado se recomienda que siga las mismas características de la tipología de forma y diseño que las actuales zonas.

- Se recomienda someter a restauración paisajística y revegetación las situaciones afectadas por obras correspondientes a taludes y desmontes ocasionados por las obras de construcción de infraestructuras.

- **Medidas protectoras y correctoras del medio hídrico**

- Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de la ejecución de obras.
- Acondicionar los espacios destinados al estacionamiento y operaciones de mantenimiento de maquinaria de obras, con objeto de evitar vertidos contaminantes. Se vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente.
- Establecer protocolos de actuación en caso de accidentes con vertidos de sustancias contaminantes.

- **Medidas protectoras y correctoras del medio atmosférico**

- Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
- Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuado.
- La carga y descarga de material se realizará en los lugares previstos, conforme al programa de trabajo, donde se tomarán medidas necesarias para reducir las emisiones de polvo al mínimo posible.
- Las pistas por donde transiten los vehículos deberán de obra deberán ser regadas para evitar la emisión de polvo y partículas al paso de éstos. Por otro lado, la velocidad a la que transiten los vehículos deberá ser reducida, evitando así las emisiones de polvo.

- **Medidas protectoras y correctoras en relación a los residuos**

- Los residuos sólidos que por sus características no deben ser recogidos por el servicio de recogida domiciliaria deberán ser trasladados a un lugar adecuado para su vertido.
- Los materiales de desecho y escombros serán trasladados a un vertedero controlado, indicando su localización exacta y los gastos ocasionados por la operación.
- Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
- Todas las áreas de nuevo crecimiento contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.

- **Medidas protectoras y correctoras de la contaminación acústica**

- Como objetivo general se evitará que se superen los umbrales establecidos en las zonas destinadas a cada uso, y en general avanzar para que en la medida de lo posible los niveles sonoros generados no supongan la aparición de problemas ambientales en las áreas residenciales.
- Control del horario de tráfico y de las rutas usadas por los vehículos de transporte empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria. No deberán producirse ruidos de maquinaria de obra y vehículos de transporte en horario nocturno (22h a 8h).

- o La maquinaria usada estará homologada por los servicios técnicos autorizados, en lo relativo a los niveles de potencia acústica admisible, emisión sonora de máquinas, equipos de obras y vehículos a motor.
- o Tras la puesta en marcha de un proyecto, se recomienda realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesario la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en las viviendas más expuestas a este tipo de contaminación, según la legislación vigente.

- **Medidas protectoras y correctoras del patrimonio cultural**

- o Se deberá garantizar el adecuado estudio y conservación de todos los materiales de interés etnográfico e histórico que pudieran aparecer durante las distintas actuaciones previstas.
- o Comunicar con carácter de urgencia al organismo local y autonómico competente, la aparición de cualquier resto encontrado como consecuencia de los movimientos de tierras que se realicen en el futuro desarrollo urbano, a la vez que se detendrán las obras o actuaciones que puedan comprometer la conservación o interpretación científica de los restos.

- **Medidas protectoras y correctoras de la urbanización**

a. Red viaria:

- o El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones en cuanto a la eliminación de barreras urbanísticas que establece el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
- o Se respetará al máximo el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones o se bifurquen o hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifique sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria.
- o La red viaria se diseñará con pavimentos asfáltico-porosos absorbentes del ruido, siempre que sea posible.

b. Abastecimiento de agua:

- o Cualquier actuación deberá garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a la red municipal, e incluir la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendios y bocas de riego.
- o La red se proyectará en función de la población e intensidad de usos previstos, según los criterios y normativa técnica aplicable. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Se dispondrá bocas de incendio suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. asimismo, se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.

c. Saneamiento:

- o La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas a urbanizar, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, y de la presión y caudales de la red de saneamiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

- Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales.
- La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario.

d. Redes de energía y telecomunicaciones:

- Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos prevista y su distribución hasta cada una de las parcelas, edificios públicos y elementos del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora del servicio.
- La red se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de la compañía suministradora y cumpliendo las disposiciones legales. Los tendidos serán subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las aceras las canalizaciones correspondientes.
- El uso de energía solar deberá ser promovido desde la corporación municipal y la empresa que gestiona la promoción de las instalaciones de energía renovables, para que en los nuevos desarrollos urbanísticos se potencie su uso.

e. Medio urbano.

- Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento del borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamiento.
- Deberán abordarse actuaciones de mejora de firme de algunos viales, así como el acondicionamiento de aceras.
- La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias, etc.) se hará de acuerdo con las características edificatorias existentes, debiéndose buscar su integración en el paisaje.

11. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA.

11.1. LAS CONSIDERACIONES DE LA LEY 8/2018, DE 8 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA

El cambio climático aparece como resultado del modelo de civilización industrial que se ha expandido por todo el mundo a lo largo del siglo XX. Por primera vez en la historia, la perturbación procedente de las actividades humanas ha alcanzado una magnitud tal que ha comenzado a degradar peligrosamente la capacidad del planeta para autorregular la biosfera, incluyendo, pero no limitándose al clima. Por tanto, ya no es cuestionable la necesidad de avanzar con decisión hacia una economía baja en carbono, aprovechando más eficazmente los recursos, sustituyendo decididamente la energía fósil por la renovable y generalizando la aplicación de medidas de ahorro y eficiencia energética. En este contexto de transición se encuadran, por una parte, las políticas de mitigación, que persiguen reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y aumentar la capacidad de sumidero de dióxido de carbono; por otra parte, las políticas de adaptación, que persiguen reducir los riesgos que origina el cambio climático para el medioambiente, la economía y la sociedad en su conjunto; y las políticas de transición energética, que persiguen transitar de un modelo energético basado en fuentes de energía contaminantes a otro sistema basado en las energías renovables y en la mejora de la eficiencia energética.

Las emisiones de gases de efecto invernadero se pueden separar en dos grandes bloques. Uno de ellos lo forman las emisiones de algunos gases de los sectores y actividades industriales bajo el Régimen Europeo del Comercio de Derechos de Emisión, regulado por la ya citada Ley estatal 1/2005, de 9 de marzo, y sus modificaciones posteriores. El otro lo forman el resto de las emisiones, que provienen de los denominados sectores difusos, que son, fundamentalmente, el transporte, el sector residencial, comercial e institucional, el sector agrario, la gestión de los residuos, los gases fluorados y los sectores y actividades industriales no incluidos en el régimen del comercio de derechos de emisión. El conjunto de legislación aplicable a las emisiones dentro del Sistema Europeo de Comercio es especialmente amplio, por lo que no es necesaria más legislación en este campo. Por el contrario, no existe suficiente regulación de las emisiones de los sectores difusos. Este vacío legal justifica la elaboración de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, que tiene como una de sus finalidades el fomento de las medidas de mitigación en dichos sectores.

Según el artículo 19 de la presente ley, los planes con incidencia en materia de cambio climático deberán incluir las siguientes cuestiones:

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático del ámbito del planeamiento desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

a aplicación y desarrollo del Estudio de Ordenación no supone un incremento significativo de la vulnerabilidad del ámbito frente al cambio climático, sino que contribuye, en términos generales, a mejorar su capacidad de adaptación y resiliencia.

El ámbito objeto del Estudio de Ordenación se localiza en suelo urbano consolidado del municipio de Sevilla, dentro del barrio de Nervión, en un entorno plenamente antropizado y carente de valores

ambientales singulares. Desde el punto de vista ambiental, la vulnerabilidad frente al cambio climático puede considerarse baja, al tratarse de una zona ya urbanizada, sin presencia de ecosistemas sensibles ni de riesgos naturales relevantes asociados al cambio climático. Si bien una parte del ámbito se encuentra afectada por zona inundable con probabilidad baja o excepcional (periodo de retorno T=500 años), dicha afección se limita a zonas de viario, acerado y aparcamientos en superficie, sin implicar nuevas edificaciones, y se aborda conforme a la normativa sectorial en materia de dominio público hidráulico, por lo que no supone una limitación sustancial para la viabilidad ni seguridad de la actuación.

No obstante, el ámbito se encuentra expuesto a las condiciones climáticas propias del valle del Guadalquivir, caracterizadas por episodios de altas temperaturas, olas de calor y periodos de sequía cada vez más frecuentes e intensos como consecuencia del cambio climático. En este contexto, la ordenación propuesta adquiere especial relevancia en términos de adaptación climática, al permitir la regeneración de espacios urbanos existentes mediante la mejora de los espacios públicos, la incorporación de zonas de estancia y áreas peatonales, el incremento del arbolado y la mejora del diseño urbano, contribuyendo a mitigar el efecto isla de calor, mejorar el confort térmico y favorecer una mayor calidad ambiental.

Desde la perspectiva económica, la vulnerabilidad del ámbito frente al cambio climático es reducida. La actuación se orienta a la implantación de usos terciarios, incluyendo el hotelero y comercial, actividades que no dependen directamente de recursos naturales vulnerables y cuya implantación en un área urbana consolidada refuerza la resiliencia económica del entorno. La revitalización del ámbito y la mejora de su integración en una centralidad urbana consolidada contribuyen a diversificar la actividad económica, generar empleo y reforzar la estabilidad del tejido económico local frente a escenarios climáticos adversos.

En el ámbito social, la vulnerabilidad frente al cambio climático se vincula principalmente al confort térmico, la calidad del espacio público, la accesibilidad y la seguridad urbana. En este sentido, la propuesta de ordenación favorece un entorno urbano más habitable y cohesionado, al transformar espacios residuales en espacios públicos de calidad, priorizar el uso peatonal y mejorar la conectividad urbana. Estas actuaciones contribuyen a reducir la exposición de la población a los efectos negativos del cambio climático, mejorando las condiciones de bienestar, salud y calidad de vida de residentes, trabajadores y usuarios del ámbito.

b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

A continuación, se presentan una serie de medidas que mitigan los posibles efectos sobre el cambio climático del plan propuesto:

• 1. Mejora de eficiencia energética en edificación en base a criterios bioclimáticos incorporando al menos:

Los diseños que en su momento se realicen deben plantearse en base a criterios bioclimáticos incorporando al menos:

- Ajustar criterios de soleamiento y ventilación naturales.
- Auto auditorías energéticas con monitorización del consumo energético de las edificaciones y certificación energética.
- Creación de microclimas en el entorno de edificaciones con sistemas pasivos (vegetación con ajardinamiento incluso vertical y masas de agua).

- Aplicar sistemas específicos de ahorro energético, así como lámparas de bajo consumo, dispositivos de control de apagado, etc. Las acciones en esta medida irán encaminadas a:
 - o Instalación de Lámparas LED.
 - o Instalación de unidades de ventilación que incluya recuperación de calor, logrando así reducción en el consumo en climatización.
 - o Instalación de bombas de calor invertir/ VRV de menor consumo eléctrico.
 - o Instalación de grifos monomando especiales con reducción de caudal para reducir el consumo de agua.
 - o Empleo del sistema de WC Stop que reduce el consumo de agua hasta un 70%.
- Construcción de redes de abastecimiento y saneamiento eficientes y, en su caso, mejora de las existentes, y siempre separativas con pluviales.
- Reutilización optimizada del agua (características de calidad en función de usos). Recogida de pluviales para riegos.
- Sistemas de ahorro en sanitarios, oficinas, etc.
- Reajardinamiento incluidas las zonas libres con especies vegetales con menor demanda hídrica.
- Potenciar las sinergias de los procesos productivos, siguiendo los modelos de la ecología industrial, para lograr un aprovechamiento más eficaz de los recursos escasos (agua, energía).

- **2. Uso de Energías renovables**

- Aplicación de energía solar térmica incrementando las determinaciones establecidas en el actual Código Técnico de Edificación.
- Estudio de otros sistemas: biomasa, bomba de calor geotérmicas o aerotérmicas, etc.

- **3. Sensibilización y Consumo Responsable**

- Información adecuada de los criterios de sostenibilidad aplicados.
- Crear en las zonas verdes, ecosistemas naturales y sostenibles utilizando especies autóctonas y diversificación de especies.
- Introducir arbolado en las zonas verdes de forma que aumente la capacidad de retención de CO₂
- Se deben introducir especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales y con reducidas necesidades de mantenimiento.
- Realizar la restauración de las zonas naturales degradadas durante la ejecución de las obras con el objetivo de mitigar los efectos del cambio climático.
- Los céspedes y las praderas, si los hubiera, se regarán diariamente o con la frecuencia aconsejable según la época del año. Los riegos se realizarán mediante el uso de aspersores o difusores, conforme a las plantaciones a regar y de la textura del suelo.
- El riego se efectuará bajo la modalidad de riego con manguera del porte arbóreo y mediante goteo de las fajas arbustivas. Como normal general, la frecuencia de riego se establece de la siguiente forma para el arbolado y los arbustos:

- Meses de mayo a septiembre, ambos inclusive: una vez por semana, con un mínimo de 21 riegos en los 5 meses.
- Meses de abril y octubre, dos veces al mes, con un mínimo de 4 riegos en los 2 meses.
- Meses de noviembre a marzo, una vez al mes, con un mínimo de 5 riegos en los 5 meses.
- Podrá utilizarse, de manera complementaria, el riego con manguera de forma manual y se realizará de manera que no se provoque descalce de la planta ni de lugar a erosiones o lavado del suelo. Se deberá mantener en buen estado del terreno alrededor de la planta.
- Para todas las reposiciones que se efectúen, se utilizarán plantas, árboles o arbustos precisamente idénticos en características botánicas, conformación, etc., a las que en el momento de la sustitución reunían el conjunto del que ha de formar parte.
- Para la reposición se evitarán los días de temperaturas mínimas y máximas.
- Las dimensiones mínimas para los hoyos de plantación para árboles serán al menos de un volumen de 1 m³, y, en cualquier caso, más ancho y más profundo que el diámetro de las raíces o cepellón.

En la medida de lo posible, utilizar materiales locales en la construcción de las edificaciones y en la ejecución de la urbanización.

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

Los objetivos del Plan Andaluz de Acción por el Clima son tres principales: reducir las emisiones de gases de efecto invernadero de Andalucía alcanzando, en términos de emisiones de GEI per cápita, incrementar la capacidad de sumidero de Andalucía para ayudar a mitigar el cambio climático y desarrollar herramientas de análisis, conocimiento y gobernanza para actuar frente al cambio climático desde el punto de vista de la mitigación.

La propuesta de ordenación resulta coherente con los objetivos, líneas estratégicas y medidas recogidas en el Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), en la medida en que integra de forma transversal criterios de mitigación y adaptación al cambio climático en el ámbito de la planificación urbana, en consonancia con el modelo de desarrollo urbano sostenible promovido por la normativa autonómica.

En relación con los objetivos de mitigación del cambio climático, el Plan Andaluz de Acción por el Clima impulsa la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero mediante la promoción de un modelo urbano compacto, eficiente y funcionalmente diverso, priorizando la regeneración de la ciudad existente frente a nuevos desarrollos. En este sentido, la ordenación propuesta se fundamenta en la reutilización y reconversión de edificaciones existentes en suelo urbano consolidado, evitando la ocupación de nuevo suelo y favoreciendo un uso más eficiente de los recursos urbanos, lo que contribuye indirectamente a la reducción de emisiones asociadas a la dispersión urbana y al incremento de la movilidad motorizada.

Asimismo, la propuesta favorece la mejora de la movilidad urbana y la accesibilidad peatonal mediante la recalificación de los espacios públicos, la creación de itinerarios peatonales continuos y la mejora de la conectividad del ámbito, en línea con las estrategias del PAAC orientadas a la reducción de las emisiones derivadas del tráfico rodado y a la promoción de modos de desplazamiento más sostenibles.

Desde la perspectiva de la adaptación al cambio climático, el Plan Andaluz de Acción por el Clima establece como prioridad el incremento de la resiliencia de los entornos urbanos frente a los efectos del calentamiento global, especialmente en relación con el aumento de temperaturas, las olas de calor y los episodios de lluvias intensas. La ordenación propuesta contribuye a estos objetivos mediante la mejora cualitativa de los espacios libres y zonas de estancia, la incorporación de arbolado y soluciones de

acondicionamiento ambiental, y la transformación de espacios urbanos residuales en ámbitos de mayor calidad ambiental, favoreciendo la reducción del efecto isla de calor y la mejora del confort térmico.

Adicionalmente, la actuación contempla el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de gestión del riesgo de inundación en las zonas puntualmente afectadas por episodios de retorno excepcional, incorporando criterios de diseño urbano compatibles con la adaptación a eventos climáticos extremos, en coherencia con las directrices del PAAC relativas a la gestión de riesgos asociados al cambio climático.

En conjunto, la propuesta de ordenación se alinea con los principios del Plan Andaluz de Acción por el Clima al promover un modelo de ciudad más compacta, eficiente y resiliente, que integra la regeneración urbana, la mejora del espacio público y la adaptación climática como elementos clave para la mitigación de los efectos del cambio climático y la mejora de la calidad de vida urbana.

d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

Los indicadores para evaluar las medidas adoptadas, que aquí se proponen son los recogidos por el Instituto Estadístico y Cartográfico de Andalucía, concretamente los seleccionados son aquellos pertenecientes al Sistema de Indicadores Europa 2020 para Andalucía. De los indicadores que tal organismo señala para medir el impacto sobre el Cambio Climático se observa que son a escala autonómica por lo que habría que diseñar mecanismos de recogida de datos para el ámbito en cuestión. Los indicadores son los siguientes:

- Índice anual de emisiones de gases de efecto invernadero con base en 1990
- Emisiones de gases de efecto invernadero anual por habitante en kilogramos de CO₂
- Porcentaje de consumo de energía anual procedente de fuentes renovables
- Porcentaje de consumo de energía anual procedente de combustibles fósiles
- Consumo de energía primaria anual procedentes de combustibles fósiles
- Consumo de energía final anual procedentes de combustibles fósiles
- Consumo de energía primaria anual procedentes de energías renovables
- Consumo de energía final anual procedentes de energías renovables
- Emisiones de gases de efecto invernadero anual por habitante en kilogramos de CO₂

e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

La propuesta de ordenación presenta un impacto potencial globalmente favorable sobre el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero, al basarse en una estrategia de regeneración urbana en suelo urbano consolidado del barrio de Nervión y en la reutilización de edificaciones existentes frente a la ocupación de nuevos suelos. Este enfoque permite evitar emisiones indirectas asociadas a nuevos procesos de urbanización, extensión de infraestructuras y consumo adicional de recursos, contribuyendo a un modelo urbano más eficiente y sostenible.

Desde el punto de vista del impacto directo, la reconversión del edificio de oficinas infrautilizado (cuerpo A) en un establecimiento o híbrido hoteleros/comercial ofrece una oportunidad clara para mejorar el comportamiento energético del conjunto edificatorio. La intervención permitirá incorporar criterios

actuales de eficiencia energética, tanto en la envolvente como en las instalaciones, con sistemas de climatización más eficientes, mejora del aislamiento térmico y optimización del consumo eléctrico y térmico. Estas actuaciones previsiblemente reducirán el consumo energético por unidad funcional respecto a la situación actual del edificio, caracterizada por su obsolescencia técnica y bajo rendimiento energético, y, en consecuencia, disminuirán las emisiones de CO₂ asociadas a su funcionamiento.

En relación con los impactos indirectos, la actuación contribuye a una reducción potencial de las emisiones vinculadas a la movilidad. La mejora y recualificación de los espacios públicos, la creación de una plaza urbana de estancia y conexión peatonal, y la reorganización del viario en la calle Rico Cejudo favorecen los desplazamientos a pie y una mejor integración del ámbito en la red urbana existente. Al localizarse en una centralidad urbana consolidada, bien conectada y con alta accesibilidad, la propuesta reduce la necesidad de desplazamientos motorizados de media y larga distancia, lo que repercute positivamente en la disminución de emisiones de gases de efecto invernadero asociadas al tráfico rodado.

Asimismo, la intervención refuerza un modelo de ciudad compacta y de usos mixtos, coherente con los principios de la LISTA y con las estrategias de mitigación del cambio climático, al concentrar actividad económica y turística en un entorno ya urbanizado y dotado de servicios. Este modelo contribuye a una mayor eficiencia energética a escala urbana y a una reducción de las emisiones per cápita.

Durante la fase de obras se generarán incrementos puntuales y temporales del consumo energético y de las emisiones de gases de efecto invernadero asociados a los trabajos de construcción, reforma y urbanización. No obstante, estos impactos tendrán un carácter limitado y reversible, y podrán minimizarse mediante la aplicación de buenas prácticas ambientales en obra, el uso de maquinaria eficiente y la adecuada gestión de los procesos constructivos.

En conjunto, el balance final de la propuesta en relación con el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero se considera positivo, al promover la eficiencia energética, reducir las emisiones asociadas a la movilidad y contribuir a la mitigación del cambio climático desde una perspectiva urbana integrada..

11.2. CONSIDERACIONES SOBRE LA GUÍA PARA LA INCORPORACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ANDALUCÍA

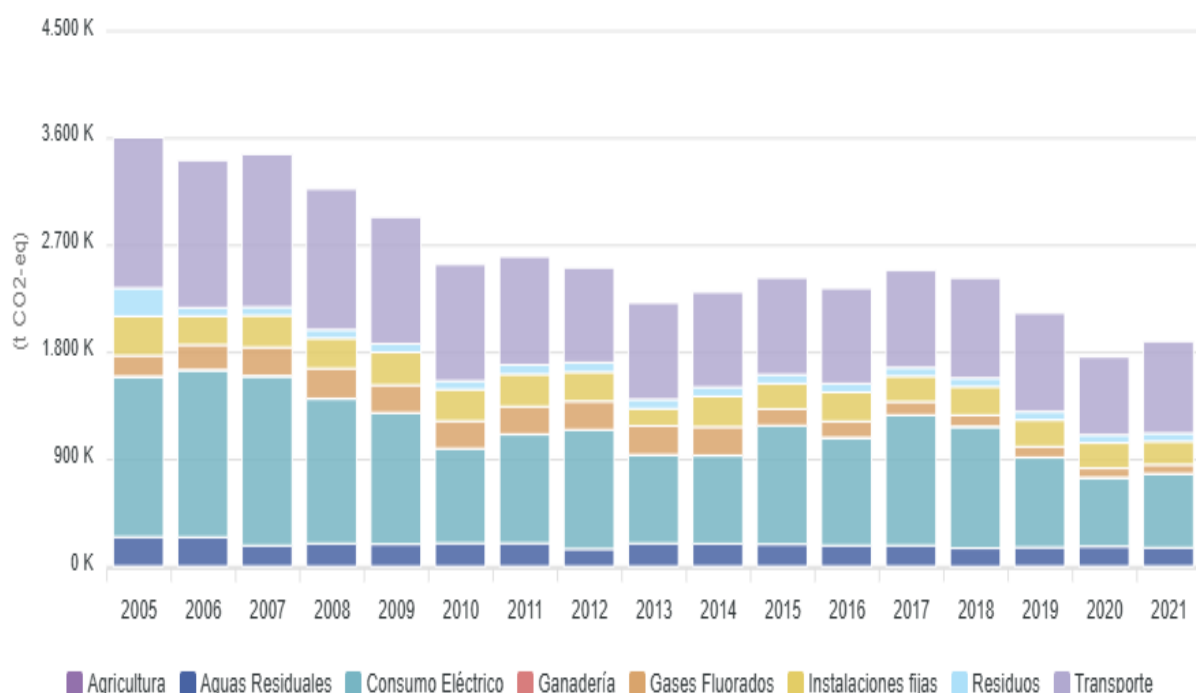
Se incluyen en este apartado determinadas reflexiones apoyadas en la Guía para la incorporación del Cambio Climático en el procedimiento de Evaluación Ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico de Andalucía. Dicha guía tiene como objetivo ofrecer un marco analítico para la consideración del cambio climático y su integración, óptima y efectiva, en el procedimiento de evaluación ambiental que acompaña a la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y a su Evaluación Ambiental. En esta guía se encuentran también recomendaciones en materia de urbanización y edificación, en el apartado 8.2 *Propuesta de recomendaciones generales de urbanización y edificación desde la adaptación*. Dichas propuestas y medidas se han incluido y/o son coincidentes con las presentadas en el apartado 10 y 11.1 del presente Documento Ambiental Estratégico. En este documento se han evitado, en la medida de lo posible recoger medidas genéricas, las cuales ya deben ser vigentes e incluidas en el planeamiento general.

Esta guía también ofrece gran cantidad de recursos para la evaluación del cambio climático, algunos de los cuales son estudiados en este apartado para comprobar cuál sería la evolución de Sevilla en posibles escenarios (RCP 4.5, emisiones GEI estable, y RCP 8.5, emisiones GEI crecientes). Algunos de estos recursos

son la Huella de carbono de los municipios de Andalucía, elaborada por la Conserjería Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, y el Visor de Escenarios de Cambio Climático, elaborado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Se recogen la información de ambos portales sobre el municipio de Sevilla con objeto de ver su situación y vulnerabilidad frente al cambio climático y comprobar que las medidas correctoras propuestas van en consonancia con dicha situación.

11.3. EVOLUCIÓN Y VARIACIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO EN LA CIUDAD DE SEVILLA

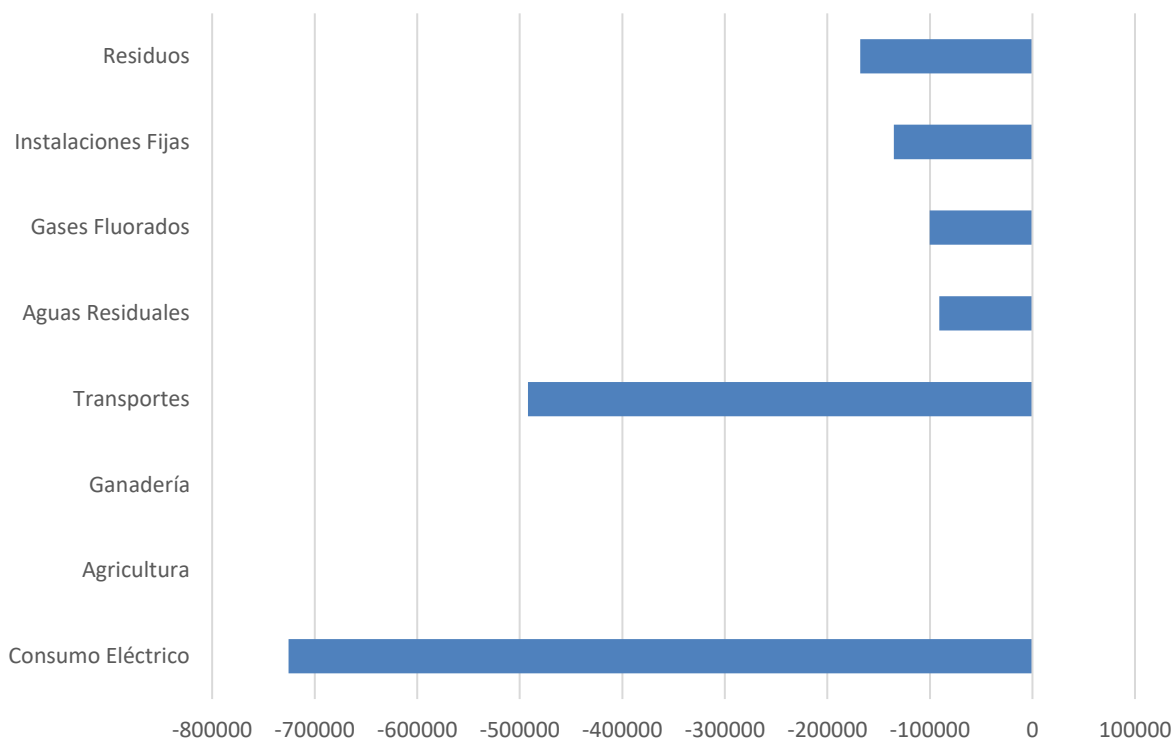
La evolución de la huella de carbono en la ciudad de Sevilla es bastante favorable demostrando la eficacia de la aprobación de legislación e instrumentos ambientales, así como la concienciación en general de la sociedad. En el período de 2005 a 2021, observamos una disminución general:



Evolución de la emisión de Carbono en Sevilla (2005-2021). Fuente: Portal de la Huella de Carbono de municipios andaluces

En cuanto a la variación entre 2005 y 2021 por sectores, destaca como ha habido una reducción significativa en todos los sectores, reflejándose la mejora y concienciación por parte de la ciudad con el Cambio Climático.

Variación Emisión Carbono 2005-2021 por sectores (t CO 2-eq)



Fuente: Elaboración propia a partir del Portal de la Huella de Carbono de municipios andaluces

11.4. ESCENARIOS DE CAMBIO CLIMÁTICO EN LA CIUDAD DE SEVILLA

La Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) ha producido una serie de escenarios climáticos regionalizados para Andalucía a partir del último informe (AR5) del IPCC. Se han generado simulaciones futuras en tres periodos, para 9 Modelos de Circulación General (MCGs), en 4 escenarios de emisiones (RCP26, RCP45, RCP60 y RCP85) y el escenario de referencia con el clima representativo del período 1961- 2000. El proyecto denominado “Escenarios Locales de Cambio Climático de Andalucía actualizados al 5º Informe del IPCC” (ELCCA5) sobre la evolución actual y previsible del clima de Andalucía, es un proyecto de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) que ha permitido conocer a escala andaluza, los cambios esperados en el clima durante las próximas décadas, según los estudios realizados a escala planetaria mediante los Modelos de Circulación General (MCGs), en el marco científico definido por el IPCC en su Quinto Informe de Evaluación, emitido en 2014.

Las cuatro trayectorias RCP comprenden un escenario en el que los esfuerzos en mitigación conducen a un nivel de forzamiento muy bajo (RCP2.6), 2 escenarios de estabilización (RCP4.5 y RCP6.0) y un escenario con un nivel muy alto de emisiones de GEI (RCP8.5).

Dado que en el Visor Escenarios de Cambio Climático solo se recogen el escenario RCP4.5 y el RCP 8.5 para las variables de temperatura máxima, precipitación y evapotranspiración, las cuales son las más reseñables. Solo definiremos dichos escenarios:

- Escenario de emisiones de GEI RCP4.5 es la Senda Representativa de Concentración donde los escenarios de emisiones de gases de efecto invernadero considerados en el AR5, corresponden a un forzamiento radiativo total para el año 2.100 estimado en 4.5 W/m².

- Escenario de emisiones de GEI RCP8.5 Sendas Representativas de Concentración donde los escenarios de emisiones de gases de efecto invernadero considerados en el AR5, corresponden a un forzamiento radiativo total para el año 2100 estimado en 8.5 W/m^2 .

11.4.1. ESCENARIOS DE CAMBIO CLIMÁTICO: TEMPERATURA MÁXIMA

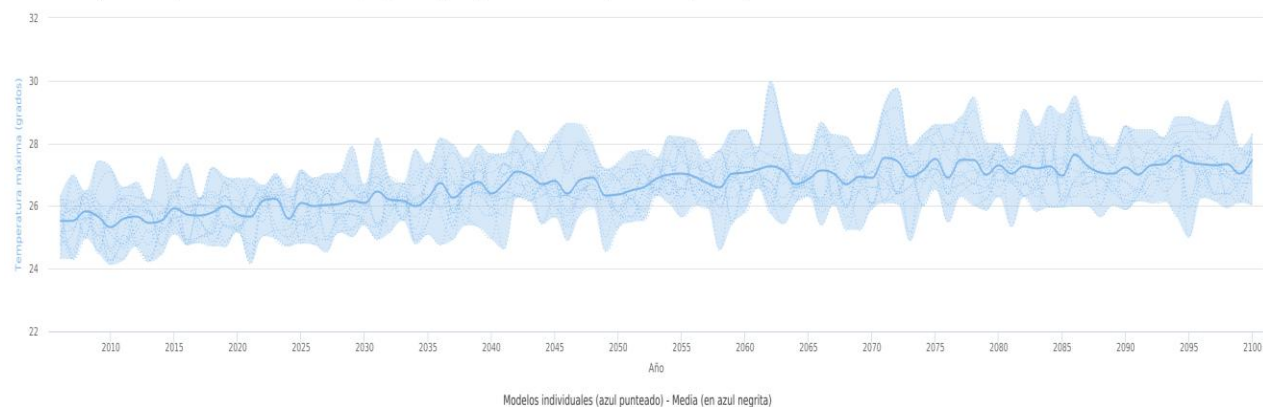
Según la Guía para la incorporación del Cambio Climático en el procedimiento de Evaluación Ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico de Andalucía, la zona con influencia costera del oeste de Andalucía, junto con algunos puntos del litoral mediterráneo y del Levante almeriense, es la que presenta menores incrementos de temperatura.

En el caso de la temperatura máxima en la ciudad de Sevilla, los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5 proyectan diferentes niveles de aumento de temperatura en comparación con el período preindustrial. El RCP 4.5 representa un escenario en el que las emisiones de GEI se reducen significativamente, mientras que el RCP 8.5 representa un escenario en el que las emisiones continúan aumentando sin intervenciones significativas para reducirlas.

Según las proyecciones climáticas, la temperatura máxima en la ciudad de Sevilla aumentará en ambos escenarios. En el escenario RCP 4.5, se espera que la temperatura máxima aumente entre 1.3°C y 1.9°C para el período 2046-2065 en comparación con el período 1986-2005. En el escenario RCP 8.5, se espera que la temperatura máxima aumente entre 2.9°C y 4.6°C para el mismo período.

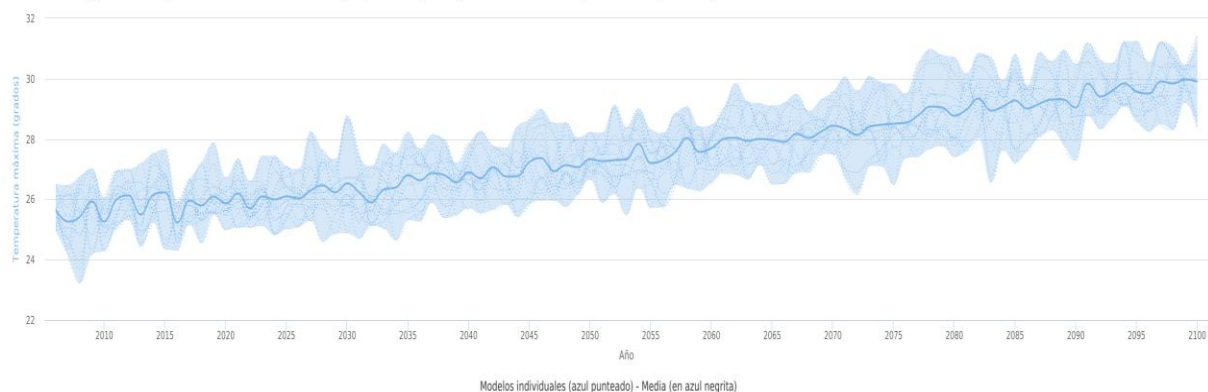
Las gráficas de Temperatura Máxima para ambos escenarios son las siguientes:

Escenarios AdapteCCa - Temperatura máxima - Datos en rejilla ajustados (media) - RCP 4.5 - Año completo - Sevilla (Andalucía)



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

Escenarios AdapteCCa - Temperatura máxima - Datos en rejilla ajustados (media) - RCP 8.5 - Año completo - Sevilla (Andalucía)



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

11.4.2. ESCENARIOS DE CAMBIO CLIMÁTICO: PRECIPITACIONES

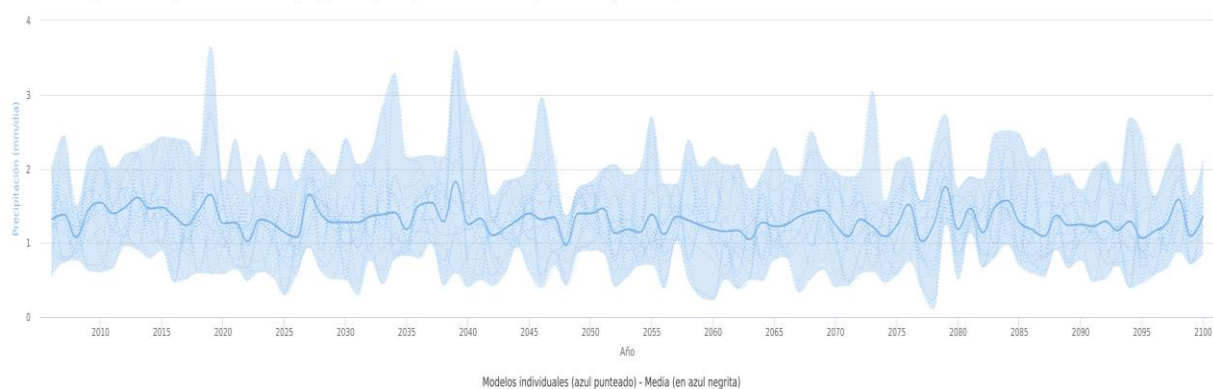
En cuanto a las precipitaciones en la ciudad de Sevilla en los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5, las proyecciones climáticas sugieren un cambio en la cantidad y la distribución de la lluvia en el futuro.

En el escenario RCP 4.5, se espera que la cantidad de precipitaciones en Sevilla disminuya ligeramente, con una reducción de entre un 4% y un 7% para el período 2046-2065 en comparación con el período 1986-2005. Además, se espera que la estacionalidad de las precipitaciones cambie, con una disminución en las lluvias de primavera y un aumento en las lluvias de otoño.

Por otro lado, en el escenario RCP 8.5, se espera que la cantidad de precipitaciones en Sevilla disminuya aún más, con una reducción de entre un 8% y un 19% para el período 2046-2065 en comparación con el período 1986-2005. También se espera que las lluvias de invierno disminuyan significativamente, lo que podría tener implicaciones importantes para la disponibilidad de agua en la región.

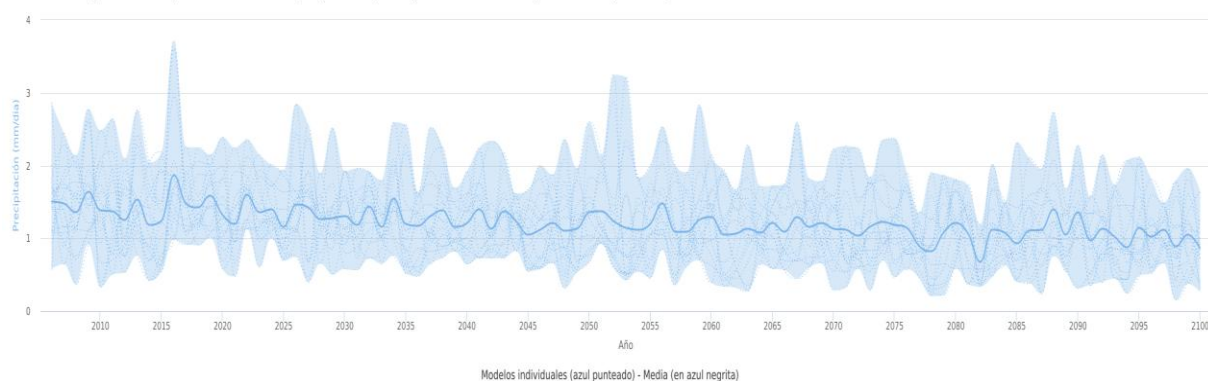
Respecto al caso concreto de la ciudad de Sevilla, observamos las siguientes gráficas extraídas del portal:

Escenarios AdapteCCa - Precipitación - Datos en rejilla ajustados (media) - RCP 4.5 - Año completo - Sevilla (Andalucía)



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

Escenarios AdapteCCa - Precipitación - Datos en rejilla ajustados (media) - RCP 8.5 - Año completo - Sevilla (Andalucía)



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

11.4.3. ESCENARIOS DE CAMBIO CLIMÁTICO: EVAPOTRANSPIRACIÓN

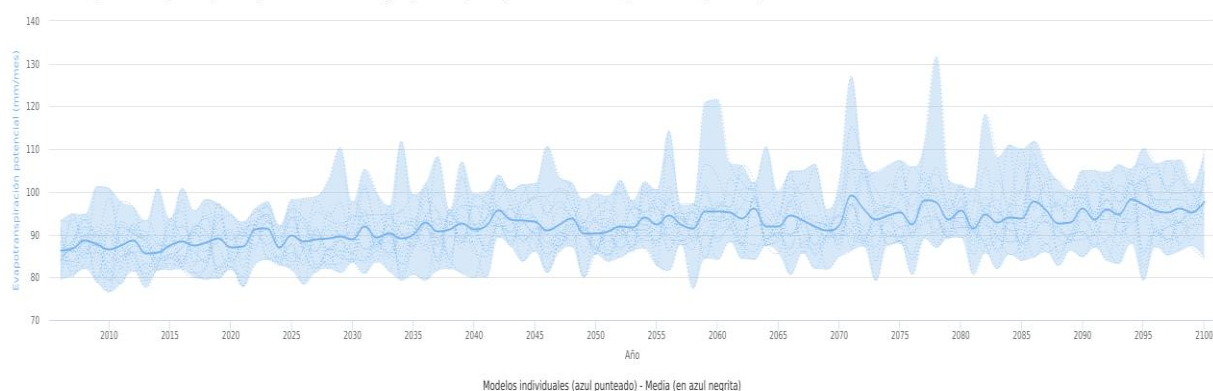
La evapotranspiración se define como la pérdida de humedad de una superficie por evaporación directa junto con la pérdida de agua por transpiración de la vegetación. Se expresa en milímetros por unidad de tiempo

En cuanto a la evapotranspiración en la ciudad de Sevilla, los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5 también proyectan diferentes niveles de cambio en comparación con el período preindustrial.

Según las proyecciones climáticas, en el escenario RCP 4.5 se espera que la evapotranspiración disminuya ligeramente durante el siglo XXI en la ciudad de Sevilla, debido a una menor disponibilidad de agua. En el período 2046-2065, se espera una disminución de alrededor del 5% en comparación con el período 1986-2005.

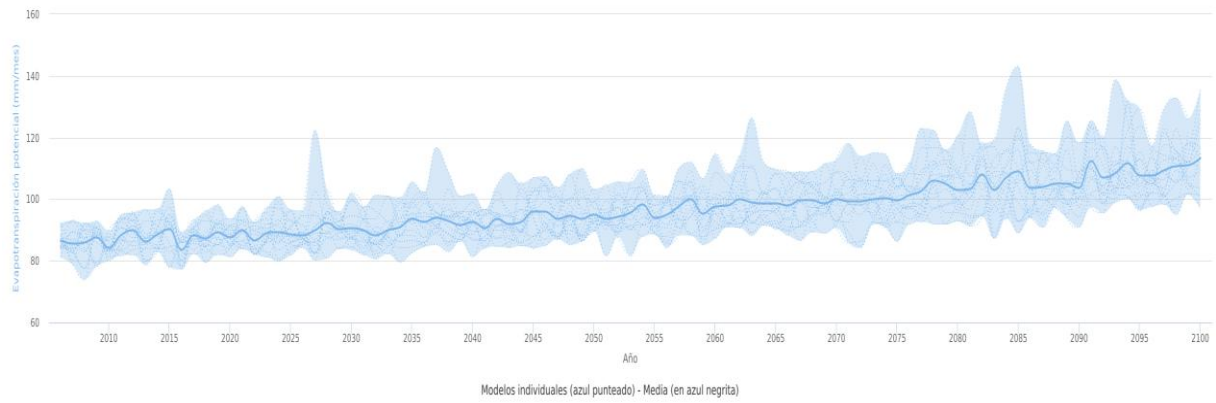
Por otro lado, en el escenario RCP 8.5 se espera que la evapotranspiración aumente significativamente en la ciudad de Sevilla debido a un aumento en la temperatura y una disminución en la disponibilidad de agua. En el mismo período de 2046-2065, se espera un aumento de alrededor del 15% en comparación con el período 1986-2005. Si nos fijamos en el caso de la localidad de Sevilla, observamos los siguientes datos:

Escenarios AdapteCCa - Evapotranspiración potencial - Datos en rejilla ajustados (media) - RCP 4.5 - Año completo - Sevilla (Andalucía)



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

Escenarios AdapteCCa - Evapotranspiración potencial - Datos en rejilla ajustados (media) - RCP 8.5 - Año completo - Sevilla (Andalucía)



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

El objetivo último de las medidas de control y seguimiento de las figuras de planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de los límites, marcados por la vigente legislación en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, la inevitable degradación del medio como consecuencia de las actuaciones emanadas de la puesta en práctica del planeamiento.

Las medidas de control y seguimiento del planeamiento, cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante la disciplina urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes, suelen diseñarse para garantizar que determinados impactos que han sido minimizados mediante la aplicación de determinadas medidas protectoras o correctoras se mantienen en el nuevo umbral, cumpliéndose efectivamente las medidas que se impusieron. También pueden tener por objeto vigilar que los impactos de carácter compatible no se transformen en los de un nivel superior.

FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Durante la fase de ejecución de las obras es previsible que ocurran incidencias sobre los factores ambientales afectados. Sin embargo, en buena parte, en la correcta ejecución de las obras y en la actitud respetuosa de sus responsables con respecto al medio ambiente, radica la mayor o menor incidencia de las acciones sobre el medio.

Es pues fundamental que las obras se ejecuten desde el máximo respeto al entorno, procurando evitar o minimizar los efectos perjudiciales que se originan como consecuencia de la aparición de vertidos, derrames, desechos y abandono de materiales diversos. Sin la menor duda, la actitud de las personas que intervienen en un proceso de transformación del medio físico como el que nos ocupa, juega un papel clave y determinante en el grado de afectación al que se somete el medio ambiente.

- Para una adecuada aplicación del Programa de Seguimiento y Control durante las obras, resulta fundamental la figura del Director de Obra, responsable de llevar a cabo las prescripciones del Programa de Medidas Protectoras y Correctoras y de impartir las instrucciones necesarias para que se haga posible su aplicación y cumplimiento.
- El Director de Obra, será un técnico cualificado profesionalmente, que pondrá todos los medios a su alcance para asegurar que la Obra se realiza de forma respetuosa con el medio ambiente y que los terrenos son utilizados conforme a lo prescrito en un Proyecto Técnico. Para tal fin, se coordinará con el Encargado de Obra y el Vigilante de Obra.
- El Director de Obra colaborará y se coordinará con los subcontratistas, colaboradores y trabajadores autónomos, en el caso de que los hubiera, y a través de los Comités de Seguridad o Reuniones de Coordinación, donde se planteará la política medioambiental a seguir en la obra y la política de seguridad de la obra. A tal fin, se analizarán los accidentes, se revisará y actualizará el contenido del Plan de Seguridad y Salud, y el Plan de Vigilancia Ambiental donde se encuentran los medios y sistemas de seguridad para sus trabajadores y el medio.
- Para tal fin, contará con el asesoramiento de un Técnico de Prevención y Técnico Medioambiental que proporcionará a la Dirección de Obra y al Encargado de la Obra el asesoramiento y apoyo que precise en función de los tipos de riesgos en ella existentes, siempre que así se estime oportuno.

- Al comienzo de los trabajos, se informará a los operarios sobre la necesidad de respetar el medio ambiente, y de producir las mínimas afecciones posibles.
- Durante los trabajos se establecerá un estricto sistema de policía de obra, cuya responsabilidad recaerá en el Director de Obra, y que incluirá una supervisión diaria de los acopios de material, del lugar de estancia de vehículos, máquina y equipos, control de montaje de estructuras y gestión de residuos generados, estado de la flora y fauna, del suelo y del entorno en general.
- Periódicamente se elaborarán informes técnicos documentados sencillos sobre:
 - Las medidas de protección y conservación de suelos realmente ejecutadas.
 - Las medidas de protección y conservación de flora y fauna realmente ejecutadas.
 - La gestión de residuos realizada, donde se hará constar el volumen generado, su tipología y lugar de destino, así como el nombre representativo de las empresas autorizadas contratadas para su transporte.
 - Las medidas de protección y conservación del paisaje realmente ejecutadas.
 - Las medidas de protección y conservación del medio hídrico realmente ejecutadas.
 - Las medidas de protección y conservación del medio atmosférico realmente ejecutadas, especialmente sobre las medidas de prevención del ruido y vibraciones.
- En caso de detectarse alguna circunstancia o suceso excepcional que impliquen deterioros ambientales o situaciones de riesgo sobre el entorno territorial, hídrico, atmosférico o humano, en la Fase de Ejecución, se emitirá un informe técnico documentado sencillo, de carácter urgente, con destino a la Autoridad Ambiental, con las indicaciones precisas para su reparación o subsanación y sobre el grado de cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras adoptadas. En el caso que la Autoridad Ambiental lo estime conveniente se realizarán las modificaciones pertinentes de las actuaciones previstas.
- Todos los informes documentados elaborados (periódicos y excepcionales) durante la realización de la obra, serán integrados en un Informe Final sobre las actuaciones realmente ejecutadas, que será entregado a la Autoridad Ambiental antes de la emisión del acta de recepción de las obras.

FASE DE UTILIZACIÓN O APROVECHAMIENTO

Las medidas de seguimiento y control que se recomiendan son:

- Informe de seguimiento periódico y anual de la evolución de las áreas desde un punto de vista ambiental. Deberá hacer mención del estado, la evolución y la eficacia de las medidas correctoras adoptadas para su éxito.
- Mantenimiento adecuado de Parques y Jardines junto con sus instalaciones.
- Se emitirán informes especiales cuando se presenten circunstancias o sucesos excepcionales que impliquen deterioros ambientales o situaciones de riesgo.
- Tras las primeras grandes lluvias que provoquen una avenida cuantitativa y cualitativa singular, se procederá a revisar e inspeccionar toda la zona de actuación, con objeto de comprobar su estado, operatividad y buen funcionamiento.

13. ANEXO. INFORMACIÓN ACÚSTICA PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

13.1. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA EXISTENTE EN EL MOMENTO DE LA ELABORACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DE LA ZONA Y SU COMPATIBILIDAD CON EL INSTRUMENTO URBANÍSTICO.

De acuerdo con el Decreto 50/2025, de 18 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, el ámbito donde se localizan las parcelas de nuestro estudio situadas en Avenida de Andalucía se clasifica como Área Acústica Tipo a), correspondiente a sectores del territorio con predominio de uso residencial, según el Artículo 22 y al Anexo I del citado Reglamento.

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, ...

Dado que el sector se desarrolla sobre terrenos urbanizados, los objetivos de calidad acústica (OCA) aplicables son los establecidos en la Tabla III del Artículo 24, resultando los siguientes valores límite de inmisión:

Periodo horario Objetivo de calidad acústica (dB)

Ld (7–19 h) 60 dB

Le (19–23 h) 60 dB

Ln (23–7 h) 50 dB

Asimismo, conforme al Artículo 25, se considera cumplido el objetivo de calidad acústica únicamente cuando:

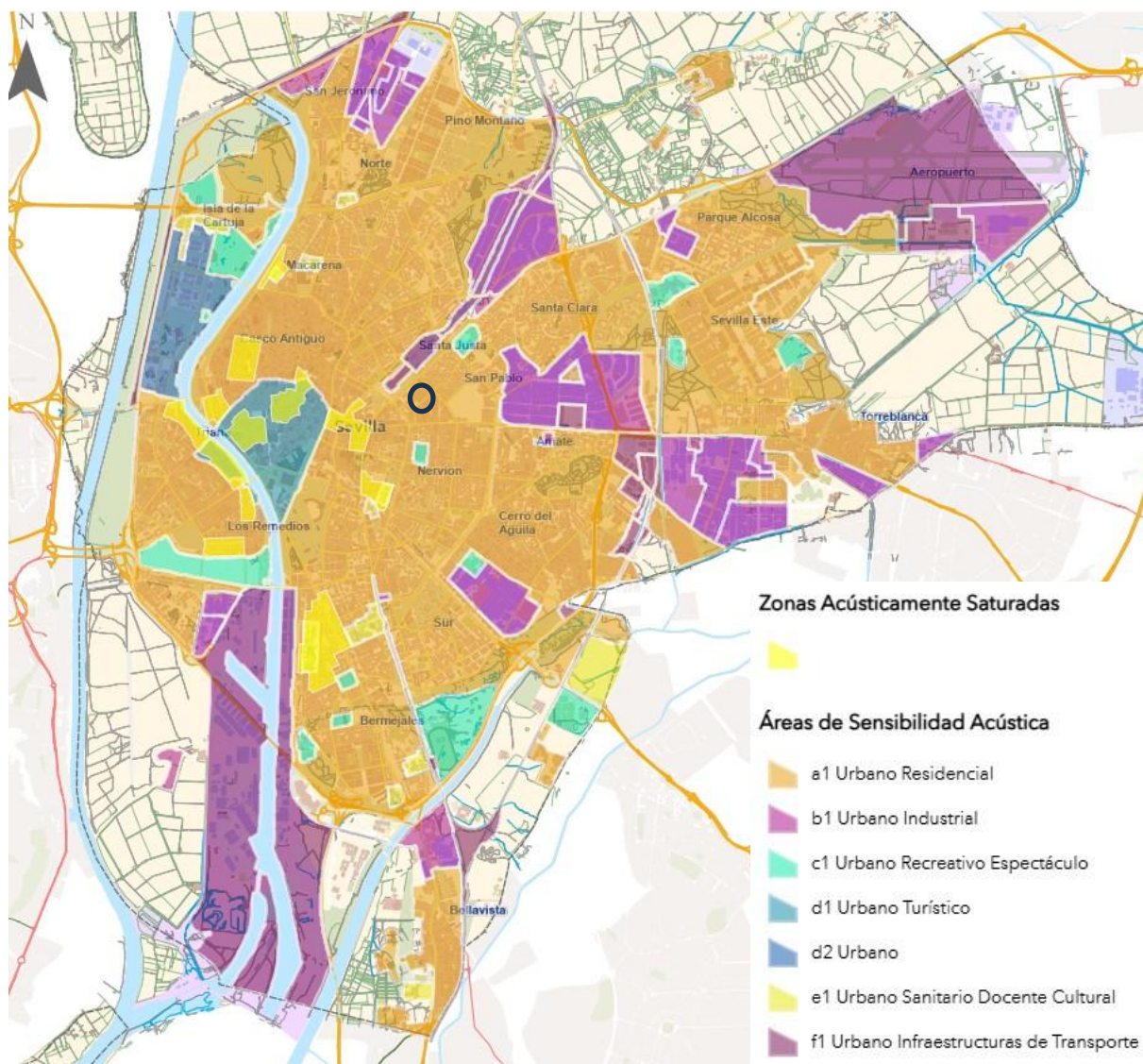
- ningún valor de los índices Ld, Le o Ln supera los límites anteriores, y
- el 97 % de los valores diarios medidos en un año no supera el límite correspondiente en más de 3 dB(A).

Estos valores han de darse en el ámbito, y no excederse, ya que la propuesta incluye uso residencial, terciario y espacio libre.

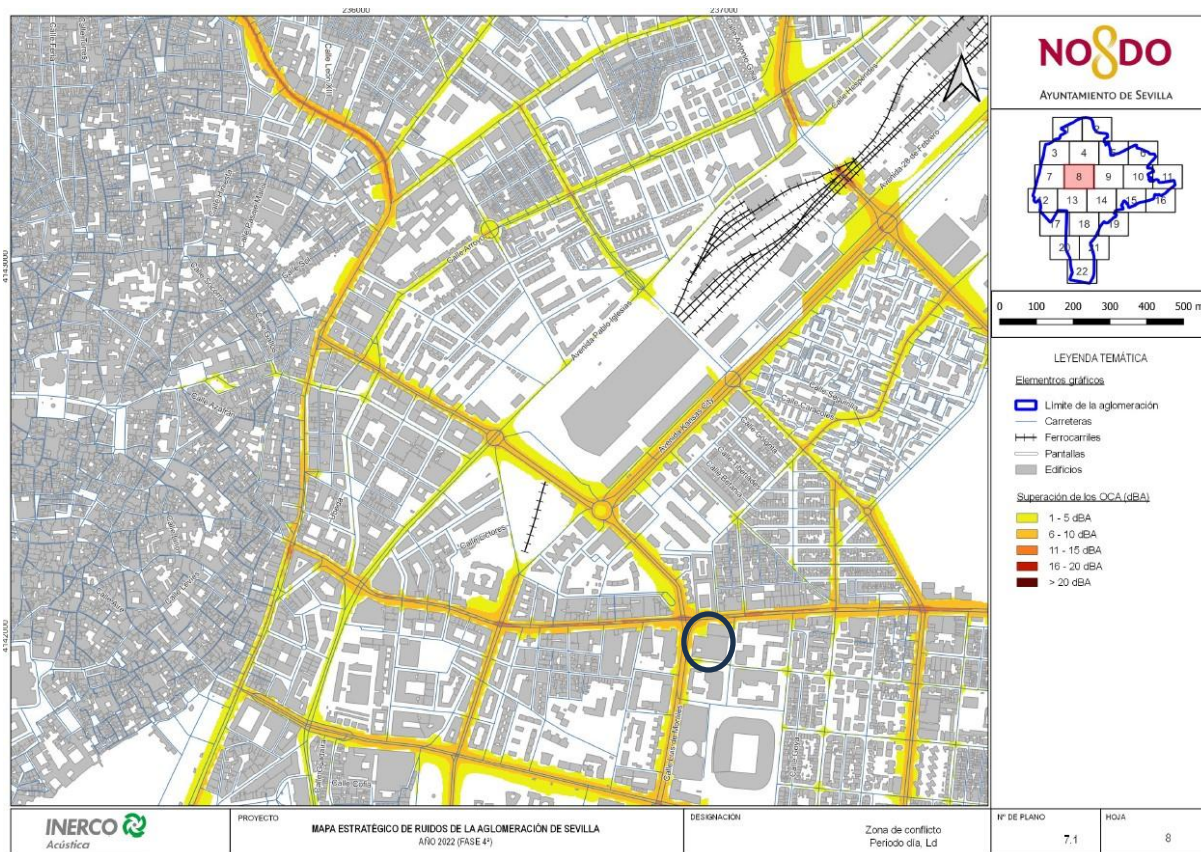
El ámbito objeto de estudio colindan al oeste con la Calle Luis de Morales, una vía de tráfico considerable, al norte: c/ Luis Montoto, también de tráfico considerable, al sur, conjunto residencial de bloques plurifamiliares que constituye el límite con la zona de viario y aparcamientos de la c/ Rico Cejudo y al este, c/ Benito Mas y Prat.

13.2. LA CARACTERIZACIÓN SE COMPLETARÁ, SI EXISTEN, CON LOS MAPAS DE RUIDO, PLANES DE ACCIÓN, SERVIDUMBRES ACÚSTICAS, ZONAS ACÚSTICAS ESPECIALES ELABORADOS EN EL ÁMBITO TERRITORIAL OBJETO DE ESTUDIO.

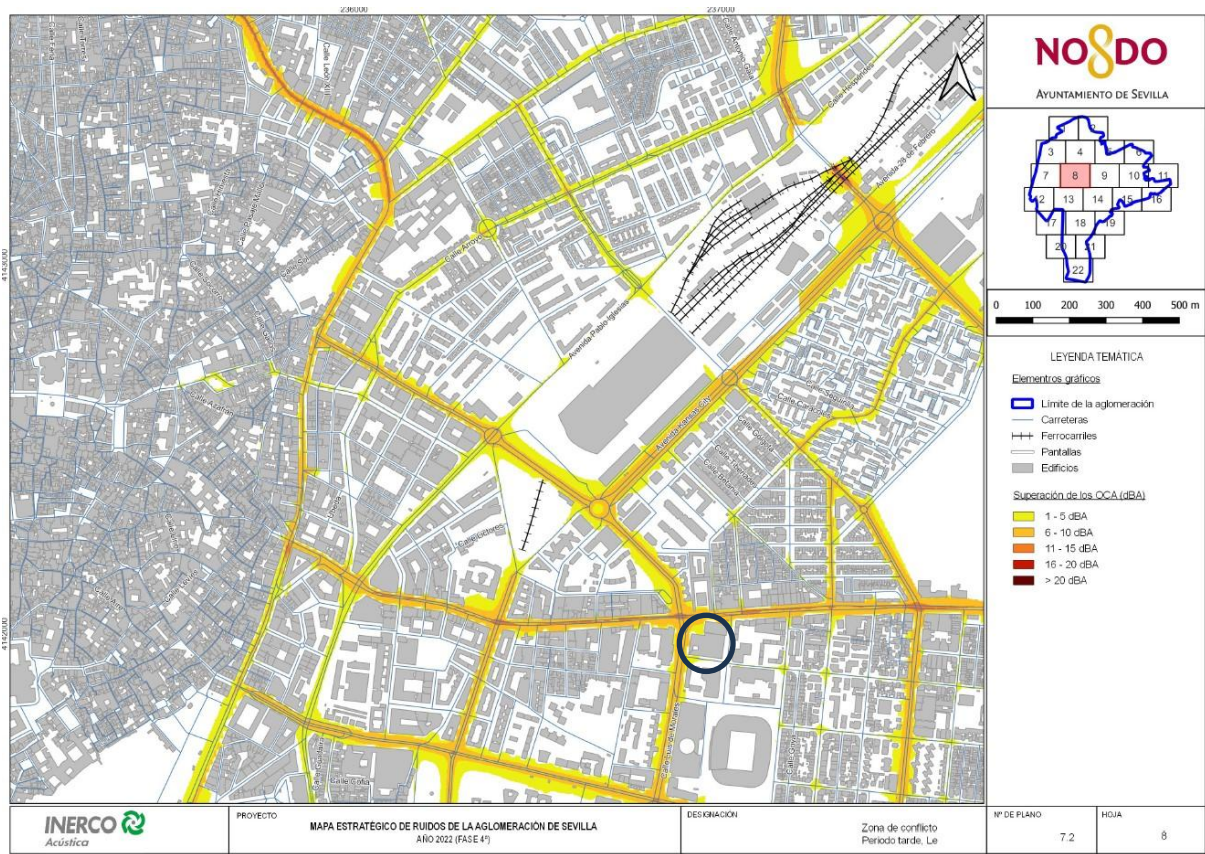
El ámbito se encuentra en el área de sensibilidad acústica a1 suelo urbano residencial según la información recogida en la Infraestructura de Datos Espaciales del Ayuntamiento de Sevilla.



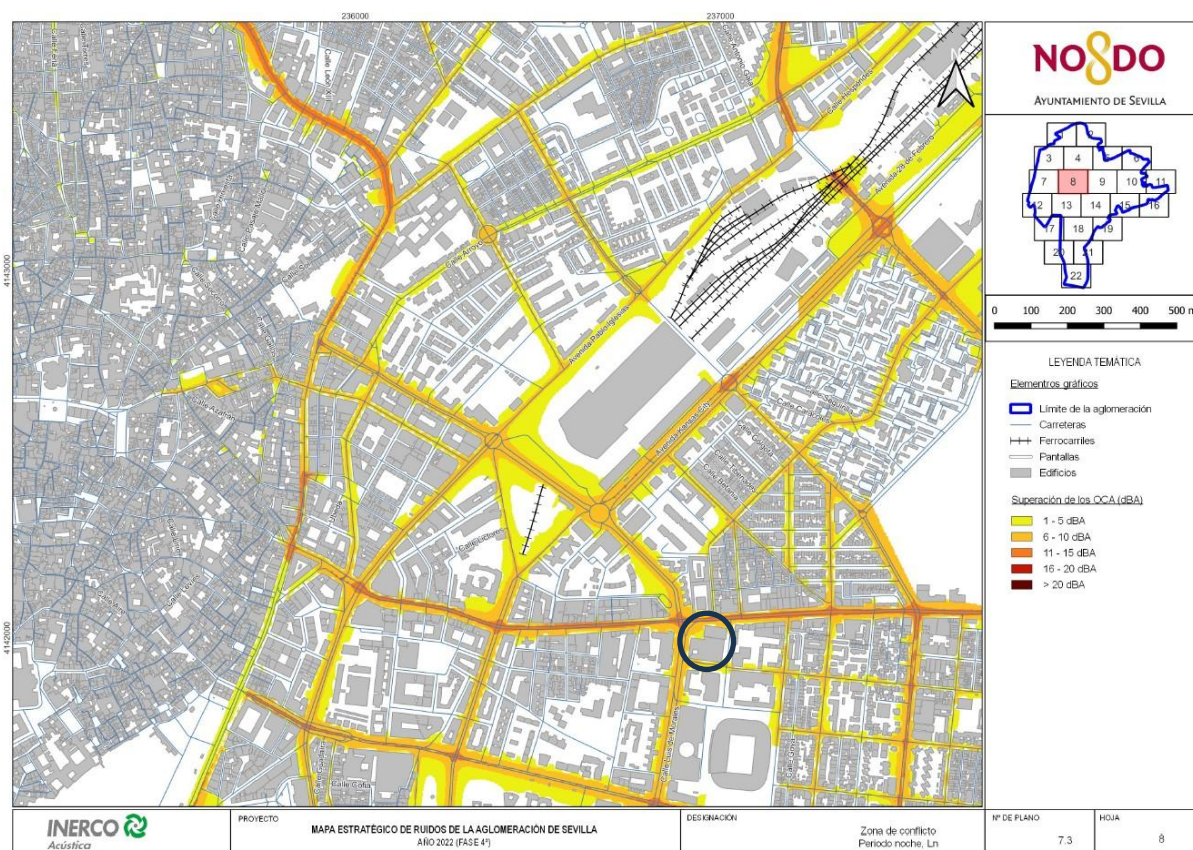
Según el mapa estratégico de ruido de la aglomeración de Sevilla, en los periodos día, tarde y noche, se producen superaciones de los Objetivos de Calidad Acústica en la vía colindante al sur de nuestra parcela. Siendo estos objetivos los fijados por el anterior decreto ya que el mapa estratégico se redacta en 2022.



Mapa para el período Lday



Mapa para el período Leve



Mapa para el periodo Night

Las superaciones se marcan en 6-10 dB para los tres periodos, con lo que se da un exceso de 11 a 15 dB para los objetivos del Decreto actual. Dicho ruido viene dado fundamentalmente por el tráfico del viario Avenida de Andalucía, y el mapa estratégico no muestra ningún otro foco aparte del viario, en una zona donde la actividad predominante es la residencial y la terciaria

Serán necesarias medidas correctoras para disminuir el ruido, independientemente del nuevo desarrollo, ya que la situación actual ya no logra los Objetivos de Calidad Acústica

13.3. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES FOCOS EMISORES ACÚSTICOS FUTUROS CONOCIDOS Y UNA ESTIMACIÓN DE SU POTENCIA SONORA.

No se prevén focos emisores futuros que aumenten el ruido en el ámbito, ya que lo que se propone es el cambio de uso de la anterior parcela GS - cuerpo A a Servicios Terciarios, incluyendo el mantenimiento de la compatibilidad del uso actual de Gran Superficie Comercial, de cara a permitir la implantación de un nuevo hotel o edificio de carácter híbrido hotelero/comercial, con un mayor potencial de demanda en la zona que el uso actual de oficinas de los grandes almacenes.

13.4. CUANDO PROCEDA, MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO.

A continuación, se detallan algunas medidas para reducir el ruido y lograr los Objetivos de Calidad Acústica, aprovechando la aprobación del planeamiento:

- **Medidas de Prevención (Actuación en el Planeamiento)**

Estas medidas evitan que el problema se consolide o empeore con el desarrollo del instrumento.

- **Uso de Suelo Terciario como pantalla:** colocar edificios de oficinas o servicios en la primera línea de la avenida para proteger las viviendas situadas detrás.
- **Diseño Bioclimático y Acústico:** orientar las edificaciones de forma que los propios bloques actúen como "pantallas acústicas" para las zonas interiores de la parcela (patios de manzana o zonas comunes).

- **Medidas Correctoras (Actuación en la Transmisión y Receptor)**

Cuando el ruido ya está en el aire y no se puede eliminar en el foco.

- **Pantallas Acústicas Urbanas:** si la morfología de la avenida lo permite, instalar pantallas de metacrilato (transparentes) o vegetales que interrumpan la línea de visión directa entre el foco y el receptor.
- **Tratamiento de Fachadas (Aislamiento)**
 - **Vidrios laminados acústicos**
 - **Sistemas de ventilación con silenciadores.**