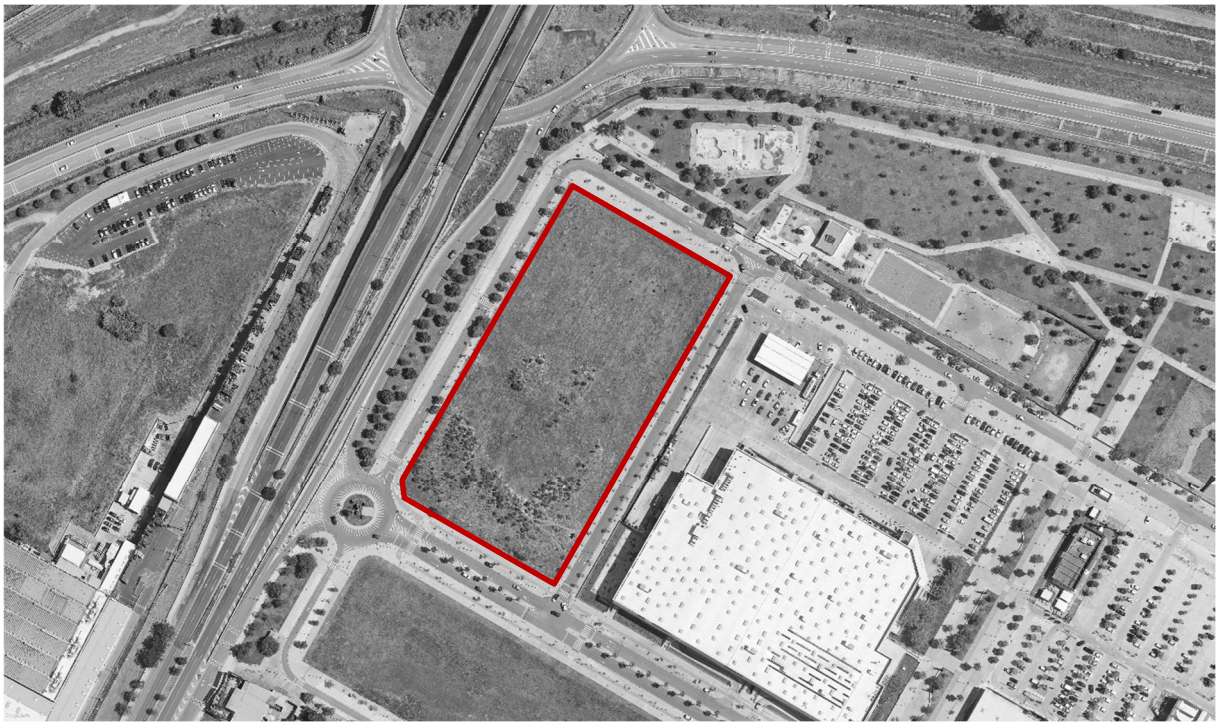
AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ATU-MU PARCELA SA-1 DEL PLAN PARCIAL SUS-DMN-05
"HIGUERÓN SUR"

P.G.O.U. SEVILLA



DICIEMBRE 2025

PROMUEVE:

bogaris

EQUIPO REDACTOR:

buró4

ÍNDICE

I MEMORIA 4

I.1 INTRODUCCIÓN 4
I.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN 5
I.1.2 ANTECEDENTES 6
I.1.3 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN EMPLEADO 7
I.1.4 JUSTIFICACIÓN DE OTROS TRÁMITES SECTORIALES 11
I.1.4.1 EVALUACIÓN AMBIENTAL 11
I.1.4.2 INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD 12
I.1.5 INICIATIVA Y REDACCIÓN 15

I.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 16
I.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA 16
I.2.2 ENCUADRE TERRITORIAL Y URBANO 17
I.2.2.1 USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO 19
I.2.3 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO 21
I.2.3.1 TOPOGRAFÍA 21
I.2.3.2 HIDROLOGÍA 21
I.2.3.3 VEGETACIÓN 21
I.2.3.4 CLIMATOLOGÍA 21
I.2.3.5 ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES 22
I.2.4 INFRAESTRUCTURAS URBANAS 23
I.2.4.1 INSTALACIONES 23

I.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO 24
I.3.1 SITUACIÓN CATASTRAL 24

I.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA 26
I.4.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO 26
I.4.2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE 27
I.4.2.1 RESUMEN DATOS GENERALES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES 28

I.5 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL 30
I.5.1.1 SERVIDUMBRE AERONAÚTICA 30
I.5.1.2 SERVIDUMBRE CARRETERAS 31
I.5.1.3 OTRAS AFECCIONES 32
I.5.2 AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL 34

I.6 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DIAGNÓSTICO 35

I.7 MEMORIA DE ORDENACIÓN 36
I.7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO 36
I.7.2 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN 37

I.7.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 38
I.7.3.1 ALTERNATIVA 0: MANTENIMIENTO DE LA SITUACIÓN ACTUAL 39
I.7.3.2 ALTERNATIVA 1: DESARROLLO DE USO INDUSTRIAL ABIERTA 40
I.7.3.3 ALTERNATIVA 2: MODIFICACIÓN A GRAN SUPERFICIE MINORISTA 42
I.7.3.4 ALTERNATIVA 3: DESARROLLO DE USO DE SERVICIOS TERCIARIOS 44
I.7.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA 45
I.7.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 46
I.7.4.1 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA 47
I.7.4.2 INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO DE LA PROPUESTA 47
I.7.4.3 INCREMENTO DE POBLACIÓN DE LA PROPUESTA 47
I.7.4.4 CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 48
I.7.5 JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA DE LA ACTUACIÓN 48
I.7.6 CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA PROPUESTA 51
I.7.7 ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS FINES, PRINCIPIOS GENERALES Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS EN LA LISTA Y SU REGLAMENTO 52
I.7.8 ALINEACIÓN DE LA PROPUESTA CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE 59

II PLANOS 62

I MEMORIA

I.1 INTRODUCCIÓN

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

De acuerdo a los artículos 77 LISTA y 101 RG LISTA:

- El documento se redacta con carácter de AVANCE, en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables planteadas. El Avance, a efectos urbanísticos, tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se someterá a consulta pública y se publicará en el portal web del Ayuntamiento.
- Al tratarse de un instrumento de ordenación urbanística detallada que requiere sometimiento al trámite de evaluación ambiental estratégica, el Avance tendrá en este caso también la consideración de BORRADOR DEL PLAN, a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

Todo ello sin perjuicio de los efectos que deriven del mismo al constituir el borrador Avance del plan o programa en la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo (en adelante "Ley GICA").

El presente documento se ha redactado conforme a la normativa urbanística general:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RG LISTA).

Incluyendo las modificaciones realizadas por:

- 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, en adelante "DLMS".

Teniendo también en consideración el actual planeamiento general y de desarrollo vigente:

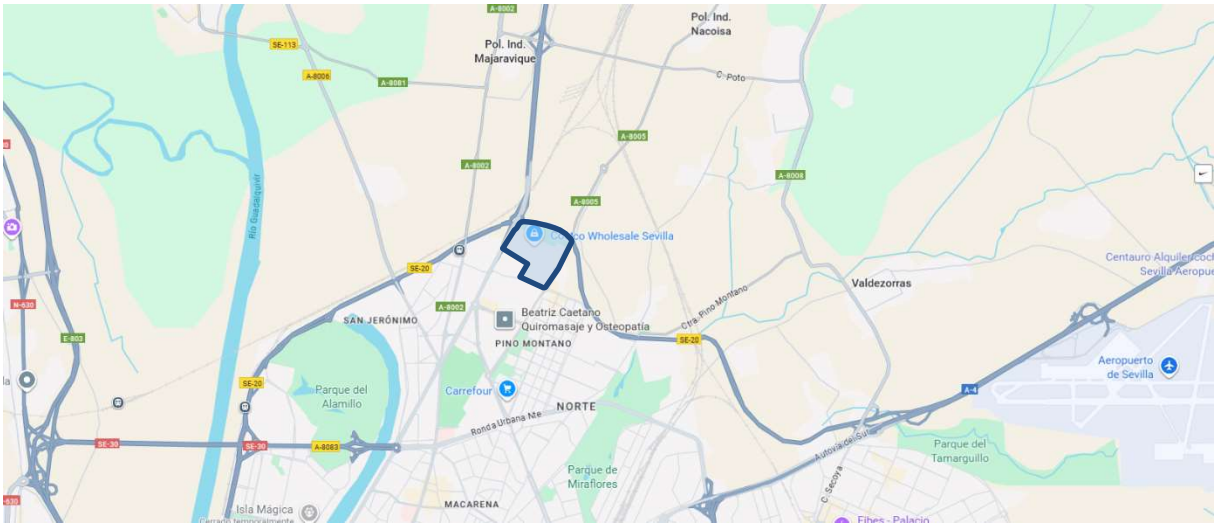
- Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, con aprobación definitiva el 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174, de 07 de septiembre de 2006), en adelante PGOU Sevilla.
- Plan Parcial SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", aprobado definitivamente el 24 de febrero de 2012.
- Modificación Puntual nº48 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla "*Modificación del uso pormenorizado de las Parcelas SA-1 y SA-2 del Plan Parcial del sector SUS-DMN-05, Higuerón Sur*", aprobada definitivamente el 27 de Julio de 2023.

I.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Constituye el objeto del presente documento la Parcela SA-1 del Plan Parcial del Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", hoy Parcelas ST-3 e IA-3 de la Modificación Puntual nº48 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, parcela de suelo urbano, con una superficie de 17.641 m², actualmente sin edificaciones existentes, situada entre las calles Luna, Titán, Ganímedes y Fobos de Sevilla.



Foto aérea – Encuadre Territorial



Situación Plan Parcial del Sector SUS-DMN-05 en el arco norte de Sevilla

De acuerdo al artículo 69 de la LISTA, el objeto del Avance de Estudio de Ordenación es el de delimitar el ámbito de intervención, establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones necesarias para llevar a cabo una actuación de mejora urbana en suelo urbano.

El presente documento de Avance de Estudio de Ordenación pretende desarrollar una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana-MU (ATU-MU) fundamentando la viabilidad e idoneidad de la modificación de los usos pormenorizados de la Parcela SA-1 del Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur": parcelas IA-3 (Industrial Abierta) y ST-3 (Servicios Terciarios) de la MP nº48 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, para su adecuación al uso de Gran Superficie Minorista (GSM), mediante la aprobación de una Actuación de Mejora Urbana al amparo de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley LISTA, y en cumplimiento de lo establecido en la Instrucción municipal relativa a las condiciones exigibles a estas actuaciones.

La justificación se sustenta en un análisis objetivo que acredita la concurrencia de los requisitos legales, demostrando que la actuación constituye una mejora efectiva para la ciudad existente, generando un beneficio para el interés general que trasciende el mero interés particular, en línea con los principios de la LISTA y las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU).

Los criterios básicos de la ordenación propuesta son los siguientes:

- La necesidad de establecer una nueva ordenación adaptada al uso propuesto.
- La conveniencia de la asignación de Gran Superficie Minorista a la parcela, actualmente incluidas en un área de uso Servicios Terciarios e Industria Abierta.
- Definir las alturas y condiciones volumétricas de la Ordenación Pormenorizada para el uso de Gran Superficie Minorista, en consonancia con el ámbito urbano en el que se encuentra.
- Mejorar los vínculos y relaciones con la ciudad, facilitando su conectividad, así como la reordenación de los accesos a la parcela.
- Prever o adecuar las infraestructuras necesarias con criterios de funcionalidad, economía y respeto al medio ambiente.
- Solventar los problemas de movilidad para mejorar el acceso al ámbito de actuación.

I.1.2 ANTECEDENTES

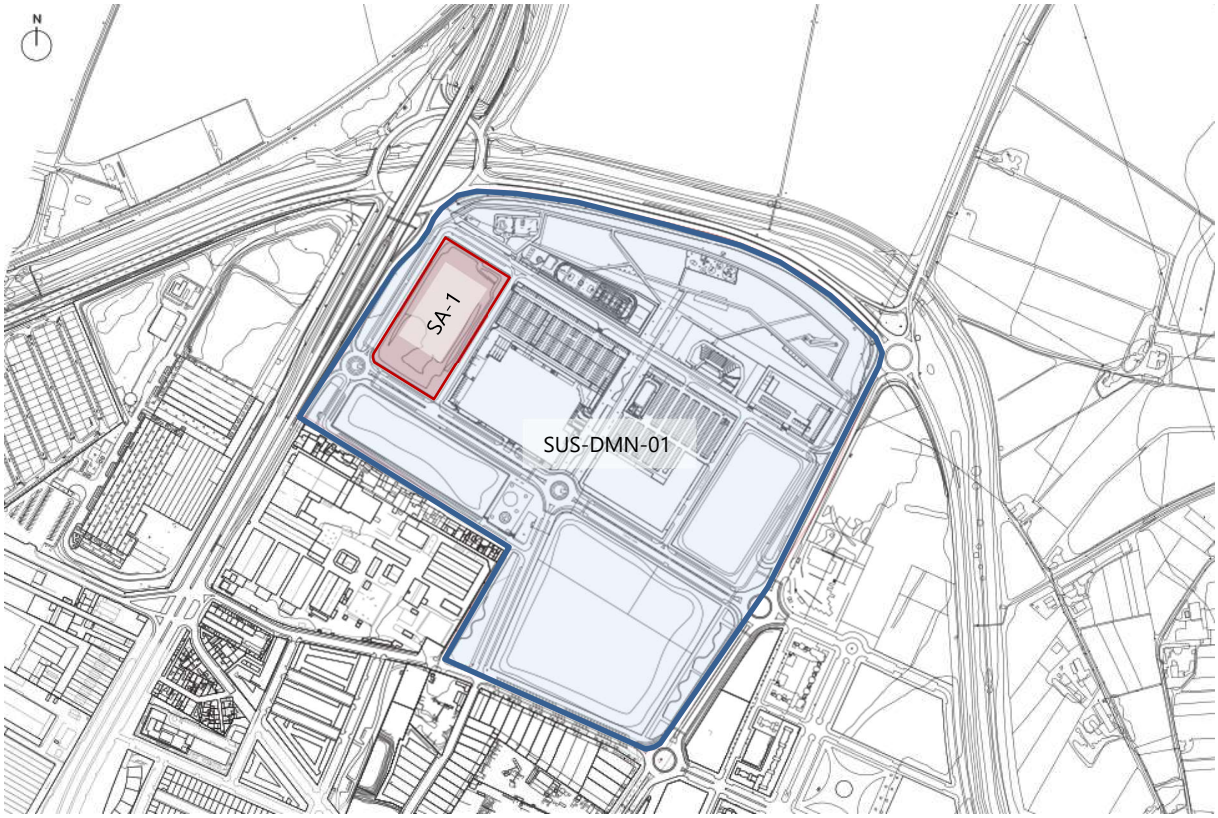
El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 19 de julio de 2006, clasifica el ámbito del Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" como Suelo Urbanizable Sectorizado.

En la actualidad, el ámbito del Sector SUS-DMN-05 se encuentra totalmente urbanizado en desarrollo de las determinaciones del Plan General vigente y del Plan Parcial SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", aprobado definitivamente el 24 de febrero de 2012 y, en gran parte, consolidado por edificaciones construidas siguiendo las determinaciones del mencionado Plan Parcial. La urbanización fue recepcionada en el año 2014, adquiriendo los suelos la condición de Suelo Urbano Consolidado.

El Plan Parcial del sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", establecía para la parcela objeto de estudio la calificación de Servicios Avanzados SA-1 (17.641 m²), siéndole de aplicación en ese momento, las condiciones de ordenación del PGOU para esta categoría de suelo.

Posteriormente, se produce la aprobación de la Modificación Puntual nº48 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla "*Modificación del uso pormenorizado de las Parcelas SA-1 y SA-2 del Plan Parcial del sector SUS-DMN-05, Higuerón Sur*", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el 27 de Julio de 2023

La MP48 modifica la calificación de la parcela SA-1 a **Servicios Terciarios ST-3** (13.975 m²) e **Industrial Abierta IA-3** (3.666 m²), estableciendo su ordenación pormenorizada y asumiendo esta ordenación pormenorizada como propia del Plan General, una vez ejecutada la urbanización y recibida por el Ayuntamiento de Sevilla.



Situación Parcela SA-1 en el Sector SUS-DMN-05

I.1.3 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN EMPLEADO

La LISTA regula en su Título II el régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística, diferenciando en su artículo 24, las previstas en suelo urbano; Actuaciones de Mejora Urbana y Actuaciones de Reforma Interior. Es por ello que al ser el objetivo de la propuesta el de Mejora Urbana, la actuación se considera enmarcada dentro de las ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA (ATU.MU), reguladas por artículo 27 de la LISTA y 47 RG LISTA, en términos similares:

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

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

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

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

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

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

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

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

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

Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran Actuaciones de Mejora Urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

El artículo 47 del RG LISTA, por su parte, desarrolla el precepto anterior, siendo su redacción la que acontece:

Artículo 47. Actuaciones de mejora urbana

1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4.ª del Capítulo I del Título IV.

3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.

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

red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Asimismo, el artículo 69 de la Ley LISTA, y el artículo 92 del RG LISTA, regulan el alcance y contenido de los Estudios de Ordenación previstos para el desarrollo de las Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano.

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

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

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

Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.

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

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

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución: 1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas. 2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Tercera del RG LISTA, regula las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley, establece el modo de proceder cuando la modificación conlleve una Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano consolidado

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

1. En suelo urbano consolidado**, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, **sin necesidad de tramitar una propuesta de

> ***delimitación previa.*** *Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:*
>
> *a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.*
>
> *b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.*

En este sentido, se propone una actuación de mejora urbana, sobre una parcela catastral, con el objeto de cambio de uso a **Grandes Superficies Minoristas (GSM).**

Es por todo ello, por lo que se establece el Estudio de Ordenación como el instrumento de ordenación detallada que permita incorporar una nueva calificación a la parcela, promoviendo una mejora y regeneración de la ciudad existente y adecuándose al uso predominante del norte del área homogénea.

En consecuencia, dado que se propone una actuación de mejora urbana en suelo urbano, la misma se lleva a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de mejora urbana es el Estudio de Ordenación.

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES Y JUSTIFICACIÓN:

PGOU Sevilla - Calificación	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
PPO SUS DMN-05 "HIGUERON SUR" - Clasificación	SERVICIOS AVANZADOS
MOD. PUNTUAL 48 PGOU Sevilla - Clasificación	INDUSTRIA ABIERTA + SERVICIOS TERCIARIOS
LISTA - Clasificación	**SUELO URBANO**

LISTA - Régimen de la actuación	**ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)**
Condiciones: – No precisa de propuesta de delimitación previa. – La propuesta de ordenación se desarrollará en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva establecida por el planeamiento general; y conforme a los criterios de sostenibilidad recogidos en RLISTA que resulten compatibles. – Los estándares dotacionales serán los establecidos en el planeamiento general, y en caso de no haber sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en RLISTA artículo 82. – No requiere reserva de vivienda protegida.	

LISTA - Instrumento de ordenación	**ESTUDIO DE ORDENACIÓN (EO)**
Justificación: – Se plantea incremento de edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico. – No precisa reforma o renovación de la urbanización existente.	

I.1.4 JUSTIFICACIÓN DE OTROS TRÁMITES SECTORIALES

I.1.4.1 EVALUACIÓN AMBIENTAL

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 62.3 regula:

> *3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.*

Por tanto, la actuación **deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica**.

Por otro lado, si atendemos a lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), en su *Artículo 36. Ámbito de aplicación,* del capítulo II del Título III, se definen los documentos que están sometidos a ***evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada*** que, a su vez, hace referencia al artículo 40.

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 tanto, encontramos dos apartados que motivan la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, los cuales serían el 36.2.b) y 40.4 b), ya que la figura urbanística es un estudio de ordenación que establece la ordenación de una zona de reducida extensión a nivel municipal.

Así mismo, el artículo 5.1 b) de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, define que impacto significativo es una alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a) de dicho artículo 5.1, siendo los mismos la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales – incluido el patrimonio cultural –, así como la interacción de todos estos factores.

En ese sentido, se establece el análisis previo de los distintos factores:

Población: ya que no se trata de una propuesta que destine su uso a residencial, no hay incremento ni disminución de población. Por lo que el Estudio de Ordenación no supone un impacto en la población.

Salud humana: El Estudio de Ordenación, propone la implantación de un uso que reactive y regenere un ámbito, que se ha quedado obsoleto y sin edificación. Por lo que la propuesta supondrá un impacto positivo en la salud humana, mejorando las situaciones de seguridad y posibles riesgos derivados de un solar abandonado.

Flora y Fauna: No hay afección, en materia de flora y fauna, pues el solar se encuentra en desuso y libre de vegetación. De igual modo, la planificación prevista supone la ejecución de edificación, por lo que el Estudio de Ordenación, no altera las condiciones originales.

Geodiversidad: No hay afección, pues el solar se encuentra en desuso y libre de vegetación. De igual modo, la planificación prevista supone la ejecución de edificación, por lo que el Estudio de Ordenación, no altera las condiciones originales. Además, el ámbito se encuentra en un entorno urbano y urbanizado en todo su perímetro.

Tierra, suelo y subsuelo: El Estudio de Ordenación propone un cambio de uso, sin alterar otras determinaciones previstas originalmente. La planificación prevista supone la ejecución de edificación, por lo que el Estudio de Ordenación, no altera las condiciones originales.

Aire: El Estudio de Ordenación propone un cambio de uso, sin alterar otras determinaciones previstas originalmente. Por lo que los posibles impactos en el aire derivarán de la ejecución de la edificación, compatible con la planificación actual.

Agua: De igual modo, no se prevén afecciones en materia de aguas, puesto que la demanda del nuevo uso será similar a la anterior, sin suponer una alteración significativa.

Clima y cambio climático: No se prevén afecciones al clima ni al cambio climático, ya que el Estudio de Ordenación propone un cambio de uso, sin alterar otras determinaciones previstas originalmente.

Paisaje: Las condiciones paisajísticas supondrán una mejora en el ámbito urbano, pues la tendencia del uso actual deriva en la no ejecución de una posible edificación, y el Estudio de Ordenación pretende con la nueva implantación, revitalizar y regenerar el paisaje urbano.

Bienes materiales: La parcela se encuentra en un ámbito completamente urbanizado, y propone la implantación de un nuevo uso, no alterando otras determinaciones previstas en su origen, por lo que se considera un impacto compatible.

Patrimonio cultural: La propuesta de Estudio de Ordenación no presenta afección incompatible al patrimonio cultural, puesto que prevé la implantación de un nuevo uso en un ámbito con vocación de ser construido por el PGOU del 2006.

Por todo ello, la actuación no produce ninguna alteración de carácter permanente o de larga duración que incida negativamente en ninguno de los factores mencionados en el apartado 1 a) del artículo 5 de la ley 21/2013, en cuanto a la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales y el patrimonio cultural.

I.1.4.2 INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por la disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece el ámbito de aplicación del mismo, pormenorizando los instrumentos de Planeamiento urbanístico que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud:

> *Artículo 56. Ámbito de aplicación.*
>
> *1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:*
>
> *a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.*
>
> *b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*
>
> *1º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.*
>
> *2ºLos planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.*
>
> *3º El resto de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.*
>
> *4º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.*

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control Ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.

A la vista de la legislación vigente en materia de evaluación de impacto en la salud, **los estudios de ordenación no están expresamente incluidos** en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance **"afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una incidencia especial en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan"**.

En relación con los criterios reglamentarios para valorar la concurrencia de los supuestos establecidos en el precepto legal anterior, debemos tener en cuenta lo establecido en los artículos 11 y 12 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 11. Áreas urbanas socialmente desfavorecidas.

Se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud.

Artículo 12. Instrumentos de planeamiento de desarrollo con incidencia en la salud.

1. Los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud son los siguientes:

a) Población potencial afectada, mostrando especial atención a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.

b) Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.

c) Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.

d) Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.

e) Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.

f) Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.

g) Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía. h) Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.

El ámbito donde se desarrolla este Avance de Estudio de Ordenación se encuentra en un entorno de ciudad compacta, multifuncional, dotada de equipamientos y consolidada fundamentalmente con usos comerciales e industriales.

Por otro lado, no se afecta el medio físico.

Está bien dotada de infraestructuras y equipamientos de todo tipo y una red de transportes suficiente.

Por tanto, NO procede la Evaluación de Impacto en la Salud.

I.1.5 INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa del presente documento corresponde a la empresa que promueve la presente actuación, ***BOGARIS IBERIAN RETAIL PARKS 26, S.L.U.,*** con domicilio social en Calle Charles Darwin S/N, Sevilla C.P.41092, y con C.I.F. B-70.704.184.

El documento ha sido redactado por ***BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.***, con CIF: B91588426, y domicilio fiscal en C/ Luis Montoto 107. Edificio Cristal Escalera B, Pta.3 – L CP/41007 - Sevilla, sociedad inscrita en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0137, designando a los siguientes redactores:

<u>Dirección y coordinación:</u>

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto y Urbanista. (Miembro de AETU-ATUA)

CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R

Firmado digitalmente porCUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R
DN: cn=CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R gn=RAMON DE LOS SANTOS c=ES
Motivo:Soy el autor de este documento
Ubicaci- n:
Fecha:2026-01-12 18:26+01:00

Rafael Márquez Berral. Abogado Urbanista.

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto y Urbanista.

<u>Equipo de dirección de la empresa:</u>

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto.
Isabel Jiménez López. Arquitecta.
Antonio Alonso Campaña. Arquitecto.
Ismael Ferral Sevilla. Arquitecto.
Rosario Rodriguez Cazorla. Arquitecta.
Javier López Garcia. Arquitecto Urbanista.

<u>Equipo técnico:</u>

Alicia Millán Tudela. Arquitecto urbanista (M.U.O.T).
Alejandro Barbadillo Gálvez. Arquitecto y urbanista.
Carlos Diaz Rebollo. Arquitecto y urbanista.
Luis Miguel Casal. Arquitecto y urbanista.
Urbano Jiménez Guerrero. Arquitecto y urbanista.
Lylhiam Maanan Lahsen. Licenciada en Derecho.
Maria Valdivieso Navarro. LADE.
Isabel Gonzalez Lagos. Arquitecta.
Miguel Martín Pérez. Geógrafo, especialista en M.A. y OT y GIS.

<u>Colaboradores:</u>

Carlos Sanchez Sanabria. Arquitecto.
Olga Muñoz López. Arquitecta
Elena Cortés Gañan. Licenciada en Ciencias Ambientales.
Luis Romero Reinaldo. Ingeniero Industrial.
Verónica Rodriguez Vergara. Arquitecta
Carlos Alcolea López. Ingeniero Civil.

I.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

El ámbito objeto del presente documento lo constituye la Parcela SA-1 resultante del desarrollo urbanístico del Plan Parcial del Sector SUS-DMN-05, hoy dividida en las Parcelas ST-3 e IA-3 mediante la Modificación Puntual nº48 del PGOU que se llevó a cabo sobre esta parcela y la SA-2 del Plan Parcial.

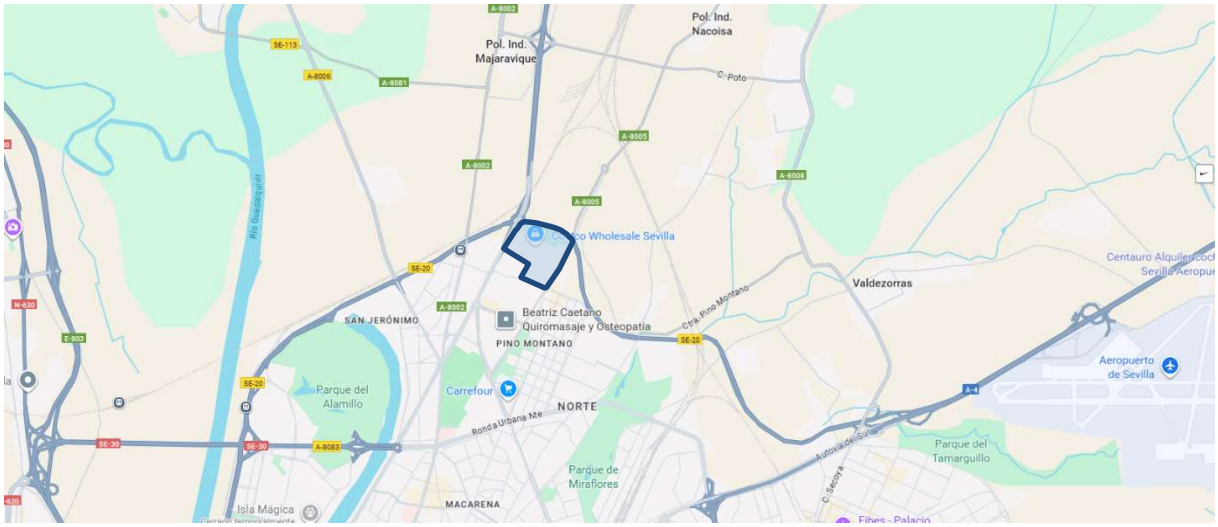
El ámbito de actuación propuesto para la Actuación de Mejora Urbana es el de la parcela SA-1 del Plan Parcial del Sector SUS-DMN-05, con una superficie de 17.641 m². El objetivo principal de la presente actuación urbanística es definir una ordenación detallada del ámbito indicado por necesidad de modificar los usos existentes establecidos en el plan vigente, proponiendo el cambio de uso de Terciario e Industrial a Gran Superficie Minorista asemejándolo al uso predominante de su zona.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SUPERFICIE: 17.641 m²

I.2.2 ENCUADRE TERRITORIAL Y URBANO

La Parcela SA-1 se ubica dentro del sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. El sector SUS-DMN-05 se encuentra completamente urbanizado en desarrollo de las determinaciones del Plan General vigente y del Plan Parcial del Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", y en gran parte consolidado por edificaciones construidas siguiendo las determinaciones del mencionado Plan Parcial.



Situación Plan Parcial del Sector SUS-DMN-05 en el arco norte de Sevilla

El sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" se localiza en el Distrito Norte de Sevilla, zona estratégica y con buenas comunicaciones, limitada al Norte por la Carretera de circunvalación Ronda Súper-Norte (SE-20), al este con la carretera de Brenes y barrio de Pino Montano, al oeste con el Nuevo acceso Norte (Carretera A-8009) y al sur por la calle Termodinámica.



Situación Plan Parcial del Sector SUS-DMN-05 comunicaciones

La zona norte de Sevilla constituye uno de los ámbitos de expansión planificada de la ciudad, destinada a absorber nuevos complejos industriales, logísticos, terciarios y también, en ciertos casos, residenciales.



Situación del ámbito de actuación en el entorno inmediato

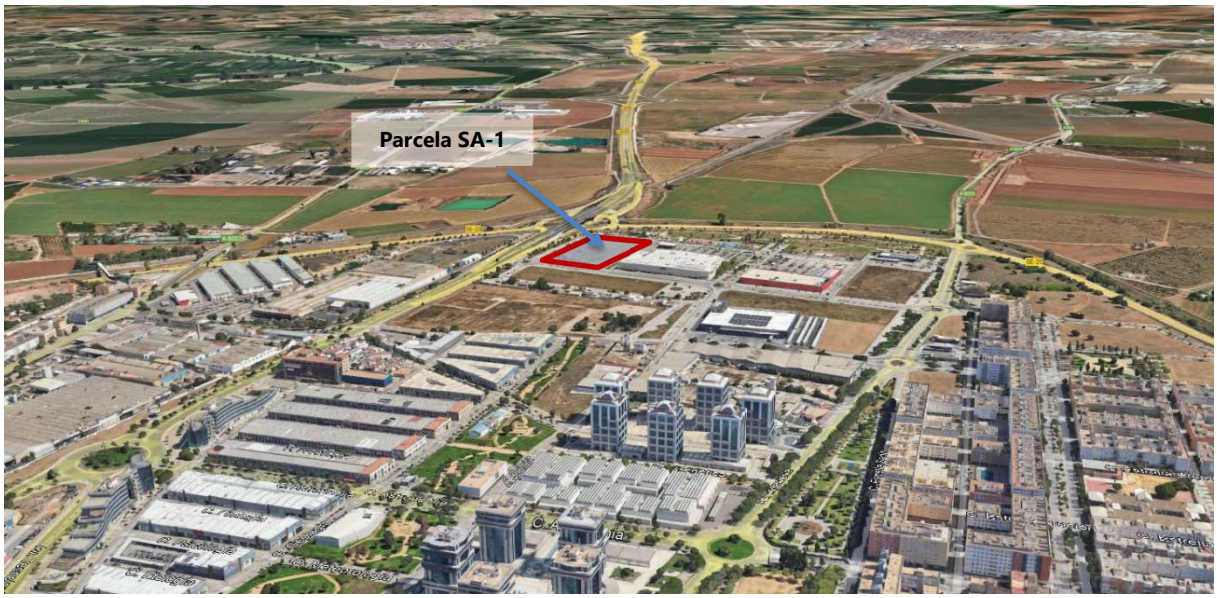
La Parcela SA-1 tiene una superficie según planeamiento de 17.641 m², es de forma rectangular y está limitada por los siguientes viarios: la calle Ganímedes al norte, calle Luna al sur, calle Fobos al este y calle Titán al oeste. La topografía del conjunto no presenta diferencia de cota, siendo prácticamente horizontal.



Situación de la Parcela SA-1 en su contexto urbano

La parcela cuenta con muy buenas comunicaciones por medio de la calle Luna la cual conecta directamente con la Avenida Biología que es la prolongación con el eje vertebrador Norte-Sur de la ciudad paralelo al río Guadalquivir y que se conecta con la SE-20 Ronda Supernorte, circunvalación que rodea la ciudad de Sevilla por su zona norte.

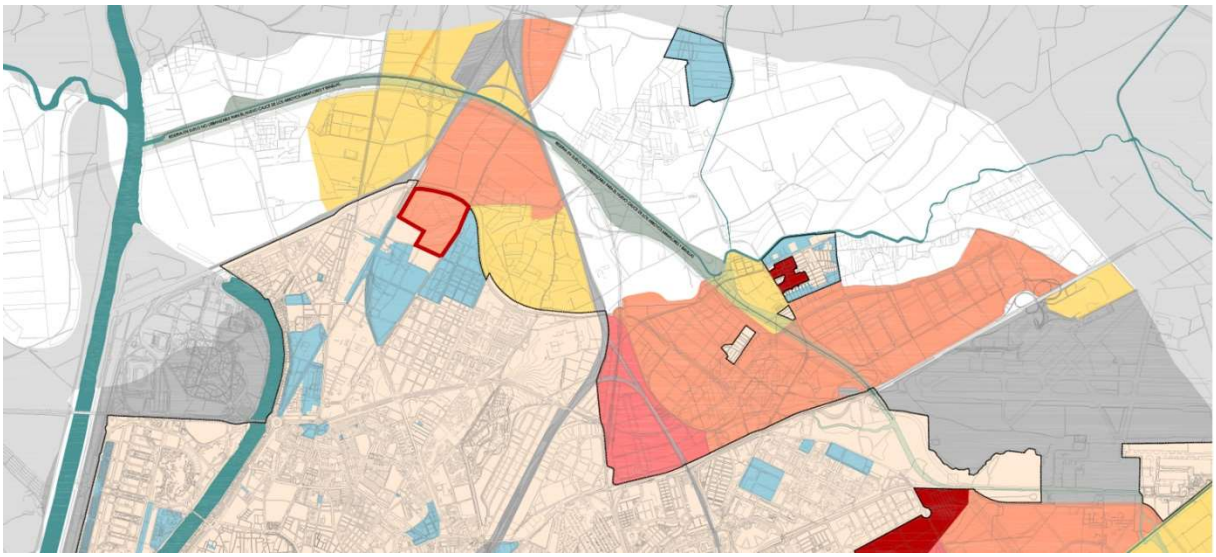
El entorno urbano circundante se caracteriza por la presencia de edificaciones en grandes parcelas, caracterizado por el uso Gran Superficie Minorista e Industrial.



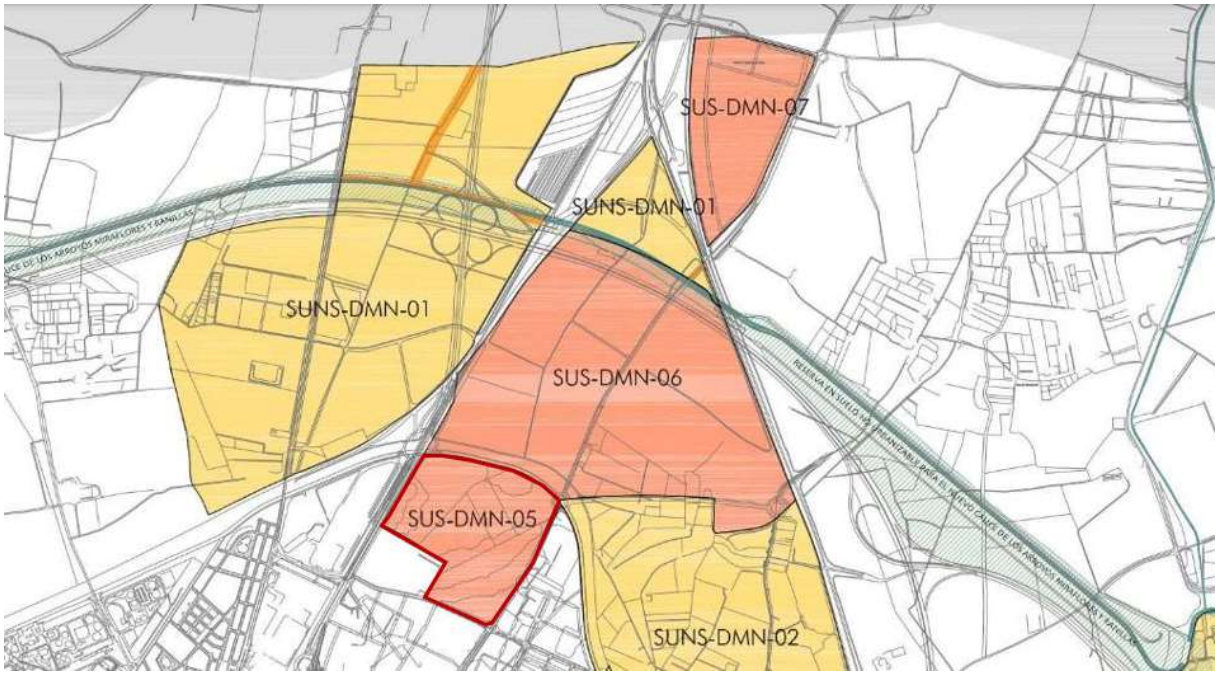
Situación de la Parcela SA-1 en su contexto urbano

I.2.2.1 USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO

La zona norte de Sevilla constituye uno de los ámbitos de expansión planificada de la ciudad. En particular, el Higuerón —en sus sectores Norte ("SUS-DMN-06") y Sur ("SUS-DMN-05")— que aparecen como bolsas de suelo urbanizable sectorizado, vinculadas en principio a actividades productivas, logísticas, terciarias, y en su fase más reciente también a vivienda y usos mixtos, debido a la propuesta de modificación del Plan Parcial del Higuerón Norte.

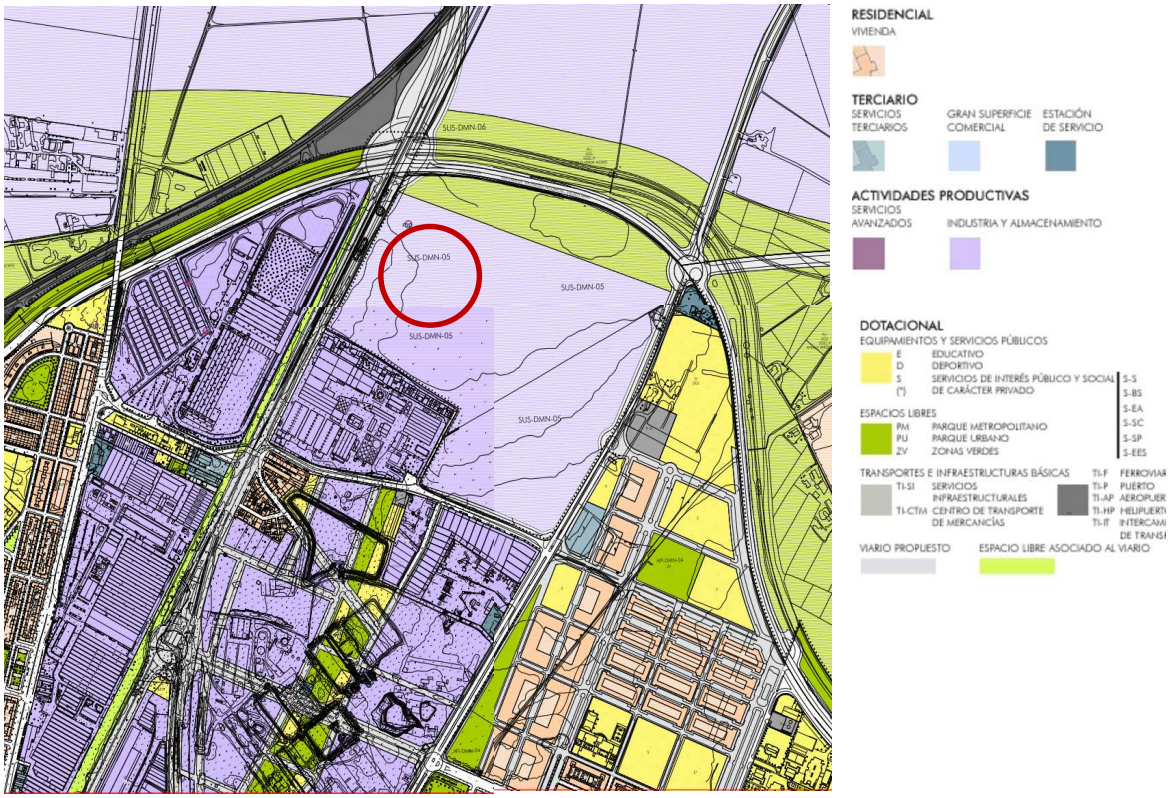


Usos globales - Visor PGOU Sevilla



Sectores de Suelo Urbanizable - Visor PGOU Sevilla

La gran malla urbana ubicada en el arco norte de Sevilla responde a un área mixta y de centralidad, la zona sur del ámbito se caracteriza por el uso Industrial y almacenamiento y de espacios libres, encontrando en el otro extremo de la carretera de Brenes encontramos otra pieza con un tejido urbano diferenciado caracterizado por el uso Residencial y Dotacional.



Ordenación pormenorizada completa. Visor PGOU Sevilla

I.2.3 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

I.2.3.1 TOPOGRAFÍA

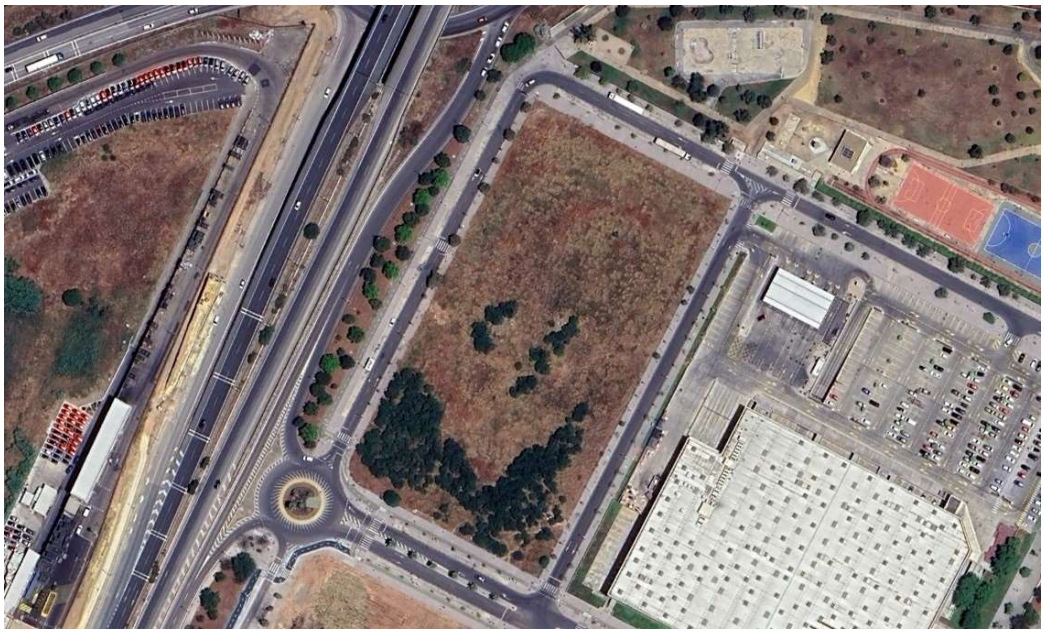
El ámbito de la propuesta se localiza en una zona con una topografía regular poco accidentada sin ningún desnivel aparente.

I.2.3.2 HIDROLOGÍA

Según cartografías oficiales, no se observan cauces ni afecciones hidrológicas en el ámbito de la propuesta. Los suelos analizados no se localizan dentro de la zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500) correspondiente a la lámina de inundabilidad asociada a un periodo de retorno de 500 años.

I.2.3.3 VEGETACIÓN

El ámbito carece de vegetación de gran porte, si bien se aprecia en la parte central y sur crecimiento espontáneo de vegetación natural, matorrales y arbustos que han llegado a tener una altura de considerable. El resto de la parcela se encuentra con maleza y hierbas.



I.2.3.4 CLIMATOLOGÍA

El clima se corresponde con el Mediterráneo Pluviestacional Oceánico que se caracteriza en lo que a temperaturas se refiere, por inviernos benignos y cortos. Las mínimas se producen durante el mes de febrero. Tanto en el otoño como en la primavera, las temperaturas son agradables; no así en el verano, el cual es largo y riguroso, con máximas que sobrepasan los 40°, siendo el mes de julio el más caluroso. La distribución de las lluvias es irregular, siendo los meses más lluviosos del año los de diciembre y marzo. Los principales datos climatológicos anuales son los siguientes:

- Temperatura 18,2 ºC
- Humedad 67,5 %
- Precipitación 538 mm
- Radiación 4,573 kWh/m^2
- Insolación 2.841 horas
- Evaporación 1.359 mm

I.2.3.5 ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela objeto de este Avance de Estudio de Ordenación tiene forma prácticamente rectangular, sin edificaciones, plantaciones destinadas al uso agrícola, ni construcciones existentes.

El perímetro se encuentra vallado y en su interior aparece vegetación de crecimiento espontáneo.







I.2.4 INFRAESTRUCTURAS URBANAS

I.2.4.1 INSTALACIONES

Red de abastecimiento

La empresa encargada del abastecimiento y del saneamiento de Aguas de Sevilla es la empresa municipal EMASESA. La red de abastecimiento municipal a cargo de la empresa discurre en todos los extremos alrededor del ámbito encontrándose completamente ejecutada la red.

Red de saneamiento

EMASESA es la encargada de la red de saneamiento, encargada de recoger todas las aguas residuales urbanas y transportarlas hasta alguna de las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR). La red de saneamiento discurre por todo el perímetro del ámbito al encontrarse en una zona urbana y consolidada.

Red Energética y Telecomunicaciones

La zona se encuentra completamente dotada de líneas eléctricas suficientes para abastecer a todo el ámbito.

En el entorno discurre una red principal de telecomunicaciones.

I.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO

I.3.1 SITUACIÓN CATASTRAL

Catastralmente la parcela se corresponde con una única parcela con la referencia catastral 6971401TG3467S0001YX del catastro urbano de Sevilla, localización PL SUS-DMN-05 HIGUERON SUR PARCELA SA 1, SEVILLA (SEVILLA). Superficie catastral: 17.539 m^2.

PARCELA	
FINCA CATASTRAL	**6971401TG3467S0001YX**
LOCALIZACIÓN	PL SUS-DMN-05 HIGUERÓN SUR Suelo PARCELA SA 1. 41015 SEVILLA [SEVILLA]
CLASE	URBANO
USO PRINCIPAL	SUELO SIN EDIFICAR
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100 %
SUPERFICIE SUELO	17.539 m²



Situación de la Parcela SA-1 sobre cartografía catastral



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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6971401TG3467S0001YX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL SUS-DMN-05 HIGUERON SUR Suelo PARCELA SA 1
41015 SEVILLA [SEVILLA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 17.539 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Ficha Catastral Parcela SA-1

La superficie catastral de la parcela 17.539 m^2 difiere de la superficie contemplada por el planeamiento 17.641 m^2. A efectos del presente documento se ha considerado la superficie de planeamiento.

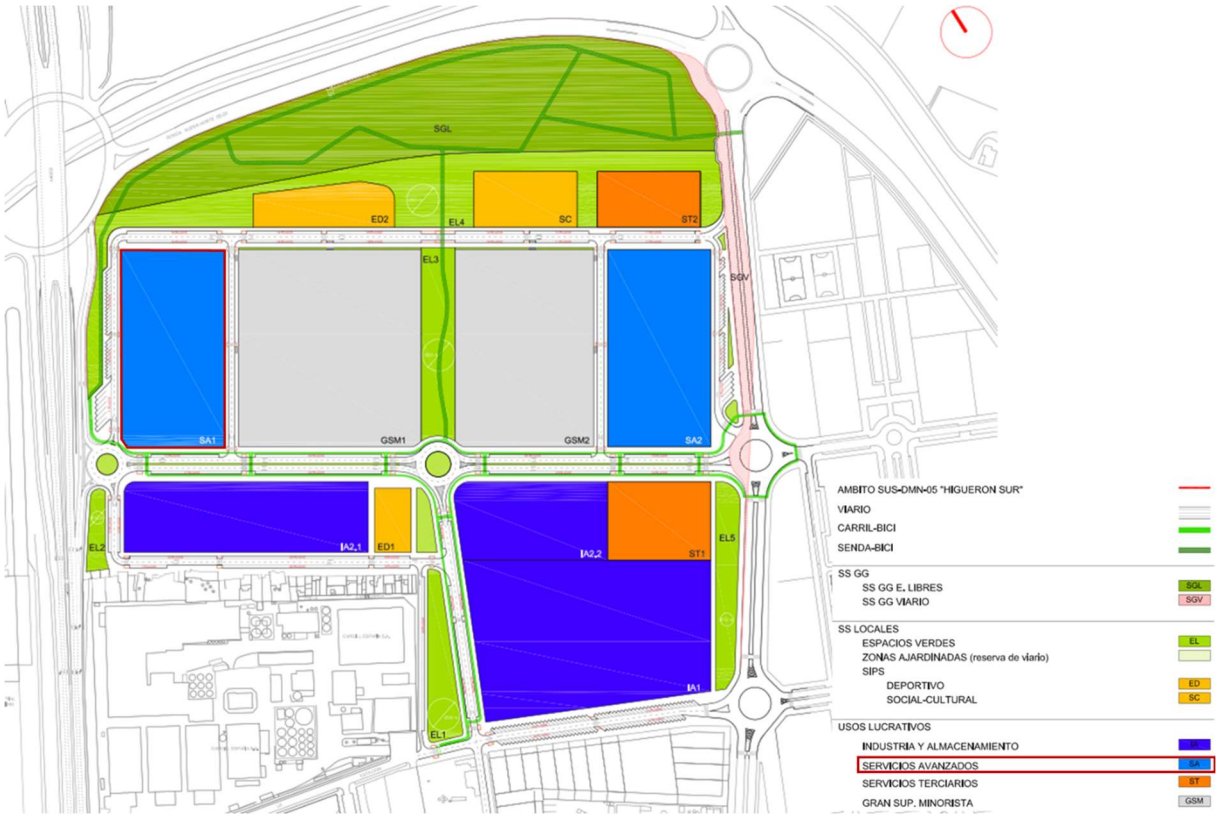
I.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA

I.4.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", es un ámbito que fue delimitado como Suelo Urbanizable Sectorizado por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de 2006.

En la actualidad, el ámbito del Sector SUS-DMN-05 se encuentra totalmente urbanizado en desarrollo de las determinaciones del Plan General vigente y del Plan Parcial SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", aprobado definitivamente el 24/02/2012 y el Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 05/10/2012. En gran parte, se encuentra consolidado por edificaciones construidas siguiendo las determinaciones del mencionado Plan Parcial. La urbanización fue recepcionada en 2014, adquiriendo los suelos la condición de Suelo Urbano Consolidado.

El Plan Parcial del sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", establecía para la parcela objeto de estudio la calificación de Servicios Avanzados SA-1, superficie 17.641 m^2, siéndole de aplicación las condiciones de ordenación del PGOU para esta categoría de suelo.



Plan Parcial del sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur"

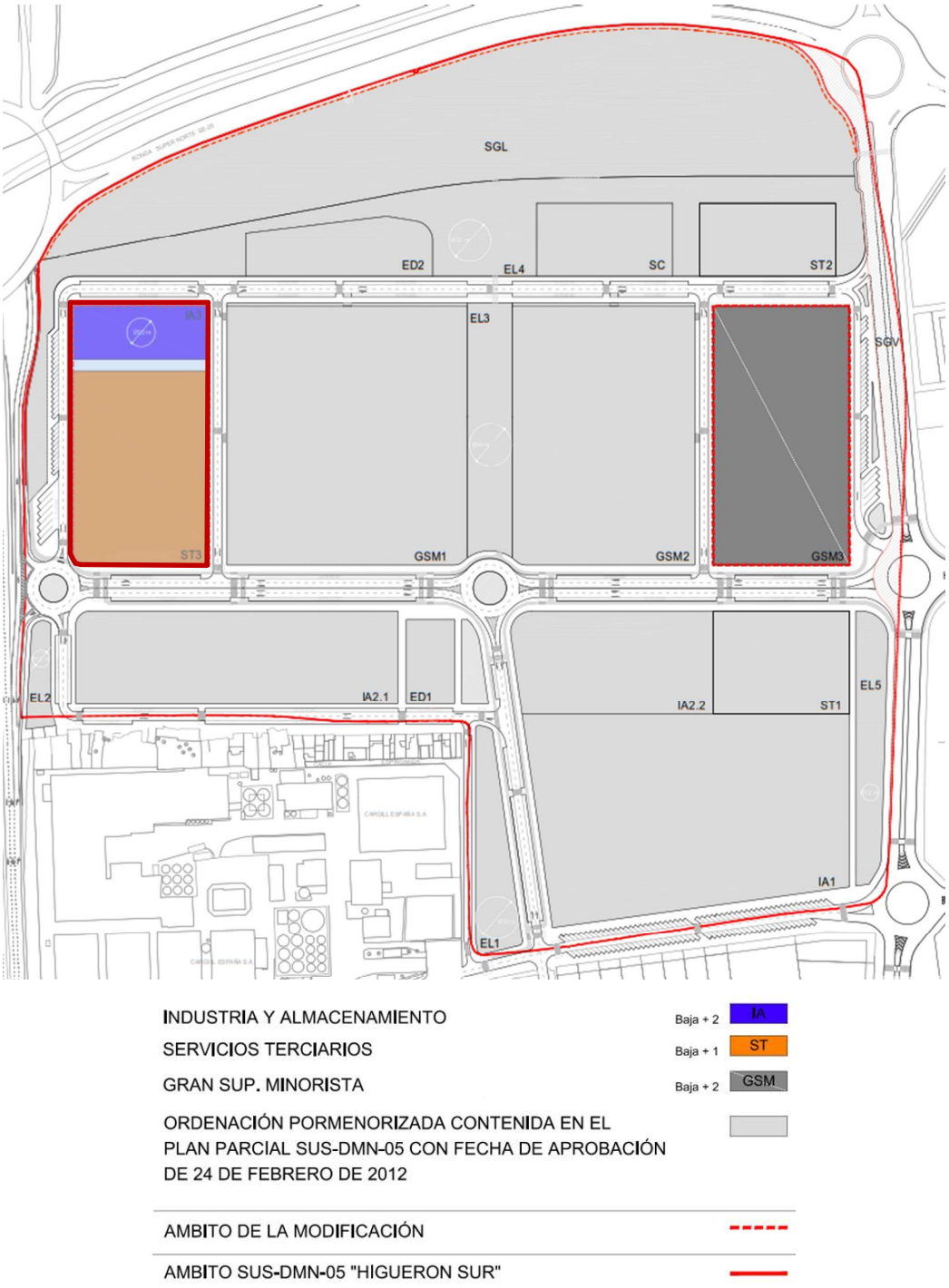
Condiciones básicas de ordenación pormenorizada para la Parcela SA-1 en el Plan Parcial:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEF. USO	APROVECHAMIENTO
SA-1	Servicios Avanzados	17.641	17.230	0,85	14.645,50

I.4.2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE

A la parcela objeto del presente documento le es de aplicación la Modificación Puntual nº48 (MP48) del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla "Modificación del uso pormenorizado de las Parcelas SA-1 y SA-2 del Plan Parcial del sector SUS-DMN-05, Higuerón Sur", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el 27 de Julio de 2023.

La MP48 modifica la calificación de la parcela SA-1 a Servicios Terciarios ST-3 (13.975 m²) e Industrial Abierta IA-3 (3.666 m²), estableciendo su ordenación pormenorizada y asumiendo esta ordenación pormenorizada como propia del Plan General, una vez ejecutada la urbanización y recibida por el Ayuntamiento de Sevilla.



Extracto de plano de Modificación Puntual nº48 del Texto Refundido del PGOU vigente de Sevilla

Condiciones básicas de ordenación pormenorizada para la Parcela SA-1 en la MP48:

Denominación	Ordenanza de aplicación	Superficie	Edificabilidad
ST3	Servicios Terciarios.	13.170 m2	13.170,00 m2t
	Viario secundario acceso a aparcamientos	805 m2	0
IA3	Industria Abierta.	3.666 m2	5.500,00 m2t
	Total	**17.641 m2**	**18.670,00 m2t**

Aprovechamiento asignado a la Parcela SA-1 en la MP48:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEF. USO	APROVECHAMIENTO
ST-3	Servicios Terciarios	13.170	13.170,00	1,00	13.170,00
IA-3	Industria Abierta	3.666	5.500,00	0,85	4.675,00
		16.836,00	18.670,00		17.845,00

Las ordenanzas de aplicación asignadas a cada una de las subparcelas son:

- Parcela IA-3. Ordenanza de aplicación: Industria Abierta.
- Parcela ST-3. Ordenanza de aplicación: Servicios Terciarios.

  - Ocupación sobre rasante: Se establece una ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela.

  - Alturas: 2 plantas de altura, altura máxima 9m de altura.

  - Viario Privado, cuya localización podrá ajustarse mediante estudio de detalle.

I.4.2.1 RESUMEN DATOS GENERALES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

Los datos generales para el ámbito de actuación, de acuerdo con las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente, MP48, son:

Superficie	17.641 m²
Uso global	Actividades Productivas
Uso pormenorizado	Servicios Terciarios e Industria y Almacenamiento
Edificabilidad total	18.670 m²t

Y para cada una de las subparcelas:

- Parcela ST-3:
  - Superficie 13.170 m² (74,66% superficie SA-1).
  - Tipología: Edificación Servicios Terciarios Abiertos.
  - Uso pormenorizado admisible: Servicios Terciarios.
  - Edificabilidad máxima: 13.170 m²t.
  - Altura máxima: PB+1.

  - Viario secundario:
    - Superficie 805 m² (4,56% superficie SA-1).
    - La localización del viario privado podrá ajustarse mediante estudio de detalle.

- Parcela IA-3:
  - Superficie 3.666 m² (20,78% superficie SA-1).
  - Tipología: Industria en Edificación Abierta.
  - Uso pormenorizado admisible: Industria y Almacenamiento.
  - Edificabilidad máxima: 5.500 m²t.
  - Altura máxima: PB+2.

I.5 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

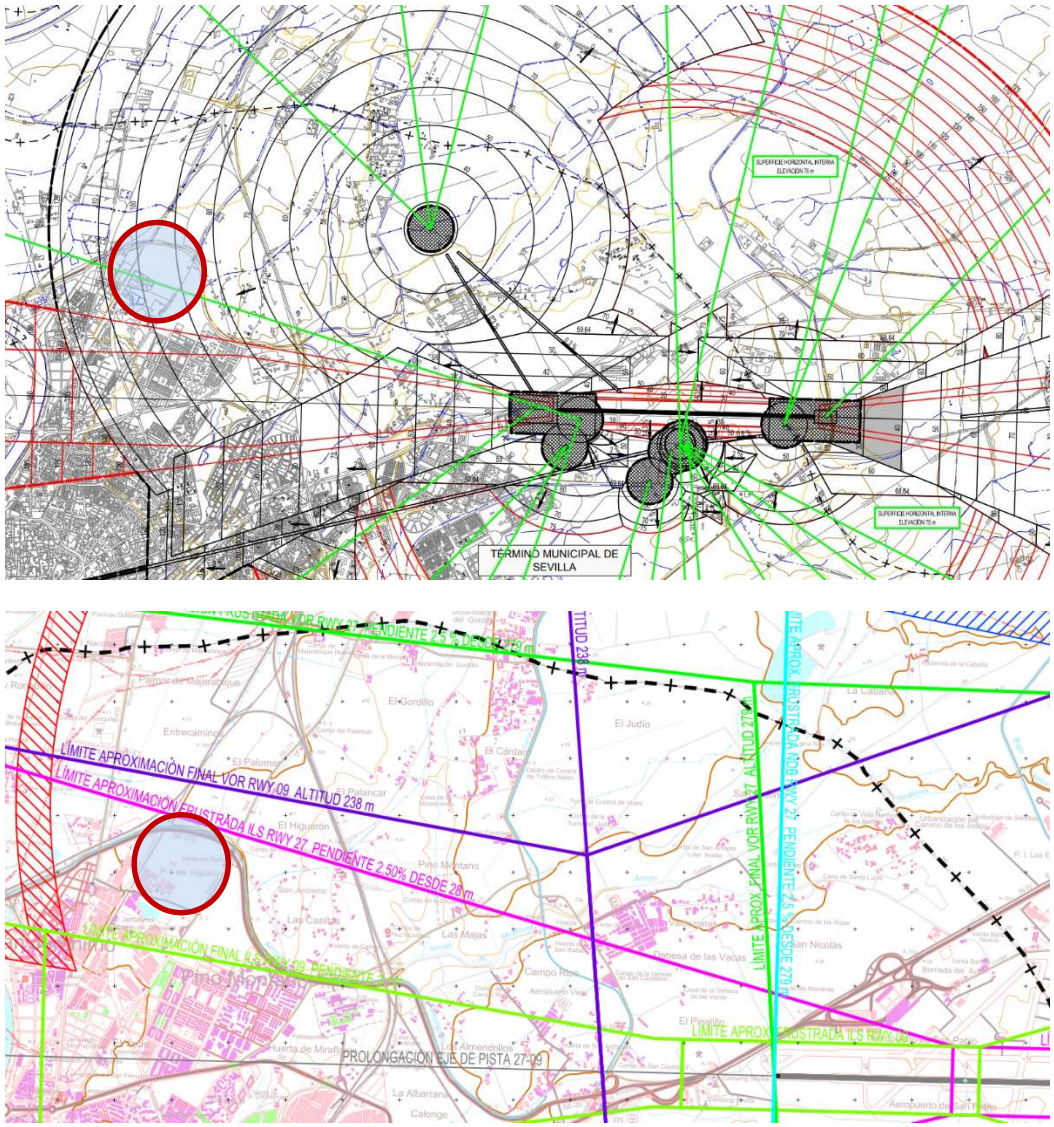
Elementos con afecciones de carácter sectorial a considerar dentro del ámbito:

I.5.1.1 SERVIDUMBRE AERONAÚTICA

La parcela objeto del presente Estudio de Ordenación, se encuentra afectada por las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla. De conformidad al plano de ordenación general o.g.13 "Servidumbres Aeronáuticas" del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, el ámbito del presente Estudio de Ordenación se ve afectado por servidumbres aeronáuticas de limitación de altura en virtud de la normativa estatal de aplicación.

Las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla fueron modificadas por Real Decreto 764/2017, de 21 de julio y publicadas en el Boletín Oficial del Estado nº216, de 8 de septiembre de 2017, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

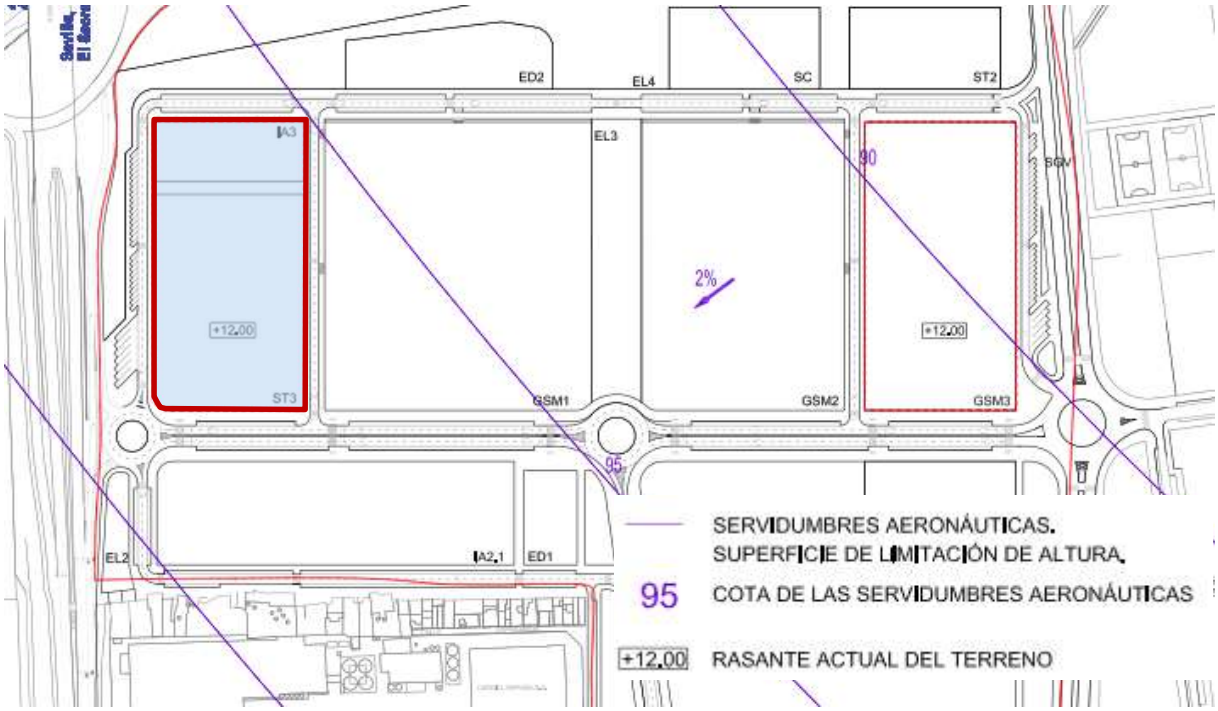
En virtud del plano de Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas Real Decreto 764/2017, el ámbito del presente Estudio de Ordenación se ve afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del equipo RADAR_LEJU y por un Radioenlace, tal y como se muestra a continuación:



RD 764/2017 de Modificación de Servidumbres aeronáuticas

La parcela objeto del presente Estudio de Ordenación se encuentra en la envolvente Servidumbre de operación de aeronaves y servidumbre de aeródromo e instalaciones radioeléctricas del Aeropuerto de Sevilla.

Asimismo, las nuevas edificaciones que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Estudio de Ordenación, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla-San Pablo deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).



Esquema de Servidumbres Aeronáuticas MP48 – Detalle Parcela SA-1

Las servidumbres aeronáuticas no resultan limitantes para las finalidades del presente Estudio de Ordenación, ya que existe resguardo entre la cota del terreno y las servidumbres.

En el siguiente cuadro figuran la cota de terreno y la altura de la servidumbre aérea, según los datos de la Memoria de Información de la MP48:

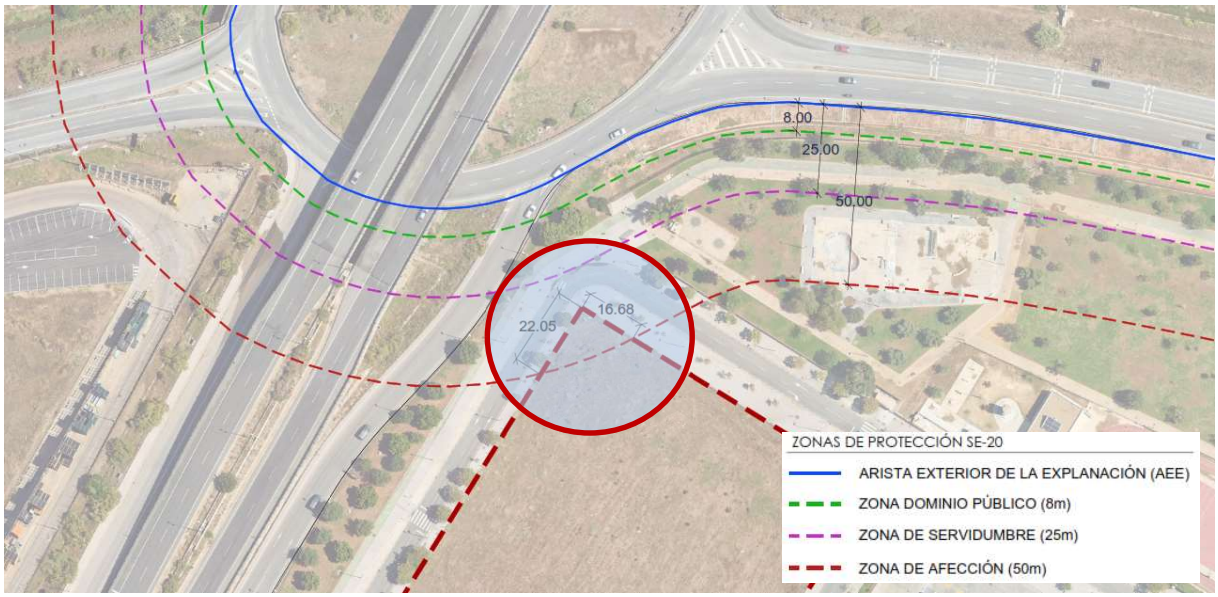
	Cota terreno	Cota mínima servidumbre
Parcela SA1	Oscilan entre la cota 10 y 11 m	95 m

I.5.1.2 SERVIDUMBRE CARRETERAS

Parte de los suelos están también sujetos a las servidumbres y limitaciones derivadas de la proximidad de la Autovía SE-20, establecidas en la Ley 37/2015 de carreteras.

La SE-20 es una vía de doble calzada que conecta la Autovía A-4 con la Isla de la Cartuja, su titularidad ha pasado del Estado (Ministerio de Transportes) al Ayuntamiento de Sevilla, tras un convenio firmado en 2023, debido a su función predominantemente urbana y metropolitana.

La parcela se encuentra afectada por la Zona de Afección (50 m) de la carreta SE-20 en su esquina noroeste. Dichas limitaciones y servidumbres se muestran en los planos de información.



Esquema de Zonas de Protección Carreras Autovía SE-20 – Detalle Parcela SA-1

I.5.1.3 OTRAS AFECCIONES

- **INUNDABILIDAD**

Según las cartografías oficiales consultadas, los suelos analizados, respecto al cauce del Arroyo Tamarguillo, que discurre al norte de la parcela paralelo al trazado de la SE-20, no se ven afectados por una avenida con un periodo de retorno de 500 años, y por lo tanto, quedan fuera de las zonas limitantes de implantación, constituidas por el Dominio Público Hidráulico, la Zona de Servidumbre y la Zona de Flujo Preferente.

- **INFRAESTRUCTURAS**

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

- **CEMENTERIOS**

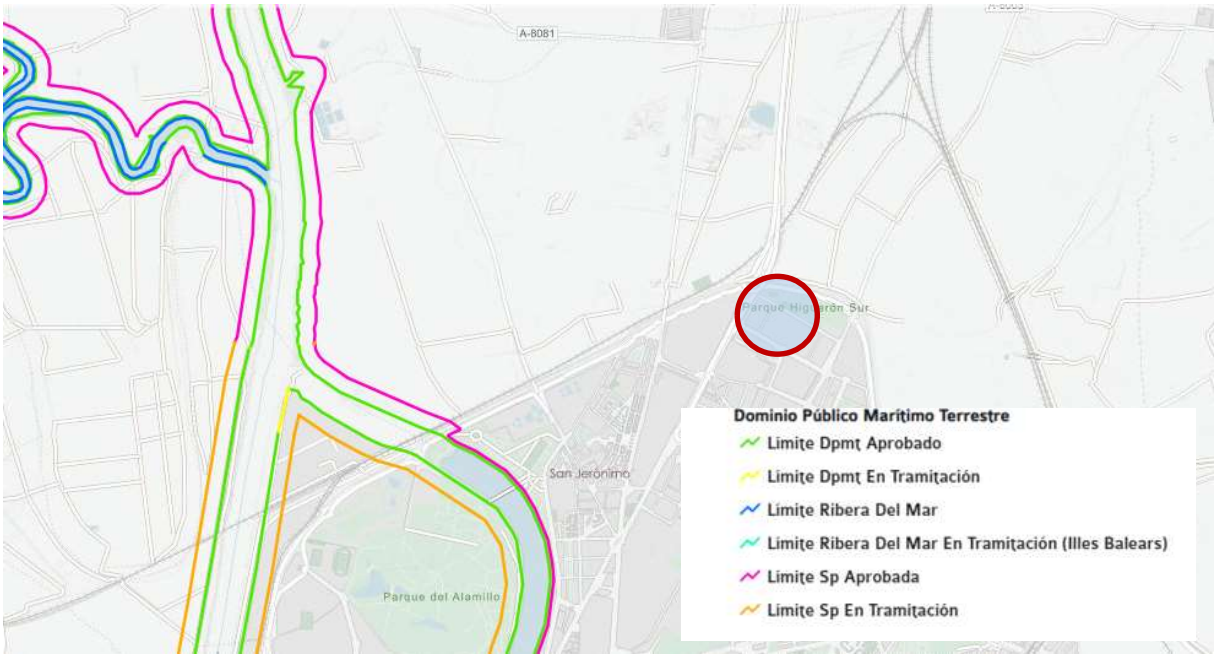
La zona de intervención prevista no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, o sus modificaciones por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, o del Decreto 26/2014, de 11 de febrero.

- **VEGETACIÓN, PATRIMONIO NATURAL y BIODIVERSIDAD**

El ámbito carece de vegetación de gran porte, si bien se aprecia en la parte central y sur crecimiento espontáneo de vegetación natural, matorrales y arbustos. No existe ninguna afección en cuanto a espacios naturales ni del patrimonio natural que afecte al ámbito de intervención.

- COSTAS

La zona de intervención prevista no se encuentra dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre, ni de las zonas de Servidumbre de Protección, Tránsito, Acceso al mar y Zona de Influencia, conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.



MITECO. Líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre (DPMT), con indicación de la zona de actuación.

- MONTE PÚBLICO

La zona de intervención prevista no se encuentra dentro de la delimitación de ningún Monte Público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003 de Montes, ni a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

La zona de intervención prevista no cuenta con ningún bien arquitectónico patrimonial que pueda afectar al desarrollo del sector.

- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En la zona de intervención prevista no existen indicios o hallazgos arqueológicos que puedan afectar al desarrollo del sector.

En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

I.5.2 AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

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

Según esto, se describen a continuación las determinaciones, o justificación de la no afección -en su caso-, de cada uno de los instrumentos de planificación territorial con posibilidad de incidencia en el ámbito de actuación.

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

Sin afección. La ubicación y escala de la zona de intervención no tiene incidencia en la planificación de ámbito territorial de la comunidad autónoma.

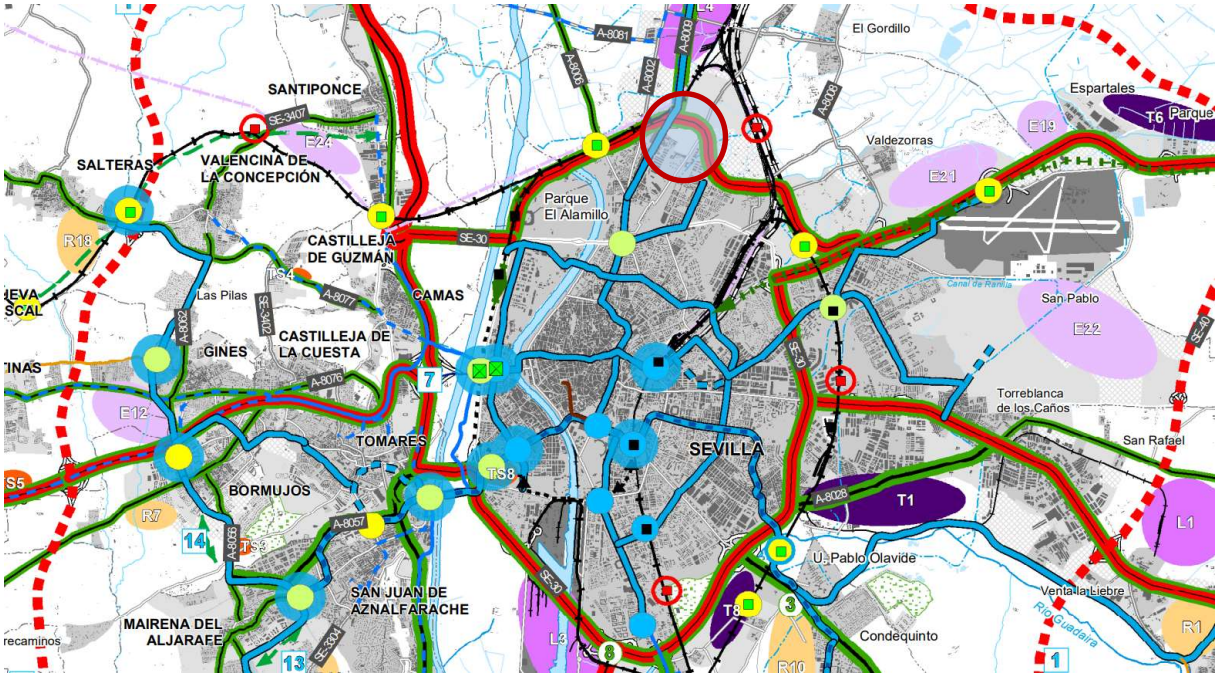
- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA, 1986 y 2007.

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

La zona de intervención tampoco se corresponde con ninguno de los espacios naturales o agrícolas de interés, para su conservación o regeneración, incluidos por el PEPMF dentro del municipio (cauces de los ríos Guadalquivir, arroyo Miraflores, arroyo Tamarguillo, arroyo Ranillas y Ribera del Huelva, Punta del Verde, etc).

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

Sin afección. Aparte de las infraestructuras urbanas, situados en las inmediaciones del sector, ya descritos en los apartados anteriores, el ámbito de la propuesta no forma parte de ninguna de las áreas de oportunidad metropolitanas incluidas en el POTAUS.



POTAUS. Ubicación del ámbito de la propuesta sobre el plano de ordenación de usos y sistema de transportes

I.6 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DIAGNÓSTICO

En base a la información expuesta en los apartados anteriores, se realiza el siguiente resumen acerca de la situación actual del ámbito de intervención:

- El ámbito de actuación es un suelo urbano consolidado, vacante de edificaciones, con una buena ubicación en relación a su conexión con el resto de la ciudad, tanto desde el punto de vista de las comunicaciones viarias, como de los transportes públicos.
- Desde el punto de vista de la configuración urbana, el solar se encuentra emplazado en una posición central entre distintos tejidos urbanos, de diferente escala y caracterización, siendo la zona un área de centralidad y ubicación de usos mixtos.
- Por último, en relación a los usos y actividades, la parcela actualmente se encuentra sin actividad, con un uso pormenorizado de servicios terciarios e industria abierta, por lo que ofrece una oportunidad de generar un espacio renovado de interés para la ciudad, estableciendo una relación directa entre las parcelas colindantes, el futuro barrio residencial del Higuerón Norte y el resto de la ciudad.

El ámbito de actuación se sitúa en el contexto del arco norte de Sevilla, integrado por los Distritos Norte y Macarena, que agrupan a más de 150.000 habitantes (aproximadamente el 20% de la población municipal), a los que se suma un área de influencia metropolitana inmediata que supera los 80.000 residentes.

El diagnóstico urbanístico y socioeconómico de este ámbito evidencia un déficit estructural y crónico en la dotación de equipamientos comerciales de gran superficie. Mientras otros sectores de la ciudad (sur, este y oeste) cuentan con una oferta consolidada y saturada, el arco norte presenta un déficit cuantificado en aproximadamente 200.000 m² de superficie comercial. Esta situación genera externalidades negativas en forma de:

- DEPENDENCIA FUNCIONAL DE OTRAS ÁREAS URBANAS. La población de la zona norte de Sevilla debe recurrir obligatoriamente a localidades o áreas urbanas vecinas para acceder a bienes, servicios o funciones esenciales que no se encuentran disponibles localmente.
- INCREMENTO DE MOVILIDAD MOTORIZADA: MAYOR IMPACTO AMBIENTAL Y CONGESTIÓN. Incremento de la movilidad motorizada forzosa, con los consiguientes impactos ambientales y de congestión. Al no disponer de servicios comerciales en la zona conlleva al aumento del uso obligatorio del vehículo privado (coche, motocicleta) para realizar desplazamientos comerciales y de ocio debido a que los destinos requeridos se encuentran alejados del área de residencial e incluso en otros sectores de la ciudad.
- FRACTURA SOCIOECONÓMICA Y TERRITORIAL, al privar a esta área de un equipamiento básico para la calidad de vida y el dinamismo económico. Describe la división y desequilibrio (brecha) entre esta área y otras vecinas o la media urbana, causada por la privación de un equipamiento o infraestructura que se considera básico para el bienestar, la competitividad y la capacidad de desarrollo endógeno de la zona.

I.7 MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO

La conveniencia y oportunidad del instrumento se justifican en base a la necesidad de dar respuesta a las oportunidades y problemáticas detectadas en la zona, descritas en el apartado anterior de análisis y diagnóstico de la Memoria Informativa, las cuales se resumen a continuación:

- Dependencia funcional de otras áreas urbanas.
- Incremento de la movilidad motorizada forzosa, con los consiguientes impactos ambientales y de congestión.
- Fractura socioeconómica y territorial, al privar a esta área de un equipamiento básico para la calidad de vida y el dinamismo económico.

La intervención prevista se motiva en la mejora y regeneración de la ciudad existente y en el interés público del cambio de usos:

- Supone una clara oportunidad de mejora, regeneración y renovación de la ciudad existente, que se plantea de acuerdo a los principios generales y criterios de ordenación establecidos en la LISTA, así como conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación recogidos por parte del Reglamento que la desarrolla.
- Pretende mejorar la capacidad de los suelos terciarios o de servicios del municipio, así como adecuar la zonificación a la realidad de forma congruente, dotándola de mayor funcionalidad para lograr una mejor integración con su entorno inmediato, integrándose en la ciudad consolidada evitando la dispersión, y dinamizando el ámbito y atendiendo a una necesidad de usos de interés público, así como contribuyendo a la mejora de la movilidad reduciendo sus necesidades.

En relación a este diagnóstico, se considera que el planeamiento vigente se encuentra en situación de mejora con respecto a las necesidades y potencial de la zona de actuación, y que por tanto se encuentra plenamente justificada la iniciativa de actuación de transformación urbanística que se plantea, ya que supone una clara oportunidad de mejora, regeneración y renovación de la ciudad existente.

Estamos ante una **actuación de transformación urbanística de mejora urbana**, que plantea un **cambio de uso en las parcelas existentes** que debe desarrollarse mediante la figura urbanística del Estudio de Ordenación.

El Estudio de Ordenación es un instrumento de nuevo cuño, de reciente creación, siendo una de las novedades introducidas por la LISTA. Su creación obedece a la necesidad de contar un instrumento que tuviera más alcance que un Estudio de Detalle, que posibilitara ciertas innovaciones en el suelo urbano (**uso**, tipología o aumento de edificabilidad o viviendas), sin necesidad de tener que iniciar un expediente de modificación del planeamiento general.

En definitiva, el Estudio de Ordenación viene a ocupar un vacío en el marco de los instrumentos de la ordenación urbanística, que permite ordenar y actuar en el suelo urbano, de forma más flexible y ágil que una tramitación de un expediente de modificación del planeamiento vigente.

Así, los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano.

I.7.2 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS GENERALES

Objetivos de carácter general para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano:

- Proponer estrategias y modelos de ordenación de carácter regenerador y de revitalización de la ciudad existente.
- Mejorar a través de las nuevas intervenciones los vínculos y relaciones con el entorno urbano existente, fomentando la conectividad y los recorridos peatonales, y garantizando en todo momento la accesibilidad universal a las nuevas edificaciones.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Objetivos de carácter específico de la propuesta, en base al análisis y diagnóstico de la situación y contexto urbano actual:

- Reducir de forma significativa los desplazamientos motorizados de larga distancia para la realización de compras de proximidad.
- Disminuir la huella de carbono y la congestión viaria asociadas a dichos desplazamientos.
- Fomentar los modos de movilidad activa (peatonal y ciclista), dado el acceso directo desde barrios colindantes (San Jerónimo, Pino Montano) a través de una red de itinerarios existente y en condiciones óptimas (menos de 700 m hasta la estación de Cercanías de San Jerónimo, menos de 15 minutos a pie desde los barrios mencionados).
- Resolver la situación actual de falta de uso y actividad de la parcela, conforme a los principios y criterios generales de ocupación sostenible del suelo y revitalización de la ciudad existente que promueve la LISTA, mediante el cambio de la calificación de uso de la parcela de servicios terciarios e industrial a otro uso que revitalice y mejore la oferta de la zona.

Se acompaña en el apartado I.7.7 de esta Memoria de Ordenación la justificación de la adecuación de la propuesta a los fines, criterios generales y criterios de ordenación urbanística establecidos en la LISTA y RG LISTA:

FINES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: LISTA Artículo 3.

PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN: Artículo 4.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN: en RG LISTA Artículos 79 a 83.

I.7.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

De acuerdo con los artículos 62 y 77 de la LISTA, y los artículos 85 y 101 de su Reglamento, -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 **4 alternativas de ordenación**, eligiendo finalmente entre ellas la que se ha considerado más adecuada para el cumplimiento de los objetivos de la propuesta.

I.7.3.1 ALTERNATIVA 0: MANTENIMIENTO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

La alternativa 0 propone el mantenimiento de las condiciones actuales de ordenación de acuerdo con el planeamiento vigente, y, por tanto, descartando la formulación de un nuevo planteamiento. Se trata pues de conservar el ámbito tal y como funciona en la actualidad, es decir manteniendo un gran vacío urbano, en un entorno en proceso de desarrollo y crecimiento. Se trata de una opción conservadora que mantiene el carácter residual de la zona y no solventa su desarrollo en el contexto urbano.

Determinación: No se modifica la ordenación vigente. La parcela IA-3 mantiene su uso de Industria Abierta y la parcela ST-3 su uso de Servicios Terciarios.

Descripción: Esta alternativa implica la no-actuación, consolidando un modelo obsoleto que no se ajusta a la realidad socioeconómica ni a la estrategia de regeneración urbana del arco norte de la ciudad emprendido por el Ayuntamiento.

Alternativa 0- Mantenimiento de la situación urbanística actual (MP48)



	Superficie		Edificabilidad	
PARCELA	m²	% Suelo	m²	m²t/m²s
Industria Abierta	3.666,00	20,8%	5.500,00	
IA3	3.666,00	20,8%	5.500,00	1,50
Servicios Terciarios	13.975,00	79,2%	13.170,00	
ST3	13.170,00	74,7%	13.170,00	1,00
VIARIO	805,00	4,6%	0,00	0,00
TOTAL	17.641,00	100,0%	18.670,00	

Por tanto, la Alternativa 0 plantea como objetivos de la ordenación, la calificación de la parcela tal y como se recoge en el planeamiento vigente. Si bien la propuesta posee un uso factible, en la actualidad no han conseguido desarrollarse ni ejecutarse con el uso asignado por el planeamiento, ni con la ordenación asignada por éste, por lo que se evidencia su falta de viabilidad en la práctica real.

I.7.3.2 ALTERNATIVA 1: DESARROLLO DE USO INDUSTRIAL ABIERTA

La alternativa 1 propone la formulación de un nuevo planteamiento, desarrollando la parcela completa con Uso Industrial Abierta y estableciendo para ella las determinaciones de la ordenanza del PGOU.

Determinación: Las dos parcelas actuales IA-3 y ST-3, se destinan de forma predominante al uso de Industria Abierta.

Descripción: Esta opción intensificaría el carácter industrial del ámbito, sin considerar su integración en una trama urbana en proceso de consolidación como área mixta y de centralidad.

Alternativa 1- Desarrollo de la parcela completa con Uso Industrial Abierta



	Superficie		Edificabilidad	
PARCELA	m²	% Suelo	m²	m²t/m²s
Industria Abierta	17.641,00	100,0%	18.670,00	
IA4	17.641,00	100,0%	18.670,00	1,06
TOTAL	17.641,00	100,0%	18.670,00	

Siendo las ordenanzas correspondientes para la subzona de Industria Abierta (IA) las recogidas en su ámbito (Plan Parcial Sector SUS-DMN-05 Higuerón Sur):

PARCELA INDUSTRIA ABIERTA	
ZONA DE ORDENANZA	Servicios Industria Abierta (IA)
USO PORMENORIZADO	Servicios Industriales (Industria y Almacenamiento)
SUPERFICIE	17.641 m²
EDIFICABILIDAD	1,06 m²t/m²s → 18.670 m²

La propuesta de la alternativa 1 mantendría la edificabilidad asignada a la parcela por el planeamiento vigente 18.670 m²t, cambiando el uso a Industrial Abierta en toda la parcela.

Si bien esta propuesta recoge un uso factible para la parcela, no resuelve los problemas existentes de déficit comercial del arco norte de Sevilla y de la nueva demanda generada por el desarrollo residencial, intensificando un uso discordante y de impactos negativos en la zona.

I.7.3.3 ALTERNATIVA 2: MODIFICACIÓN A GRAN SUPERFICIE MINORISTA

La alternativa 2 propone la Modificación del uso de la parcela completa a Gran Superficie Minorista y estableciendo para ello las determinaciones de la correspondiente ordenanza del PGOU.

Determinación: Modificación de los usos de las parcelas actuales, IA-3 y ST-3, para su unificación bajo el uso de Gran Superficie Minorista (GSM).

Descripción: Esta alternativa propone la regeneración integral del ámbito, sustituyendo usos potencialmente obsoletos por un equipamiento comercial de rango superior en sinergia con los existentes que actúan como dinamizador económico.

Alternativa 2- Desarrollo de la parcela completa con Uso Gran Superficie Minorista (GSM)



	Superficie		Edificabilidad	
PARCELA	m²	% Suelo	m²	m²t/m²s
Gran Sup. Minorista	17.641,00	100,0%	15.000,00	
GSM4	17.641,00	100,0%	15.000,00	0,85
TOTAL	17.641,00	100,0%	15.000,00	

Siendo las ordenanzas correspondientes para las Grandes Superficies Minoristas (GSM) las recogidas en su ámbito (Plan Parcial Sector SUS-DMN-05 Higuerón Sur):

PARCELA GRAN SUPERFICIE MINORISTA	
ZONA DE ORDENANZA	Grandes Superficies Comerciales
USO PORMENORIZADO	Gran Superficie Minorista (GSM)
SUPERFICIE	17.641 m²
EDIFICABILIDAD	0,85 m²t/m²s → 15.000 m²t

La propuesta de la alternativa 2 disminuye la edificabilidad asignada a la parcela por el planeamiento vigente, pasando de 18.670 m²t a 15.000 m²t, cambiando el uso a Gran Superficie Minorista en toda la parcela.

Esta alternativa aporta una solución efectiva al déficit comercial existente aprovechando la centralidad de la zona para la implantación de este uso.

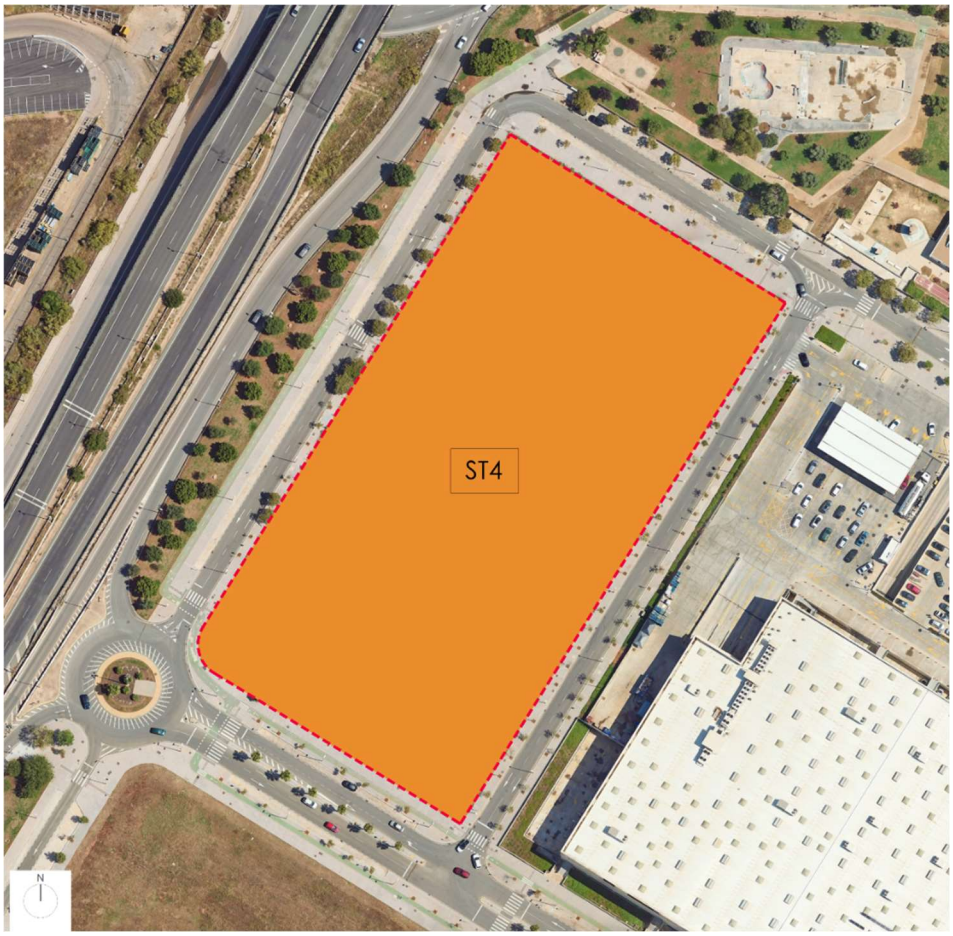
I.7.3.4 ALTERNATIVA 3: DESARROLLO DE USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

La alternativa 3 propone la Modificación del uso de la parcela completa a Uso de Servicios Terciarios y estableciendo para ello, al igual que el resto de las alternativas, las determinaciones de la correspondiente ordenanza del PGOU.

Determinación: Modificación de los usos de las parcelas actuales, IA-3 y ST-3, para su unificación bajo el uso de Servicios Terciarios.

Descripción: Esta alternativa desarrollaría un uso terciario, de oficinas y servicios profesionales entre otros, que, si bien es más compatible con el entorno urbano que el vigente uso industrial, y se integra en el proceso de regeneración emprendido, no resuelve el déficit comercial indicado.

Alternativa 3- Desarrollo de la parcela completa con Uso Servicios Terciarios (ST)



	Superficie		Edificabilidad	
PARCELA	m²	% Suelo	m²	m²t/m²s
Servicios Terciarios	17.641,00	100,0%	18.670,00	
ST4	17.641,00	100,0%	18.670,00	1,06
TOTAL	17.641,00	100,0%	18.670,00	

Siendo las ordenanzas correspondientes para la subzona de Servicios Terciarios abierta (ST-A) las recogidas en su ámbito (Plan Parcial Sector SUS-DMN-05 Higuerón Sur):

PARCELA SERVICIOS TERCIARIOS EDIFICACIÓN ABIERTA	
ZONA DE ORDENANZA	Servicios Terciarios-Edificación terciaria abierta (ST-A)
USO PORMENORIZADO	Servicios Terciarios (Comercio, oficinas, hotel, recreativo, espectáculos, agrupaciones terciarias, aparcamiento)
SUPERFICIE	17.641 m²
EDIFICABILIDAD	1,06 m²t/m²s → 18.670 m²

La propuesta de la alternativa 3 mantendría la edificabilidad asignada a la parcela por el planeamiento vigente 18.670 m²t, cambiando el uso a Servicios Terciarios en edificación Abierta.

Si bien esta propuesta recoge un uso factible para la parcela, aunque más compatible resulta claramente insuficiente para resolver el déficit dotacional comercial que justifica la necesidad de mejora urbana.

I.7.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Alternativa 2 - seleccionada

Del análisis comparativo se desprende de manera inequívoca que la Alternativa 2 (Modificación a Gran Superficie Minorista) es la solución urbanísticamente más viable y de interés público por las siguientes razones:

- Es la única que afronta y da solución efectiva a los problemas centrales identificados: el déficit comercial estructural del arco norte y la nueva demanda generada por el desarrollo residencial previsto en resto de desarrollo, entre los que destaca Higuerón Norte.
- Aprovecha la oportunidad única de consolidar una centralidad comercial planificada, optimizando las infraestructuras existentes y generando el máximo beneficio social y territorial con la intervención.
- Se alinea de forma plena con la estrategia de planeamiento municipal y autonómico (LISTA y PGOU) como sectorial (Legislación de Comercio interior en Andalucía).

Por el contrario, las Alternativas 0, 1 y 3 se revelan como opciones insuficientes e incoherentes: la Alternativa 0 perpetúa una situación de partida obsoleta y superada; la Alternativa 1 intensifica un uso discordante y de impactos negativos; la Alternativa 3 aunque más compatible resulta claramente insuficiente para resolver el déficit dotacional comercial que justifica la necesidad de mejora urbana.

En consecuencia, y por todo lo expuesto, la Alternativa 2 se justifica técnica y urbanísticamente como la determinación más adecuada, siendo la que maximiza el beneficio público y materializa de forma efectiva los principios de la Actuación de Mejora Urbana.

I.7.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se propone en la Parcela SA-1 del Plan Parcial del Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", hoy Parcelas ST-3 e IA-3 de la Modificación Puntual nº48 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, el cambio de uso a GRAN SUPERFICIE MINORISTA, incrementando la oferta comercial existente en la zona y aprovechando la centralidad de su ubicación para la implantación de este uso.

La propuesta plantea el mantenimiento de la superficie de parcela actual de 17.641 m² de suelo para albergar y colmatar el uso de Gran Superficie Minorista, disminuyendo la edificabilidad asignada a la parcela por el planeamiento vigente, pasando de 18.670 m²t a 15.000 m²t. La ordenanza de aplicación para su desarrollo es la correspondiente a Grandes Superficies Minoristas recogidas en su ámbito (Plan Parcial Sector SUS-DMN-05 Higuerón Sur).

Propuesta de Ordenación:



	Superficie		Edificabilidad	
PARCELA	m^2	% suelo	m^2t	m^2t/m^2s
Gran Sup. Minorista	17.641,00	100%	15.000,00	0,85
GSM	17.641,00	100%	15.000,00	0,85
TOTAL	**17.641,00**	**100%**	**15.000,00**	

I.7.4.1 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA

Las Condiciones básicas de ordenación pormenorizada propuesta se resumen a continuación:

- Parcela GSM-4:
  - Tipología: Grandes Superficies Comerciales.
  - Uso pormenorizado admisible: Gran Superficie Minorista.
  - Superficie Total: 17.641 m²t.
  - Coeficiente de Edificabilidad 0,85 m²t/ m²s. Edificabilidad máxima: 15.000 m²t.
  - Altura máxima: PB+2.

La ordenanza de aplicación para su desarrollo es la correspondiente a Grandes Superficies Minoristas establecida en el Plan Parcial Sector SUS-DMN-05 Higuerón Sur.

I.7.4.2 INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO DE LA PROPUESTA

El cálculo del incremento de aprovechamiento que supone la propuesta se realiza en función de los coeficientes de ponderación de Uso y Tipologías Pormenorizados de acuerdo con el apartado A del punto 4 del artículo 3.2.2 de las NNUU del PGOU de Sevilla, siendo:

- Actividades industriales: 0,85
- Servicios Terciarios: 1,00
- Gran Superficie Minorista: 1,30

Situación de partida:

PARCELA	m^2s	m^2t/m^2s	m^2t	Coef. Uso	Aprovechamiento
Servicio Terciario (ST-3)	13.170,00	1,00	13.170,00	1,00	13.170,00
Viario Secundario	805,00	--	--	--	--
Industria y Almacenaje (IA-3)	3.666,00	1,50	5.500,00	0,85	4.675,00
TOTAL	**17.641,00**		**18.670,00**		**17.845,00**

Propuesta de modificación:

PARCELA	m^2s	m^2t/m^2s	m^2t	Coef. Uso	Aprovechamiento
Gran Superficie Minorista (GSM-4)	17.641,00	0,85	15.000,00	1,30	19.500,00
TOTAL	**17.641,00**		**15.000,00**		**19.500,00**

La propuesta de Mejora Urbana sobre la parcela no modifica su superficie, disminuye la edificabilidad en 3.670 m2t e incrementa las unidades de aprovechamiento en 1.655 UAs (8,5%).

I.7.4.3 INCREMENTO DE POBLACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta de Mejora Urbana no comporta incremento de población.

I.7.4.4 CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

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

PARCELA GRAN SUPERFICIE MINORISTA	
ZONA DE ORDENANZA	Grandes Superficies Comerciales
USO PORMENORIZADO	Gran Superficie Minorista (GSM)
SUPERFICIE	17.641 m²
EDIFICABILIDAD	0,85 m²t/m²s → 15.000 m²t
ALTURA (Nº PLANTAS)	PB+2

I.7.5 JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA DE LA ACTUACIÓN

FUNDAMENTO NORMATIVO Y OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN

La presente Actuación de Mejora Urbana (AMU) se promueve al amparo de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y desarrolla lo establecido en la Instrucción municipal relativa a las condiciones exigibles a estas actuaciones. Tiene por objeto la modificación de los usos pormenorizados de las parcelas IA3 (Industria Abierta) y ST3 (Servicios Terciarios) en el Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", para su adecuación al uso de Gran Superficie Minorista (GSM).

La justificación se sustenta en un análisis objetivo que acredita la concurrencia de los requisitos legales, demostrando que la actuación constituye una mejora efectiva para la ciudad existente, generando un beneficio para el interés general que trasciende el mero interés particular, en línea con los principios de la LISTA y las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU).

DIAGNÓSTICOS DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: EL DÉFICIT ESTRUCTURAL DEL ARCO NORTE

El ámbito de actuación se sitúa en el contexto del arco norte de Sevilla, integrado por los Distritos Norte y Macarena, que agrupan a más de 150.000 habitantes (aproximadamente el 20% de la población municipal), a los que se suma un área de influencia metropolitana inmediata que supera los 80.000 residentes.

El diagnóstico urbanístico y socioeconómico de este ámbito evidencia un déficit estructural y crónico en la dotación de equipamientos comerciales de gran superficie. Mientras otros sectores de la ciudad (sur, este y oeste) cuentan con una oferta consolidada y saturada, el arco norte presenta un déficit cuantificado en aproximadamente 200.000 m² de superficie comercial. Esta situación genera externalidades negativas en forma de:

- Dependencia funcional de otras áreas urbanas.
- Incremento de la movilidad motorizada forzosa, con los consiguientes impactos ambientales y de congestión.
- Fractura socioeconómica y territorial, al privar a esta área de un equipamiento básico para la calidad de vida y el dinamismo económico.

ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y EVOLUCIÓN DEL CONTEXTO URBANO

La Administración municipal, consciente de este desequilibrio, aprobó la Modificación Puntual nº 48 del PGOU, que preveía en este mismo sector una parcela GSM-3 (17.663 m²s) para una gran superficie de 8.831 m²c, manteniendo las parcelas objeto de esta AMU con usos industriales y terciarios.

Sin embargo, la dinámica de regeneración urbana ha evolucionado con la tramitación del Plan Parcial del Sector SUS-DMN-06 "Higuerón Norte". Dicho Plan Parcial reconoce la prioridad de la emergencia habitacional, destinando la totalidad de la edificabilidad terciaria y comercial prevista, así como parte de la productiva, a uso residencial, con previsión de 2.546 nuevas viviendas.

Este cambio, positivo en su objetivo de oferta de vivienda, agrava exponencialmente el déficit comercial preexistente, al eliminar la previsión de suelo para GSM en Higuerón Norte y generar una nueva demanda de servicios para una población estimada de más de 6.000 nuevos habitantes.

LA AMU COMO SOLUCIÓN INTEGRAL Y OPORTUNA

Frente a este escenario, la presente AMU se configura como la herramienta de planeamiento necesaria y oportuna para dar respuesta coherente a las necesidades actuales y futuras. La modificación de usos propuesta actúa en una triple dimensión:

- Corrección del Déficit Estructural: Contribuye a paliar el histórico desequilibrio comercial del arco norte de Sevilla.
- Respuesta a una Necesidad Sobrevenida: Absorbe la demanda comercial generada por las 2.546 viviendas previstas de Higuerón Norte, evitando la infradotación de un sector en pleno crecimiento.
- Consolidación de una Centralidad Planificada: Actúa como complemento y ampliación de la centralidad comercial ya prevista en el SUS-DMN-05, optimizando sinergias, evitando la dispersión de usos y potenciando la eficiencia de las infraestructuras existentes.

CONTRIBUCIÓN A LOS OBJETIVOS DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y A LA CONSECUCIÓN DE UN MAYOR BIENESTAR DE LA POBLACIÓN: LA CIUDAD DE PROXIMIDAD

La actuación se alinea con el modelo de ciudad compacta y de proximidad, al dotar de un equipamiento de primer orden en el área de influencia directa de la población. Esto permite:

- Reducir de forma significativa los desplazamientos motorizados de larga distancia para la realización de compras de proximidad.
- Disminuir la huella de carbono y la congestión viaria asociadas a dichos desplazamientos.
- Fomentar los modos de movilidad activa (peatonal y ciclista), dado el acceso directo desde barrios colindantes (San Jerónimo, Pino Montano) a través de una red de itinerarios existente y en condiciones óptimas (menos de 700 m hasta la estación de Cercanías de San Jerónimo, menos de 15 minutos a pie desde los barrios mencionados).

ENCAJE CON LA NORMATIVA SECTORIAL DE COMERCIO

La implantación de la Gran Superficie Minorista en este ámbito se adecúa a los criterios de localización establecidos en el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (aprobado por Decreto Legislativo 1/2012), ya que:

- Se ubica en un ámbito comercialmente consolidado.
- Refuerza las sinergias con los establecimientos existentes.
- Contribuye a la rehabilitación de un área urbana, al reutilizar suelos de usos obsoletos (industrial y terciario) para un uso comercial moderno y demandado.

LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PROPUESTA COMPORTA UN INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO, PERO NO CONLLEVA NECESIDAD DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El artículo 47 del RLISTA considera una actuación de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento de aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Por tanto, para que tenga el carácter de mejora urbana no basta que haya un aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o un cambio de uso o tipología, como es el caso de la propuesta objeto del presente documento, sino que, además, como condición sine qua non, o se precisa nuevas dotaciones públicas o ha de implicar un incremento de aprovechamiento urbanístico.

En la propuesta que nos ocupa, tal como se describe en el apartado 5 del presente documento, la Actuación de Mejora Urbana comporta un incremento del aprovechamiento urbanístico respecto al preexiste, por lo que cumpliríamos esa exigencia legal y reglamentaria.

Al mismo tiempo, el referido artículo 47 del RG LISTA establece otra condición esencial que también se cumple en la propuesta de mejora pretendida, como es que no conlleve la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

En este sentido, el grado de consolidación y urbanización de la parcela y el hecho de no precisar, para implantar el Uso Pretendido de Gran Superficie Minorista en la misma, de alteración de la configuración de los viales o de las redes básicas de servicios urbanos existentes, acredita y justifica, en los términos legales, la Actuación de Mejora Urbana planteada.

CONCLUSIÓN

La conjunción de los argumentos expuestos –el estricto cumplimiento de la LISTA y su Instrucción de desarrollo, la corrección de un desequilibrio territorial histórico, la respuesta a una necesidad urbana sobrevenida y urgente, la apuesta por un modelo de ciudad sostenible y de proximidad, y su adecuación a la normativa comercial– acredita de manera suficiente y motivada la conveniencia, oportunidad y legalidad de la Actuación de Mejora Urbana.

En consecuencia, la aprobación del presente Estudio de Ordenación se revela como una operación de interés público imprescindible para la cohesión territorial, la dotación de servicios básicos y la mejora efectiva de la calidad de vida en el norte de Sevilla, materializando los principios de un urbanismo orientado al bienestar colectivo y al desarrollo sostenible.

I.7.6 CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA PROPUESTA

El artículo 28 de la LISTA establece que son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiere.

   En la presente propuesta de mejora urbana el incremento de aprovechamiento urbanístico es de 1.655 UAs , por lo que corresponde la entrega a la Administración de 165,5 Uas.

   Esta cesión de suelo correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico, calculado sobre el preexistente en el ámbito, podrá sustituirse por su equivalente en metálico conforme a lo previsto en el artículo 49.3 del Reglamento.

   Dicha valoración, habrá de realizarse conforme al régimen establecido por la legislación básica estatal, y en todo caso, se atendrá a lo establecido en el apartado 8 de la Instrucción aprobada por la propia Gerencia relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana que se tramiten en el municipio de Sevilla.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente (reservas dotacionales).

   Según el propio artículo 82.5 del RG LISTA, en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanísticas en suelo urbano, como es el caso, se presumirá que no precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al 10% o un incremento de población superior al 20%.

   Dado que en la propuesta de mejora urbana planteada no comporta incremento de la edificabilidad superior al 10% ni implica incremento de población, NO resulta necesario realizar cesión por estos términos.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tenga derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

   Dado que en la propuesta de mejora urbana planteada no existe edificación u ocupantes, NO resulta realizar indemnización alguna en los términos expuestos.

I.7.7 ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS FINES, PRINCIPIOS GENERALES Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS EN LA LISTA Y SU REGLAMENTO

FINES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Adecuación de la propuesta a los fines de la ordenación urbanística establecidos en LISTA (artículo 3):

LISTA Artículo 3. Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística *2. Son fines de la ordenación urbanística:*	
X	*a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.*
La propuesta supone un aprovechamiento más sostenible del suelo, al proponer un cambio del uso de las condiciones actuales de planeamiento de una parcela en situación prolongada de estancamiento, atendiendo a la mayor demanda del uso Gran Superficie Minorista en el Ámbito para favorecer así su desarrollo, garantizando la viabilidad económica de la intervención. La modificación de las condiciones urbanísticas planteadas por la propuesta supone una mejora urbana del ámbito, así como de la calidad de vida de la población del entorno y por ende de la ciudad en su conjunto.	
X	*b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.*
Dado el estado actual del ámbito de intervención, la propuesta supone un mejor aprovechamiento y por tanto una utilización racional y sostenible del suelo como recurso natural.	
X	*c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.*
La fase de desarrollo de ejecución urbanística de la propuesta se llevará a cabo conforme al ejercicio de las obligaciones y derechos ligados a la propiedad del suelo, considerando en todo momento el principio de respeto y protección del medio ambiente.	
X	*d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.*
A través del cumplimiento de los deberes establecidos para las actuaciones de transformación urbanística, se asegura la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación, impidiendo así la especulación del suelo y garantizando su disponibilidad para los usos urbanísticos. Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana no es obligatoria la reserva de vivienda protegida (RG LISTA artículo 83).	
X	*e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.*
La propuesta integra el principio de igualdad de género en su diseño y determinaciones, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en el acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de ambos sexos.	
X	*f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.*
La propuesta integra el principio de igualdad de oportunidades en su diseño y determinaciones, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.	

X	*g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.*
La propuesta integra la perspectiva de familia en su diseño y determinaciones, asegurando su adecuado desenvolvimiento en su contribución al crecimiento y desarrollo de la ciudad.	
X	*h) Atender a los principios de accesibilidad universal.*
La propuesta contempla el principio de accesibilidad universal en el diseño de todos sus espacios.	

PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Adecuación de la propuesta a los fines de la actividad urbanística establecidos en LISTA (artículo 4):

LISTA Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística *2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:*	
X	*a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*
El cambio de uso de la propuesta con respecto a las determinaciones del planeamiento vigente se basa en el interés general y la detección de una mayor demanda del uso Gran Superficie Minorista en el sector con respecto al uso Terciario e industrial, y que constituye la principal causa de la situación de desuso actual de la parcela.	
X	*b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.*
El cambio de uso no afecta a la configuración de las parcelas e inmuebles. Más bien al contrario, la propuesta de cambio de uso permitirá modificar la situación actual de ausencia de ocupación en una de las parcelas, con el consiguiente riesgo de deterioro. La propuesta asume las medidas necesarias para la protección arquitectónica, ambiental y paisajística que posee el ámbito, conservando y mejorando los valores del conjunto.	
X	*c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.*
Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, la propuesta promueve una ocupación racional del suelo, fomentando un modelo de ciudad compacta, así como la regeneración y renovación de las zonas urbanas ya existentes, frente a la iniciativa de nuevos desarrollos.	
X	*d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.*
El diseño y determinaciones de la propuesta se basan en criterios de eficiencia energética, priorizando el empleo de las energías renovables y la valorización de los residuos. El resto de las condiciones no son de aplicación, al no existir ningún recurso natural dentro del ámbito.	

--	*e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.*
No es de aplicación, debido a la reducida escala de la intervención y no existir ninguna infraestructura urbana básica dentro del ámbito.	
X	*f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.*
En próximas fases de redacción del documento, con la inclusión del apartado de Memoria Económica, el promotor justificará que dispone de los recursos económicos suficientes para asumir las cargas y costes derivados de la ejecución y mantenimiento de la actuación de transformación urbanística propuesta.	
X	*g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.*
Durante la elaboración y tramitación del instrumento se fomentará la cooperación entre las administraciones públicas y actores privados implicados, y se garantizará en todo momento la transparencia y disponibilidad de datos de la actuación, mediante el estricto cumplimiento de los procedimientos y condiciones de tramitación establecidos por LISTA y RG LISTA.	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Adecuación de la propuesta a los criterios de ordenación establecidos en RG LISTA artículos 79 a 83:

RG LISTA Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística	
X	*1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.*
La alineación del diseño y determinaciones de la propuesta con los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 se justifica de manera específica en un apartado independiente en el siguiente apartado.	
X	*2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:* *a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.*
Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, la propuesta promueve una ocupación racional del suelo, fomentando un modelo de ciudad compacta, así como la regeneración y renovación de las zonas urbanas ya existentes, frente a la iniciativa de nuevos desarrollos.	
--	*b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.*
No es de aplicación, al tratarse de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano.	
--	*c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para*

	demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.
No es de aplicación, al tratarse de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano.	
--	*d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.*
No es de aplicación, al no existir ningún elemento natural o ligado al uso rural dentro del ámbito.	
--	*e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.*
No es de aplicación.	
X	*3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:* *a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.* *b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.*
La modificación propuesta coincide con este principio, al suponer la propuesta una clara oportunidad de mejora, regeneración y renovación de la ciudad existente, que justifica la iniciativa de actuación de transformación urbanística planteada. La propuesta prevista cumple con estos criterios, al tratarse de una intervención de mejora, en pro de la mejora de la ciudad, mediante el cambio de uso y adecuación a la realidad existen del ámbito.	
X	*4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:* *a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.* *b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.* *c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.*
La propuesta, dentro de sus competencias, y a través de sus determinaciones, fomentará y favorecerá la mejora de la envolvente térmica de las edificaciones. El diseño de la propuesta se basa en criterios de optimización de las condiciones de soleamiento y régimen de vientos de la zona, teniendo en cuenta tanto las circunstancias y condicionantes físicos específicos del ámbito como la adaptación a las características de la trama urbana del entorno. La propuesta, dentro de sus competencias, y a través de sus determinaciones, fomentará y favorecerá igualmente la instalación de fuentes de energía renovables, tanto en el espacio libre como en la propia envolvente de la edificación.	
X	*5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:* *a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.* *b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.*

El diseño y determinaciones de la propuesta integran los principios de igualdad de género, igualdad de oportunidades, accesibilidad universal, interés superior del menor, perspectiva de familia y necesidades de la tercera edad.	
RG LISTA Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano	
X	*1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:* *a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.* *b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.* *c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).* *d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.* *e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.*
La propuesta, a través del posterior desarrollo de edificación y urbanización interior, garantizará la reurbanización interna con criterios de sostenibilidad urbana. Para reducir el efecto "isla de calor urbano", se procurará el mantenimiento del suelo natural o en caso de no existir, la utilización de pavimentos con elevadas prestaciones ambientales, en cuanto a su capacidad de drenaje y nivel de reflectancia solar.	
X	*2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:* *a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.* *b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.* *c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.* *d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.*
La propuesta, a través del posterior desarrollo de edificación y urbanización interior, garantizará el empleo de pavimentos sostenibles en el diseño de las zonas verdes, garantizando su permeabilidad y aptitud para la plantación.	
RG LISTA Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones *De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:*	
--	*a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.*
No es de aplicación al no preverse reserva de áreas libres.	
--	*b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de agua, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.*
No es de aplicación, al no existir dentro del ámbito ningún cauce fluvial o zona inundable.	
--	

	c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará: *1º. El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.* *2º. El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.* *3º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.* *4º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.* *5º. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.* *6º. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.*
No son de aplicación, al tratarse de una actuación de mejora urbana, sin intervención en la urbanización ni en los sistemas de transporte e infraestructuras asociadas del ámbito.	
X	*d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:* *1º. Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.* *2º. El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.* *3º. El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.* *4º. La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley.* *En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.*
La propuesta contempla el cumplimiento de deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA artículo 28 y RG LISTA artículo 49, tomando como referencia el incremento de población o edificabilidad previsto (RG LISTA artículo 82.5).	
--	*e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.*
No es de aplicación, al tratarse de una actuación de mejora urbana, sin intervención en la urbanización ni en las redes de infraestructuras urbanas del ámbito.	
--	*f) Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.*
No es de aplicación, al no existir ninguna infraestructura crítica o complejo industrial con incidencia en materia de Seguridad Pública dentro del ámbito de actuación.	

RG LISTA Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales	
X	*1. De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.*
La propuesta contempla el cumplimiento de deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA artículo 28 y RG LISTA artículo 49, tomando como referencia el incremento de población o edificabilidad previsto (RG LISTA artículo 82.5).	
RG LISTA Artículo 83. Reserva de vivienda protegida	
--	*1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.* *2. El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.* *Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.* *3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.*
Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana no es obligatoria la reserva de vivienda protegida.	

I.7.8 ALINEACIÓN DE LA PROPUESTA CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

De acuerdo al RG LISTA artículo 79.1 la ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS).

Para la justificación de este apartado se describe la concordancia de las determinaciones de la propuesta con los criterios o estrategias urbanísticas de sostenibilidad recogidos por la Guía básica para integrar los objetivos de desarrollo sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía, publicada en 2024, por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía:

1. Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial
No es de aplicación, al no existir ningún recurso natural o rural dentro del ámbito de actuación.
2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente a diversidad funcional y de usos.
Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, la propuesta promueve una ocupación racional del suelo, de acuerdo a un modelo de ciudad compacta, fomentando la regeneración y renovación de las zonas urbanas ya existentes, así como en la medida de lo posible la diversidad funcional y de usos, atendiendo a la reducida escala de la intervención.
3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno
No es de aplicación, ya que se trata de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano y no de un nuevo crecimiento.
4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático
La propuesta se plantea de acuerdo con el cumplimiento de deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA artículo 28 y RG LISTA artículo 49.
5. Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada
La propuesta se plantea de acuerdo con el cumplimiento de deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA artículo 28 y RG LISTA artículo 49.
6. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos
La propuesta, a través del cambio de uso previsto para la parcela, permitirá incrementar la oferta de actividades de comercio en el ámbito, velando por que la misma se adapta a las circunstancias y condicionantes funcionales y económicos tanto del entorno como del municipio en general.
7. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público
La propuesta contribuye a la mejora y promoción de la movilidad peatonal en la ciudad, fomentando la reducción del empleo de medios de transporte contaminantes.
8. Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes
No es de aplicación, al tratarse de una actuación de mejora urbana, sin intervención en la urbanización ni en las redes de infraestructuras urbanas del ámbito.
9. Favorecer una economía sostenible
El cambio de uso de la parcela previsto en la propuesta pretende resolver la situación actual de desuso, optando por un uso alternativo de mayor demanda en el sector y por tanto con mayores garantías de viabilidad y sostenibilidad económica para su desarrollo.
10. Una ciudad participada y transparente
Durante la elaboración y tramitación del instrumento se fomentará la cooperación entre las administraciones públicas y actores privados implicados, y se garantizará en todo momento la transparencia y disponibilidad de datos de la actuación, mediante el estricto cumplimiento de los procedimientos y condiciones de tramitación establecidos por LISTA y RG LISTA.

Tabla 1. Relación de las estrategias urbanísticas para la sostenibilidad con el nivel de ordenación urbanística

Tabla 1. Vinculación LISTA y Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad		
Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad *Preceptos y criterios LISTA y Reglamento General*	**Nivel de Ordenación Urbanística**	
	General	**Detallada**
1. **Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial** [*Protección del Suelo Rústico -art. 14.LISTA; art. 20 RGL-*]	X	--
2. **Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente a diversidad funcional y de usos.** [*Ciudad compacta, revitalización de la ciudad existente y diversidad funcional, arts. 4 y 61 LISTA; art. 79.3 RGL*]	--	X
3. **Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno** [*Ocupación racional y eficiente del suelo: modelo de ciudad compacta -art. 61 LISTA; art. 79.2 RGL-*]	X	X
4. **Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático** [*Dotación de espacios libres y zonas verdes -art. 61 LISTA; art 80 RGL-*]	X	X
5. **Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada** [*Provisión de dotaciones y equipamientos -art. 61 LISTA; arts. 81 y 82 RGL-*]	X	X
6. **Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos** [*Vivienda protegida -art. 61 LISTA; art. 83 RGL-*]	X	X
7. **Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público** [*Impulso de la movilidad sostenible -art. 61 LISTA; arts. 79.3 y 81.c RGL-*]	X	X
8. **Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes** [*Establecimiento de redes eficientes de infraestructuras -art. 61 LISTA; arts. 79.4 y 81.e RGL-*]	X	X
9. **Favorecer una economía sostenible** [*Actuaciones transformación urbanística -arts. 24-32 LISTA; arts. 43-49 RGL-*]	X	X
10. **Una ciudad participada y transparente** [*Participación pública, transparencia y cooperación institucional -arts. 8-10 LISTA; arts. 2 y 7 RGL-*]	--	--

Tabla 2. Vinculación de cada una de las estrategias urbanísticas para la sostenibilidad con los ODS

Tabla 2. Vinculación estrategias urbanísticas y ODS

Relación entre las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad y los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad	Objetivos de Desarrollo Sostenible															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1. Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial		■	■			■					■	■	■	■	■		
2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos	■		■	■	■		■	■	■	■	■		■				
3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno		■				■	■	■	■		■		■	■	■		
4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático			■								■		■	■	■		
5. Diseñar una red de equipamientos públicos equilibrada y correctamente dimensionada	■		■	■	■					■	■						
6. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos	■									■	■						
7. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público			■	■	■		■			■	■		■				
8. Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes			■			■	■	■	■	■	■	■	■	■			
9. Favorecer una economía sostenible		■					■	■	■		■	■					
10. Una ciudad participada y transparente										■	■					■	■

Nota.- Listado de objetivos de desarrollo sostenible (ODS):

1. Fin de la pobreza.
2. Hambre cero.
3. Salud y bienestar.
4. Educación de calidad.
5. Igualdad de género.
6. Agua limpia y saneamiento.
7. Energía asequible y no contaminante.
8. Trabajo decente y crecimiento económico.
9. Industria, innovación e infraestructuras.
10. Reducción de las desigualdades.
11. **Ciudades y comunidades sostenibles.**
12. Producción y consumo responsables.
13. Acción por el clima.
14. Vida submarina.
15. Vida de ecosistemas terrestres.
16. Paz, justicias e instituciones sólidas.
17. Alianzas para lograr objetivos.

II PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I. 01. Situación	E: 1/15.000
I. 02. Ámbito de actuación	E: 1/2.000
I. 03. Planeamiento vigente	E: 1/1.000
I. 04. Afecciones: dominio público marítimo-terrestre	E: 1/7.000
I. 05. Afecciones: servidumbres aeronáuticas I - operación de aeronaves	E: 1/30.000
I. 06. Afecciones: servidumbres aeronáuticas II - aeródromo y radioeléctricas	E: 1/20.000
I. 07. Afecciones: Carreteras	E: Varias

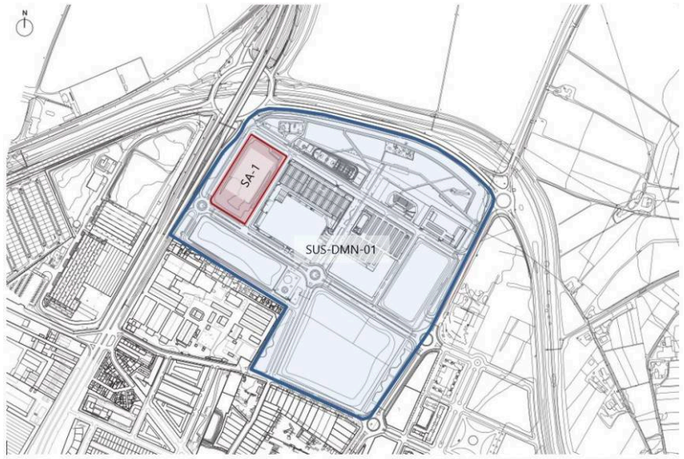
PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01. Propuesta de ordenación	E:1/1.000





Situación del ámbito de actuación en el entorno inmediato



Situación Parcela SA-1 en el Sector SUS-DMN-05

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ATU-MU PARCELA SA-1 P.P. SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

SITUACIÓN

I.01

ESCALA: 1/15.000 DICIEMBRE 2025

Promotor: BOGARIS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 17.641 m^2

NOTA: La superficie del ámbito de actuación considerada es la superficie de planeamiento, siendo la superficie catastral de17.539 m^2

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ATU-MU PARCELA SA-1 P.P. SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

I.02

ESCALA: 1/2.000 DICIEMBRE 2025

Promotor: BOGARIS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



	Superficie		Edificabilidad	
PARCELA	m²	% Suelo	m²	m²t/m²s
Industria Abierta	3.666,00	20,8%	5.500,00	
IA3	3.666,00	20,8%	5.500,00	1,50
Servicios Terciarios	13.975,00	79,2%	13.170,00	
ST3	13.170,00	74,7%	13.170,00	1,00
VIARIO	805,00	4,6%	0,00	0,00
TOTAL	17.641,00	100,0%	18.670,00	

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

INDUSTRIAL

INDUSTRIA ABIERTA

TERCIARIO

SERVICIOS TERCIARIOS

DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 17.641 m2

NOTA: La superficie del ámbito de actuación considerada es la superficie de planeamiento, siendo la superficie catastral de17.539 m²

IA3 IDENTIFICACIÓN PARCELAS

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ATU-MU PARCELA SA-1 P.P. SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PLANEAMIENTO VIGENTE

I.03

ESCALA: 1/1.000 DICIEMBRE 2025

Promotor: BOGARIS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 17.641 m^2

NOTA: La superficie del ámbito de actuación considerada es la superficie de planeamiento, siendo la superficie catastral de17.539 m^2

LEYENDA

ZONAS AFECCIÓN D.P.M.T.

- LÍMITE RIBERA DEL MAR
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT) Aprobado
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT) en Tramitación
- LÍMITE SERVIBUMBRE DE PROTECCIÓN (SP) Aprobado
- LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (SP) en Tramitación
- LÍMITE ZONA DE INFLUENCIA

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ATU-MU PARCELA SA-1 P.P. SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

AFECCIONES: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

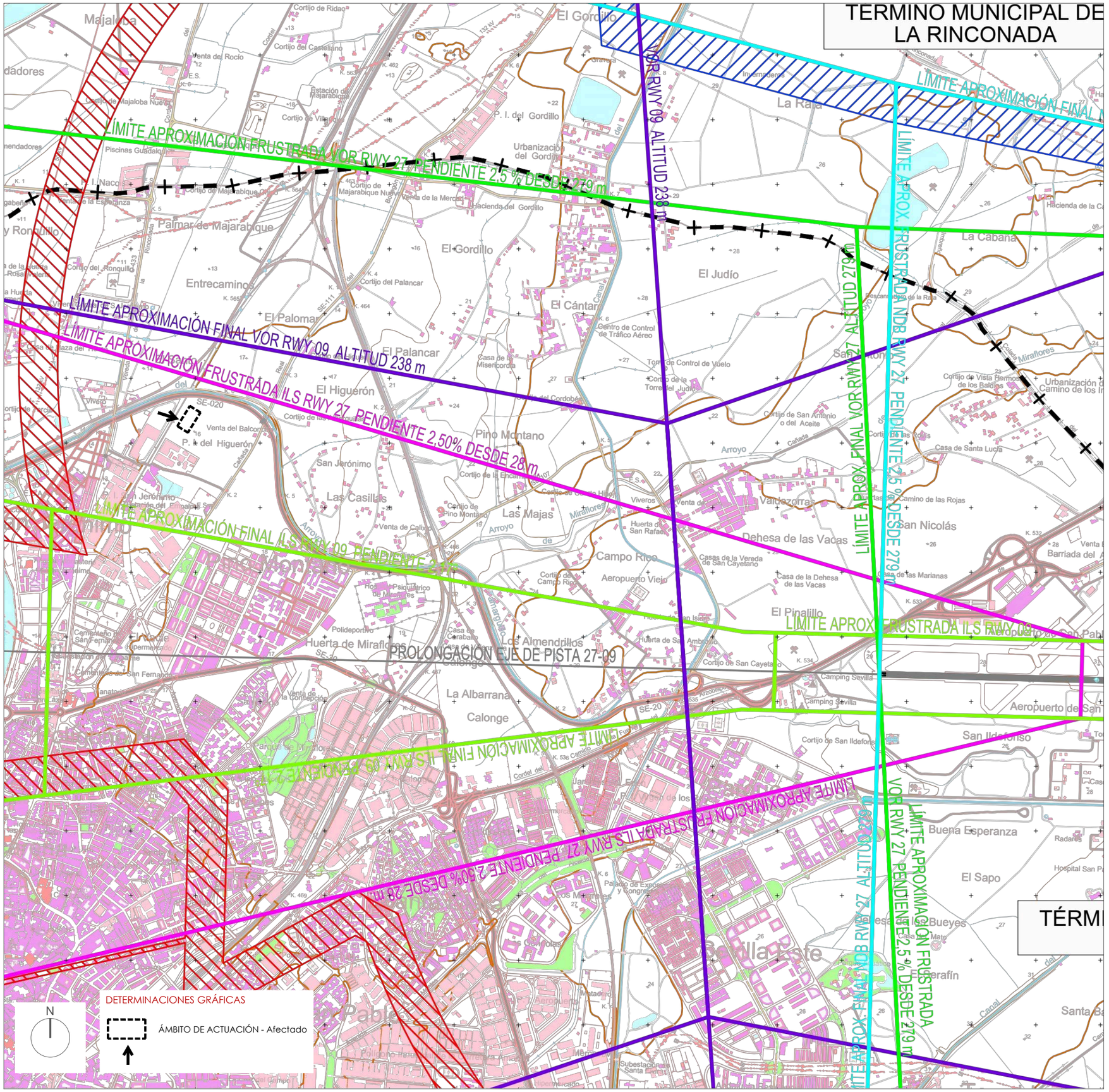
I.04

ESCALA: 1/7.000 DICIEMBRE 2025

Promotor: BOGARIS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

TERMINO MUNICIPAL DE LA RINCONADA



LEYENDA

- Vulneración del terreno.
- Obstáculo más alto situado dentro de cada área de aproximación.
- Fijo de la Aproximación intermedia
- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves.
- Envolvente Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 09.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 27.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra NDB 27.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra ILS 09.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra ILS 27.
- Límite Término Municipal.

SIGNOS CONVENCIONALES

Carreteras

- Autopista. Autovía
- Nacional. Autonómica 1ºorden.
- Autonómica 2º orden. Autonómica 3 orden y otras.
- En construcción. Pistas.
- Vía de urbanización. Estación de servicio.
- Caminos. Sendas.
- Vía pecuaria. Calzada Romana.

Ferrocarriles

- Alta velocidad. Electrificado.
- Vía ancho normal: doble, sencilla.
- Vía estrecha: doble, sencilla.
- En construcción. Abandonado.
- Estación. Túnel. Apeadero.

Límites de divisiones administrativas

- Nación. Comunidad Autónoma.
- Provincia.
- Línea límite pendiente de acuerdo.
- Parque Nacional. Parque Natural.

Hidrografía

- Curso de agua: permanente, intermitente.
- Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m.
- Conducción subterranea. Drenaje.
- Ramblas o aluviones. Curva batimétrica.

Altimetría

- Curvas de nivel. Auxiliares. Hoya o depresión.
- Desmonte. Terraplén. Vertedero, escombrera.

Signos especiales

- Conducción de combustible: superf., subter.
- Teleférico. Cinta transportadora.
- Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV.
- Acueducto. Sifón.
- Alambrada. Tapia. Muro de contención (dique).
- Vértice geodésico. 1ºorden, Red Orden Inferior (ROI).
- Cantera. Mina. Mina a cielo abierto.
- Estación espacial. Repetidor. Antena.
- Cueva: natural, industrial, habitada.
- Restos arqueológicos. Camping. Pista de tenis.
- Torre de observación. Depósito de combustible.
- Molino: de viento, de agua. Faro.
- Central eléctrica hidraúlica. Palomar. Castillo.
- Cruz aislada. Cementerio. Iglesia y cementerio.
- Edificio religioso cristiano. Edificio en ruinas. Corral.
- Edificio: aislado, singular, agrícola o industrial.
- Plaza de toros. Monumento.
- Pozo. Fuente. Manantial.
- Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo. Piscina.
- Depuradora. Estanque o aljibe. Abrevadero.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ATU-MU PARCELA SA-1 P.P. SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

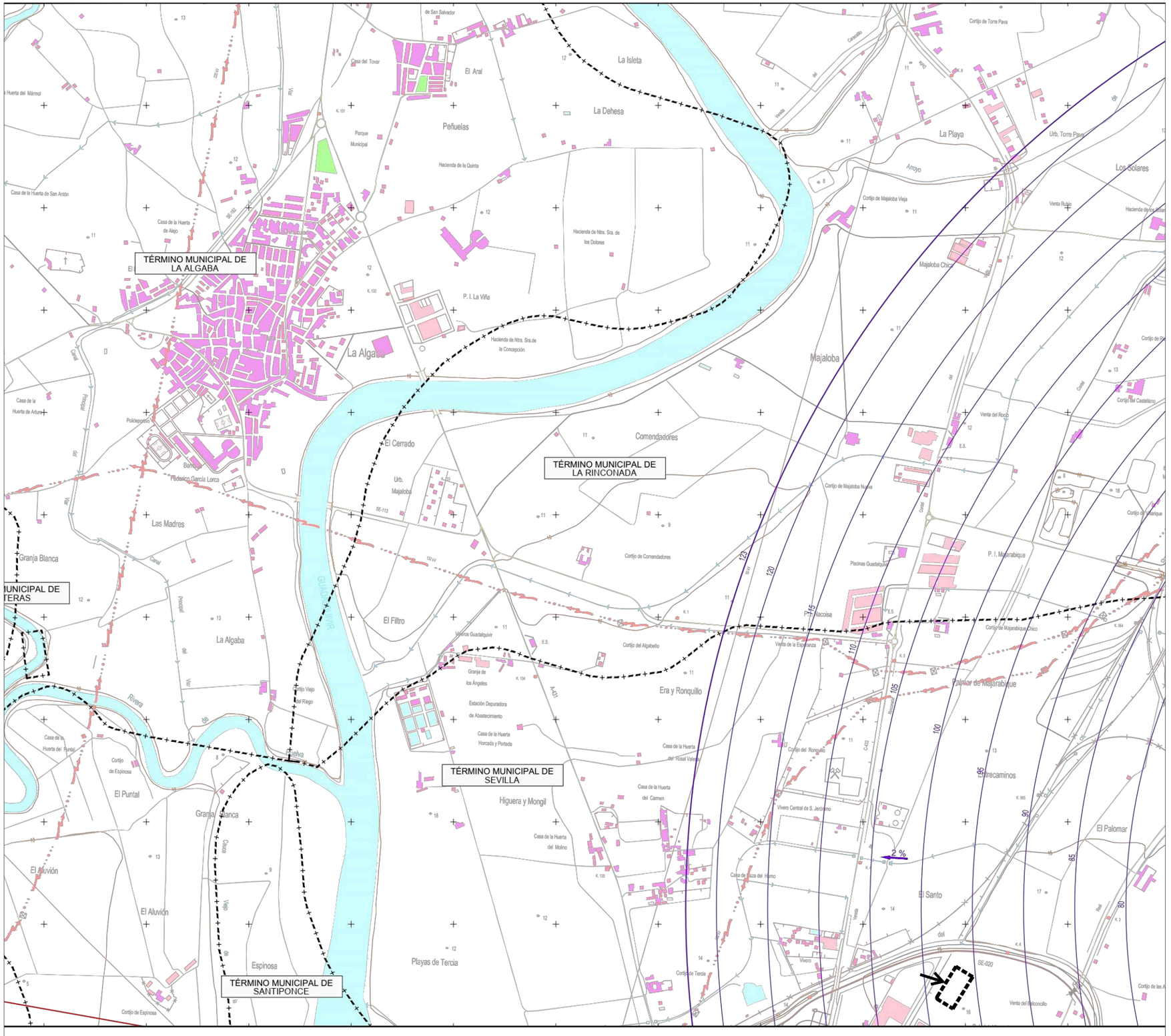
AFECCIONES: SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS I - OPERACIÓN AERONAVES

I.05

ESCALA: 1/30.000 DICIEMBRE 2025

Promotor: BOGARIS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - Afectado

Datum ETRS89. Proyección UTM Huso 30
Datos para el Punto de Referencia (PR)
Valor estimado de la declinación magnética para el 1 de Enero de 2011 = 2° 06' Oeste
La variación anual de la declinación es de 7,6' hacia el Este
Convergencia de la cuadrícula = -1° 45' 32"
Factor de escala = 1,00040724

LEYENDA

- Zona de seguridad.
- Vulneraciones del terreno.
- Obstáculos detectados mediante levantamiento topográfico.
- Obstáculo que determina la altitud mínima de la superficie de aproximación.
- Línea negra continua: Intersección entre superficies.
- Línea color gruesa: Borde de servidumbres.
- Límite Término Municipal.

Aproximación	VOR
Transición	NDB
Subida	Radar
Cónica	Radioenlace
DME	Radiogoniómetro
Localizador	Emisores/Receptores/TWR
GP	

SIGNOS CONVENCIONALES

Carreteras

Autopista. Autovía (A-6 / N-IV)
Nacional. Autonómica 1ºorden. (N-340 / LR-111)
Autonómica 2º orden. Autonómica 3 orden y otras. (C-634 / CR-326)
En construcción. Pistas.
Vía de urbanización. Estación de servicio. (E.S.)
Caminos. Sendas.
Vía pecuaria. Calzada Romana.

Ferrocarriles

Alta velocidad. Electrificado.
Vía ancho normal: doble, sencilla.
Vía estrecha: doble, sencilla.
En construcción. Abandonado.
Estación. Túnel. Apeadero.

Límites de divisiones administrativas

Nación. Comunidad Autónoma.
Provincia.
Línea límite pendiente de acuerdo.
Parque Nacional. Parque Natural.

Hidrografía

Curso de agua: permanente, intermitente.
Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m.
Conducción subterranea. Drenaje.
Ramblas o aluviones. Curva batimétrica. (600)

Altimetría

Curvas de nivel. Auxiliares. Hoya o depresión. (700)
Desmonte. Terraplén. Vertedero, escombrera.

Signos especiales

Conducción de combustible: superf., subter.
Teleférico. Cinta transportadora.
Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV.
Acueducto. Sifón.
Alambrada. Tapia. Muro de contención (dique).
Vértice geodésico. 1ºorden, Red Orden Inferior (ROI).
Cantera. Mina. Mina a cielo abierto.
Estación espacial. Repetidor. Antena. (TV)
Cueva: natural, industrial, habitada.
Restos arqueológicos. Camping. Pista de tenis.
Torre de observación. Depósito de combustible.
Molino: de viento, de agua. Faro.
Central eléctrica hidraúlica. Palomar. Castillo. (H)
Cruz aislada. Cementerio. Iglesia y cementerio.
Edificio religioso cristiano. Edificio en ruinas. Corral.
Edificio: aislado, singular, agrícola o industrial.
Plaza de toros. Monumento.
Pozo. Fuente. Manantial.
Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo. Piscina.
Depuradora. Estanque o aljibe. Abrevadero.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ATU-MU PARCELA SA-1 P.P. SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

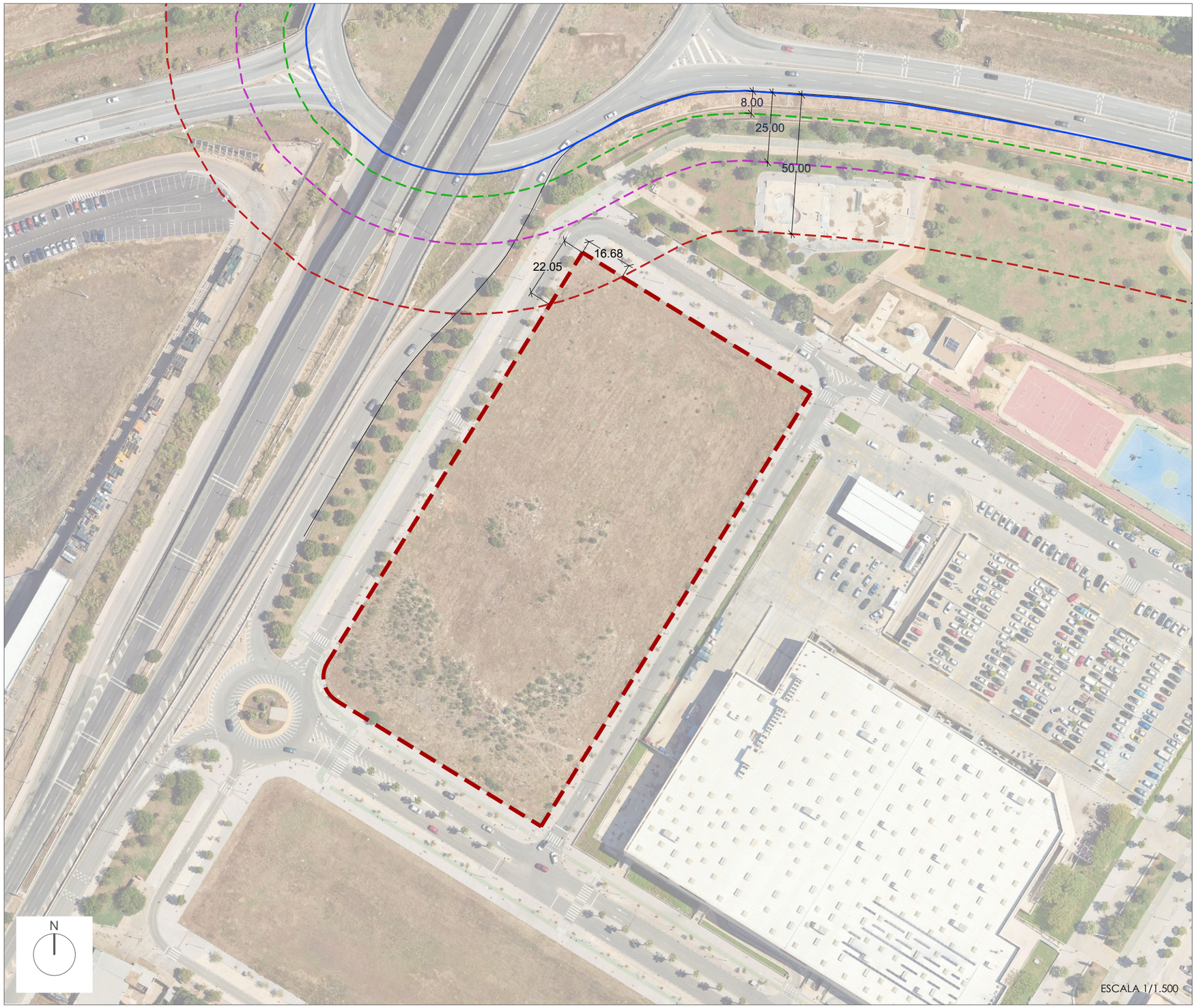
AFECCIONES: SERV. AERONAÚTICAS II - AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS

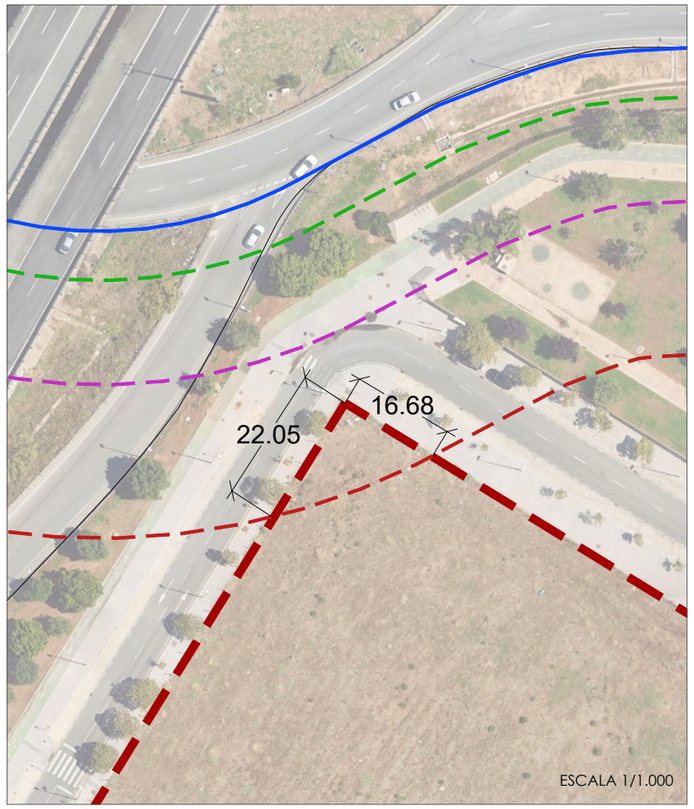
I.06

ESCALA: 1/20.000 DICIEMBRE 2025

Promotor: BOGARIS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.





DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 17.641 m^2

NOTA: La superficie del ámbito de actuación considerada es la superficie de planeamiento, siendo la superficie catastral de17.539 m^2

LEYENDA

ZONAS DE PROTECCIÓN SE-20

- ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN (AEE)
- ZONA DOMINIO PÚBLICO (8m)
- ZONA DE SERVIDUMBRE (25m)
- ZONA DE AFECCIÓN (50m)

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ATU-MU PARCELA SA-1 P.P. SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

AFECCIONES: CARRETERAS

I.07

ESCALA: VARIAS DICIEMBRE 2025

Promotor: BOGARIS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



	Superficie			Edificabilidad	
PARCELA	m²	% Suelo		m²	m²t/m²s
Gran Sup. Minorista	17.641,00	100,0%		15.000,00	
GSM4	17.641,00	100,0%		15.000,00	0,85
TOTAL	17.641,00	100,0%		15.000,00	

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

GRAN SUPERFICIE MINORISTA

DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 17.641 m2

NOTA: La superficie del ámbito de actuación considerada es la superficie de planeamiento, siendo la superficie catastral de17.539 m²

GSM4 IDENTIFICACIÓN PARCELAS

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ATU-MU PARCELA SA-1 P.P. SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PROPUESTA DE MEJORA

O.01

ESCALA: 1/1.000 DICIEMBRE 2025

Promotor: BOGARIS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.