AVANCE
ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE PARCELAS SITUADAS EN AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 3-5

PGOU SEVILLA

JULIO 2025



PROMUEVE:
ALISEDA SAU

EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

ÍNDICE

I MEMORIA 4

I.1 INTRODUCCIÓN 4
I.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN 4
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. 11
I.1.5 INICIATIVA Y REDACCIÓN 14

I.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 15
I.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA 15
I.2.2 ENCUADRE URBANO 16
I.2.2.1 LA RED DE ESPACIOS LIBRES 16
I.2.2.2 LAS COMUNICACIONES 17
I.2.3 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO 20
I.2.3.1 ESTRUCTURA GEOLÓGICA Y GEOTÉCNICA 20
I.2.3.2 TOPOGRAFÍA 20
I.2.3.3 HIDROLOGÍA 20
I.2.3.4 VEGETACIÓN 20
I.2.3.5 CLIMATOLOGÍA 20
I.2.3.6 ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES 21
I.2.4 INFRAESTRUCTURAS URBANAS 21
I.2.4.1 INSTALACIONES 21

I.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO 22
I.3.1 SITUACIÓN CATASTRAL 22
I.3.2 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD 25

I.4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE 27

I.5 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL 33
I.5.1.1 SERVIDUMBRE AERONAÚTICA 33
I.5.1.2 OTRAS AFECCIONES 36
I.5.2 AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL 38

I.6 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DIAGNÓSTICO 40
I.6.1 ANÁLISIS E INFLUENCIA DEL PLANEAMIENTO DEL ENTORNO. 42
I.6.1.1 Estado de los proyectos y obras de urbanización. 42

I.7 MEMORIA DE ORDENACIÓN 44
I.7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO 44
I.7.2 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN 45
I.7.3.1 ALTERNATIVA 0 46
I.7.3.2 ALTERNATIVA 1 48
I.7.3.3 ALTERNATIVA 2 49

I.7.3.4 ALTERNATIVA 3 51
I.7.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA 53
I.7.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 54
I.7.5 JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA DE LA ACTUACIÓN 56
I.1.1. Este vacío genera una imagen incompleta del frente de la avenida de Andalucía, interrumpiendo la secuencia espacial y urbana hacia la avenida de Andalucía. 64
I.7.6 CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 69
I.7.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y LAS RESERVAS DOTACIONALES 70
I.7.7.1 CUADRO RESUMEN DE DEBERES Y CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES 74
I.7.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES VINCULADOS AL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PROPUESTA 76
Por tanto, no se produce incremento de aprovechamiento. 76
I.7.9 ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS FINES, PRINCIPIOS GENERALES Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS EN LISTA Y RG LISTA 77
I.7.10 ALINEACIÓN DE LA PROPUESTA CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE 87

II PLANOS **90**

I MEMORIA

I.1 INTRODUCCIÓN

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, en adelante 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, en adelante 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 vigente en la localidad:

- 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.
- Estudio de Detalle de parcelas situadas en Avenida de Andalucía Nº3-5 Sevilla.

De acuerdo a LISTA art 77 y RG LISTA art 101:

- Este documento se redacta con carácter de AVANCE, en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- Al tratarse de un instrumento de ordenación urbanística detallada que requiere sometimiento al tramite de evaluación ambiental Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el Avance tendrá también la consideración de BORRADOR DEL PLAN, a efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

I.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Constituye el objeto del documento la redacción del Avance del Estudio de Ordenación, de la parcela de suelo urbano, actualmente sin edificaciones existentes, situada en Avenida de Andalucía nº 3-5 (Sevilla), ubicada en el nordeste del barrio de Nervión en el distrito San Pablo, encontrándose además situada en una posición estratégica por encontrarse colindante al actual desarrollo urbanistico del Plan de Reforma Interior ARI-DPS-O3 “Cruz del Campo”, hoy ya en fase de urbanización.

En virtud del artículo que ampara la presente actuación, esto es el 47.2 de la LISTA, la misma, encuentra su justificación en la oportunidad de mejorar la ciudad existente, mediante, la elaboracion de una propuesta de ordenación alternativa a la actualmente prevista por el planeamiento vigente, que permita dar respuesta a la sitación actual de estancamiento y falta de aprovechamiento en el desarrollo de los suelos.



Foto aérea - Situación del ámbito de actuación

El PGOU de Sevilla clasifica la parcela como suelo urbano consolidado con la calificación de servicios terciarios, y tipología de edificación abierta (A), cuyo uso principal será de servicios terciarios en todas sus categorías.

De acuerdo a LISTA art. 69, el objeto del presente Avance de Estudio de Ordenación es:

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.

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 2.006, clasifica el ámbito como Suelo urbano consolidado, asignándole el uso de servicios Terciarios (ST-A).

Por tanto le son de aplicación las determinaciones del PGOU de Sevilla aprobado en 2006 y vigente en la actualidad. Previamente a la aprobación del actual PGOU se redacta en junio de 2004 un Convenio urbanístico para facilitar la formulación del Plan General y promover el desarrollo de dicha parcela, quedando integrada en la redacción del PGOU y fijando los criterios para su ordenación.

Posteriormente y basándose en dicho Convenio, sobre este suelo se redactó un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente en junio de 2010, no obstante dicho documento no fue publicado en BOP. Se redactó con objeto de ordenar los volúmenes a construir en la parcela edificable para desarrollar un edificio para usos terciarios, no habiéndose llevado a cabo dicho desarrollo y estando en la actualidad la parcela exenta de edificaciones.

El actual PGOU de 2006 clasifica el solar como Suelo Urbano Consolidado, otorgándole la calificación de Servicios Terciarios en Edificación Abierta (ST-A). El resto de determinaciones son las procedentes del referido convenio.

En fecha 30 de abril de 2024, se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle que ejecuta las determinaciones recogidas en el convenio, y ordena la parcela, dicho documento se publicó en BOP el 21 de mayo de 2024.

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, reguladas por articulo 27 de la LISTA y 47 RLISTA, 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 RLISTA, 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 7/2021, de 1 de diciembre, y el artículo 92 del Reglamento que la desarrolla regula el alcance y contenido de los estudios de ordenación previstos para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

> *Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.*
>
> *1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.*
>
> *2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.*
>
> *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 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley, establece el modo de proceder cuando la modificación conlleve una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento 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 dos parcelas catastrales, en suelo urbano, con el objeto de cambio de uso **a residencial parte de la edificabilidad actual, con un número de viviendas de 194, destinadas a viviendas libres. Este cambio de uso requerirá** nuevas dotaciones públicas, generales o locales.

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 a la malla urbana colindante.

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 - Clasificación	SUELO URBANO CONSOLIDADO
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 Art. 82.
- No precisa la reserva de vivienda protegida

LISTA - Instrumento de ordenación	**ESTUDIO DE ORDENACIÓN (EO)**

Justificación:

- No 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, en su *Artículo 36. Ámbito de aplicación,* del capítulo II del Título III, se definen los documentos están sometidos a ***evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada*** que, a su vez, hace referencia al Art.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) 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.

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

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 Estudio de Ordenación se desarrolla en un entorno de ciudad compacta multifuncional, dotada de equipamientos y consolidada fundamentalmente con usos residenciales. No es un contexto urbano socialmente desfavorecido, todo lo contrario está compuesto por una población bien estructurada socialmente con una renta media, donde no se detectan que sean potencialmente vulnerables ni afectados por la marginalidad.

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

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de ALISEDA S.A.U, con CIF: A-28335388, y domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, 280 (C.P. 28046).

El presente documento ha sido redactado por **BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.**, con CIF: B91588426, y domicilio fiscal en Avda. San Francisco Javier, nº 24, planta 2, oficina 26, 41018 Sevilla, sociedad inscrita en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el número SP-0137, designando para ello a los siguientes técnicos redactores:

<u>Dirección y coordinación:</u>

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

28613680R RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS (R: B91588426)
Firmado digitalmente por28613680R RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS (R: B91588426)
DN: cn=28613680R RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS (R: B91588426) gn=RAMON DE LOS SANTOS c=ES o=BURO 4 ARQUITECTOS SLP
Motivo:Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha:2025-08-04 11:10+02:00

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Firmado digitalmente por FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-31699431A, givenName=JORGE, sn=FERRAL SEVILLA, cn=FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Fecha: 2025.08.04 11:02:47 +02'00'

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista

JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Firmado digitalmente por JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-74721286J, givenName=ISABEL MARIA, sn=JIMENEZ LOPEZ, cn=JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Fecha: 2025.08.04 11:07:38 +02'00'

<u>Equipo base redactor:</u>

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto

Ismael Ferral Sevilla. Arquitecto, Arquitecto técnico, y PMP

Antonio Alonso Campaña. Arquitecto

Rosario Rodríguez Cazorla. Arquitecta

<u>Equipo técnico:</u>

Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

Orlando Castro Camarero. Arquitecto

Alicia Gómez del Castillo Reguera. Arquitecta urbanista

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

Lylhiam Maanan Lahsen. Abogada urbanista

I.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

El ámbito se sitúa al nordeste del barrio de Nervión, en el distrito San Pablo,, con frente a la avenida de Andalucía, continuación natural la calle Luis Montonto como eje este-oeste hacia la salida de la ciudad en dirección Málaga por medio de la autovía A-92. Se ubica colindante al Plan de Reforma Interior ARI-DSP-03 "Cruz del Campo", conformado por los antiguos terrenos de la fábrica de cervezas "Cruzcampo", actualmente integrada en el grupo Heineken. Dicho PERI está en fase de obras de urbanización y edificacion, contando con una superficie en torno a 20 Ha.

La topografía del conjunto presenta pocos accidentes, siendo prácticamente horizontal, con pendientes inferiores al 2% y en tramos cortos, siendo la altura media de 12 m.



Situación

El ámbito forma parte del distrito San Pablo, junto al barrio de Nervión en su extremo nordeste. Colindante con el referido PERI "Cruzcampo" forma con éste, parte de una ciudad ya consolidada entre la trama residencial del barrio de Nervión y del Polígono San Pablo, ubicado al norte, y tejido industrial correspondiente al Polígono de la Carretera Amarilla, situado al este, actualmente en proceso de reconversión hacia usos más comerciales. El solar cuenta con muy buenas comunicaciones por medio de la avenida de Andalucía a la que tiene su frente principal, siendo esta vía continuación del eje que partiendo del casco urbano de la ciudad continúa hacia la A-92, siguiendo el antiguo camino Sevilla-Alcalá de Guadaira. Además, cuenta con conexión directa con la Ronda del Tamarguillo, segunda ronda interior de la capital, así como con la ronda de circunvalación SE-30.

El entorno inmediato lo conforma tejido residencial, así como importantes dotaciones comerciales, y deportivas, quedando a su vez a poco más de 1 km de la estación de ferrocarril de Santa Justa y la conexión directa con la autovía A-4 en dirección Córdoba.

I.2.2 ENCUADRE URBANO

La posición periférica del ámbito, en el extremo este del distrito noreste de la ciudad, nos conduce a iniciar el análisis desde una perspectiva más amplia, considerando su encuadre en la estructura urbana de la ciudad.

San Pablo, es uno de los once distritos en que está dividida administrativamente la ciudad de Sevilla. Según datos del Ayuntamiento de Sevilla en 2024, en el distrito están 51.276 ciudadanos.

Conforme a los datos del Ayuntamiento de Sevilla, el Distrito San Pablo es el quinto de la ciudad en lo que respecta a densidad de población, situándose en torno a 59.018 habitantes según el censo oficial de 2024, con una densidad de población de 9.836,33 hab/km².

	habitantes (2024)	Km²	densidad
Los Remedios	25.771	16	1.610,69
Norte	70.963	38	1.867,45
Bellavista-La Palmera	42.647	16	2.665,44
Este-Alcosa-Torreblanca	107.133	31	3.455,90
Triana	47.114	9	5.234,89
Sur	69.359	8	8.669,88
San Pablo-Santa Justa	59.018	6	9.836,33
Cerro-Amate	90.913	7	12.987,57
Casco Antiguo	56.980	4	14.245,00
Nervión	51.276	3	17.092,00
Macarena	76.059	3	25.353,00

Datos extraídos de la web municipal

I.2.2.1 LA RED DE ESPACIOS LIBRES

La parcela se encuentra contigua a la zona del Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 “LA CRUZ DEL CAMPO” el cual contendrá por su parte el sistema de espacios libres y equipamientos previstos según su planeamiento. Conformándose como una pieza más del entorno inmediato creando una fachada hacia Avenida de Andalucía retranqueada con grandes acerados de espacios libres verdes y pequeños espacios intersticiales de arbolados.

El sistema de espacios libres de la ciudad de Sevilla está conformado por una malla que rodea a toda el municipio, planteando una estrategia en la que juegan un papel de especial relevancia los espacios directamente relacionados con los cauces de los ríos Guadalquivir y Guadaira. La parcela objeto de estudio, se encuentra a tan solo 450 m del Parque la Ranilla, el cual se compone de un Parque Infantil, la Fuente Tamarguillo Sur así como diversos equipamiento como el Centro Civico Sindicalistas Soto, Saborido y Acosta.

Además la zona cuenta con diferentes equipamientos en concreto con diferentes centros docentes como son como el colegio Juan Nepomuceno Rojas, Colegio Sagrado Corazón de Jesús, el Colegio Sagrada Familia entre otros.

Foto aérea - Análisis del sistema de espacios libres y equipamientos.



I.2.2.2 LAS COMUNICACIONES

El ámbito se encuentra en contacto directo con una de las principales vías de acceso a la ciudad, la Avenida de Andalucía, cuya continuidad desemboca en la autovía A-92. Además, cuenta con conexión directa con la Ronda del Tamarguillo, segunda ronda interior de la capital, así como con la ronda de circunvalación SE-30.

Además al configurarse el solar en cuestión como una parcela más de la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 “LA CRUZ DEL CAMPO”, la misma se encuentra conformada por los viarios y accesos formados derivados de la ordenación de la misma.



I.2.2.1 USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno de la parcela se caracteriza por la existencia de diversos solares destinados al uso terciario, encontrándose hoy desarrollados. Tal es así que, el solar, en su lindero este se encuentra el centro comercial Los Arcos integrado por infinidad de locales comerciales. Además a escasos metros de la parcela se encuentra un parque empresarial conformado por naves destinadas tanto al uso comercial como al logístico.

Además de encontrarse la parcela entre dos grandes parcelas terciarias, toda la trasera de la misma esta conformada por los nuevos usos residenciales, a lo que se suma las fachadas de la Avenida de Andalucia formadas en su integridad por edificaciones residenciales.

Foto aérea - Confluencia de tejidos urbanos diferenciados en el entorno de la zona de actuación



STA: uso terciario

R: uso residencial

I.2.3 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

I.2.3.1 ESTRUCTURA GEOLÓGICA Y GEOTÉCNICA

Para el presente instrumento de planeamiento, se consideran como referencia válida suficiente los datos del Estudio Geotécnico previo realizado para el sector colindante API-DSP-03. Aunque la composición y características del terreno pueden variar ligeramente entre ambas zonas, estas posibles variaciones no se consideran relevantes desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

De acuerdo al Estudio Geotécnico realizado para el sector colindante API-DSP-03, la composición y características del terreno son las siguientes:

- Una primera capa desde la superficie hasta los 0,60/2,60 m. de rellenos superficiales y suelos de alteración arcillosos marrón oscuro.

- Un segundo nivel con espesores de 2,20 a 4,30m de arcillas arenosas con nódulos carbonatados blanquecinos, con potencial expansivo medio, alto de manera aislada.

- Un tercer nivel acotado a 3,00/5,90 m., con espesores un tanto variables que fluctúan entre los 0,90 y 4,10m. de compacidad media a media suelta.

- Un cuarto nivel de gravas arenolimosas con finos niveles conglomeráticos cementados, que aparecen a los 4,80/7,90m., con compacidad densa a muy densa.

El nivel freático se sitúa de manera general entre 3,60 y 5,40m, pudiendo ascender en algunas zonas puntuales hasta los 2,00m de profundidad.

I.2.3.2 TOPOGRAFÍA

El ámbito de la propuesta se localiza en una zona con una topografía regular poco accidentada con un leve desnivel situándose entre las cotas 10,00 y 13,00 metros.

I.2.3.3 HIDROLOGÍA

Según cartografías oficiales, los suelos analizados no se localizan en 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.2.3.4 VEGETACIÓN

El ámbito carece de vegetación de relevancia.

I.2.3.5 CLIMATOLOGÍA

El clima se corresponde con el Mediterráneo Pluviestacional Oceánico que se caracteriza en lo que a temperaturas se refiere, por inviernos benignos y cortos. Las 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
- Precipitación 538 mm
- Insolación 2.841 horas
- Humedad 67,5 %
- Radiación 4,573 kWh/m^2
- Evaporación 1.359 mm

I.2.3.6 ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Solar de forma cuadrada, de topografía prácticamente plana, sin edificaciones, plantaciones ni contrucciones existentes.

I.2.4 INFRAESTRUCTURAS URBANAS

I.2.4.1 INSTALACIONES

Red de abastecimiento

Derivado de las antiguas instalaciones de la fábrica que se encontraba en los terrenos contiguos, la misma contaba ya con una red de abastecimiento propia. La red se enganchaba a la infraestructura de abastecimiento del municipio en diversos puntos. La primera red la encontramos en Avenida de Andalucía y tiene un diámetro de 600mm la segunda discurre por la Avenida del Greco y la calle tarso siendo también de 600 mm de diámetro.

Red de saneamiento

El ámbito se encuentra afecto a la red de saneamiento propia de la antigua fábrica de cervezas, dicha red vertía a la red municipal de saneamiento que enviaba esta agua a la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) del Copero. Además el PGOU de Sevilla en los planos de infraestructuras básicas, crea un nuevo colector principal que discurre por la Avenida de Andalucía y que conectará con el EDAR de Ranillas. Desde el PGOU se prevé la ampliación de dicha depuradora para poder absorber las demandas de los nuevos crecimientos.

Red Energética

El PGOU propone la creación de una nueva subestación eléctrica dentro del ARI-DSP-03, esta nueva subestación se encuentra en la zona de este área de reforma interior, lindando con el supermercado existente en la actualidad por lo que nuestro ámbito se suministrará de la creación de esta nueva red.

Red de telecomunicaciones

Por la avenida de andalucia discurre una red principal de telecomunicaciones, sumado a la red ya existente en el ámbito de reforma interior, por lo que nuestro ámbito se enganchara a esta infraestructura existente, siempre y cuando la compañía prestadora del servicio informe favorablemente dicha conexión.

Actualmente está finalizando la fase de urbanización del sector colindante ARI-DSP-03. Es por ello que, una vez ejecutado se tendrán en cuenta las instalaciones perimetrales ejecutadas.

I.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO

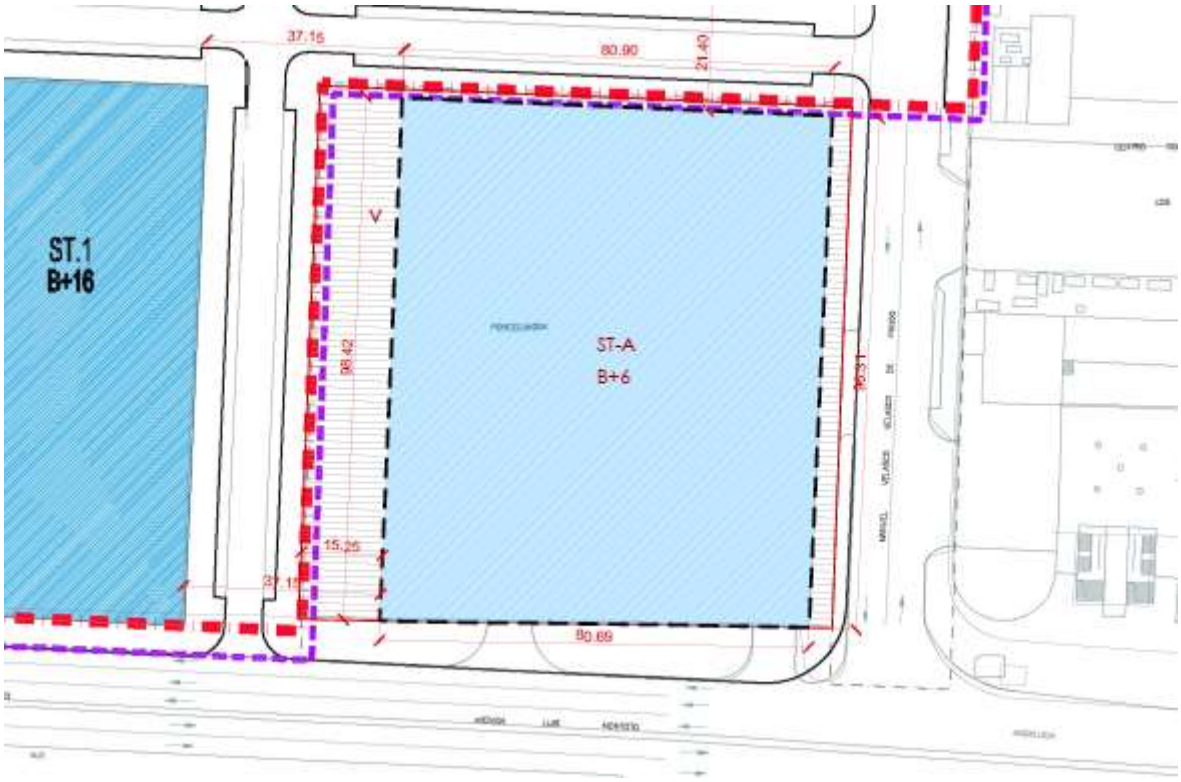
I.3.1 SITUACIÓN CATASTRAL

El solar se corresponde con 2 parcelas catastrales, siendo:

PARCELA	
FINCA CATASTRAL	7825011TG3472N0002SE
LOCALIZACIÓN	**AV. DE ANDALUCÍA 3 41007 SEVILLA [SEVILLA]**
CLASE	URBANO
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100 %
SUPERFICIE SUELO	8.223 m2

PARCELA	
FINCA CATASTRAL	7825008TG3472N0001AW
LOCALIZACIÓN	**AV. DE ANDALUCÍA 5 41007 SEVILLA [SEVILLA]**
CLASE	URBANO
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100 %
SUPERFICIE SUELO	1.713 m2

La delimitación del ámbito del Estudio de Ordenación se corresponde con el ámbito procedente del Estudio de Detalle.



Ámbito ED - Parcela base	9.936,00 m²s
Parcela usos terciarios (ST-A)	7.864,38 m²s
Parcela cesión viario	2.071,62 m²s

Plano ordenación pormenorizada Estudio de Detalle

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7825011TG3472N0002SE

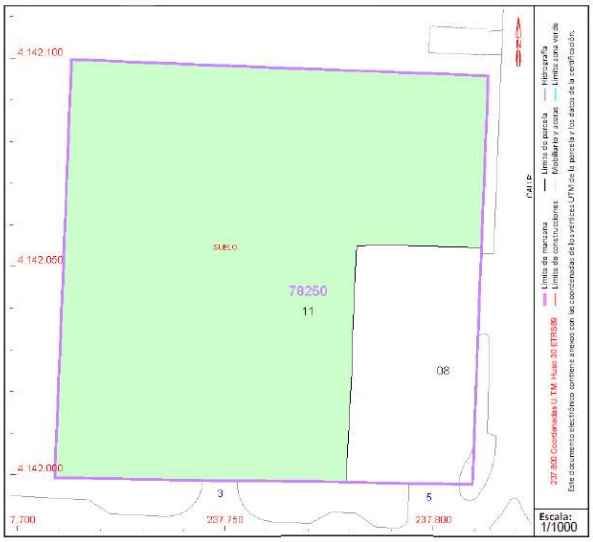
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ANDALUCIA 3 Suelo
41007 SEVILLA [SEVILLA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 8.223 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"

Lunes , 21 de Marzo de 2022

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7825008TG3472N0001AW

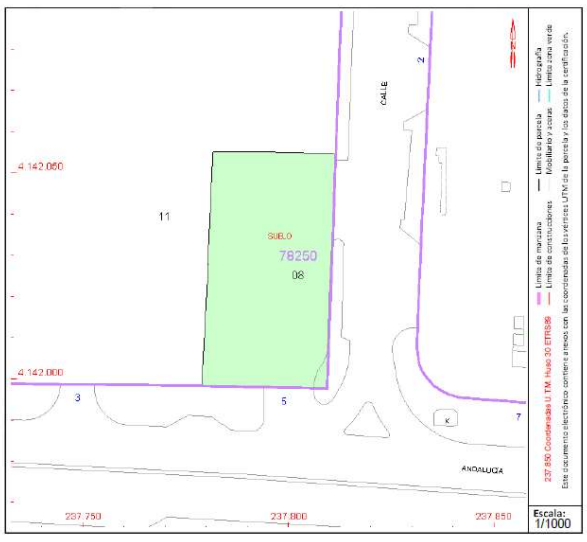
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ANDALUCIA 5 Suelo
41007 SEVILLA [SEVILLA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 1.713 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"

Lunes , 21 de Marzo de 2022

I.3.2 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

Las fincas registrales objeto del presente documento son:

	FINCAREGISTRAL	SUPERFICIE
1	14.338	1.231,34
2	12.737	3.000
3	13.585	4.000
4	10.715	1.399,75
5	14.264	250,25

1.- Parcela de terreno, resto de la Huerta del Huracán en término de Sevilla, con una superficie de mil doscientos treinta y un metros treinta y cuatro decímetros cuadrados. Linda, al Sur parcela de Cointra Sociedad Anónima; Este, calle Manuel Velasco de Pando; Oeste, finca de Catrasa; y Norte, finca de la Cruz del Campo Sociedad Anónima.

Inscrita en el Registro de la Propiedad, número ONCE de Sevilla, al folio 194, del tomo 2556, libro 281, con el número de finca registral 14.338.

2.- Parcela de terreno de la Huerta El Huracán del término de Sevilla, sección quinta. Tiene una superficie de tres mil metros cuadrados. Linda: Norte, Cruz Campos, Sociedad Anónima; Sur, límite de la Carretera nacional Sevilla-Granada-Málaga; Este, finca de donde se segregó; y Oeste, la misma finca propiedad de Dolores Luque Collado. En esta finca existe un edificio representativo de tres plantas de veintiún metros de fachada por diez metros de profundidad, aislado y centrado en la parte de la parcela que da a la calle Luis Montoto.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número ONCE de Sevilla, al folio 51, del tomo 1550, libro 272, con el número de finca registral 12.737.

3.- Parcela de terreno en la Huerta del Huracán del término de Sevilla, sección quinta. Tiene una superficie de cuatro mil metros cuadrados. Linda: Norte, terrenos de Cruz Campo Sociedad Anónima; Sur, límite de la Carretera Nacional de Sevilla-Granda-Málaga; Este, finca que se segregó; y Oeste, terreno de Cruz Campo Sociedad Anónima. Sobre dicha finca hay construido un edificio representativo de tres plantas de veintiséis metros de fachada por diez metros de profundidad, aislado y centrado en la parte de la parcela que da a la calle Luis Montoto número 157.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número ONCE de Sevilla, al folio 10, del tomo 1468, libro 257, con el número de finca registral 13.585.

4.- ESTACIÓN DE SERVICIO 33.942 EN SEVILLA

Parcela de terreno de la Huerta del Huracán, en término de Sevilla. Tiene una superficie de Mil Trescientos Noventa y Nueve Metros con Setenta y Cinco Decímetros Cuadrados. Linda: Sur, con Avenida de Andalucía y con la porción segregada; al Este, con calle Manuel Velasco Pardo; Oeste, con finca de esta procedencia vendida a Doña Dolores Luque Collado y con la porción segregada; Norte, con resto de finca de donde se segregó Sobre la finca descrita anteriormente se ha construido lo siguiente: Edificio estación, marquesina 6 AA.SS dobles y 5 AA.SS sencillos, conectados a cuatro tanques subterráneos de 30.000 litros y cuatro tanques subterráneos de 20.000 litros de capacidad cada uno de ellos; instalación de sistema contra incendios; instalaciones eléctricas y mecánicas, elementos, bordillos, acerados e isletas de separación propias de una estación de servicio.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número ONCE de Sevilla, al folio 33, del tomo 1582, libro 189, sección 5ª, inscripción 6ª, con el número de finca registral 10.715.

5.- Parcela, procedente de la Huerta del Huracán, término de Sevilla. Tiene una superficie de doscientos cincuenta metros y veinticinco decímetros cuadrados. Linda al Sur, con avenida de Andalucía, en línea de catorce metros; Norte y Este, con resto de la finca matriz en línea quebrada de tres tramos de cuatro, veinticuatro y cuatro metros y medio, respectivamente; y Oeste, con finca de Doña Dolores Luque Collado, en línea de veinticinco metros.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número ONCE de Sevilla, al folio 33, del tomo 1637, libro 281, sección 5ª, inscripción 1ª, con el número de finca registral 14.264.

Todas las fincas registrales objeto del presente, son propiedad de ALISEDA S.A.U, con CIF: A-28335388, y domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, 280 (C.P. 28046).

I.4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE

Es de aplicación 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 2.006, que clasifica, la parcela, como Suelo Urbano con la calificación de Servicios Terciarios.

La aprobación del Estudio de Detalle sobre la parcela, para desarrollar las determinaciones recogidas en el convenio, delimita la parcela objeto del presente Estudio de Ordenación, y recoge sus determinaciones de partida.

Tal y como se ha indicado con anterioridad, la parcela se encuentra dentro de la subzona de ordenanza Servicios Terciarios edificación abierta (ST-A), cuyo uso principal será De Servicios Terciarios en todas sus categorías.

Se propone una ordenación que permita integrar los terrenos de forma coherente con las propuestas de renovación urbana del entorno en el que se localiza, y establecer una propuesta de ordenación unitaria.

Si bien la ordenación pormenorizada del PGOU, establecía esta reserva de viario público al este de la parcela, generando un doble viario hacia el centro comercial Los Arcos, la ordenación pormenorizada del PERI ARI DSP 03 "La Cruz del Campo" redefine las alineaciones de las parcelas, modificando dicha sección viaria a un ancho total de 24,5 metros, desde la parcela del centro comercial. Esta sección viaria es la que marca las alineaciones de las parcelas de toda la ordenación al este del ámbito, por lo que se considera mas coherente continuar con las alineaciones colindantes en el perímetro de la ordenación.

Para ello, el Estudio de Detalle, localizó la cesión de un viario público con una superficie de 2.071,62 m² de suelo, que se ubicará al oeste del ámbito, generando una apertura y un ensanchamiento hacia la ordenación del PERI de los terrenos de la antigua Cruzcampo.

Esta ampliación generará un acceso diferenciador situado entre las dos parcelas calificadas como servicios terciarios. Provocando una nueva puerta de acceso entre los dos usos significativos de la ordenación. A su vez, permite generar una zona pública más amplia que pueda solventar la actividad prevista entre las parcelas terciarias.



En base a estas premisas el Estudio de Detalle establecía dos sub-parcelas:

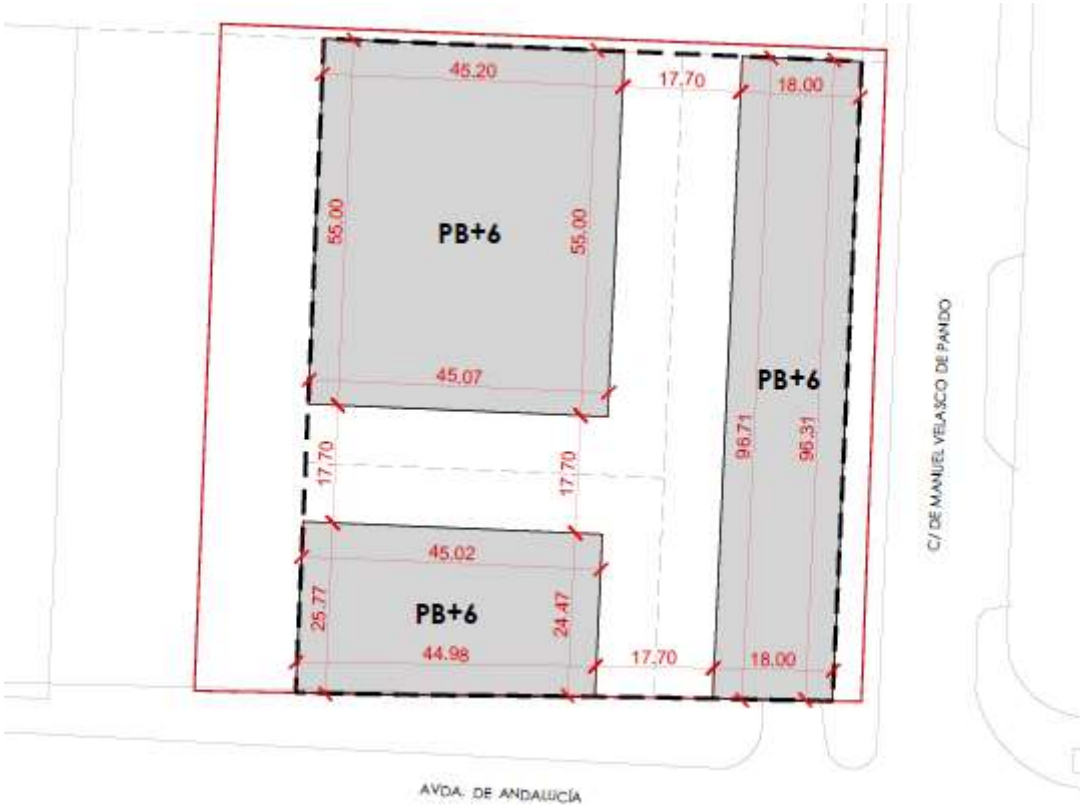
- 01: Servicios terciarios en edificación abierta
- 02: Viario



	Ámbito ED - Parcela base	9.936,00 m²s
	Parcela usos terciarios (ST-A)	7.864,38 m²s
	Parcela cesión viario	2.071,62 m²s

La delimitación del ámbito del Estudio de Detalle constituye el área homogénea, objeto del presente Estudio de Ordenación.

El plano de Ordenación O-03 del Estudio de Detalle, refleja, el área de movimiento de la edificación de la parcela calificada como ST-A. Asimismo se definen las alturas máximas, manteniendo siete (7) plantas, reflejadas en el PGOU y las condiciones de separación entre edificaciones.



Siendo las ordenanzas correspondientes para la **subzona de Servicios Terciarios abierta (ST-A) recogidas en el Artículo 12.12.3:**

2. Condiciones de posición y forma de los edificios

2.1. Ocupación sobre rasante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Separación entre edificios.

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

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

2.5. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	*Altura máxima en metros*
1	*4,50*
2	*9,00*
3	*12,50*

N >3 plantas (Nx3,5m) + 2,00

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

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

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

9y más 4,50

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

3. Condiciones particulares de uso.

4.1 El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

A Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones: -Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.

-La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

-Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.

-Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

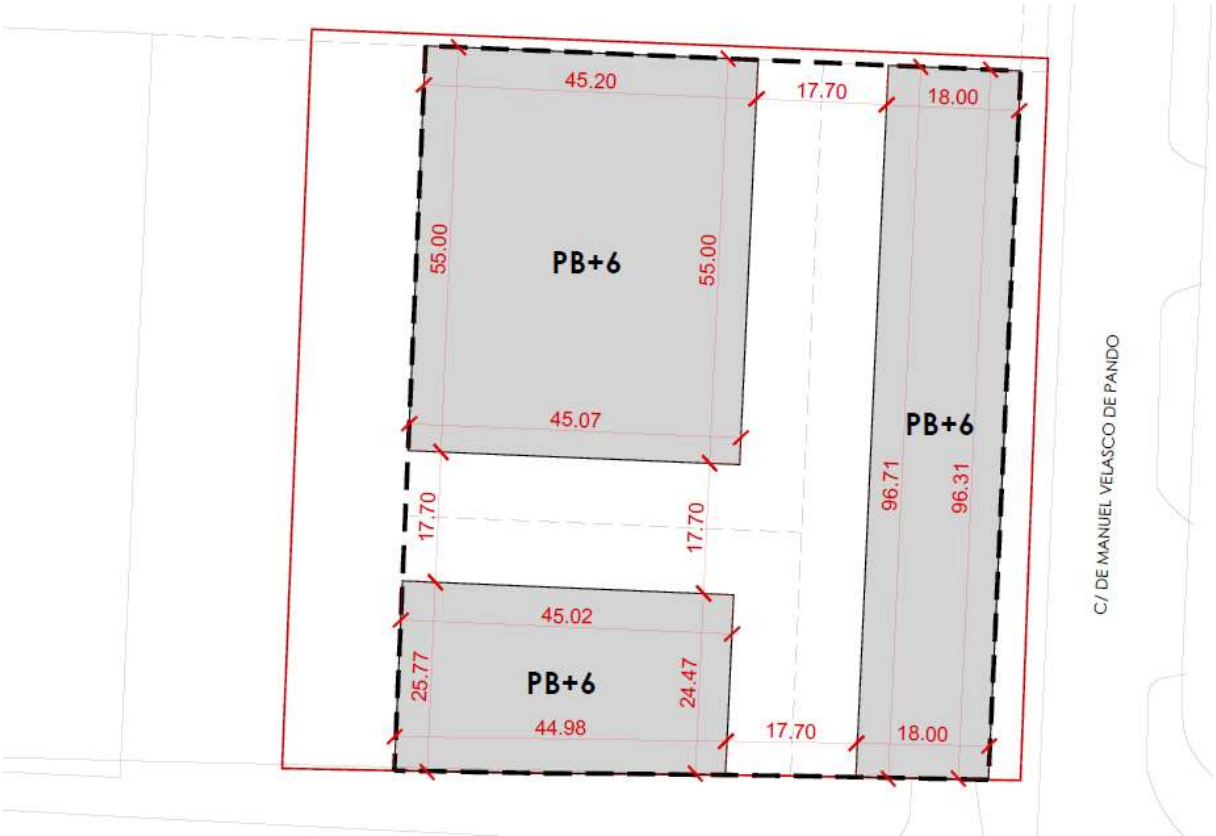
d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

El resto de condiciones serán las establecidas en el Artículo 12.12.3

RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES Y CUMPLIMIENTO DEL PGOU

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	9.936 m²
PARCELA 01 ST ABIERTA	**ESTUDIO DE DETALLE**
ZONA DE ORDENANZA	Servicios Terciarios-Edificación terciaria abierta (ST-A)
USO PORMENORIZADO	Servicios Terciarios (comercio, oficinas, hotel, recreativo, espectáculos, agrupaciones terciarias, aparcamiento)
SUPERFICIE	7.864,38 m²
EDIFICABILIDAD	3,50m²t/m²s→34.629,00 m²
SEPARACIÓN A LINDEROS	6 m (no hay linderos privados)
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	> 17,70 m
ALTURA (N PLANTAS)	7 plantas
ALTURA MÁXIMA	26,5 m
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	(parcela total) 5.351,56< 60%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%
APARCAMIENTOS	1plaza/100m²t



PARCELA 02 VIARIO	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
ZONA DE ORDENANZA	viario	viario
SUPERFICIE		2.071,62 m²

I.5 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

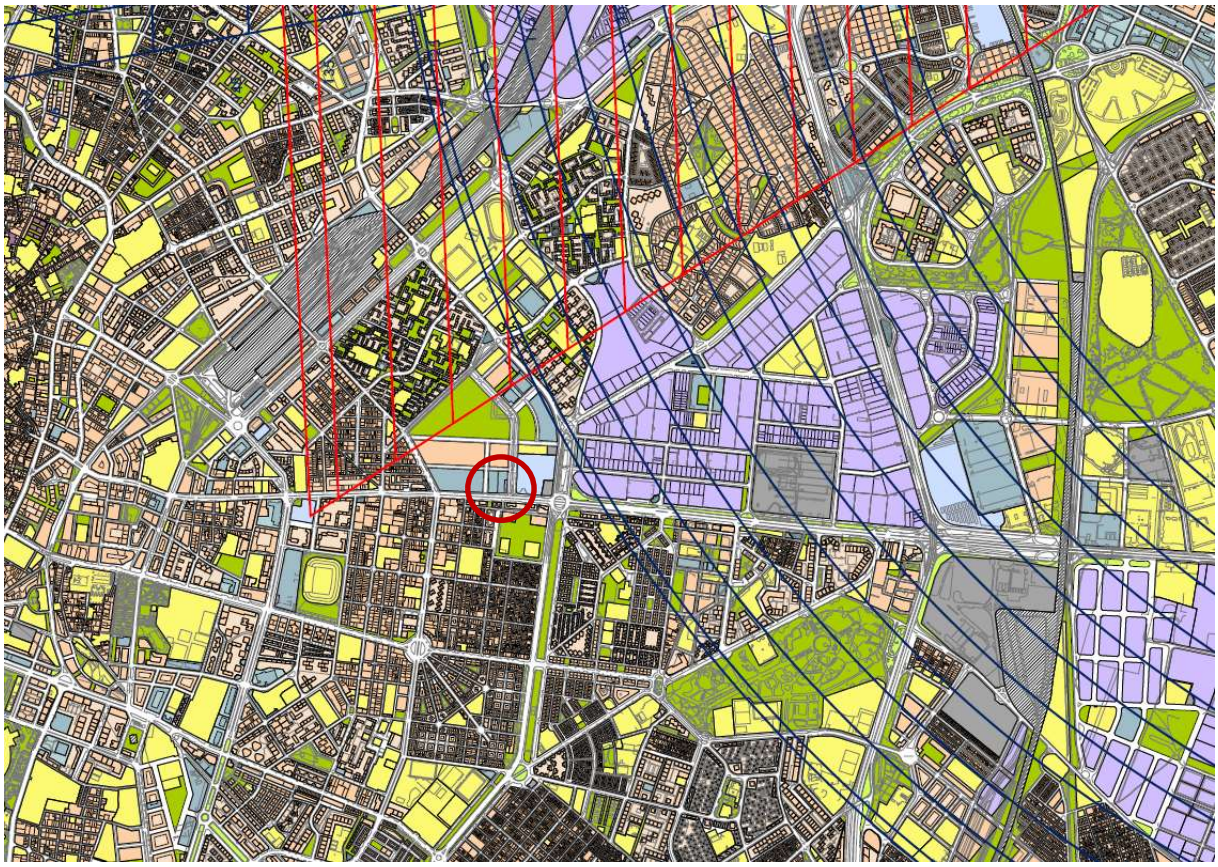
- Aeropuerto de Sevilla.

I.5.1.1 SERVIDUMBRE AERONAÚTICA

La legislación que regula la materia aeroportuaria está constituida por la *Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea* (BOE nº 176, de 23 de julio de 1960) y el *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas* (BOE nº 69, de 21 de marzo de 1972). Este decreto ha sido modificado en cuanto a las servidumbres aeronáuticas por la entrada en vigor del *Decreto 297/2013.*

Transcurridos diez años desde la ultima modificación del régimen jurídico de las servidumbres aeronáuticas, entra en vigor el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social . El mismo, se considera necesario proceder a revisar íntegramente su diseño de forma que sean coherentes en su integridad con la normativa internacional y comunitaria en materia de superficies limitadoras de obstáculos y de certificación de aeródromos de uso publico actualizándolo al Reglamento (UE) nº. 139/2014 de la Comisión, de 12 de febrero de 2014, además esta norma también tiene por objeto incrementar la seguridad de las operaciones aéreas mediante una optimización de los recursos de la administración aeronáutica, y potenciar, sin menoscabo sin menoscabo alguno de dicha seguridad, el principio de autonomía de las administraciones territoriales con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, principalmente de los entes locales, con el fin de coadyuvar al mejor y más eficiente desempeño de los procesos urbanísticos, tanto en fase de planificación como de ejecución, lo que supone un beneficio para los ciudadanos y para las empresas que ejercen su actividad en ese sector, y, por tanto, para la economía.

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 no 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 han sido 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.

El apartado Sexto Incorporación de las servidumbres aeronáuticas al plan director del Real Decreto 764/2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla, establece que han de quedar integradas en el Plan Director del aeropuerto de Sevilla las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas para la configuración correspondiente al escenario actual, conforme las coordenadas y cotas que figuran en el apartado tercero de dicho Real Decreto. Para ello se incluyen en el Plan Director los planos del Real Decreto y se eliminan los del escenario actual, ya que coinciden con este y representan el mismo escenario temporal. Para la configuración correspondiente al desarrollo previsible, se aplican las actuaciones propuestas en el plan director del Aeropuerto de Sevilla partiendo de las presentes servidumbres aeronáuticas.

Por todo lo anterior, y para su aplicación según lo estipulado en el artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, se hace necesaria la integración en los planes directores aeroportuarios de las servidumbres establecidas de acuerdo a lo que dispone el real decreto aprobado.

Las modificaciones introducidas que se han realizado sobre las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla vienen recogidas en el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio. En concreto:

- Se ha dado de baja la pista 05-23.
- Se ha incorporado un equipo medidor de distancias, dos centros de comunicaciones, dos centros de emisores, un centro de receptores, un radiofaro no direccional, un equipo medidor de distancias asociado

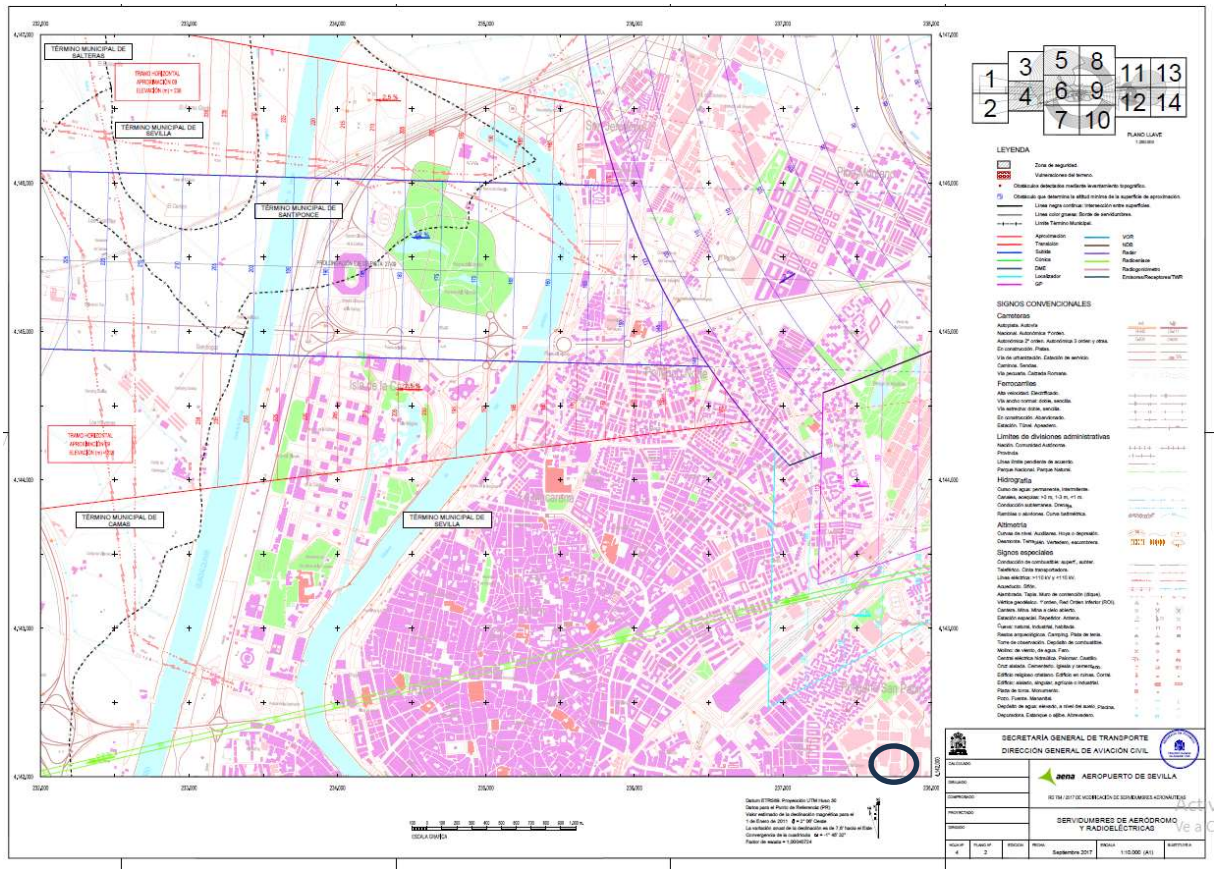
al sistema de aterrizaje instrumental existente, un sistema de aterrizaje instrumental completo (formado por el sistema localizador senda de planeo y quipo medidor de distancias), y cuatro radioenlaces.

- Se ha modificado la ubicación de radiogoniómetro.
- Se ha dado de baja el radiofaro no direccional de Guillena, dos centros emisores, un centro de receptores, la radiobaliza intermedia y exterior, con radiofaro de localización, del sistema de aterrizaje instrumental y un centro de control con equipos VHF y radar de ruta.
- Como consecuencia de lo anterior se han definido nuevos procedimientos de aproximación por instrumentos al aeropuerto.

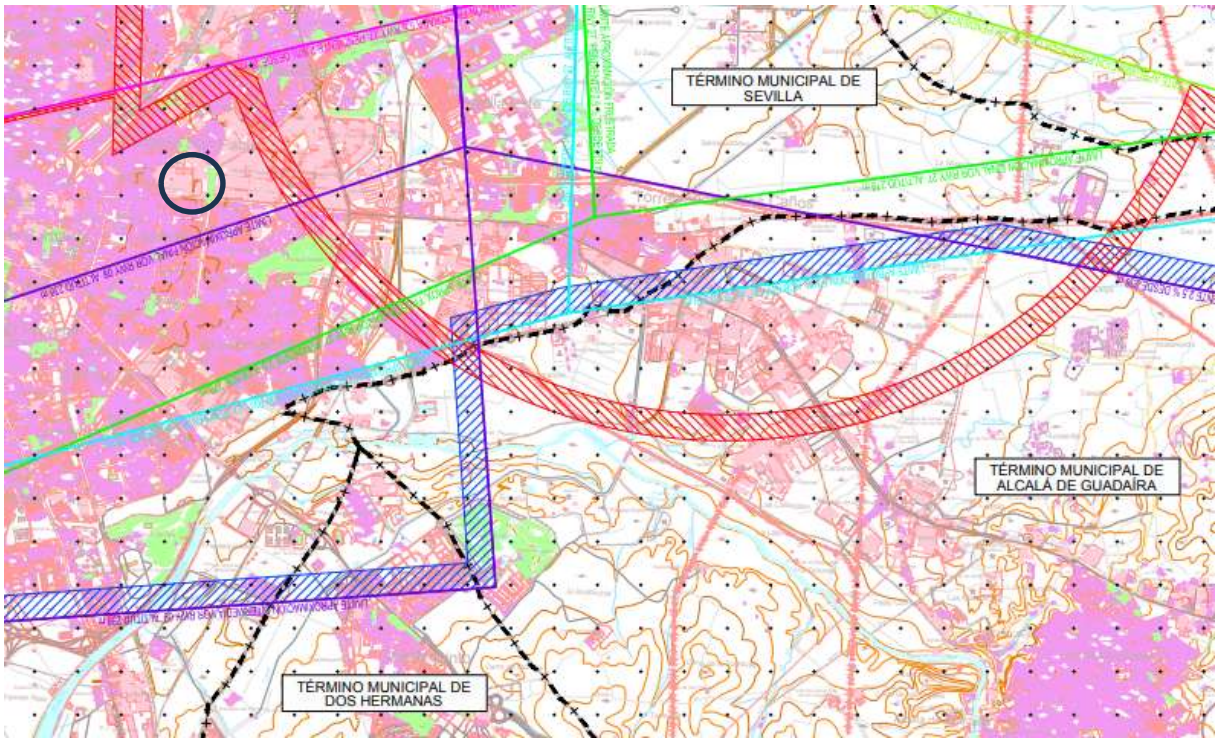
Estas modificaciones se han incorporado en los siguientes planos del Plan Director del aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001, tal y como se describe a continuación:

Plano 6.1.1 Servidumbres aeronáuticas vigentes según R.D. 764/2017. Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas.

Es por tanto que en virtud del plano de Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas Real Decreto 764/2017, el ámbito del presente Estudio de Detalle, **no 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:**



Si bien, el presente Estudio de Ordenación se encuentra en la envolvente Servidumbre de operación de aeronaves 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).

I.5.1.2 OTRAS AFECCIONES

- INUNDABILIDAD

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

- INFRAESTRUCTURAS

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

- CEMENTERIOS

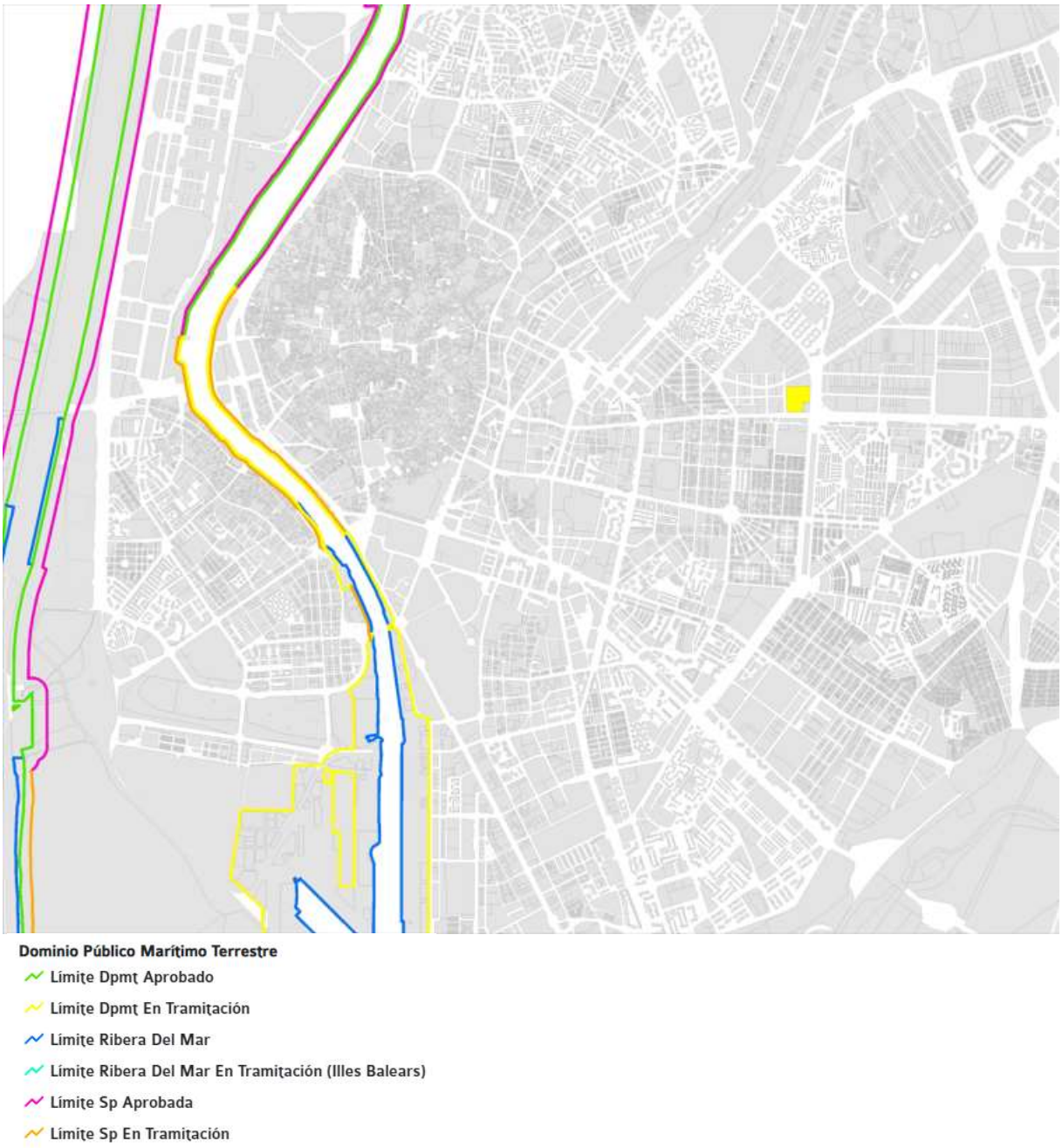
La zona de intervención prevista no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, o sus modificaciones por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, y Decreto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

- VEGETACIÓN, PATRIMONIO NATURAL y BIODIVERSIDAD

El área se encuentra exenta de vegetación interior. 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 LISTA art. 62 y RG LISTA arts. 85 y 90, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en el apartado de memoria de información y diagnóstico, la descripción de las determinaciones de la planificación territorial que les sean de aplicación.

Según esto, se describen a continuación las determinaciones, o justificación de la no afección -en su caso-, de cada uno de los 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.

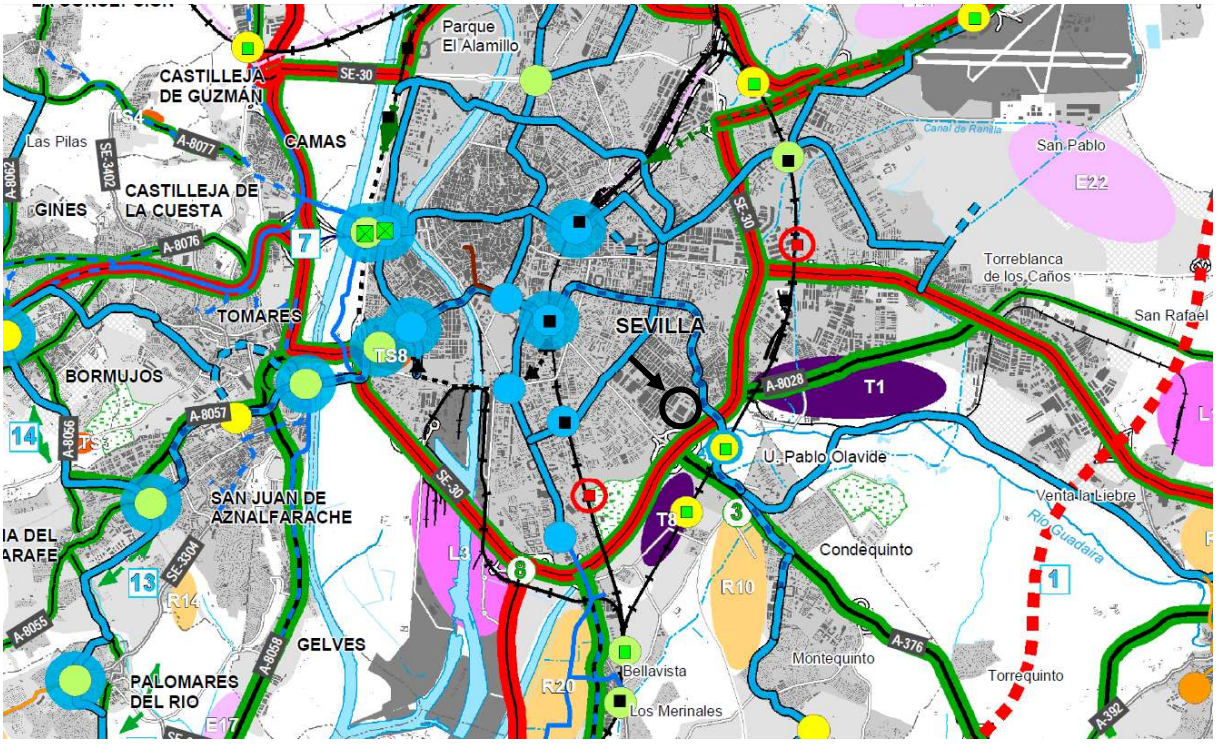
Tal como se indica en el propio PGOU de Sevilla, el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia no incluye ninguna zona de protección dentro del término municipal de la localidad.

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 y Parque Guadaíra, situados en las inmediaciones del sector, ya descritos en los apartados anteriores y que no suponen ninguna afección, el ámbito de la propuesta no forma parte de ninguna de las áreas de oportunidad metropolitanas incluidas en el POTAUS.



JERARQUIZACIÓN FUNCIONAL DE LA RED VIARIA

	Existente	Propuesta
Red de conexión exterior		
Red de articulación metropolitana		
Red de acceso local		

ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANA

- EMPRESARIAL
- RESIDENCIAL
- LOGÍSTICO
- TERCIARIO
- TECNOLÓGICO

RED DE TRANSPORTE PÚBLICO

ACTUACIONES CONTEMPLADAS EN EL PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO

METRO
- Línea 1
- Red propuesta
- Metrocentro
- Trazados alternativos

FERROCARRIL
- Nuevo trazado
- Trazado alternativo
- Conexión a definir
- Estación propuesta
- Estación propuesta alternativa

INTERCAMBIADORES
- Aparcamiento disuasorio
- Intercambiador modos públicos
- Localización alternativa

NODOS PRINCIPALES SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

BUS
- Plataformas reservadas
- Itinerarios con determinadas preferencias para el bus

RESERVA DE SUELO FUTURAS PLATAFORMAS
- Trazado
- Intercambiadores

ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL POT
- Nuevo corredor altas prestaciones Sevilla-Huelva
- Estaciones de cercanías
- Aparcamientos disuasorios
- Intercambiador modos públicos

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

De acuerdo a la información suministrada 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 (autobuses).

- Los terrenos objeto de la actuación constituyen parte de la cabecera del nuevo desarrollo sector del PERI ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", que actualmente se encuentra en proceso de urbanización, además se configura actualmente como el único vacío que permite generar fachada hacia la avenida de Andalucía.

El ámbito se encuentra dotado de espacios libres y equipamientos, en el entorno urbano colindante, así como en el nuevo desarrollo de los terrenos del PERI ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo".

- 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: por un lado la fachada sur configurado por un gran tejido residencial que genera la fachada principal de la avenida de Andalucía, y por otro, tal y como se ha ido recogiendo, el nuevo desarrollo de los terrenos de Cruzcampo, que configura un conjunto residencial situado al norte del ámbito, así como la relación este-oeste en la avenida con las edificaciones terciarias.

Por último, en relación a los usos y actividades, la parcela, actualmente calificada de Servicios Terciarios, ofrece una oportunidad de generar una fachada residencial, estableciendo una relación directa entre el nuevo desarrollo situado al norte, terrenos de Cruzcampo, y la fachada terciaria al sur de la Avenida de Andalucía.

La inclusión de los nuevos terrenos del sector colindante, contribuye a la estabilización del mercado donde la demanda supera en gran medida la oferta residencial. Es por tanto que se condiera además una buena opción valorar el cambio de uso de parte de la edificabilidad terciari a residencial favoreciendo y complaciendo las necesidades y demanda de la ciudad.

Conforme a este análisis, se realiza el siguiente **diagnóstico** de las principales problemáticas detectadas en el ámbito, a tener en cuenta para la elaboración de la propuesta de actuación:

- Situación actual de estancamiento en el desarrollo del suelo, debido -entre otros- a la nueva oferta de usos terciarios las parcelas colindantes.

- Zona de vacío urbano sin completar, constituyendo un área de oportunidad para la implantación de una pieza de articulación entre los tejidos residencial, y terciario del ámbito, que disponga a su vez de un frente urbano de fachada adecuado a la avenida de Andalucía.

Se desarrolla a continuación cada uno de estos puntos de manera detallada:

<u>VACÍO URBANO SIN COMPLETAR. OPORTUNIDAD DE ARTICULACIÓN ENTRE TEJIDOS</u>

La parcela objeto de estudio es el único suelo vacante sin desarrollar de la avenida de Andalucía .

La ubicación de la parcela es estratégica, debido a sus buenas condiciones de accesibilidad y alto grado de visibilidad desde la Avenida de Andalucía. Esto, añadido a su posición como cabecera del nuevo desarrollo del PERI Cruzcampo, le confiere un elevado potencial para poder desarrollar de manera representativa esa función de elemento de articulación entre los distintos tejidos urbanos del sector.

Foto aérea - Identificación de tejidos del ámbito y potencial de la parcela como pieza de articulación



Para posibilitar el desempeño de esta función como pieza de transición, sería necesario permitir el cambio de uso departe de la edificabilidad terciaria de la parcela a residencial, como uso de mayor demanda actual en el sector, asemejando las determinaciones urbanísticas a las parcelas residenciales del PERI Cruzcampo, entendiendo dicha ordenación como un conjunto unitario del que la parcela objeto del presente Estudio de Ordenaición forma parte y manteniendo un 30% de la edificabilidad terciaria para propiciar la diversidad de usos en el ámbito.

Se considera por tanto la parcela como una zona de clara oportunidad de mejora urbana, dada su condición actual de vacío y su potencial como pieza de engranaje y articulación de los diferentes tejidos urbanos concurrentes en el ámbito.

El desarrollo de la parcela objeto de la actuación, supone una oportunidad de mejora de esta situación de aislamiento, al menos en su ámbito de influencia más próximo, de cara a conseguir una mayor visibilidad de del desarrollo residencial hacia la Avenida de Andalucía.

Pero para esto es necesario modificar las actuales condiciones de implantación en la parcela de acuerdo al planeamiento vigente, para posibilitar un mayor grado de flexibilidad en la configuración en la propuesta.

I.6.1 ANÁLISIS E INFLUENCIA DEL PLANEAMIENTO DEL ENTORNO.

I.6.1.1 Estado de los proyectos y obras de urbanización.

Sobre el ámbito colindante se ha planteado en las últimas 2 décadas diversas posibilidades de desarrollo a partir del abandono de dichos terrenos por parte de la compañía cervecera "Cruzcampo".

A inicios de siglo se llegaron a plantear algunos proyectos bajo la estela de estudios de arquitectura estrella a nivel internacional, aparte de la intención de dotar a este enclave de una proyección importante, este intento quedo totalmente abandonado sembrando más incertidumbres sobre la viabilidad de abarcar un proyecto de tales dimensiones y en una localización tan próxima a zona prime.

Este exceso de expectativas agravado por la crisis financiera e inmobiliaria de la última década dejaron el proyecto y el desarrollo totalmente bloqueado creándose un inmenso vacío urbano tras la demolición total de las antiguas instalaciones de la cervecera hacia 2010.

Será a partir de finales de la década pasada cuando se retome la necesidad de desarrollo de estos terrenos, bajo un planteamiento ambicioso pero más ajustado a la realidad del mercado. En la actualidad se ha redactado y aprobado una actualización del Plan Especial de Reforma Interior así como el Proyecto de Reparcelación correspondiente, aprobado definitivamente tras su publicación el BOP con fecha 09/03/2018.

A grandes rasgos el PERI plantea una gran bolsa residencial, incluyendo una importante proporción de vivienda protegida, junto con equipamientos educativos y un gran espacio libre al norte del ámbito. La fachada a la avenida de Andalucía queda para servicios terciarios. Por otra parte se plantea una trama que conecte con los ámbitos colindantes, creando una vía de primer nivel que atraviesa el área y enlaza la avenida de El Greco con la Ronda de El Tamarguillo.

A efectos de la parcela objeto del Estudio de Ordenación, es importante considerar varios aspectos:

- Por un lado hay que tener en cuenta la citada conexión con la trama urbana del entorno, de manera que la parcela no queda únicamente con fachada a la avenida de Andalucía si no con relación hacia el nuevo desarrollo.
- La creación de una fachada de servicios residencial hacia la avenida de Andalucía, y una parcela terciaria continuación del centro comercial colindante y posible creador de sinergias para estos usos.
- La decidida apuesta por el desarrollo del ámbito con clara influencia dinamizadora en todo el entorno.



Ordenación general del PERI "Cruzcampo"

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:

- Situación actual de estancamiento en el desarrollo del suelo, debido -entre otros- a la gran oferta de usos terciarios en el sector.
- Zona de vacío urbano sin completar, constituyendo un área de oportunidad para la implantación de una pieza de articulación entre los tejidos residencial, de los suelos de Cruzcampo y la fachada terciaria de la Avenida de Andalucía, así como a la mixticidad de usos en la zona.
- Ordenar el ámbito generando un tejido urbano integrado con el desarrollo del PERI colindante, manteniendo la tipología edificatoria, así como sus alturas coherentes con el entorno.
- Dar respuesta a la demana ciudadana intensificando la oferta residencial en la zona.
- Generar un espacio libre que establezca una relación de plaza entra las edificaciones terciarias colindantes, de manera que se genere una nueva relación en el tejido urbano este oeste y norte sur.

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.

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.
- Incorporar en su diseño espacios libres de calidad, que aporten bienestar y confort a la ciudadadanía, que sean utilizados como zonas de transición, estancia y comunicación entre las edificaciones, y que sirvan a su vez como elementos articuladores de la trama urbana.
- Configurar nuevos paisajes urbanos, incorporando en ellos tanto elementos patrimoniales como espacios libres y zonas verdes, de cara a la mejora de la imagen de la ciudad existente y la revalorización de las zonas de intervención.
- Promover un modelo de ciudad compacta, con una movilidad urbana sostenible, impulsando el papel del transporte público y la movilidad no motorizada (peatonal, ciclista u otros), racionalizando los recorridos y desplazamientos y garantizando en todo momento las adecuadas condiciones de seguridad y accesibilidad.
- Seleccionar la mejor implantación posible para las nuevas dotaciones, en beneficio de su funcionalidad y aprovechamiento por el mayor número posible de usuarios, así como de su relación con el resto dotaciones ya existentes.
- Racionalizar el trazado de las infraestructuras urbanas (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.), tanto nuevas como existentes a reformar, empleando los equipos y medios adecuados para asegurar su adecuado funcionamiento y optimizar su eficiencia tanto desde el punto de vista ambiental como económico.
- Promover la generación y el empleo de fuentes de energía renovables, tanto en el viario, como en el espacio libre y la edificación de las nuevas propuestas de ordenación.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

- **Resolver la situación actual de parálisis y estancamiento en el desarrollo del suelo**, 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 parte de la parcela de terciario a residencial, al tratarse este último de un uso de mayor demanda en el municipio y por tanto de mayor viabilidad para su desarrollo.
- **Resolver adecuadamente la transición entre el desarrollo de Cruzcampo y la fachada terciaria al sur de la Avenida de Andalucía**.

- **Complementar la oferta actual de dotaciones en el sector** mediante la aportación de nuevas dotaciones, conforme al cumplimiento de deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, seleccionando adecuadamente su ubicación para conseguir -entre otros- el mayor nivel de relación posible entre las parcelas terciarias colindantes.

- Por último, se pretende que la propuesta quede articulada con el PERI colindante, como una ordenación unitaria que vuelque el desarrollo residencial hacia la Avenida.

I.7.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

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

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

Aclarar que estas alternativas, aparte de permitir la valoración urbanística de las distintas posibilidades de desarrollo del sector, se tomarán fundamentalmente en consideración en el proceso de evaluación ambiental de la intervención prevista, donde a través del Documento Ambiental Estratégico (DAE), -en caso de la evaluación ambiental estratégica simplificada-, se analizará en profundidad la evaluación ambiental de cada una de las propuestas.

En este sentido, el establecimiento de alternativas de ordenación y su posterior evaluación tanto desde el punto de vista de la planificación urbana como de la evaluación ambiental, constituye una valiosa herramienta para poder anticipar, mitigar o prevenir dinámicas actuales de crecimiento urbano que pudieran llegar a ser contraproducentes o no sostenibles.

Para la presente actuación se han contemplado **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

La alternativa 0 propone el mantenimiento de las condiciones actuales de ordenación de acuerdo al planemaiento vigente.

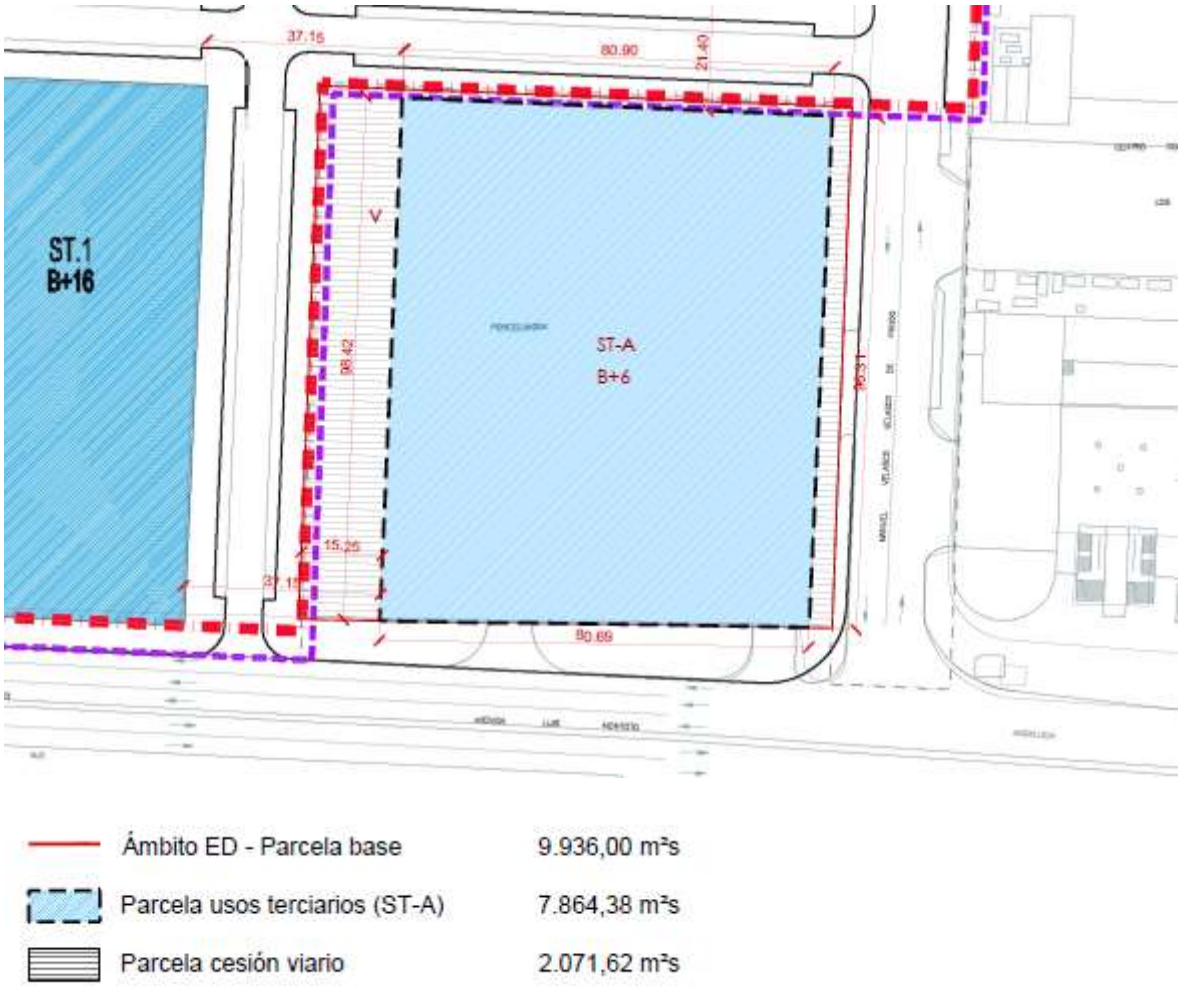
Según estas condiciones el uso previsto a desarrollar sería el de servicios terciarios.

Se mantienen las alturas máximas, manteniendo siete plantas reflejadas en el Estudio de Detalle y las condiciones de separación entre edificaciones.

Alternativa 0 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

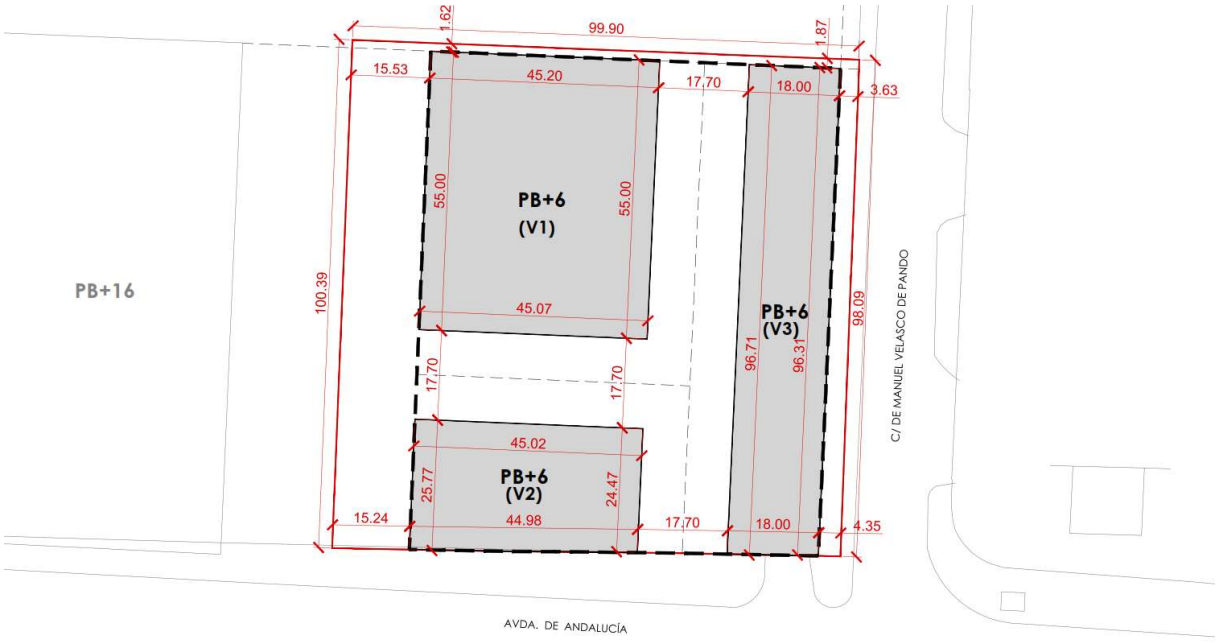
PARCELA	USO PRINCIPAL	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁX.
ST-A – 7.864,38 m²	Servicios Terciarios	60%	→ 34.629,00 m²t	7 plantas

Alternativa 0- Plano de Ordenación Estudio de Detalle



Ámbito ED - Parcela base	9.936,00 m²s
Parcela usos terciarios (ST-A)	7.864,38 m²s
Parcela cesión viario	2.071,62 m²s

Alternativa 1- Plano de Ordenación, Ocupación, Alineaciones y Volúmenes del Estudio de Detalle



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- Es un hecho evidente que la parcela por sus condiciones de uso y edificabilidad sigue siendo dificultoso su desarrollo llevando la misma más de 14 años vacía a pesar de la situación estratégica que posee para con la ciudad.
- Al factor anteriormente expuesto se le suma la parcela que linda a su este el Centro Comercial Los Arcos, así como toda la cabecera de usos terciarios de la parcela colindante.
- En la actualidad, no ha podido llevarse a cabo debido a la elevada edificabilidad del uso terciario que ha dificultado históricamente su desarrollo.

I.7.3.2 ALTERNATIVA 1

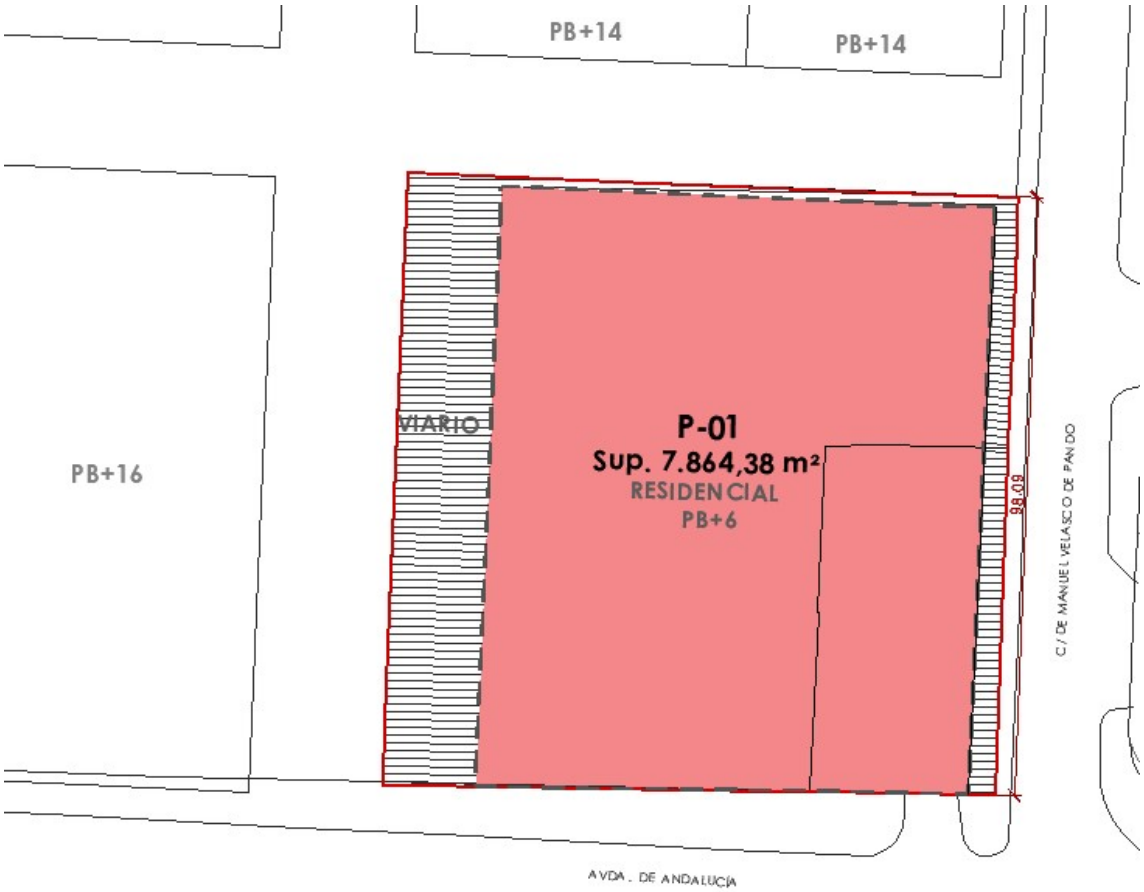
La alternativa 1 propone el mantenimiento de la parcela viario tal y como se recoge en el planeamiento vigente, resultante del Estudio de Detalle y convenio anterior.

Para la parcela resultante se propone un cambio de uso a residencial, con una edificabilidad de 31.858,68 y una altura máxima de 7 plantas.

En la planta baja de la parcela residencial se permite como compatible usos terciarios para que cuadre con el total de la tabla comercial y de oficinas para completar el uso residencial previsto.

Alternativa 1 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	USO PRINCIPAL	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁX.
RES– 7.864,38 m²	Residencial	60%	→ 34.629,00 m²t	7 plantas



La propuesta albergaría un número de viviendas total de 250 y para ello sería necesaria una reserva de suelo dotacional para sistema general de 6.770,40 m2 y para sistema local de quipamientos básicos, espacios libres y zonas verdes una superficie total de 3.809,70 m2, que en dicha propuesta no se incluirían en superficie de suelo.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- Si bien se permite que la parcela cambie de uso a residencial, con el viario peatonal que se mantiene tal y como estaba establecido en el Estudio de Detalle, derivado del Convenio Urbanistico, la imagen volumetrica urbana disminuye con las parcelas residenciales del norte.
- Además no se plantean espacios libres por lo que se tendría que acudir a los mecanismos de compensación de los mismos en virtud de lo dispuesto en la LISTAy RGLISTA.

I.7.3.3 ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 pretende que el área homogénea se ordene de manera unitaria en búsqueda de la mejor ubicación de los espacios libres y posibles viarios.

Se determinan tres parcelas lucrativas, la primera de ellas se establece para uso residencial con una altura de PB+16 adecuandose la misma a las parcelas del sector en desarrollo colindante, la misma consta de una superficie de 3.441 m² y una edificabilidad total de 15.086,00 m².

La segunda parcela también está destinado su uso al residencial con una altura máxima de PB+16, y una superficie de 1.134 m² y una edificabilidad de 7.543 m².

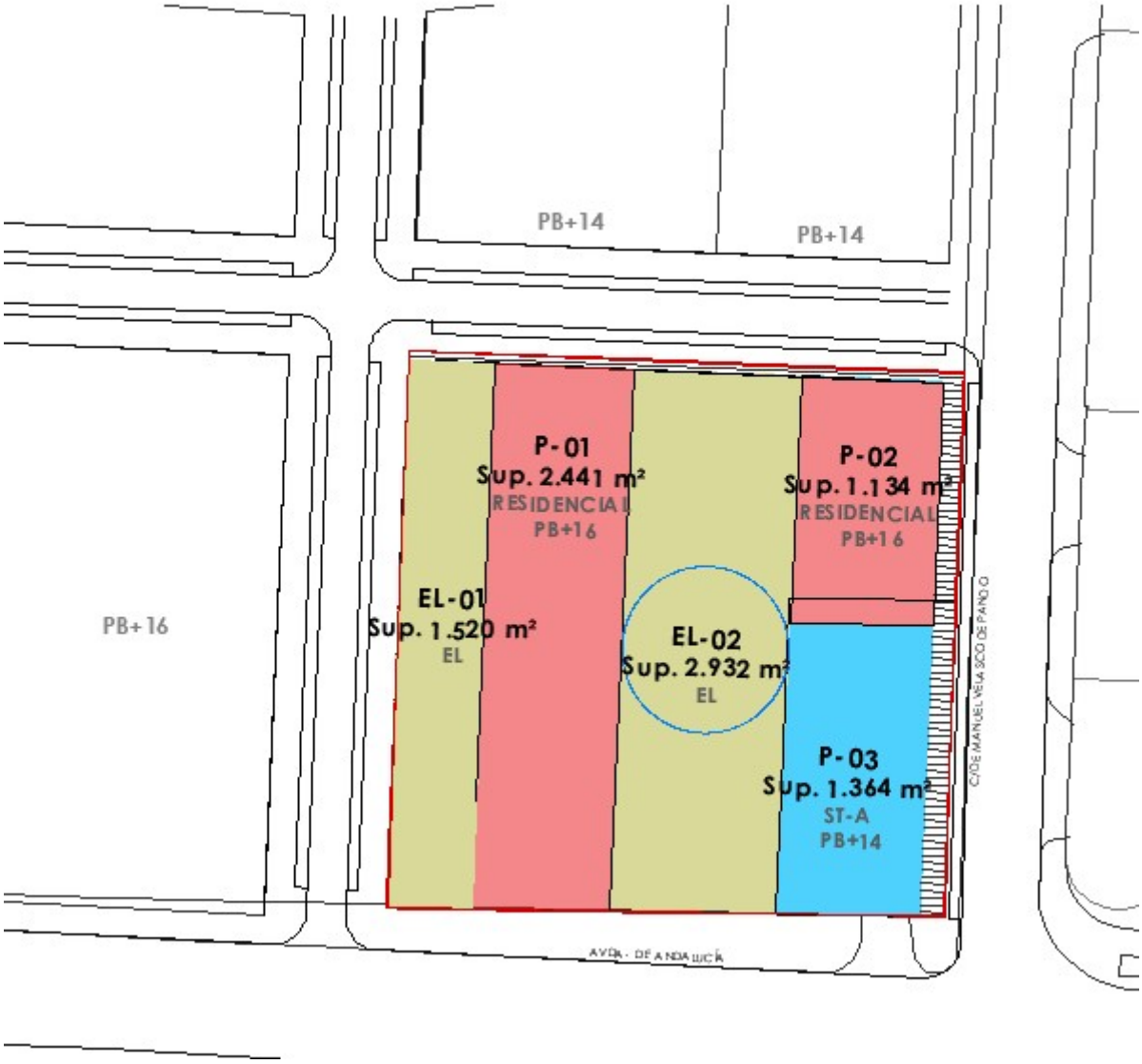
La tercera parcela lucrativa está destina a uso terciario en la categoría de servicios terciarios en Edificación Abierta (ST-A), para la misma se establece una altura máxima de PB+14 y una superficie total de 1.364 m² y una edificabilidad de 12.000 m².

De igual modo, se proponen dos parcelas de sistema general de espacios libres, con una superficie de 4.445,38 m²

Estas parcelas, ocuparán por un lado el viario peatonal que proviene del estudio de Detalle, situado al oeste del área homogénea y un parcela de nueva creación situada entre las parcelas lucrativas.

Alternativa 2 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	765,28	4.848,06		4.848,06	48
P02	RESIDENCIAL	3.583,57	19.392,24		19.392,24	155
P03	TERCIARIO	1.770,06		10.388,70	10.388,70	
Elp 1	ESPACIO LIBRE PRIVADO					
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.426,69				
VIARIO	VIARIO	390,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00	
		9.936,00				203



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- Se valora positivamente el carácter unitario de la ordenación generandodo bandas de apertura entre la Avenida de Andalucía y el PERI Cruzcampo.
- Se mantiene una edificabilidad prevista para uso terciario y se plantean dos parcelas residenciales que permiten la relación de estas con las parcelas residenciales del norte del sector colindante, favoreciendo la imagen volumétrica urbana.

I.7.3.4 ALTERNATIVA 3

La alternativa 3, propone un gran eje central destinado a espacios libres estableciendo una relación directa entre el peri de Cruzcampo y el entorno inmediato. Esta apertura verde, permite una conexión este-oeste entre la nueva ordenación de los terrenos de Cruzcampo y el ámbito existente.

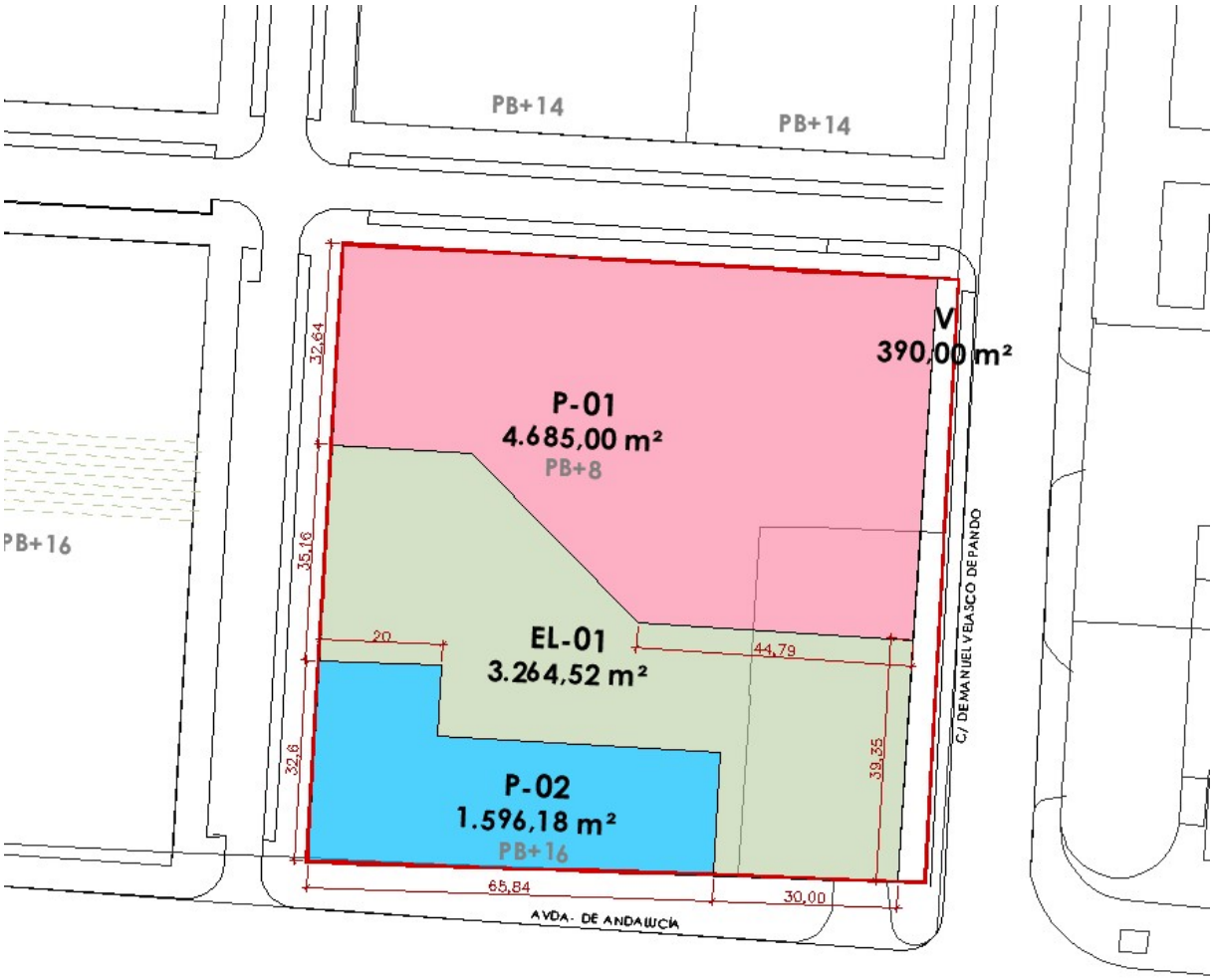
A su vez, la alternativa , plantea dos parcelas lucrativas, una de ellas con uso residencial y una de ellas con un uso terciario.

La parcela residencial situada al norte, con un total de 194 viviendas y una edificabilidad de 24.240,30 m². Al sur de la ordenación, y colindando con la Avenida de Andalucía, se sitúa la parcela terciaria, con una edificabilidad de 10.388,70 m² de techo. Generando fachada a la Avenoida de Andalucía y dando continuidad a las parcelas terciarias colindantes.

En la parcela residencial se permitirá el uso compatible con el uso comercial en planta baja. Asimismo, se plantea una altura de planta baja más 8 mas ático, asemejándose a las parcelas establecidas en el ARI-DSP-03 actualmente en fase de urbanización y edificación sin alcanzar su altura máxima. Así mismo, la parcela terciaria se propone con una altura de planta baja mas 16, con la intención de que pueda desarrollarse una torre vinculada al oeste, y una edificación de menos altura hacia el centro comercial Los Arcos.

Alternativa 3 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00	
		9.936,00				194



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- Se ordena el área homogénea como un ámbito unitario con un gran eje central de espacios libres entre las edificaciones propuestas.
- Se ordena el área homogénea como sistema general de espacios libres, permitiendo una relación directa entre el parque la Ranilla, y la ordenación situada la norte, así como estableciendo una relación transversal entre las edificaciones colindantes.
- Se plantea la ubicación de un espacio libre central generando un colchón verde hacia las edificaciones residenciales y estableciendo una relación este y oeste como gran espacio publico de unión entre el Centro Comercial y las parcelas terciarias del PERI ARI DSP 03 “La Cruz del Campo” .
- A su vez las edificaciones se alinean en la Avenida de Andalucía, generando una fachada terciaria en el único espacio vacante de la misma, vinculando el nuevo desarrollo colindantes con las edificaciones situadas en la misma.
- La forma y ubicación de las parcelas planteadas tienen relación con el desarrollo del PERI ARI DSP 03 “La Cruz del Campo” así como las edificaciones situadas en la Avenida de Andalucía homogenizando su impacto y su consonancia con el resto.
- A su vez permite poder asignar una tipología similar y mantener las alineaciones previstas en el PERI para mejorar la imagen urbana de la ordenacion.

I.7.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Alternativa 3- seleccionada

De entre las alternativas planteadas, se selecciona como propuesta definitiva la alternativa 3, al ser la única que cumple de manera efectiva con todos los objetivos planteados para la ordenación, cumpliendo con los objetivos de sostenibilidad, calidad y mejora para la ciudad.

La alternativa 0, al mantener las mismas condiciones de uso y ocupación de la parcela establecidas por el planeamiento vigente, no se considera viable para poder resolver la situación actual de estancamiento y falta de desarrollo del suelo.

La alternativa 1 por su parte, plantea un cambio de uso a residencial por lo que la situación de obsolescencia en la que se encuentra el suelo podría finalizar con la implantación de este uso. Si bien es cierto que esta alternativa no plantea dotaciones teniendo que acudir a los mecanismos de compensación previstos por la legislación. Además el viario no queda integrado en el área homogénea sino que se plantea como una parcela residual y aislada materializándose como un elemento árido desproporcionado.

La alternativa 2, se plantea como un área homogénea en la que se ordena de manera unitaria, calificando el viario peatonal como espacio libre, y generando cuatro nuevas parcelas, tres lucrativas y una nueva parcela de zona verde. Esta alternativa sí destina una parcela integrada en el centro del sector a espacios libres a diferencia de la alternativa 1. Esto favorecería la integración de los diferentes usos planteados en el sector y el mantenimiento de la relación y acceso con el sector colindante.

La alternativa 3, la alternativa seleccionada, plantea un conjunto integrado en el medio en el que se encuentra favorecido, por la aplicación de la parcela espacio libre entre las edificaciones, creando un colchón verde entre las edificaciones. A su vez establece un equilibrio entre los distintos usos planteados y propone la mejora de la oferta residencial en la zona.

En la zona norte del área homogénea se localiza una parcela lucrativa que al quedar alineada a las parcelas residenciales del sector ARI-DSP-03 se obtiene una óptima integración con su entorno más inmediato creando una imagen unitaria de conjunto. El espacio arbolado minimiza el impacto edificatorio, quedando abierto para el uso y disfrute de toda la ciudadanía. Y hacia la Avenida de Andalucía, una nueva parcela terciaria que cose el tejido urbano generando una fachada en consonancia con los usos del entorno.

I.7.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta, plantea un gran eje central destinado a espacios libres estableciendo una relación directa entre el peri de Cruzcampo y el entorno inmediato. Esta apertura verde, permite una conexión este-oeste entre la nueva ordenación de los terrenos de Cruzcampo y el ámbito existente.

A su vez, la alternativa , plantea dos parcelas lucrativas, una de ellas con uso residencial y una de ellas con un uso terciario.

La parcela residencial situada al norte, con un total de 194 viviendas y una edificabilidad de 24.240,30 m². Al sur de la ordenación, y colindando con la Avenida de Andalucía, se sitúa la parcela terciaria, con una edificabilidad de 10.388,70 m² de techo. Generando fachada a la Avenoida de Andalucía y dando continuidad a las parcelas terciarias colindantes.

En la parcela residencial se permitirá el uso compatible con el uso comercial en planta baja. Asimismo, se plantea una altura de planta baja más 8 mas ático, asemejándose a las parcelas establecidas en el ARI-DSP-03 actualmente en fase de urbanización y edificación sin alcanzar su altura máxima. Así mismo, la parcela terciaria se propone con una altura de planta baja mas 16, con la intención de que pueda desarrollarse una torre vinculada al oeste, y una edificación de menos altura hacia el centro comercial Los Arcos.

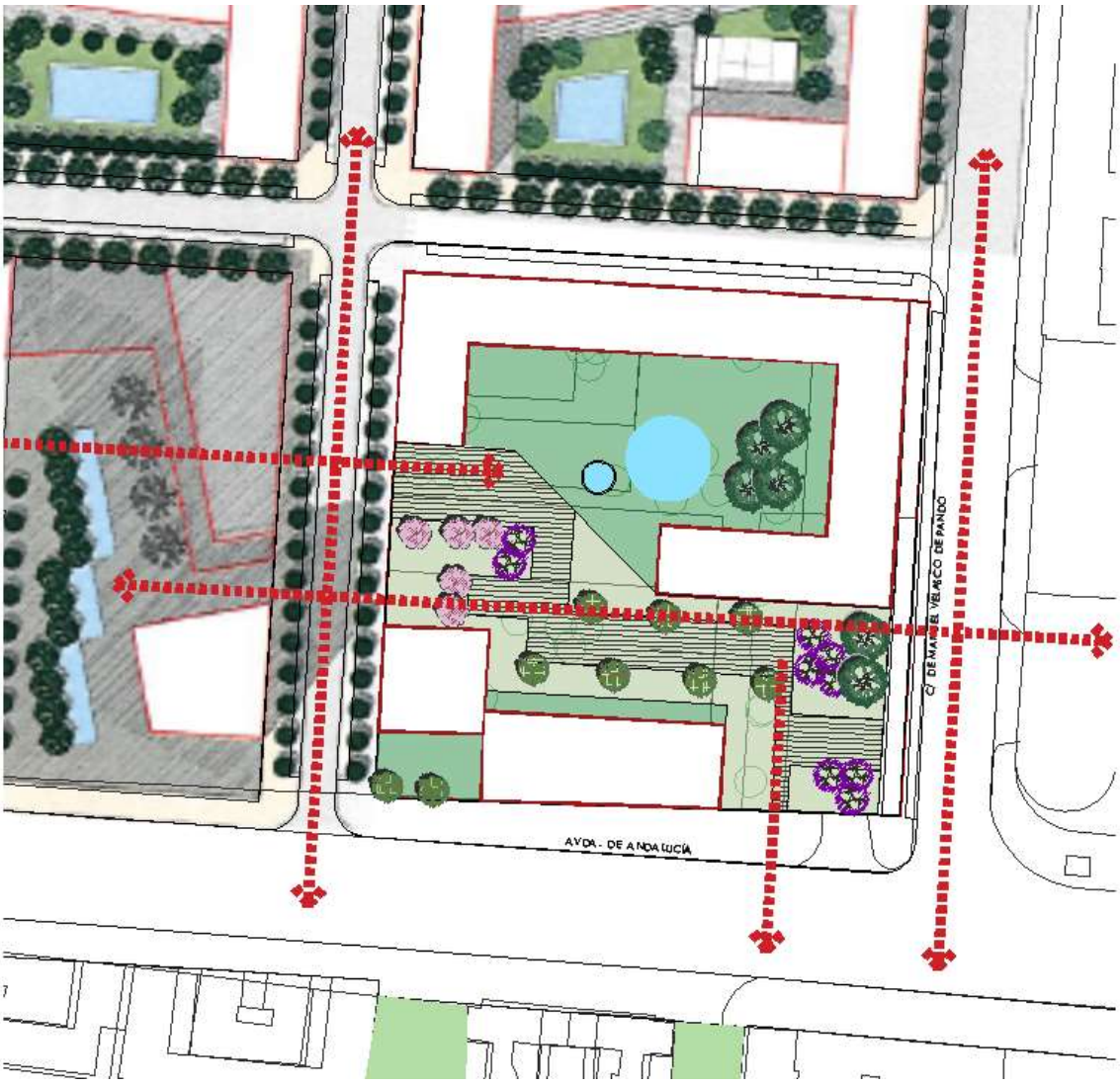
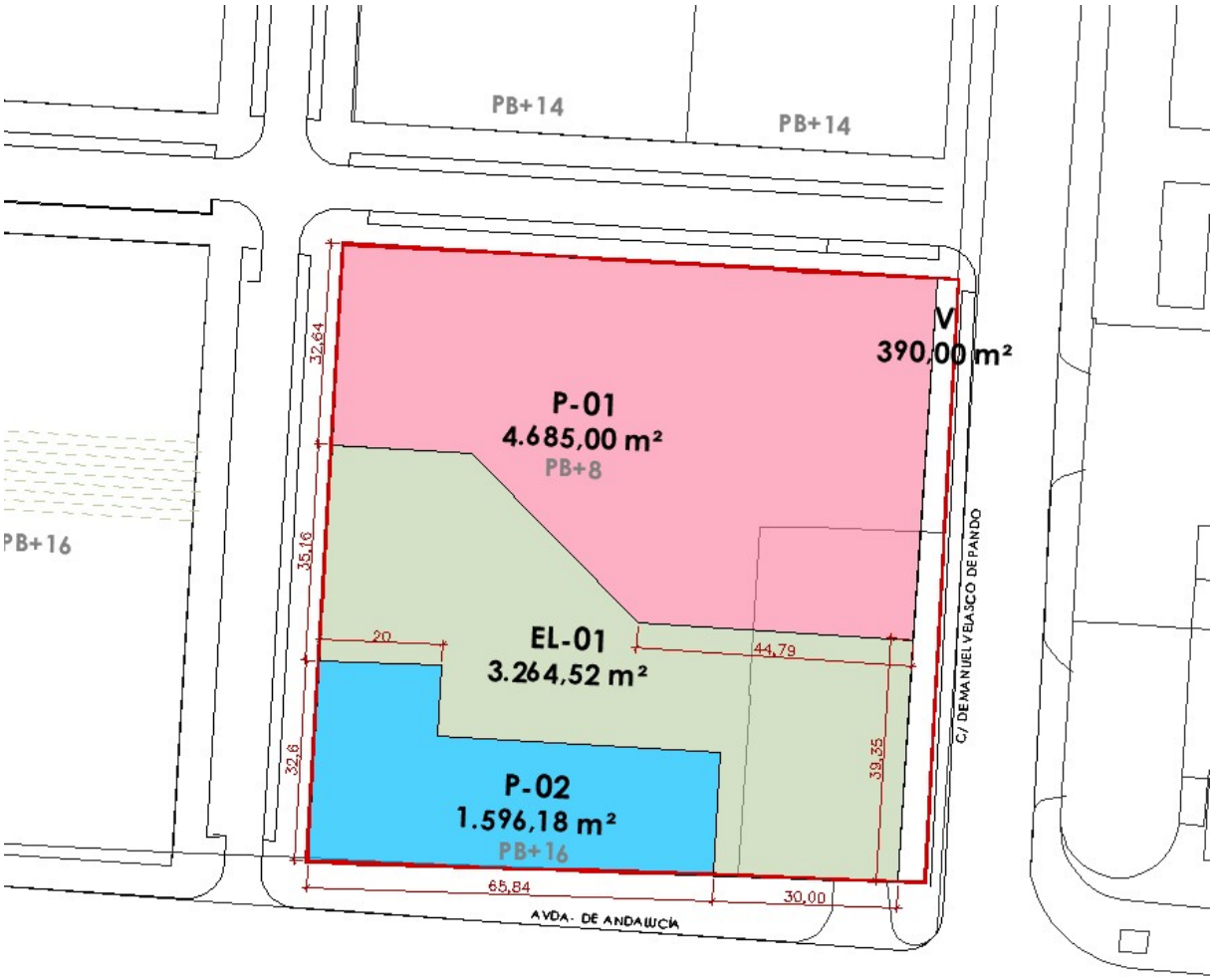


Tabla resumen de parámetros urbanísticos

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00	
		9.936,00				194



I.7.5 JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA DE LA ACTUACIÓN

El propuesta de actuación planteada supone una mejora con respecto a la situación urbana actual y las posibilidades de intervención previstas por el planeamiento vigente, aprovechando a su vez el potencial y oportunidades de desarrollo del ámbito.

El art. 27 de la LISTA, las actuaciones de mejora urbana (en adelante AMU) "deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente".

LA MEJORA DEBE CONSEGUIR UN MAYOR BIENESTAR DE LA POBLACIÓN (ART. 119.A DEL REGLAMENTO).

La propuesta supone una mejora, entre otros, de las 3 líneas fundamentales de acción previstas por parte de la "Guía para planificar ciudades saludables" (Fariña J., Higueras E., Román E., Pozo E., 2022. Ministerio de Sanidad, Federación Española de Municipios y Provincias), para la mejora de la salud, la contribución al bienestar de la población y la creación de entornos urbanos más saludables:

- Ciudades pensadas para caminar

PRINCIPIO/OBJETIVO: el caminar como actividad para salir del sedentarismo, favorecer la reducción de la obesidad de las personas y las enfermedades cardiovasculares.

Mediante la incorporación de amplias zonas de espacios libres la propuesta fomenta la movilidad peatonal, contribuyendo también al empleo de la bicicleta y el uso transporte público. Tanto las zonas de espacios libres como los espacios peatonales de acerado se diseñarán atendiendo a criterios de confort ambiental, comodidad, seguridad y atractivo para favorecer su uso lo máximo posible.

La propuesta tendrá en cuenta también en el diseño de su urbanización las distintas capacidades de las personas por rango de edad o aquellos condicionantes derivados de sus limitaciones cognitivas o físicas, considerando de una manera específica las necesidades tanto de las personas mayores como de la infancia, promoviendo en ambos casos la movilidad activa y la cración de espacios para la convivencia y el desarrollo.

- Incorporación de la naturaleza en la ciudad

PRINCIPIO/OBJETIVO: contribución a la mejora de la salud de las personas mediante la promoción de las zonas verdes en la ciudad, debido a sus constatados beneficios físicos y psicológicos.

La dotación de espacios libres y zonas verdes previstos por la propuesta contribuye a la mejora de la salud planteada por esta línea.

El diseño de la propuesta plantea la incorporación de arbolado, arbustos y zonas ajardinadas de superficie tanto en las zonas de espacios libres como en las aceras, permitiendo la generación de espacios de sombra con presencia de la naturaleza en ámbitos de proximidad a las zonas residenciales; suponiendo a su vez una contribución a la mejora general del microclima urbano y la calidad del aire, gracias a a la aportación de nuevos elementos vegetales.

Por último, los espacios libres y zonas verdes de la propuesta, se han dispuesto conforme a criterios de continuidad e interrelación, garantizando en todo momento su accesibilidad universal, de cara a la conformación de una verdadera red de infraestructura verde urbana, que contribuya al incremento de los desplazamientos peatonales y ciclistas, así como a la mejora de los hábitos de vida activa y saludable por parte de la población.

- Creación de nuevos espacios de encuentro y convivencia

PRINCIPIO/OBJETIVO: Promover nuevos espacios de encuentro y convivencia en la ciudad, para salir del aislamiento, el individualismo y la soledad no deseada, velando por la consecución de espacios no segmentados por grupos de población, para facilitar el encuentro y la interacción intergeneracional.

Los espacios libres públicos previstos por la propuesta incorporán en el diseño de su urbanización espacios de encuentro y convivencia, que puedan dar cabida a actividades de tipo variado e intergeneracional, de cara a satisfacer y dar servicio a los intereses de todo el espectro de la población. Garantizando la accesibilidad universal a estos espacios y situándolos con la mayor proximidad posible tanto a las zonas residenciales como a los espacios verdes incluidos dentro del ámbito.

NECESIDAD DE NUEVAS DOTACIONES O DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

La actuación prevista, debido al incremento poblacional que supone la propuesta, precisa de nuevas dotaciones públicas, conforme a lo establecido por RG LISTA art. 82, -tal y como se justifica en el apartado del cumplimiento de deberes y reservas dotacionales de la Memoria de Ordenación-, y por lo tanto, de acuerdo a RG LISTA art. 47.1 y 47.3 b), puede considerarse como actuación de mejora urbana.

LA PROPUESTA NO CONLLEVA NECESIDAD DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo a RG LISTA art. 47.3 a) la actuación prevista no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, dado que no altera la configuración de los viales del entorno 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 a RG LISTA art. 188.

Por tanto, al no precisar la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, de acuerdo a RG LISTA art. 47.1 y art. 48.1, la propuesta tiene la consideración de actuación de mejora urbana.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 119 c) DE RG LISTA

No corresponde la justificación de este apartado, puesto que la propuesta no implica desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, ni supone el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida que no hubiera cumplido aún con su finalidad.

ALINEAMIENTO DE LA PROPUESTA CON LOS OBJETIVOS, FINALIDADES Y PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU

La actuación propuesta responde a los objetivos expresados en el PGOU, concretamente en lo relativo a las finalidades y principios rectores de la ordenación urbanística descritos en las Normas Urbanísticas art. 1.1.4:

X	a) La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitante, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
	La iniciativa prevista supone una propuesta de desarrollo urbano sostenible y cohesionado para la ciudad, al plantear la puesta en carga de una zona de vacío urbano en situación actual de estancamiento, adaptando su uso y condiciones a las demandas actuales de la ciudad y de la población, así como estableciendo relación con su entorno y con el resto de la ordenación urbanística prevista para el conjunto del ámbito. En este sentido plantea una mejora de las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad, garantizando además la disponibilidad de suelo para dotaciones, en relación al incremento de población propuesto. El cambio de uso de la propuesta a residencial contribuye así mismo a ampliar la actual oferta de viviendas de la ciudad, manteniendo un 30% de la edificabilidad terciaria, para propiciar la implantación de actividades económicas.
X	

	b) La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
	La dotación de espacios libres y zonas verdes prevista por la propuesta garantiza unas adecuadas condiciones para el disfrute del medio ambiente urbano y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.
	c) La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
X	d) La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
	Los usos del suelo y de las edificaciones previstos por la propuesta responden al interés general, al corresponderse con los usos de mayor demanda actual en la zona, y ser además coincidentes con los usos mayoritarios contemplados por el planeamiento aprobado para el conjunto del ámbito (PERI "Cruzcampo").
X	e) El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
	Se garantiza mediante la justificación de la propuesta del cumplimento de LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49 y 54, relativa a los deberes asociados a las actuaciones de mejora urbana.
X	f) La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.
	Se garantizará la justa distribución de beneficios y cargas durante el proceso de ejecución de la actuación prevista, mediante el cumplimiento -entre otros- de LISTA art. 93 y RG LISTA art. 53 y 135.

JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LOS PARÁMETROS PROPUESTOS

DEMANDA SOCIAL Y DEMOGRÁFICA

La modificación de parte del uso terciario a residencial responde a una demanda de viviendas para satisfacer el crecimiento de la población y la creación de nuevos hogares, particularmente en una zona urbana donde hay una tendencia hacia el aumento de residentes permanentes o hacia la atracción de población joven y familias.
La pandemia y el teletrabajo, entre otros factores, han incrementado la demanda de espacios residenciales de calidad en las ciudades, donde existe una clara preferencia por áreas bien comunicadas y con servicios cercanos.
Los últimos informes publicados respecto a la demanda del mercado inmobiliario de Sevilla, arrojan que la ciudad ha triplicado su ritmo anual de producción de vivienda hasta casi las 6.000 unidades anuales entre 2021 y 2024, frente a una media de 2.000 en los diez años anteriores
Según los datos, el sector está experimentando un crecimiento sostenido impulsado por una oferta cada vez más diversa. En este contexto, el informe subraya la importancia de la inversión y la apuesta por el desarrollo de nuevos proyectos residenciales, como el que está teniendo lugar en áreas como Cruzcampo y Pítamo, y en zonas periféricas como Dos Hermanas, Alcalá de Guadaíra y Mairena del Aljarafe. Si bien en el entorno del ámbito se está desarrollando el suelo residencial de Cruzcampo, la mayor parte de la oferta se centra en la zona sur de la ciudad, estimando por tanto, que la zona San Pablo-Santa Justa presenta gran demanda no alcanzada con la oferta actual.
Es importante recalcar que, en el ámbito residencial, el 96% de la nueva oferta plurifamiliar y el 80% de la vivienda unifamiliar ya han sido vendidas sobre plano. Los datos arrojan una elevada demanda de vivienda, considerando

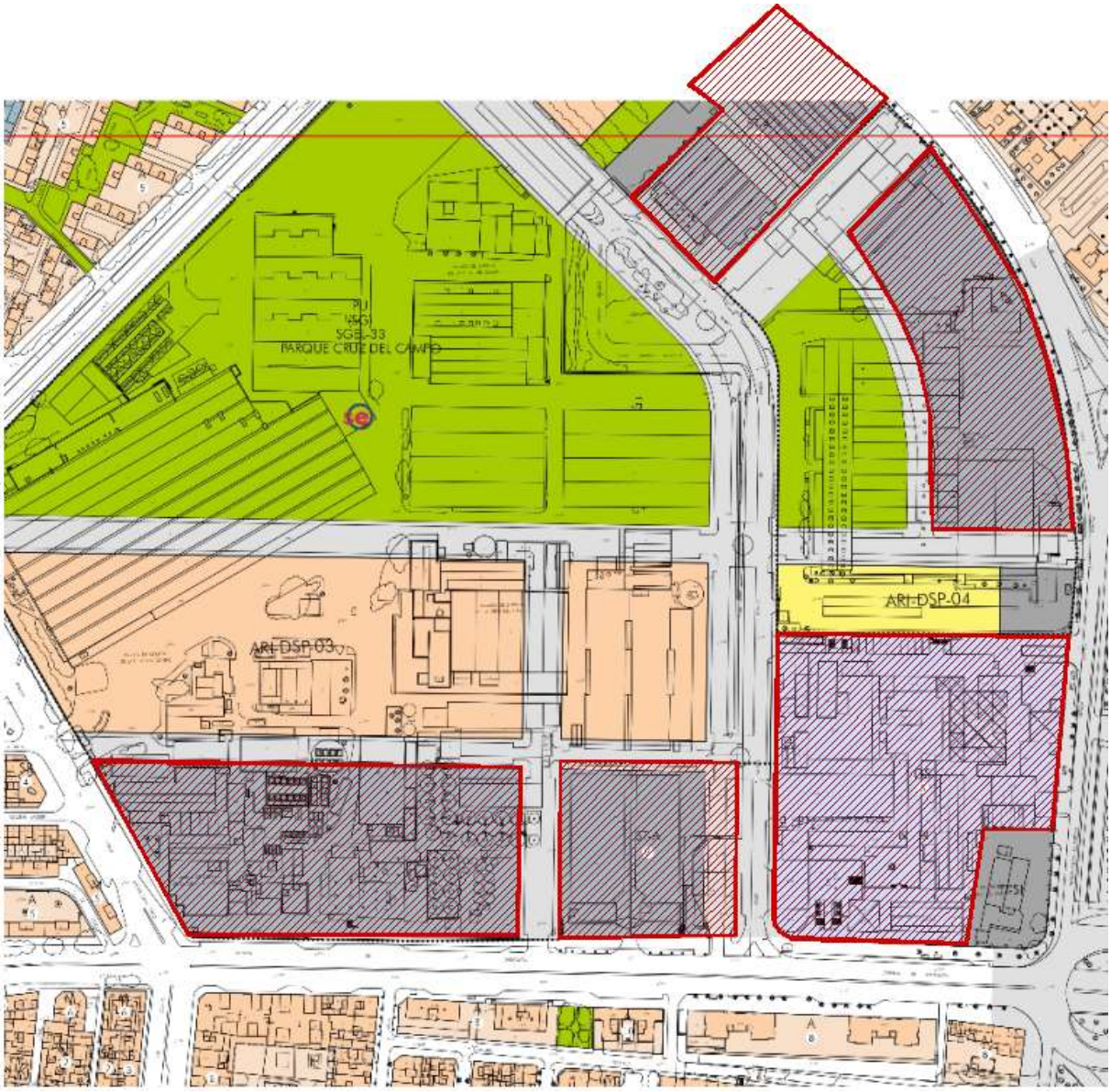
que la ciudad aún necesitaría añadir aproximadamente 2.000 viviendas anuales para satisfacer la creciente demanda.

La propuesta, por tanto, se sitúa en la tendencia de crecimiento actual, mejorando la oferta residencial, y permitiendo colmatar un vacío urbano con un uso necesario en la actualidad, manteniendo un equilibrio de mezcla de usos y tipologías.

Este crecimiento en el mercado residencial, junto a una oferta más diversa y el aumento de suelo disponible, ha moderado el alza de los precios de la vivienda, aumentado un 5% en 2024, frente al 7% del año anterior. Por tanto la propuesta incrementaría la oferta de suelo permitiendo flexibilizar los precios y posibilitar un mayor acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía.

El entorno circundante se encuentra colmatado también, de usos terciarios, tanto por los previstos en los desarrollos colindantes, como los existentes ya ejecutados. Por lo que se justifica la reducción de edificabilidad de este uso en el ámbito, manteniendo en todo momento un equilibrio entre el uso residencial y terciario.

De igual modo, se propone una diversidad tipológica con la incorporación de viviendas libres, mejorando las posibilidades de acceso a vivienda así como la oferta del entorno urbano.



MEJORA:

El cambio de uso parcial propuesto para la parcela, pasando de terciario a residencial, permitirá satisfacer el crecimiento de la población, y la creación de un nuevo tejido residencial. El mantenimiento, a su vez, de edificabilidad terciaria, permitirá la generación de nuevas actividades económicas y la diversidad de usos.

ADAPTACIÓN A LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario muestra una tendencia hacia una mayor demanda de espacios residenciales bien ubicados, mientras que la saturación de espacios terciarios puede hacer menos rentable este uso en ciertas áreas. Reconvertir estos espacios permite adaptarse a las tendencias actuales del mercado.

MEJORA:
Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.

Se pretende precisamente facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población sin barreras innecesarias. La ubicación del ámbito en una superficie con un perímetro urbanizado atiende al criterio de no exceder la ocupación de espacio y atender a la desarrollar zonas ya ocupadas.

PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD NETA Y DENSIDAD DE VIVIENDAS COHERENTE CON LAS PROPUESTAS EN LA ZONA

La propuesta del Estudio de Ordenación, es coherente con los parámetros urbanísticos que se desarrollan en el entorno, si bien algunas de las parcelas sitadas al otro lado de la Avenida de Andalucía, se encuentra calificadas de residencial en edificación abierta, se ha elaborado una tabla con las edificabilidades netas existentes en el ámbito, teniendo en cuenta la Avenida de Andalucía, así como las parcelas residenciales del PERI Cruzcampo.

	SUP	EDIFICABILIDAD	EDIF NETA	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD NETA VIV/Ha
BL CRUZCAMPO	2.520,00	12.802,00	5,08	128	507,94
	794,00	4.080,00	5,14	32	403,02

	SUP	EDIFICABILIDAD	EDIF NETA	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD NETA VIV/Ha
MANZANA CRUZCAMPO	4.121,00	25.203,00	6,12	252	611,50
	4.144,00	18.745,00	4,52	147	354,73
	5.735,00	26.011,00	4,54	204	355,71
	5.983,00	27.031,00	4,52	212	354,34
	7.203,00	51.007,00	7,08	510	708,04
	5.130,00	23.206,00	4,52	182	354,78
	3.326,00	15.045,00	4,52	118	354,78
	5.042,00	22.696,00	4,50	178	353,03
EDIFICACIONES AVDA. ANDALUCÍA	621	5200	8,37		

	SUP	EDIFICABILIDAD	EDIF NETA	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD NETA VIV/Ha
P1	4.865	24.240,30	5,17	194	414

Edificabilidad neta 4,50<5,17<7,08

Densidad viv 353<414<708

La AMU no supera la edificabilidad neta máxima de la zona donde se actúa, ni la densidad de viviendas.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA ACORDE AL PAISAJE URBANO

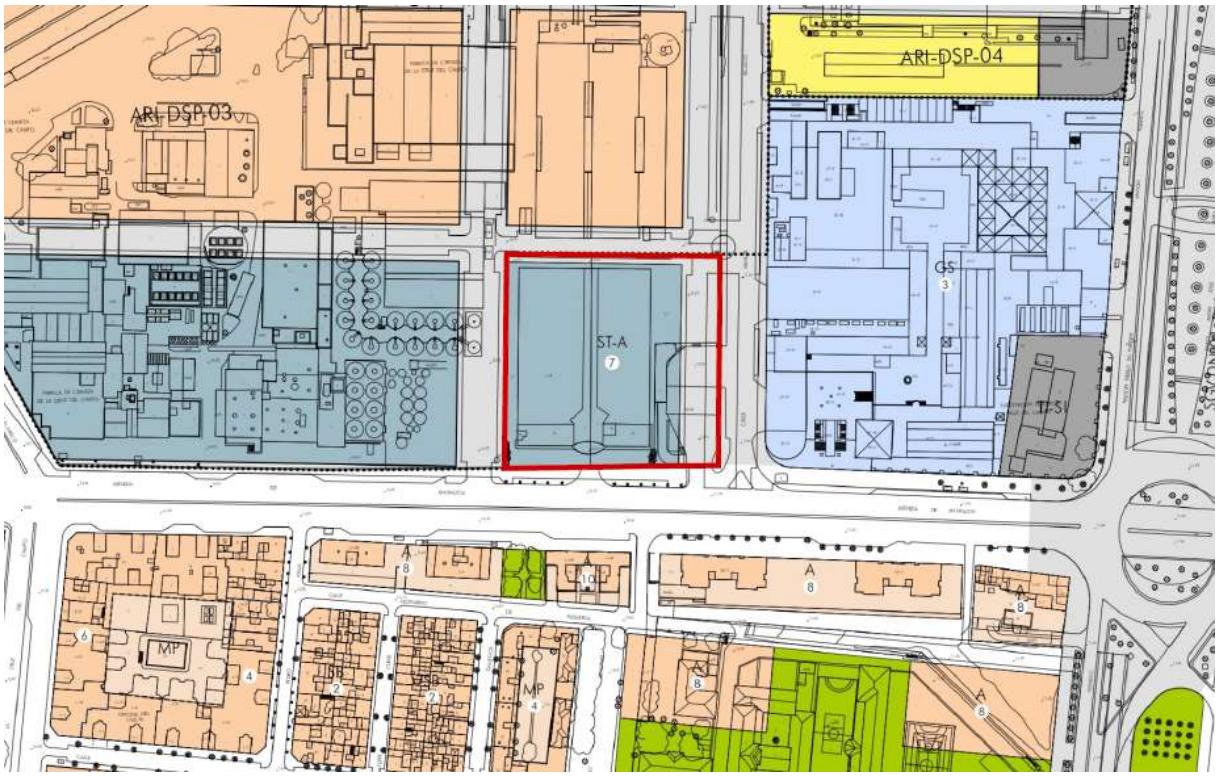
El estudio de Ordenación plantea una altura máxima para la parcela residencial situada al norte de planta baja mas 8 mas ático, manteniendo la imagen urbana de la ordenación residencial colindante. La parcela terciaria, a su vez, propone una torre de baja mas 16 en consonancia con la parcela terciara del PERI Cruzcampo, y una altura inferior, aproximadamente de baja mas 5 a la fachada de la Avenida de Andalucía.

Para dar cumplimiento a la INSTRUCCIÓN RELATIVA A LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA, las edificaciones resultantes de la nueva ordenación se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2)

En este sentido, las edificaciones mas próximas, se sitúan a una distancia de 20 metros, correspondiéndose con las secciones viarias situadas al norte, este y oeste del ámbito. en el caso de la Avenida de Andalucía, la sección viaria en el punto mas desfavorable es de 35 metros, garantizando que la nueva ordenación propuesta, aún incrementando el número de plantas, no afecta a las parcelas colindantes.

De igual modo, las alturas previstas y existentes en el ámbito, oscilan entre las 8 y 10 plantas de las edificaciones situadas en la Avenida de Andalucía, a las 15 plantas en el PERI Cruzcampo, ajustándose a a las alturas de su entorno, siendo acorde, por tanto, con el aisaje urbano circundante.

El resto de parcelas propuestas se plantean con alturas inferiores.


ARI-DSP-03
ARI-DSP-04
ST-A
GS
MP



MEJORA EN LA CUALIDAD ESPACIAL Y REACTIVACIÓN DEL ÁMBITO

MEJORA DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESTANCAMIENTO EN EL DESARROLLO DEL SUELO

La ubicación de la parcela es estratégica, debido a sus buenas condiciones de accesibilidad y alto grado de visibilidad desde la Avenida de Andalucía. Esto, añadido a su posición como cabecera del nuevo desarrollo genera una oportunidad de mejora en la ciudad.

Para posibilitar el desempeño de esta función como pieza de transición, sería necesario permitir el cambio de uso de la parcela a residencial, como uso de mayor demanda actual en el sector, asemejando las determinaciones urbanísticas a las parcelas residenciales del PERI Cruzcampo, entendiendo dicha ordenación como un conjunto unitario del que la parcela objeto del presente Estudio de Ordenaición forma parte.

En relación a los usos y actividades, la parcela, actualmente calificada de Servicios Terciarios, ofrece una oportunidad de generar una fachada residencial, estableciendo una relación directa entre el nuevo desarrollo situado al norte, terrenos de Cruzcampo, y la fachada terciaria al sur, hacia la Avenida de Andalucía.

La diversidad tipológica residencial, así como la parcela de uso terciario, mejoran la oferta de usos y la posibilidad de desarrollo incrementado las posibilidades de implantación, y permitiendo colmatar un vacio urbano en un ámbito estratégico.

MEJORA:

El cambio de uso propuesto para la parcela, pasando de terciario a residencial, permitirá resolver la situación actual de obsolescencia y estancamiento de más de una década en el desarrollo del suelo, al optar por un uso alternativo de gran demanda y con garantías reales de viabilidad económica para la materialización de la propuesta.



OPORTUNIDAD DE COMPLETAR UN SOLAR VACANTE MEDIANTE UNA PROPUESTA CON CAPACIDAD DE ARTICULACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS TEJIDOS URBANOS DEL ÁMBITO

La parcela objeto de estudio es el único suelo vacante que quedará sin desarrollo tras la urbanización del PERI de Cruzcampo, y hacia la Avenida de Andalucía.

I.1.1. ESTE VACÍO GENERA UNA IMAGEN INCOMPLETA DEL FRENTE DE LA AVENIDA DE ANDALUCÍA, INTERRUMPIENDO LA SECUENCIA ESPACIAL Y URBANA HACIA LA AVENIDA DE ANDALUCÍA.

Sin embargo, la ubicación de la parcela es estratégica, debido a sus buenas condiciones de accesibilidad y alto grado de visibilidad desde la Avenida de Andalucía. Esto, añadido a su posición como cabecera de la urbanización del PERI de Cruzcampo, le confiere un elevado potencial para poder desarrollar de manera representativa esa función de elemento de articulación entre los distintos tejidos urbanos del sector.

A su vez, la parcela queda situada entre el centro comercial Los Arcos y las parcelas terciarias del desarro urbanísco colindante, lo que le confiere una posibilidad de convertirse en eje de unión entre ambas parcelas terciarias, con la generación de un espacio público central que sirva de esponjamiento entre ambas.



Para posibilitar el desempeño de esta función como pieza de transición, sería necesario permitir el cambio de uso parcial, para permitir el uso residencial, como uso de mayor demanda, e incrementar la oferta de residencial, en un ámbito de diversidad de usos.



MEJORA:

La ordenación planteada permite completar el actual vacío urbano que supone la parcela, debido a su condición de solar, mediante una propuesta adaptada a las condiciones específicas del ámbito como punto de confluencia de diferentes tejidos urbanos (residencial, terciario y espacios libres), logrando una adecuada transición entre todos ellos y configurando además hacia la avenida de Andalucía una fachada atractiva, permeable y dotada de elementos de continuidad formal con las construcciones existentes.

Las distancias de separación con las edificaciones existentes previstas tanto al norte como al sur, más el espacio libre situado entre las parcelas residenciales, permiten obtener una configuración de fachada muy permeable a la avenida de Andalucía.

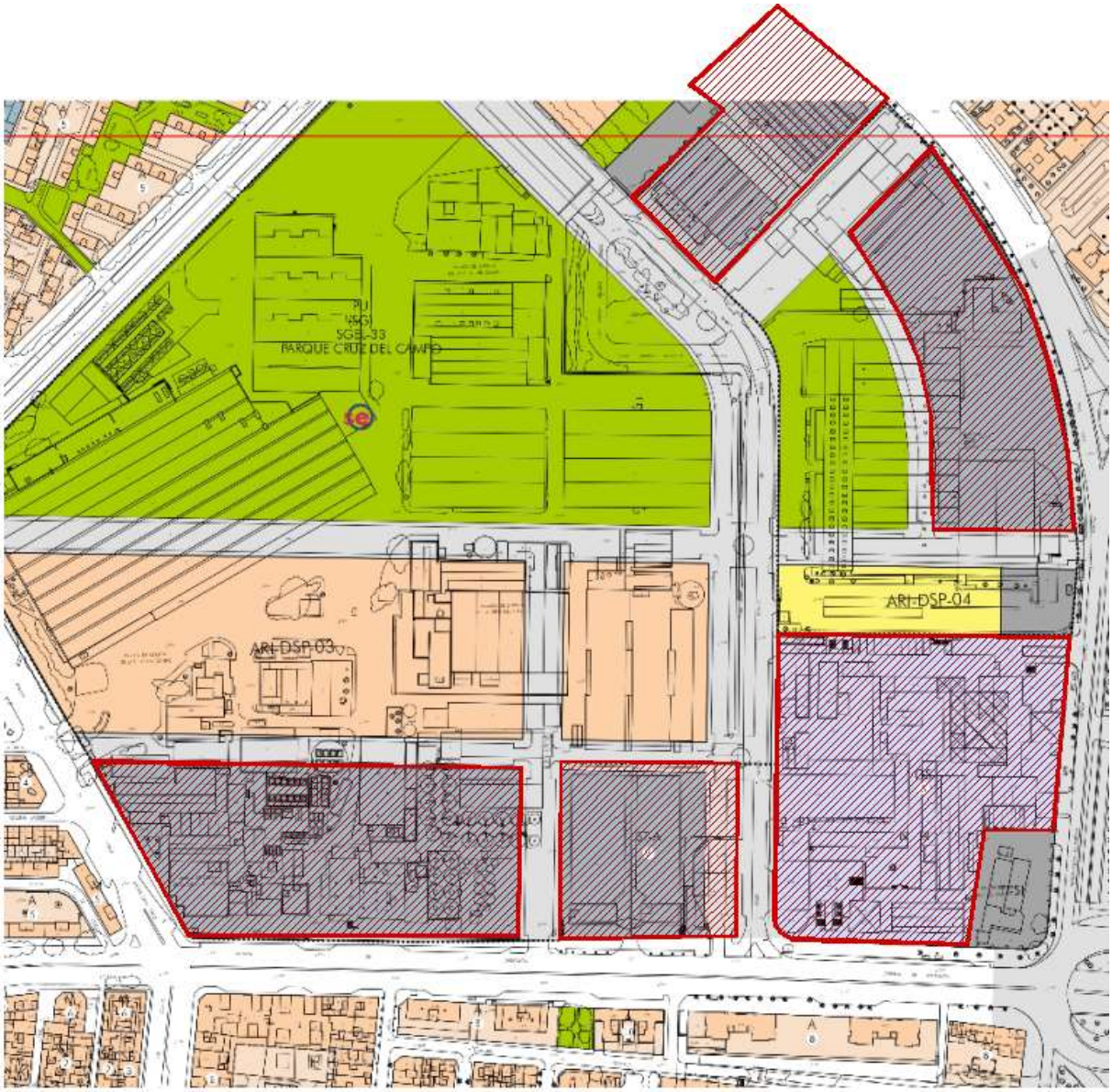
Por último, en relación a la disposición general de la ordenación, la ubicación de la nueva zona de espacios libres permite generar un espacio de transición entre las parcelas terciarias colindantes, permitiendo un pulpón verde entre ambas.

De igual modo, el cambio de uso parcial de terciario a residencial, de suelo urbano, se justifica y motiva por la necesidad de responder a la evolución de las demandas urbanas y demográficas, promoviendo la sostenibilidad y eficiencia en el uso del suelo, junto con la dinamización del entorno urbano.



REVITALIZACIÓN URBANA

El cambio de uso parcial de suelo terciario a residencial mejorará el equilibrio entre usos urbanos. En áreas con una alta concentración de comercios, oficinas o instalaciones de servicios, la introducción del uso residencial fomentará la creación de una comunidad más equilibrada y dinámica, recuperando vacíos y zonas infrautilizadas del uso terciario en el entorno urbano.



MEJORA:

Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.

Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.

Por tanto, la propuesta tendría un efecto positivo ya que pretende la renovación de un espacio no utilizado para la ciudad.

MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA

El uso terciario, especialmente en forma de grandes oficinas y centros de comercio, suele asociarse con mayores niveles de tráfico y actividad diurna. Reducir la edificabildiad terciaria puede favorecer una reducción de estos impactos negativos, promoviendo entornos más tranquilos, seguros y con menor contaminación acústica y ambiental.

La transformación en residencial permite la inclusión de zonas verdes, áreas de recreo y espacios de uso común, que mejoran la calidad de vida de los habitantes promoviendo la cohesión social en el entorno.

MEJORA:

Romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas. Se disminuyen así además los problemas de convivencia asociados a una excesiva presión sobre los recursos naturales y las dotaciones públicas.

La creación de un espacio libre supone una zona de encuentro ciudadano, rompiendo la densidad de ocupación del suelo, favoreciendo la convivencia, ya que sirve como pulmón verde al ámbito urbano y permite el disfrute a los habitantes de la zona.

Una vez establecidas las principales estrategias de mejora de la ciudad así como considerando los parámetros urbanísticos máximos de referencia, se plantean una serie de directrices para la definición final del modelo urbano para el ámbito que se pueden resumir en las siguientes líneas de actuación:

Promover una adecuada integración en la ciudad

Se hace necesario fomentar la permeabilidad física y visual permitiendo las conexiones con la ciudad, y una adecuada integración de esta nueva pieza urbana en la ciudad. El modelo urbano no puede conformarse como un frente continuo y homogéneo, por lo que la disposición de las parcelas lucrativas se debe realizar considerando este aspecto de modo que se impidan pantallas visuales y fachadas extremadamente extensas.

Crear espacios de convivencia y actividad

La disposición de la edificación debe permitir una adecuada integración de los usos lucrativos con la red de espacios libres de la actuación, fomentando la interacción entre usos y evitando espacios estancos en el desarrollo.

Facilitar la construcción de un modelo compacto.

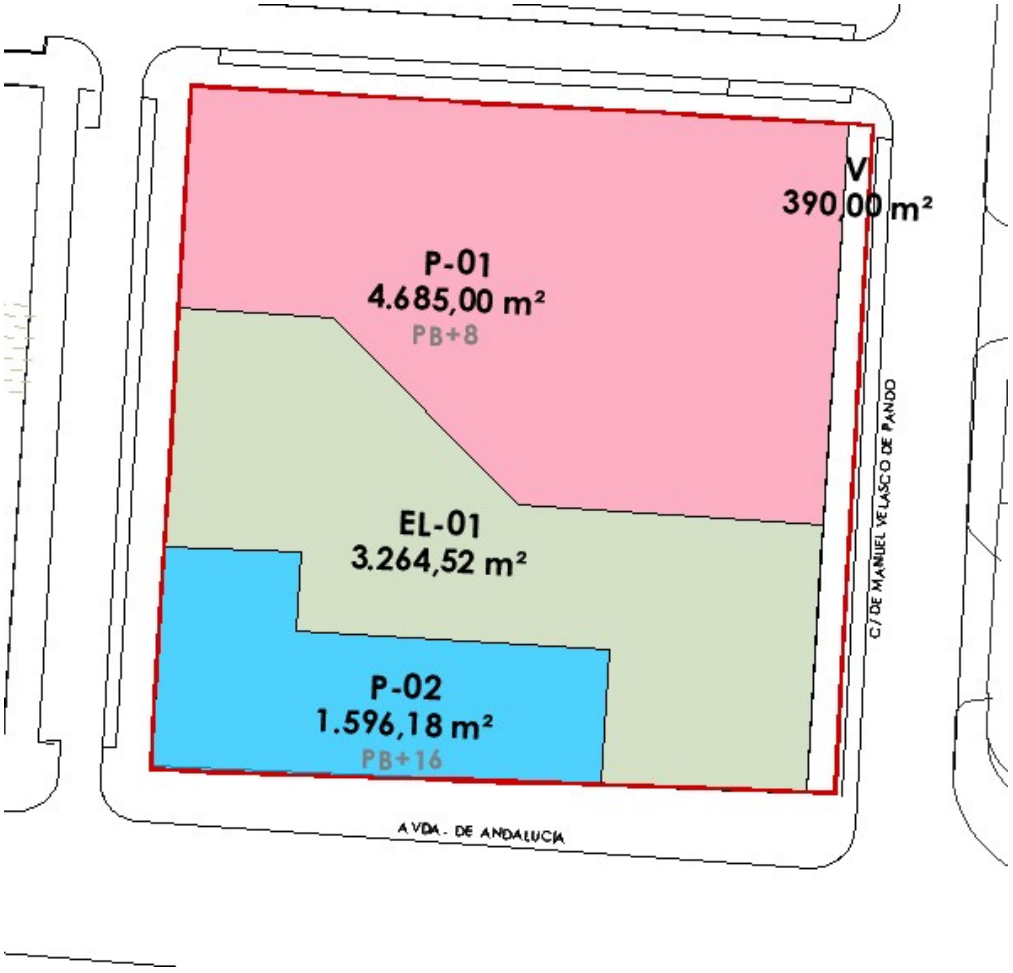
La generación de ciudad compacta y compleja requiere recurrir a alturas superiores a la media de la ciudad, considerando tanto la elevada densidad edificatoria que es necesario acoger , como el objetivo de liberar espacio para favorecer una ordenación que habilite la disposición de mayores áreas destinadas a espacios de convivencia.

Por todo lo expuesto en los apartados anteriores, **se considera que la intervención prevista supone una clara oportunidad de mejora, regeneración y renovación de la ciudad existente, que justifica la iniciativa de actuación de transformación urbanística planteada.**

I.7.6 CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

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

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00	
		9.936,00				194



I.7.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y LAS RESERVAS DOTACIONALES

De acuerdo a RG LISTA, art. 82.1, de conformidad con el artículo 61.2 de la LISTA, 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.

Por otro lado, conforme a RG LISTA, disposición transitoria tercera, las reservas y estándares dotacionales correspondientes a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general realizadas sobre suelo urbano consolidado, que comporten una actuación de transformación urbanística, serán los que resulten de aplicar los criterios de RG LISTA art. 82, con algunas particularidades, que se describen en cada uno de los siguientes apartados.

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1) Cálculo de la reserva de dotaciones

De acuerdo a RG LISTA, disposición transitoria tercera, las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán **en proporción al incremento de población** que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

El Anexo de definiciones del RG LISTA, define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes.

De acuerdo a los datos suministrados por parte de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, el estándar existente en el municipio para al sistema general de espacios libres y zonas verdes es de **7,21 m2s/hab.**

Parámetros propuestos

SUP. ÁREA HOMOGÉNEA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL
9.936,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00

Partiendo de los datos de la propuesta de ordenación y tomando en consideración este estándar, se calcula la siguiente reserva de dotaciones:

SISTEMA GENERAL

INCREMENTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t)	RATIO SUPERF/VIV (m2t/viv)	Nº VIVIENDAS (ud)	RATIO HAB/VIV	INCREMENTO POBLACIÓN (hab)	ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE SG (m2s/hab)	**RESERVA SUELO DOTACIÓN SG (m2s) (*)**
24.240,30	125,00	194	2,4	466	7,2101	**3.357,02**

(*) Fórmula aplicada: Incremento población x Estándar dotacional existente SG.

De acuerdo a estos cálculos, la reserva de suelo para dotaciones correspondientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes es de: **3.355,68 m²s.**

Tal y como se ha ido indicando en apartados anteriores, la parcela viaria resultante del estudio de detalle con una superficie de 2.071,62 m² se ordena de manera unitaria en el presente Estudio de Ordenación formando parte

parcialmente del espacio libre. De esta manera, la parcela original se califica como viario 390 m² y dentro del espacio libre se incorpora 1.681,62 m². No obstante, esta superficie de espacio libre incorporado a la parcela EL1 deberá quedar compensado en las dotaciones necesarias, estimándose la siguiente dotación para el área homogénea:

Sistema general de espacios libres y zonas verdes es de: **3.357,02 m²s.**
Compensación de viario original: **1.681,62 m²s**
Total de Espacios libres necesarios: 5.037,30m²s

2) Cesión de suelo prevista y otras formas de cumplimiento del deber:

Con respecto a esta reserva, la propuesta de ordenación prevé una **cesión de parte del Sistema General total necesario**, debido a la imposibilidad física para materializar la reserva total dentro del propio ámbito, dada la reducida dimensión del ámbito de actuación y el elevado porcentaje de la reserva con respecto a la superficie total del mismo:

- Ámbito de actuación: 9.936 m²s
- Total de Espacios libres necesarios: 3.357,02 m²s.
- Compensación de viario original: 1.681,62 m²s
- Reserva de suelos dotación SG Propuesto: 3.264,52 m²s
- Porcentaje dotación SG/sector: 32,85 %

De acuerdo a RG LISTA, art. 82.2, para el cumplimiento de este deber, es posible la consideración de parte de la zona interior común de espacios libres de la parcela residencial como dotación privada, sin llegar a sobrepasar el límite del 20% de la reserva exigida indicado por el artículo, entendiendo dicha reserva como la suma total de las dotaciones correspondientes a los sistemas generales y locales.

RESERVA SUELO DOTACIÓN SG (m2s)	PORCENTAJE MÁXIMO CÓMPUTO DOTAC. PRIV.	CÓMPUTO MÁXIMO DOTAC. PRIV. (m2s)
3.355,68	20%	671,40

Por tanto:

	RESERVA	**DEBER RESTANTE DOTACIÓN SG (m2s) (*)**		MEDIOS ALTERNATIVOS CUMPLIMIENTO DEL DEBER RESTANTE
	SUELO DOTACIÓN SG computable (m2s)	CESIÓN DE SUELO NECESARIA SG (m2s)	**DEBER RESTANTE DOTACIÓN SG**	
EL01	3.264,52	5.038,64	**1.102,72**	Entrega de superficie edificada/valor en metálico
EL p (20% dotación necesaria)	671,40			
Total	**3.935,92**			

- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1) Cálculo de la reserva de dotaciones

De acuerdo a RG LISTA, disposición transitoria tercera, las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al **nivel dotacional existente** de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de RG LISTA. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de RG LISTA a los meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

El Anexo de definiciones del RG LISTA, define el nivel dotacional existente de una zona de suelo urbano como la relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos, y las dotaciones privadas análogas ejecutadas y en uso, -expresada en metros cuadrados de suelo-, dividida por el número de habitantes o **por la superficie total edificable lucrativa**, -expresada en metros cuadrados de techo-, asignada por el instrumento de ordenación urbanística a la zona.

Al incluir dentro de este parámetro la posibilidad de cálculo no sólo en relación al número de habitantes, sino también con respecto a la superficie total edificable lucrativa, se entiende que en el cálculo de las nuevas dotaciones referidas al nivel dotacional existente, debe considerarse también la edificabilidad previa existente o asignada por el planeamiento vigente al sector donde se prevé realizar la actuación de transformación.

Partiendo de estas condiciones, se realizará primero el cálculo de las dotaciones necesarias de acuerdo al incremento de poblacional de la propuesta, para detraer posteriormente el aporte de dotaciones que corresponde a la edificabilidad lucrativa asignada al sector de acuerdo al planeamiento vigente.

Cálculo inicial del deber de reserva de dotaciones de la propuesta, considerando el incremento de población y utilizando como referencia el nivel dotacional existente para todo el suelo urbano de la ciudad de **4,5623 m2s/hab,** de acuerdo a los datos suministrados por parte de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla.

SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS BÁSICOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

INCREMENTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t)	RATIO SUPERF/VIV (m2t/viv)	Nº VIVIENDAS (ud)	RATIO HAB/VIV	INCREMENTO POBLACIÓN (hab)	ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE SL (m2s/hab)	**RESERVA SUELO DOTACIÓN SL(m2s) (*)**
24.240,30	125	194	2,4	466	4,5623	**2.124,21**

(*) Fórmula aplicada: Incremento población x Estándar dotacional existente SL.

Por tanto, el incremento de población previsto en el ámbito debería conllevar una reserva dotacional de 2.124,21 m² para mantener el estándar.

En este sentido, la edificabilidad existente en la parcela, contribuye en el cálculo del nivel dotacional existente en el suelo urbano de la ciudad. Por lo que, la aportación previa de dotaciones, en función de la edificabilidad lucrativa actualmente asignada a la parcela por el planeamiento vigente debe tenerse en cuenta como ya alcanzada, y garantizar que no merme la situación de partida.

Partiendo del dato anterior de nivel dotacional, pero haciendo referencia en este caso a la edificabilidad en lugar de a la población, utilizando como valores para la conversión el estándar de 2,4 habitantes y 100 m²t por vivienda:

Nivel dotacional existente: (4,5623 m²s/hab x 2,4 hab/viv) / 100 m²t/viv = 0,1095 m²s/m²t.

Aportación previa de dotaciones:

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA ESTADO PREVIO (m2t)	NIVEL DOTACIONAL EXISTENTE SL (m2s/m2t)	**DOTACIONES SL ESTADO PREVIO (m2s) (*)**
34.629,00	0,1095	**3.791,88**

Deber final reserva de dotaciones:

	DOTACIÓN EXISTENTE PREVIA SL (m2s) (*)	MEDIOS ALTERNATIVOS CUMPLIMIENTO DEL DEBER RESTANTE
SUELO DOTACIÓN SL (m2s)		
2.124,21	**3.791,88**	-1.667,67

De acuerdo con este cálculo, no se estima necesaria la cesión de equipamientos y espacios libres locales, pues el nivel dotacional alcanzado por edificabilidad existente es superior al necesario por incremento de población.

- DOTACIÓN MÍNIMA DE ZONAS VERDES

De acuerdo a RG LISTA, art. 82:

> *8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de* ***nueva urbanización y de reforma interior****, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un* ***diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes****, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie podrá modularse por los instrumentos de ordenación urbanística conforme a los siguientes criterios:*
>
> *...*

No es de aplicación en este caso, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana.

- ARBOLADO PÚBLICO

No es de aplicación en este caso, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización existente.

I.7.7.1 CUADRO RESUMEN DE DEBERES Y CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES

	DEBER CESIÓN SUELO (m2s)	CESIÓN DE SUELO PREVISTA computable (m2s)	DEBER A MATERIALIZAR POR MEDIOS ALTERNATIVOS (RG LISTA art. 49)
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	5.038,64 m²s	3935,92 m²s	1.102,72
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	2.124,21 m²s	3.791,88	0

*Ya contemplada en el cálculo del estándar dotacional

- APARCAMIENTOS

Al no tratarse de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, ni estar contemplada ninguna intervención sobre la urbanización existente, no existe obligación de previsión de reserva de aparcamientos en la vía pública.

Se calcula en cualquier caso como referencia la dotación mínima de aparcamientos en parcela, de acuerdo a las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU Sevilla:

Título VI, Capítulo II. Condiciones comunes a todos los usos, art. 6.2.5. Dotación de aparcamientos:

1. *La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situadas en una calle de menos de seis (6) metros de latitud.*

Capítulo III. Uso residencial, art. 6.3.8. Dotación de Aparcamientos:

1. *Como mínimo se dispondrá de una **(1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados** de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.*
2. *Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.*

De acuerdo a lo anterior, la dotación total de aparcamientos de acuerdo a PGOU Sevilla sería:

USO	EDIFICAB. (m2t)	PORCENT. RESERVA APARCAM.	**TOTAL RESERVA APARCAM.**
Residencial	24.240,30	1 plz /75 m2t	**323 plz**

USO	Nº VIVIENDAS	PORCENT. RESERVA APARCAM.	TOTAL RESERVA APARCAM.
Residencial	194	1 plz /viv	194z

De entre ambos cálculos, se selecciona el valor de dotación mayor, correspondiente a **323 plazas**.

De acuerdo a las dimensiones de la parcela de uso residencial, y contando con un ratio de ocupación de 25-30 m²t por plaza de aparcamiento, resultará indispensable materializar esta reserva mediante garaje bajo rasante, que permitirá además mantener sin ocupación el espacio libre de parcela.

Dentro de esta dotación, deberán incluirse las plazas destinadas a movilidad reducida, de acuerdo al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

I.7.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES VINCULADOS AL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PROPUESTA

Conforme a LISTA art. 28, entre los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de mejora urbana se encuentra la entrega a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, de la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. De acuerdo a este mismo artículo y a RG LISTA art. 49.3 este deber de entrega de suelo podrá sustituirse también por la entrega de su valor en metálico.

Conforme a RG LISTA art. 52, el aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.

APROVECHAMIENTO EXISTENTE		
ST-A		
EDIFICABILIDAD PREVIA PARCELA (m2t)	COEF. HOMOG. USO TERCIARIO	**APROVECH. OBJETIVO PREVIO (UA)**
34.629,00	1	**34.629,00**

	USO	EDIFICABILIDAD	COEF USO/ TIPOLOGÍA	APROV (UAS)
P01	RESIDENCIAL	24.240,30	1,00	24.240,30
P02	TERCIARIO	10.388,70	1,00	10389
TOTAL		34.629,00		34.629,00

Por tanto, no se produce incremento de aprovechamiento.

I.7.9 ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS FINES, PRINCIPIOS GENERALES Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS EN LISTA Y RG LISTA

FINES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Adecuación de la propuesta a los fines de la ordenación urbanística establecidos en LISTA art. 3:

LISTA Artículo 3. Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística	
X	*2. Son fines de la ordenación urbanística:* *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 la incorporación de uso residencial en una parcela en situación prolongada de estancamiento, atendiendo a la mixticidad de usos, para favorecer así su desarrollo, garantizando la viabilidad económica de la intervención. La modificación de las condiciones urbanísticas planteada 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. La propuesta de ordenación planteada tiene en consideración las estrategias de la Agenda 2030 y sus determinaciones se encuentran en consonancia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente en lo relacionado con el ODS nº 11 "Ciudades y comunidades sostenibles" y sus metas específicas de desarrollo para lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.	
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 de parálisis y estancamiento actual en el desarrollo del suelo del ámbito de intervención, la propuesta supone un mejor aprovechamiento y por tanto una utilización racional y sostenible del suelo como recurso natural. El resto de condiciones no son de aplicación, al no existir dentro del ámbito ningún elemento paisajístico o elemento patrimonial protegido.	
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 y equipamientos urbanos adecuados.

Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana no es obligatoria la reserva de vivienda protegida (RG LISTA art. 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 adecuadas 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 art. 4:

LISTA Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística	
X	*2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:* *a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*
El cambio 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 residencial en el sector con respecto al uso terciario, y que constituye la principal causa de la situación actual de estancamiento en el desarrollo del suelo.	
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 diseño y determinaciones de la propuesta garantizan la adopción de medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático. El resto de condiciones no son de aplicación, al no existir dentro del ámbito ningún elemento ambiental, de biodiversidad, paisajístico o patrimonial de valor.	
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 basa en criterios de eficiencia energética, priorizando el empleo de las energías renovables y la valorización de los residuos. El resto de 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 art. 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.	
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.	
X	*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.	
X	*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, al no existir ningún elemento patrimonial, entorno de elemento patrimonial o bien paisajístico de valor dentro del ámbito.	

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.*
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. La ordenación plantea diversidad de tipologías residenciales, así como mantenimiento de parte de la edificabilidad terciaria favoreciendo la complejidad de usos. El resto de condiciones no son de aplicación, al estar referidas a los PGOU, PBOM y POU.	
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.	

Al tratarse de una intervención sobre una parcela privada de suelo urbano, no existen puntos del espacio público con condiciones de accesibilidad deficientes.

La previsión de dotaciones de la propuesta se realiza conforme al cumplimiento de los deberes de cesión establecidos en LISTA y RG LISTA para las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, debiendo establecerse posteriormente el uso específico de las mismas por parte de la administración, de acuerdo a las necesidades de la población, y considerando entre otros la perspectiva de género y las necesidades específicas de la población por franjas de 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 del Proyecto de de obras para reurbanizar, prevé la generación de espacios libres con recorridos peatonales confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lúminico, térmico y de la seguridad.

La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras para reurbanizar, dispondrá tanto en el viario como en las zonas de espacios libres, de arbolado en proporción suficiente para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático, de acuerdo a las Normas Urbanísticas del PGOU Sevilla. No es de aplicación RG LISTA art. 82.6.c) al ser este aplicable sólo a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.

La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras para reurbanizar, procurará la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar o el mantenimiento del suelo natural, en caso de existencia del mismo, en pro de la reducción del efecto "isla de calor urbano".

La propuesta contempla los principios de calidad, seguridad y accesibilidad universal en el diseño de todos sus espacios públicos, teniendo en cuenta además el criterio de proximidad para su localización.

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 contempla el principio de calidad en el diseño de sus zonas verdes, y a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras de urbanización, establecerá una densidad mínima de vegetación, de acuerdo a las Normas Urbanísticas del PGOU Sevilla, priorizando además la plantación de especies autóctonas, xéricas y de bajo mantenimiento.

La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras de urbanización, garantizará el empleo de pavimentos sostenibles en el diseño de las zonas verdes, garantizando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

La propuesta, a través del posterior desarrollo de la normativa urbanística del instrumento, establecerá las determinaciones necesarias para fomentar el ajardinamiento de los espacios libres interiores de las parcelas privadas, así como para la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas de la edificación, de cara a complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano.

RG LISTA Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones	
X	*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.*

Dentro de los espacios libres previstos por la propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras de urbanización, se incluirán tanto zonas de tránsito, como zonas estancia y para el desarrollo de actividades deportivas o de ocio (zona de juego infantil, aparatos biosaludables, etc).

	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.

X	*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.*
La nueva dotación de espacios libres que incorpora la propuesta contribuye a la mejora de la red peatonal de la ciudad, sirviendo a su vez como elemento de conexión entre los espacios públicos y equipamientos de la zona, favoreciendo de este modo la reducción del uso del transporte motorizado y la práctica del ejercicio físico como actividad de fomento de la salud de la población. El resto de apartados 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 ubicación prevista para los espacios libres en el interior del sector favorece la proximidad para su uso por parte de los residentes. La propuesta da cumplimiento a los deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49, tomando como referencia el incremento de población o edificabilidad previsto (RG LISTA art. 82.5).	
X	*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 municipi o. 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 da cumplimiento a los deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49, tomando como referencia el incremento de población o edificabilidad previsto (RG LISTA art. 82.5).	
RG LISTA Artículo 83. Reserva de vivienda protegida	
X	*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.7.10 ALINEACIÓN DE LA PROPUESTA CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

De acuerdo a RG LISTA art. 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 contribuye a la infraestructura verde de la ciudad mediante la cesión de una nueva zona de espacios libres, de acuerdo al cumplimiento de deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49.
5. Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada
La propuesta da cumplimiento a los deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49, tomando como referencia el incremento de población o edificabilidad previsto (RG LISTA art. 82.5).
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 viviendas en el sector, 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 nueva dotación de espacios libres que incorpora 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

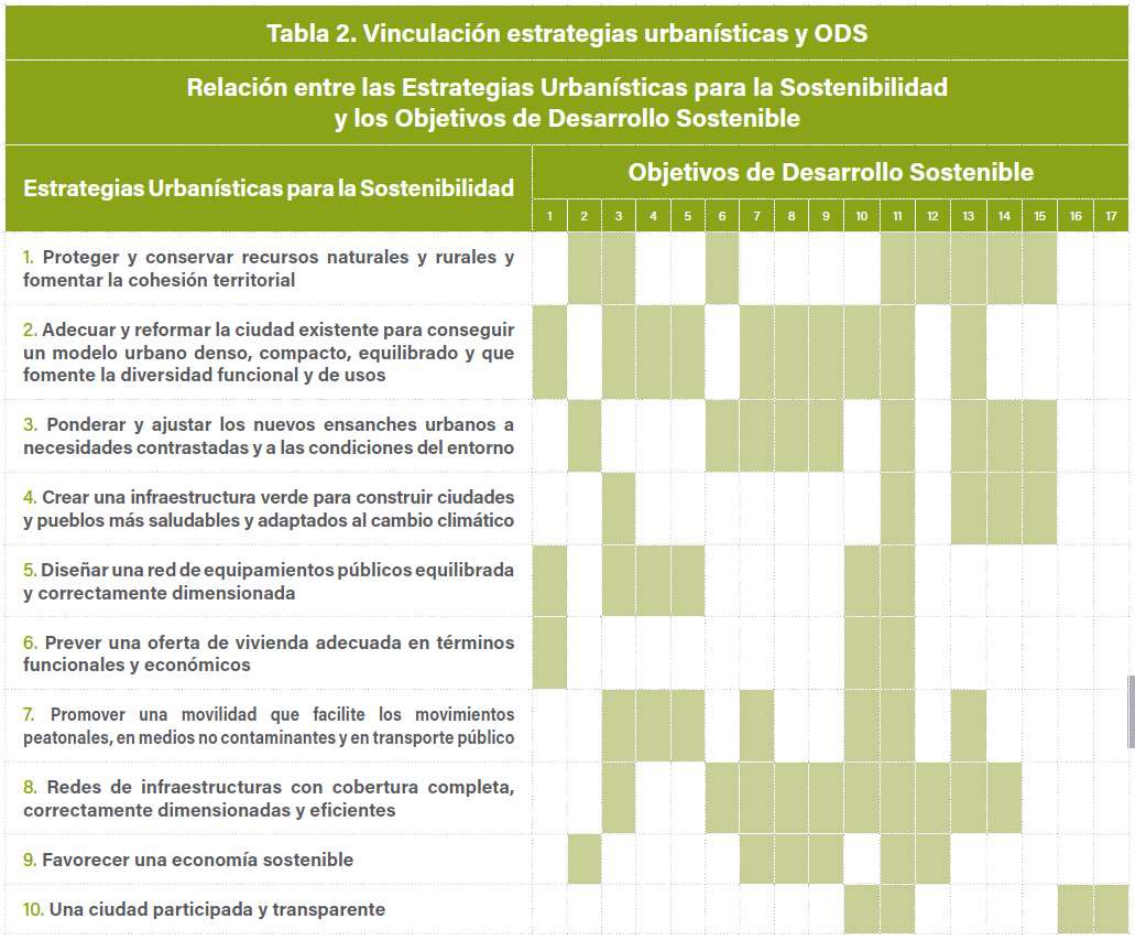
No es de aplicación, al tratarse de una actuación de mejora urbana, sin intervención en la urbanización ni en las redes de infraestructuras urbanas del ámbito.
9. Favorecer una economía sostenible
El cambio de uso de la parcela previsto en la propuesta pretende resolver la situación actual de parálisis y estancamiento en el desarrollo del suelo, 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, equilibrando los usos del suelo.
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



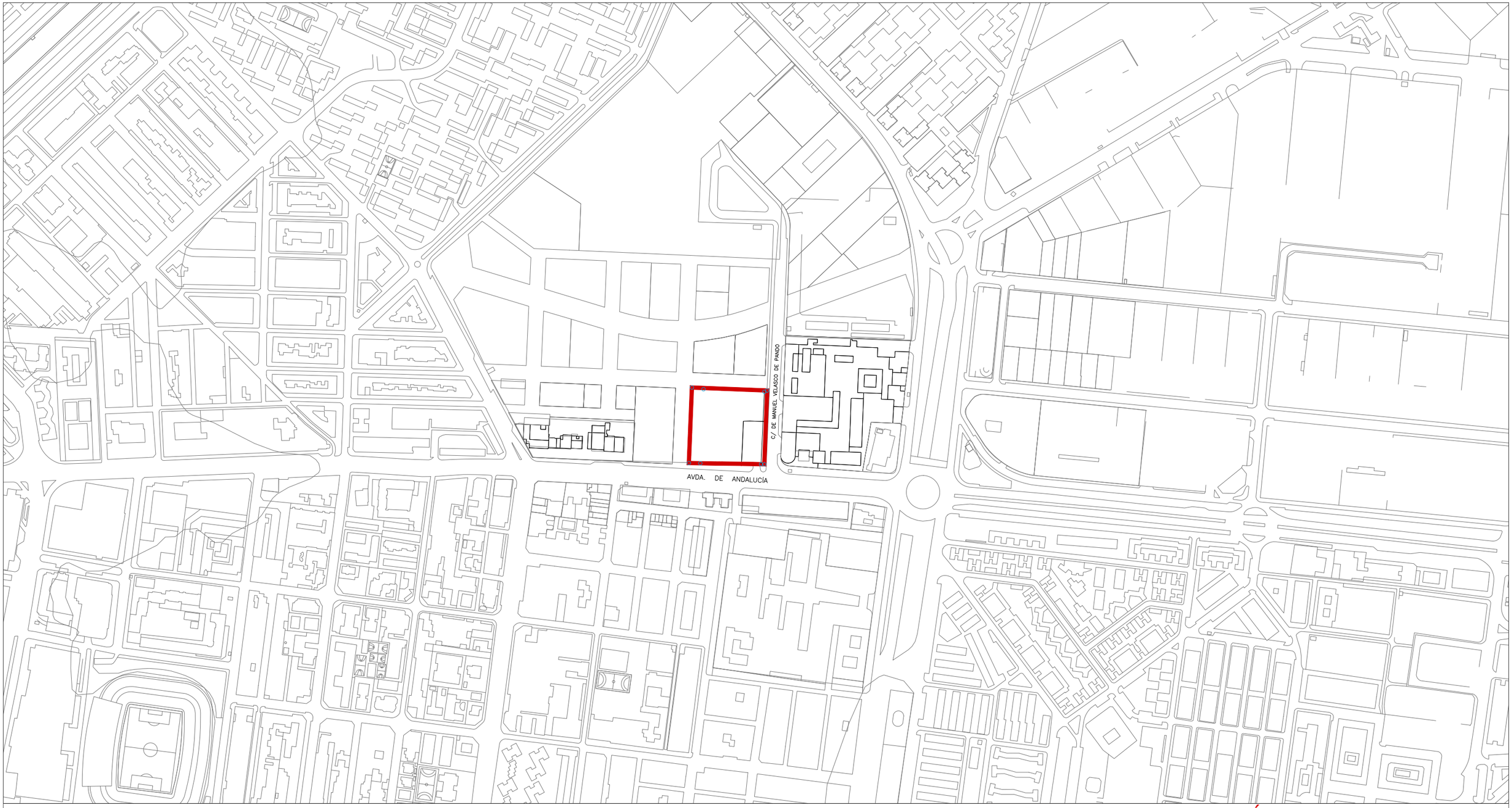
Nota.- Listado de objetivos de desarrollo sostenible (ODS):

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: 1/6.000
I. 02. Planeamiento vigente_PGOU	E: 1/1.000
I. 03. Estudio de Detalle mas ordenación colindante	E: 1/2.000
I. 04. Afecciones	Varias

PLANOS DE ORDENACIÓN	
O.01. Propuesta de Ordenación General	E:1/2.000
O.02. Propuesta de Ordenación. Cotas	E:1/1.000
O.03. Propuesta de Imagen	E:1/2.000



AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

DE PARCELA SITUADA EN AVENIDA DE ANDALUCÍA 3-5, SEVILLA

-

SITUACIÓN

ESCALA: 1/5.000

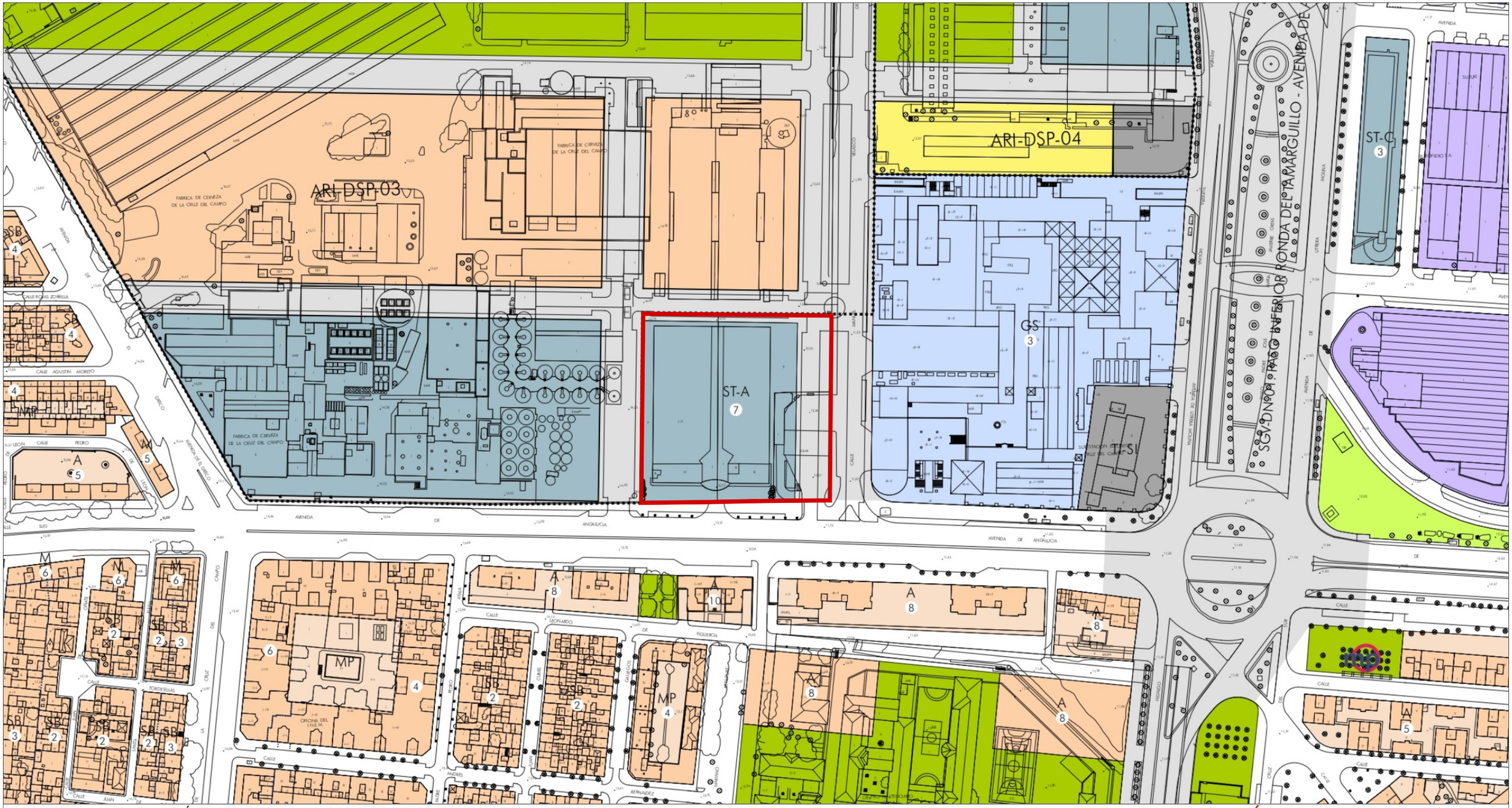
JULIO 2025

INF-01

PROMOTOR:

ALISEDA SAU
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF nº A-28335388

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



PGOU SEVILLA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA. HOJA 14-14. DETALLE

USO GLOBAL SERVICIOS TERCIARIOS

- ZONA DE ORDENANZAS SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA (ST-A)

⑦ ALTURA MÁXIMA

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

DE PARCELA SITUADA EN AVENIDA DE ANDALUCÍA 3-5, SEVILLA

-

DETERMINACIONES PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

ESCALA:1/2.000 JULIO 2025

INF-02

PROMOTOR:

ALISEDA SAU
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF nº A-28335388

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



Ámbito ED - Parcela base	9.936,00 m²s
Parcela usos terciarios (ST-A)	7.864,38m²s
Parcela cesión viario	2.071,62 m²s

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

DE PARCELA SITUADA EN AVENIDA DE ANDALUCÍA 3-5, SEVILLA

-

ESTUDIO DE DETALLE CON COLINDANTES

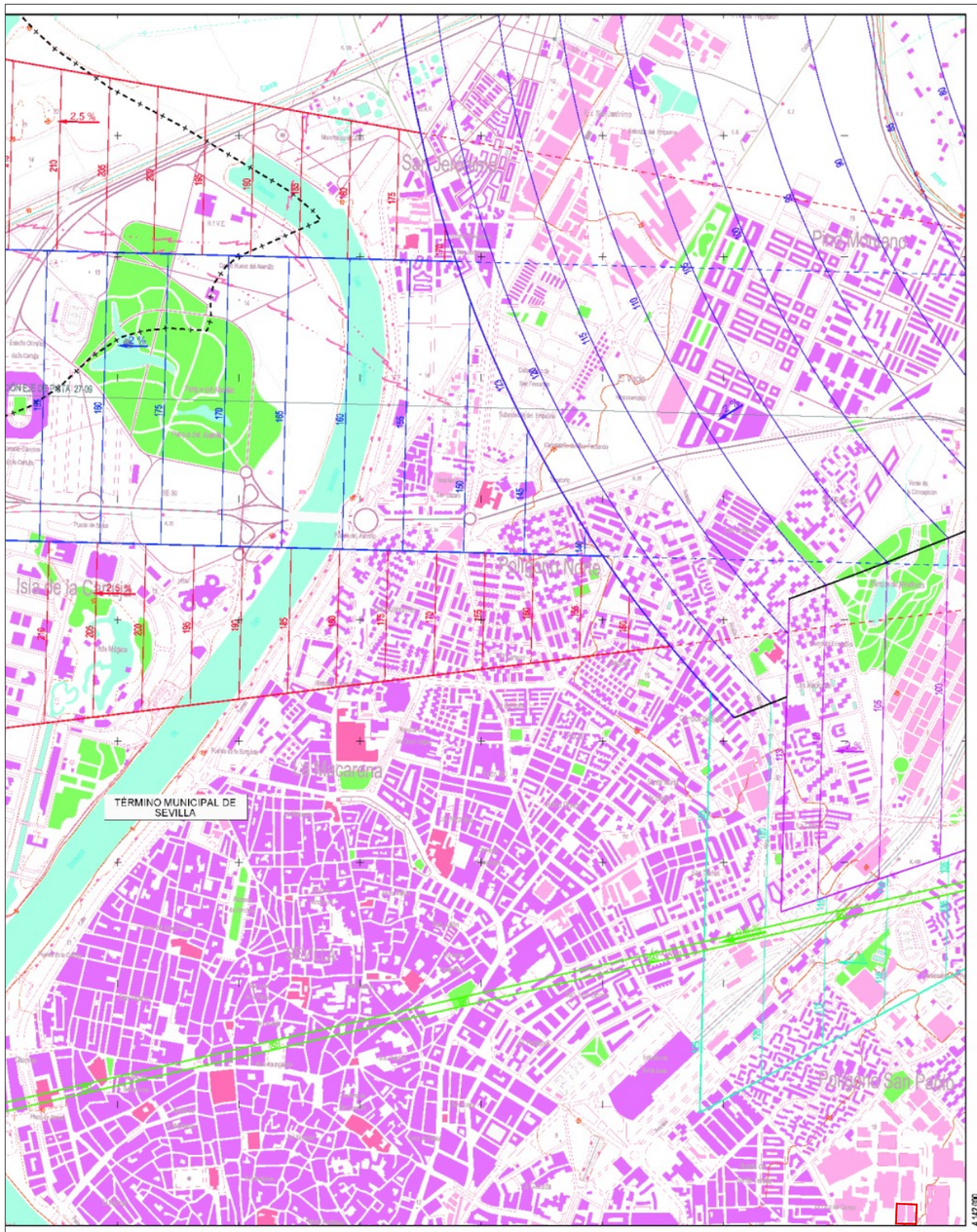
ESCALA: 1/2.000 JULIO 2025

INF-03

PROMOTOR:

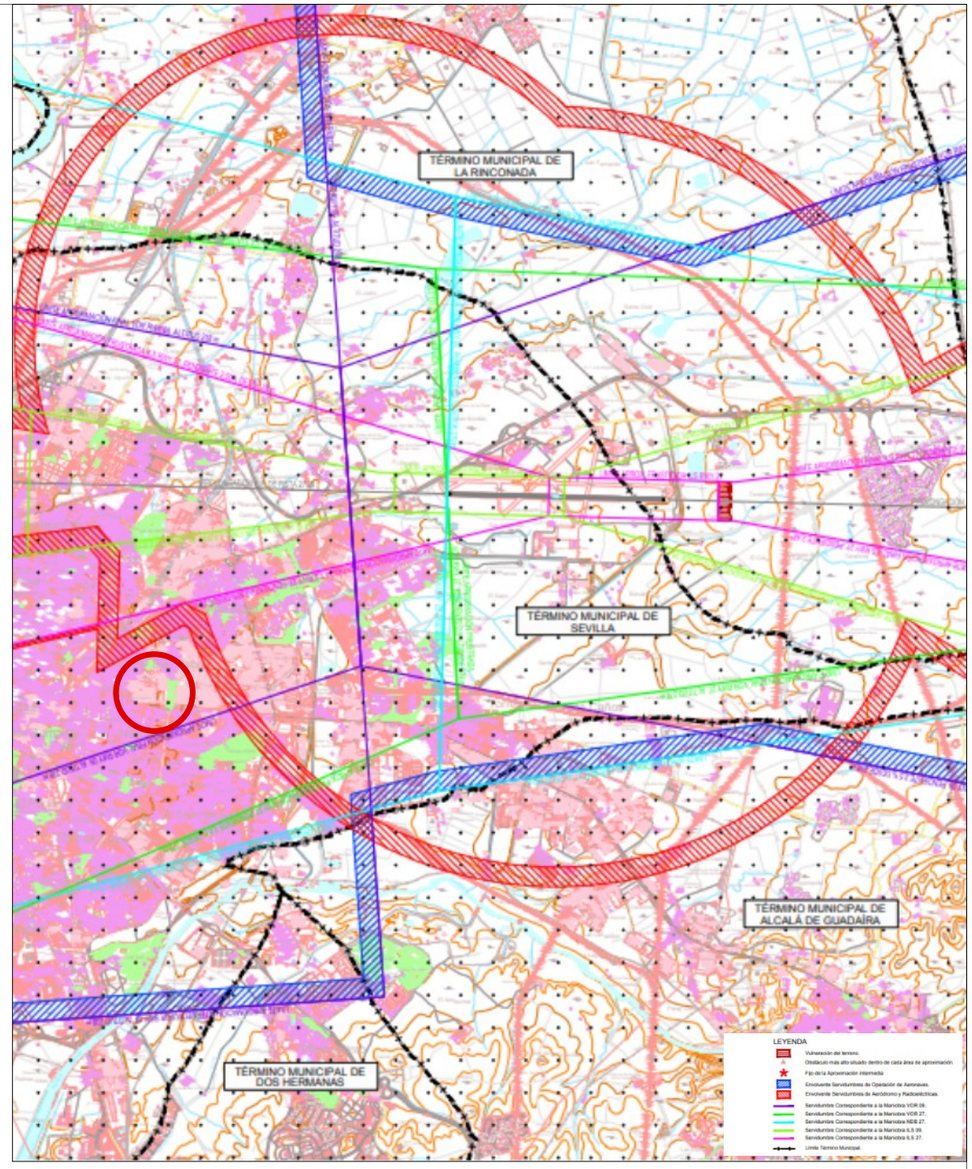
ALISEDA SAU
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF nº A-28335388

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



SERVIDUMBRE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
1:30.000





SERVIDUMBRE OPERACIÓN DE AERONAVE
1:30.000

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE PARCELA SITUADA EN AVENIDA DE ANDALUCÍA 3-5, SEVILLA
-

AFECCIONES AÉREAS

ESCALA: VARIAS

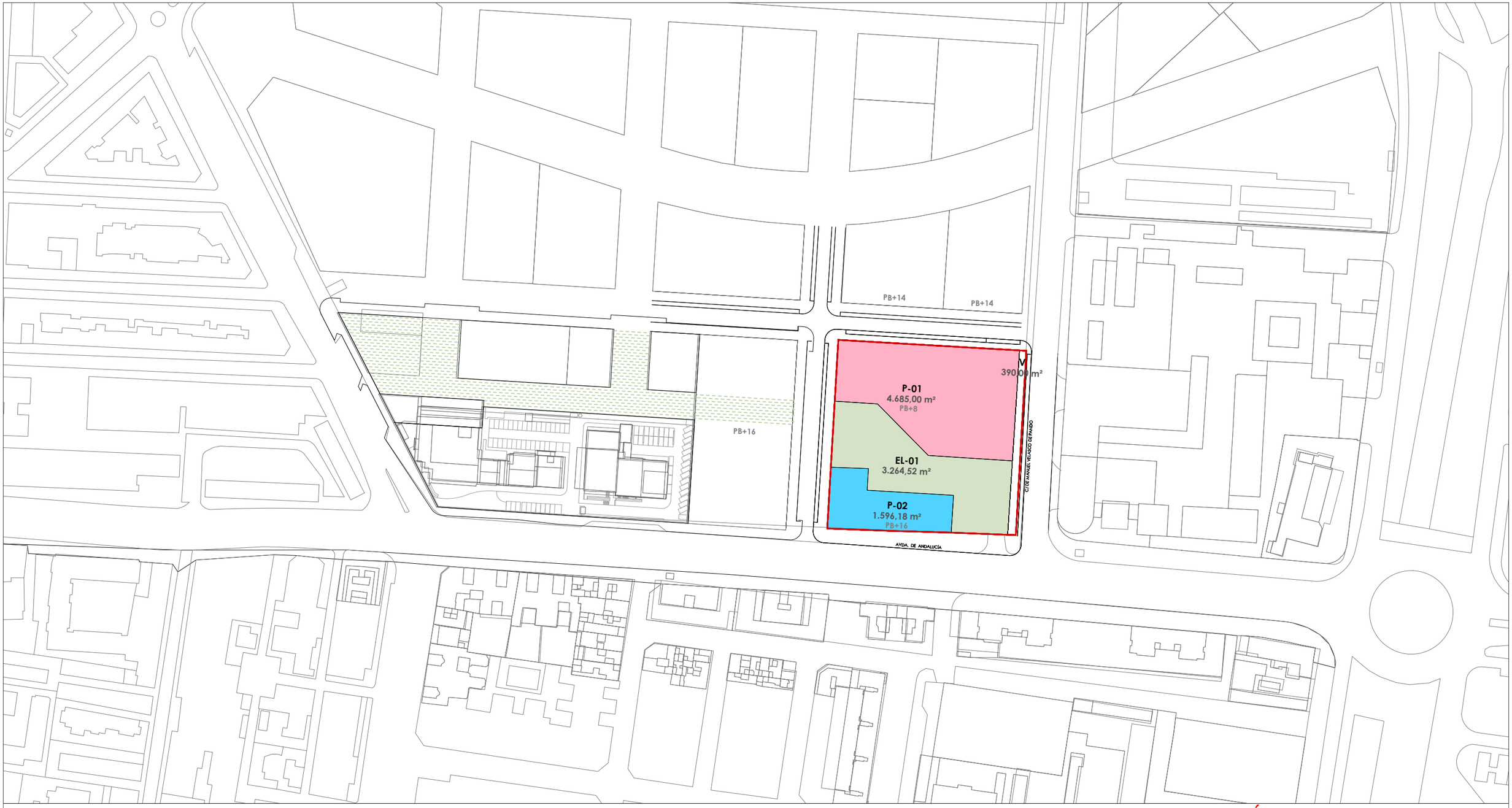
JULIO 2025

INF-04

PROMOTOR:

ALISEDA SAU
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF nº A-28335388

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



Área Homogénea del EO 9.936 m²s

USOS

- Residencial
- Terciario
- Espacios Libres Público
- Viario/acerado

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00	
		9.936,00				194

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

DE PARCELA SITUADA EN AVENIDA DE ANDALUCÍA 3-5, SEVILLA

-

PROPUESTA DE ORDENACIÓN GENERAL

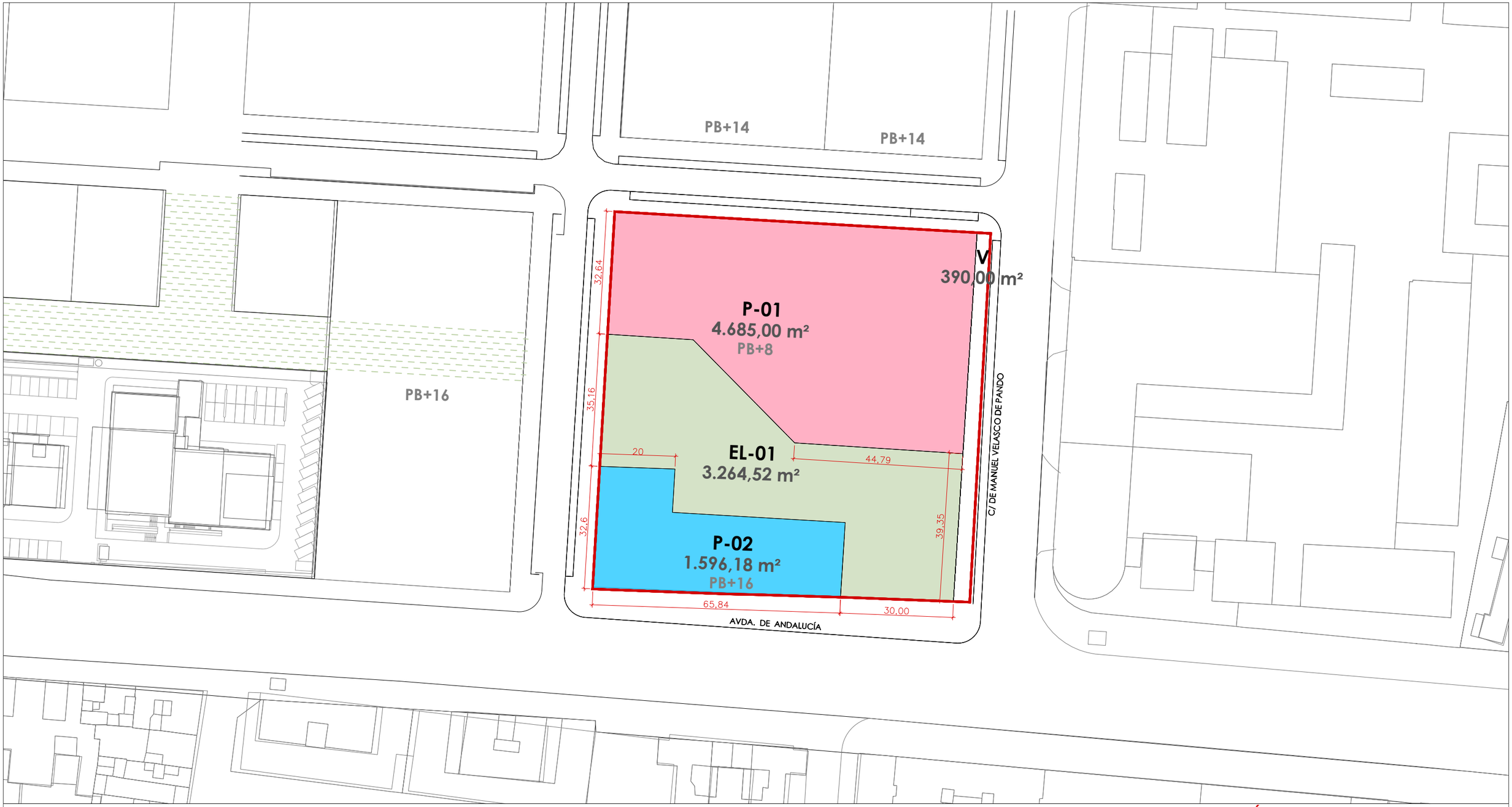
ESCALA: 1/2.000 JULIO 2025

ORD-01

PROMOTOR:

ALISEDA SAU
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF nº A-28335388

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



Área Homogénea del EO 9.936m²s

USOS

- Residencial
- Terciario
- Espacios Libres Público
- Viario/acerado

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00	
		9.936,00				194

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

DE PARCELA SITUADA EN AVENIDA DE ANDALUCÍA 3-5, SEVILLA

-

PROPUESTA DE ORDENACIÓN. COTAS

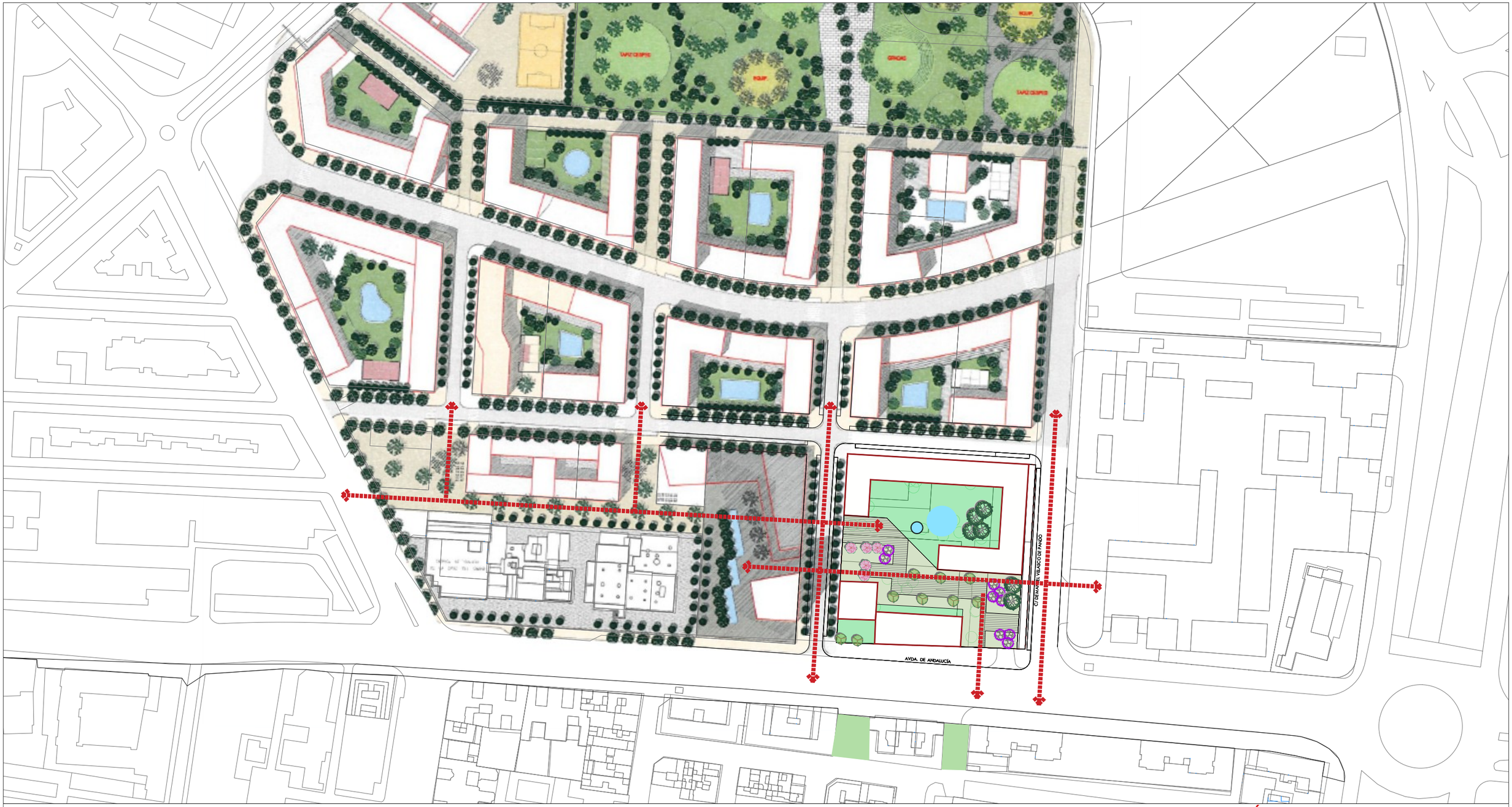
ESCALA: 1/1.000 JULIO 2025

ORD-02

PROMOTOR:

ALISEDA SAU
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF nº A-28335388

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



Área Homogénea del EO 9.936 m²s

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00	
		9.936,00				194

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE PARCELA SITUADA EN AVENIDA DE ANDALUCÍA 3-5, SEVILLA
-

PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE

ESCALA: 1/2.000 JULIO 2025

ORD-03

PROMOTOR:

aliseda Inmobiliaria

ALISEDA SAU
Paseo de la Castellana nº 280,
28046 Madrid
CIF nº A-28335388

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.

buró4