

## **(NP 22/03/2024) NUMEROSAS ASOCIACIONES PRESENTAN ALEGACIONES MUY CRÍTICAS AL AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA DEL NUEVO ESTADIO BENITO VILLAMARÍN**

**Consideran que el proyecto urbanístico del club no supone una mejora urbana, sino que atenta al interés público, y afecta gravemente a la calidad de vida de los residentes de los barrios vecinos**

Las asociaciones Parque Vivo del Guadaira, Foro de Heliópolis, Los Andes, Pedro Salvador, Reina Mercedes, Puerto de Sevilla, Bermajales Activa y Siete Calles han presentado sus puntos de vista al Avance Estudio de Ordenación de la parcela de propiedad municipal aneja al futuro Nuevo Estadio Benito Villamarín. Los alegantes manifiestan su interés en que el club Real Betis finalice las obras de su Estadio, a la par que su firme oposición a que se vincule esta finalización con la construcción de un espacio comercial o terciario sobre suelos públicos, de usos muy pocos definidos en el Avance, así como de un número indeterminado de plazas de aparcamientos aparentemente con un fin lucrativo en un sector urbano que da muestras de saturación. Consideran que el documento objeto del procedimiento de participación pública usa y abusa de calificarlo como una iniciativa como de *mejora urbana* para justificar el pelotazo especulativo en un suelo público, basado en un convenio del año 2003 con los pies de barro pues responde a un modelo urbanístico desfasado, que propone crear una nueva centralidad urbana para unos barrios que no lo necesitan ni demandan, y que lesiona al interés público por el claro desfase entre lo que recibe la ciudad y las ganancias del club. Por ello alegan:

**Es una iniciativa con una débil e interesada base jurídica.** Este Avance se sustenta en un cambio normativo aún no aprobado: la modificación del PGOU requerida ni siquiera está aprobada inicialmente por el Ayuntamiento, ni sometida a información pública, y además podría no aprobarse, dado que el gobierno local carece de mayoría absoluta.

Igualmente estiman que el convenio de 2003 firmado entre el Ayuntamiento y el club, debería considerarse nulo a todos los efectos dado que el tiempo transcurrido ha modificado la realidad que pudiera justificar la construcción de un "espacio de centralidad" en un entorno ahora bien dotado y con claros síntomas de saturación y congestión, aparte de las dudas jurídicas que genera la desproporción entre lo que recibe el club y lo que beneficia a la ciudad. Igualmente el PGOU de 2006, que cambió la clasificación de zona verde a deportivo privado, se motivó por una premisa torticera: la necesidad de dotar a estos barrios de centralidad: ni los barrios vecinos al Estadio necesitaban más equipamientos ni servicios privados hace 20 años, y mucho menos ahora con la construcción de la mayor superficie comercial de Sevilla a solo 1.500 metros de Estadio.

Por último la tramitación de esta iniciativa está muy condicionada por los plazos anunciados de inicio de las obras a principios del año 2025 y por las propias obras a realizar en plazos muy perentorios en el Estadio de La Cartuja. La aprobación del Estudio de Ordenación, la evaluación ambiental estratégica y la obtención de la licencia obliga a los poderes públicos a intervenir con plazos muy ajustados, lo que condiciona el correcto trabajo de los servicios técnicos que deban intervenir e informar en la tramitación de este proyecto.

**Es una actuación que no supone en absoluto una mejora urbana y que supondrá el deterioro ambiental y paisajístico del entorno inmediato del Estadio.** El barrio de Heliópolis es reconocido como uno de los sectores urbanos de la Sevilla de extramuros de mayor valor urbanístico y ambiental. Una parte fundamental de los valores que el PGOU reconoce y protege se verían afectados por las actuaciones previstas en el Estudio de Ordenación de la parcela del Nuevo Estadio, entrando el Plan en contradicción, no solo con las determinaciones de protección del barrio, sino además con los Principios Rectores del Plan, y en su Normativa que establece que "las nuevas construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran

situadas” y reconoce “el derecho de los ciudadanos de Sevilla a disfrutar del paisaje heredado”.

La edificabilidad planteada en el Estudio de Ordenación es a todas luces excesiva y no se plantea con criterio de una ordenación urbanística equilibrada, sino en términos de obtener las máximas plusvalías. Por ello los alegantes no comparten que el resultado sea un edificio icónico ya que el pegote ahora añadido resta protagonismo al propio Estadio y banaliza el proyecto original del reconocido arquitecto Antonio González Cordón. El impacto visual de una mole de 31.500 m<sup>2</sup> y con un máximo de 47 metros de altura junto a las viviendas del barrio con dos plantas más castillete altera gravemente la imagen de Heliópolis como continuación del estadio del Betis, pero también a la ya muy deteriorada imagen de La Palmera, de la que forma parte el Estadio, afectando gravemente a dos de los símbolos más representativos de la Exposición del 29,

Además se destaca el impacto de esta actuación sobre la accesibilidad a los barrios del sur, dado el estado saturado del eje de las avenidas de La Palmera-Jerez con intensidades de uso diarias estimadas en más de 40.000 vehículos/día y con frecuentes retenciones en las horas punta.

La misma accesibilidad al centro comercial y de servicios, previsto en el Estudio de Ordenación se ve comprometida por la escasa capacidad de las calles por las que se accedería a los estacionamientos a desarrollar en el entorno del Estadio. Concretamente las calles del entorno cuentan con una calzada con una sección entre 7,5 y 6,0 metros, claramente insuficientes para acoger el tráfico generado por las actividades que se pretenden implantar. Este tráfico severamente sobre la calidad del aire, dado que la estación de medición de la calidad del aire situada en el Paseo de Europa (Los Bermejales) años tras años indican resultados muy desfavorables en los datos de PM10, NO<sub>2</sub> y Ozono, datos que solo pueden empeorar con este proyecto y por la construcción de las miles de viviendas previstas en Isla Natura, cuarteles, Pítamo y el Cortijo del Cuarto que saturarán las avenidas de Las Razas y La Palmera.

**Propone una ordenación de usos indefinida que lesiona el interés público.** El Avance del Estudio de Ordenación en información pública propone una ordenación de usos inconcreta en la que caben desde un centro comercial hasta servicios privados como hoteles y oficinas. Esta actuación, aparte de la pérdida de este espacio libre necesario para la evacuación de un equipamiento con una capacidad superior a las 60.000 personas, supondrá la terciarización inmediata de las calles más próximas, al ser incompatible el uso residencial con las previsibles actividades a desarrollar, así como problemas inducidos por el aumento de tránsito en las avenidas La Palmera, Padre García Tejero, Reina Mercedes y los barrios vecinos por el uso de las calles del barrio como aparcamiento. Este impacto tendrá efectos diferidos sobre los barrios Pedro Salvador, Siete Calles, Elcano, Bami, Bermejales y Sector Sur.

La doble combinación del uso deportivo del estadio con actividad extradeportiva 24 horas/365 días del año (según el Plan de Negocio que el club presentó a la prensa) con gran superficie comercial o de usos terciarios supondrá el colapso para los sectores urbanos más próximos, a la luz de lo ocurrido con el centro comercial Lagoh tras su inauguración.

**Se considera injustificado promover un nuevo espacio de centralidad.** Los alegantes consideran que Avance del Estudio de Ordenación parte de dos premisas que son falsas ya que el proyecto no dota a la ciudad de espacios de esparcimiento o de relación social de calidad con la implantación de espacios libres, de ocio y de paseo, al no poder considerarse como tales espacios construidos a varios metros sobre la rasante vinculados a un centro comercial o de usos terciarios.

Tampoco el incremento de equipamientos, nuevas plazas de aparcamientos y espacios comerciales consideran que beneficiaran a los barrios del entorno del Estadio que tienen suficientes equipamientos (salvo carencias en algunos servicios muy concretos como educativos y sanitarios públicos, centro cívico y deportivos) pues concitan en pocos metros un campus universitario, y tres dinámicos tejidos de pequeño comercio y hostelería en las avenidas Reina Mercedes, Bami y Bermejales. Esta operación urbanística no aporta centralidad, que ya existe diseminada por estos barrios, modelo que es urbanísticamente deseable, el de la ciudad de los 20 minutos que ha inspirado la política urbanística y de movilidad, de las ciudades sostenibles en los últimos años.

Esta operación es lesiva para los intereses públicos, pero también a los privados, ya que competiría con el amplio tejido comercial existente en los barrios próximos, y especialmente el pequeño comercio de los barrios de Bami, Reina Mercedes y los Bermejales, estimados en un inventario realizado expresamente para estas alegaciones por las asociaciones firmantes de la alegación en 682 negocios y miles de empleos, principalmente de los sectores hosteleros, pequeño comercio, estética, salud y otros servicios.

**El Avance del Estudio de Ordenación no permite conocer el alcance del proyecto y su verdadera incidencia al ocultar información básica.** Las propuestas y determinaciones contenidas en este avance se caracterizan por su inconcreción ya que al no precisar los usos previstos da pie a interpretaciones imaginativas, pero no a poder valorar de una manera objetiva el impacto en su entorno urbano. Entre los elementos de los que carece este Avance, está lo requerido en las figuras de planeamiento de desarrollo en lo referente a las medidas necesarias de integración urbanística de esta actuación en su entorno urbano, y singularmente en lo referente a accesibilidad, tráfico, estacionamiento y servicios.

Carece de la valoración del impacto de esta nueva construcción sobre la seguridad y posible evacuación del Estadio los días de partidos de fútbol. No cuenta con información sobre las plazas de aparcamientos, su titularidad y gestión. Carece de estudio de la viabilidad comercial ya que los futuros usos comerciales compiten con los centros más próximos, así como con el comercio de barrio de Reina Mercedes, Bami, Pero Salvador y Los Bermejales.

No valora el impacto de esta actuación sobre la accesibilidad a los barrios del sur, dado el estado saturado del eje de las avenidas de La Palmera-Jerez, ni el impacto del posible tráfico generado sobre la calidad del aire, dado que la estación situada en el Paseo de Europa año tras año da los peores resultados en los datos medidos en PM10, NO2 y Ozono, por la cercanía de estos barrios al Puente del Centenario y al Puerto, datos que solo pueden empeorar con este proyecto. Tampoco la incidencia de la contaminación acústica provocada por la explotación de las nuevas instalaciones con un sistema de aprovechamiento 24 horas/365 días, así como por la celebración de conciertos multitudinarios.

Por último se desconoce los términos del acuerdo económico para la redistribución de cargas y beneficios entre los dos propietarios, así como las posibles condiciones de explotación de este espacio público en manos de un tercero. Las características del equipamiento a construir por el club, de 3000 m<sup>2</sup> según el convenio.

Como conclusión se alega que el documento de Avance del Estudio de Ordenación de la parcela del Nuevo Estadio Benito Villamarín carece de la información suficiente para poder informar la Evaluación Ambiental Estratégica del proyecto y que en todo caso este informe debe ser negativo por el impacto que supone sobre la calidad de vida de un sector saturado y con problemas de movilidad y baja calidad del aire.

**Contacto: Antonio Fajardo 675318705**

