

## **SUGERENCIAS Y ALEGACIONES AL AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA DEL NUEVO ESTADIO BENITO VILLAMARÍN**

Se elabora estas alegaciones y sugerencias personándonos el proceso de consulta pública del Avance del Estudio de Ordenación de la parcela municipal aneja al Estadio Benito Villamarín, promovido por el club Real Betis Balompié (en adelante citado como RBB).

Tal como se enuncia el documento de Avance debe justificar el objeto y ámbito de actuación, las principales afecciones y los criterios y propuestas de ordenación, todo ello para someterse este Avance a la evaluación ambiental estratégica.

El informe se articula en cuatro apartados:

- Propuestas de sugerencias y alegaciones
- Anexo 1. Antecedentes
- Anexo 2. Alternativas a la construcción de la parcela aneja al Estadio
- Anexo 3 Tejido comercial y de servicios privados posiblemente afectados por la instalación de un centro comercial y de servicios en el solar adjunto al Nuevo Estadio Benito Villamarín

### **PROPUESTAS DE SUGERENCIAS Y ALEGACIONES**

La convivencia entre los residentes en los barrios y las actividades que se desarrollan en el Estadio Benito Villamarín se ha deteriorado los últimos años, tanto por los problemas de movilidad y estacionamientos que se originan por la asistencia a los eventos deportivos de un número cada vez mayor de personas, como por otros problemas colaterales relacionados con el incivismo de las actividades mencionadas eufemísticamente como "la previa". Aunque el Ayuntamiento se esfuerza en minimizar estos indeseables efectos con un número cada vez mayor de recursos destinado a la seguridad y a la limpieza, lo cierto es que éstos son insuficientes para evitar las molestias y los daños que condicionan de manera severa la calidad de vida de los residentes en los barrios vecinos al Estadio. Es por ello que una propuesta que tendrá como primer exponente un mayor uso de un espacio ya de por sí saturado ha creado una gran alarma social.

Los abajo firmantes 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.

A nuestro juicio, parafraseando a un reconocido periodista de esta ciudad, 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 urbanismo 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.

**Primera alegación: una intervención con una débil e interesada base jurídica**

Este Avance carece de base jurídica al sustentarse 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, ni publicada en Boletín Oficial, y además podría no aprobarse, dado que el gobierno local carece de mayoría absoluta.

Existen fundadas dudas jurídicas, aunque pueda ser legal, sobre esta tramitación exprés a partir de una modificación en ciernes del Plan General que empezó a redactarse prácticamente de manera simultánea a someter este Avance a información pública. Este punto es clave, es como la doctrina jurídica del árbol podrido: si la raíz está podrida, lo está todo el árbol. Aquí, no hay raíz que sustente el árbol siquiera.

Igualmente 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 realizó motivada 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 inicitiva está muy condicionada por los plazos anunciados de inicio de las obras a principios del año 2025. 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.

### **Segunda alegación: 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. Ello queda suficientemente recogido en el PGOU vigente: para el barrio se establece la calificación de "zona de ordenanza C2" con la protección tipológica de mayor grado. El conjunto urbano de Heliópolis, con sus calles y espacios libres, también se incluye dentro del catálogo de patrimonio edificado con el número 80C, siendo uno de los pocos conjuntos urbanos protegidos en su integridad, y el de mayor extensión de la Sevilla extramuros. En la justificación de esta protección el PGOU valora el alto valor ambiental de sus calles, la importancia de la imagen de conjunto y las peculiaridades de su relación con su entorno urbano: las avenidas de La Palmera y Reina Mercedes, el viejo cauce del Guadaira -ahora Parque- y la zona portuaria.

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 las siguientes criterios y determinaciones de los distintos documentos de planeamiento generados a lo largo del proceso de elaboración del nuevo PGOU:

- Los Principios Rectores del Plan, el modelo de ciudad y los Objetivos del Plan, que establecen la necesidad de conservar y proteger el patrimonio histórico, cultural y los valores ambientales del municipio, y la subordinación del interés particular al público, evitando todo intento de especulación, y la necesidad de cuidar el paisaje, minimizar los conflictos visuales y la prevención de nuevos impactos.

-La Normativa del Plan que establece en sus artículos 7.4.3 y 9.4.2 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, no pudiendo esperarse pues una propuesta en el Estudio de Ordenación en la que predominen los criterios urbanísticos sino la maximización de los beneficios. Por ello no podemos compartir 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 mas 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, justo cuando se pretende conmemorar el centenario de su celebración, coincidiendo con la construcción del Estadio y del barrio. No existe, tal como enuncia el Estudio de Ordenación "diálogo entre el nuevo edificio propuesto y los hotelitos del Guadalquivir, viviendas unifamiliares de dos plantas y castillete, separados por una calle, la avenida Doctor Fleming, que cuenta entre aceras una sección de solo de 15 metros, que se reduce a 10 metros en las calles Iguazú y Padre García Tejero.

-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 mas de 40.000 vehiculos dias y con frecuentes retenciones en determinados lugares en las hora punta, y uno de ellos es la Glorieta Plus Ultra. A este respecto el Plan de Movilidad Urbana Sostenible aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla, el 12/05/2021 considera al eje avenida de Jerez/Palmera como "Via Radial de Continuidad" una de las principales arterias de la ciudad en una situación de saturación que se verá acusada por la prevista entrada en carga de mas de 20.000 viviendas en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Palmas Altas, Pítamo, Cortijo del Cuarto y Cuarteles.

El Avance del Estudio de Ordenación no aporta ninguna alternativa a los problemas de movilidad, sólo menciona la línea 3 del metro como solución a estos problemas, cuando es notorio que el tramo Norte Pino Montano-El Prado no estará finalizado al menos hasta el año 2030, y el tramo sur, cuyo proyecto está en revisión, no se le espera hasta mucho después.

La misma accesibilidad el 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 la calle Doctor Fleming cuenta con una calzada con una sección de 7,5 metros (excluido las zonas destinadas a estacionamiento), Iguazú 7.0 metros y Padre García Tejero 6,0 metros, claramente insuficientes para acoger el tráfico generado por las actividades que se pretenden implantar.

-- Valoración del impacto del posible tráfico generado sobre la calidad del aire y el cambio climático, 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 la ciudad medidos en PM10, NO2 y Ozono (sin que se tengan datos de la contaminación mas peligrosa: PM2,5), por la cercanía de estos barrios al Puente del Centenario y al Puerto, 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, vías consideradas como esenciales para la accesibilidad de la ciudad. A este respecto esta cuestión tiene una importancia muy significativa dado que superar los valores límite de protección de la salud tiene consecuencias directas en la calidad de vida (asma, alergia...)

y provoca muertes prematuras difícil de contabilizar pero estimadas por la Agencia de Medio Ambiente de la UE para Sevilla y el año 2022 en 627 fallecidos (Fuente IS Global) . Los nuevos estándares de calidad legales propuestos por la UE para el 2030 son además mucho más estrictos y de obligado cumplimiento.

### **Tercera alegación: 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 la calle Doctor Fleming y de parte de Padre García Tejero, 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, así como el aumento de la inseguridad ciudadana. Este impacto tendrá efectos diferidos sobre los barrios situados de forma inmediata: 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 y pese a contar con 3.500 plazas de aparcamiento. Para paliar la situación, el Ayuntamiento tuvo que alquilarle una gran parcela de propiedad municipal, más otras en el campus de Abengoa, opciones que ya no existirán en el entorno del campo del Betis y por tanto las consecuencias de la búsqueda de aparcamiento por los conductores las pagarán los barrios del entorno. Esto sería como un día de partido permanentemente, a lo que hay que sumar la contaminación acústica provocada por los conciertos y eventos que se anuncian.

Es cierto que una actuación de este tipo también puede ocasionar algunos beneficios relacionados con la proximidad de nuevos servicios, y con la hipotética revalorización de las viviendas, pero esta hipótesis especulativa podría ser incierta si la pérdida de calidad de vida en los barrios y de algunos de los valores que la caracterizan (tranquilidad, fácil aparcamiento, convivencia familiar) afectan de manera negativa al valor de la vivienda.

### **Cuarta alegación: la innecesariedad de promover un nuevo espacio de centralidad**

El Avance del Estudio de Ordenación parte de dos premisas que son radicalmente falsas:

1. "Este proyecto dota a la ciudad de espacios de esparcimiento, relación social de calidad con la implantación de espacios libres, de ocio y de paseo".

No se pueden considerar como tales espacios construidos a varios metros sobre la rasante vinculados a un centro comercial. ¿Son acaso los espacios libres de acceso público existentes en Los Arcos, o en Nervión Plaza espacios de convivencia, ocio o paseo?. Es difícil, si no es tirando de imaginación y de la fantasía, justificar que esta actuación supone realmente una mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta el proyecto.

2. "El incremento de equipamientos, nuevas plazas de aparcamientos y espacios comerciales darán vida al barrio todo el año".

Los barrios del entorno del Estadio tienen suficientes equipamientos (salvo carencias en algunos servicios muy concretos como educativos públicos, centro cívico y deportivos) pues concitan en pocos metros un campus universitario, dos centros hospitalarios

públicos y un conjunto potente de centros sanitarios privados, la Ciudad de la Justicia, el mayor centro comercial de Sevilla y tres dinámicos tejidos de pequeño comercio y hostelería en las avenidas Reina Mercedes, Bami y Bermejales, que podrían verse afectados por este nuevo competidor que aumentaría en un 50 por ciento la superficie comercial de los barrios del sur de la ciudad (ver Anexo 3 de las alegaciones). 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, y a la política de la ciudad de Sevilla en los últimos años, como sucede con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Sevilla.

Esta operación es lesiva para los intereses públicos, ya que tiene su origen en un PGOU que justificaba la operación en la necesidad de dotar de centralidad a los barrios del sur, y en un convenio de dudosa legalidad por la desproporción entre lo que recibe el club (estimado un beneficio por el propio club en un estudio de viabilidad en 25 millones de euros/año) y lo que aporta a la ciudad: la construcción de un equipamiento por definir con una superficie construida de 3000 m<sup>2</sup>, y de una plaza que tal como se concibe en el Avance difícilmente podrá jugar el papel como tal, al ser un espacio elevado sobre la rasante, con una accesibilidad muy condicionada y que presumiblemente será utilizada por la hostelería instalada en el previsto centro comercial.

El Estudio de Ordenación carece de cualquier valoración o estudio de la viabilidad comercial, ya que los futuros usos comerciales y terciarios compiten con los grandes centros comerciales muy próximos:

- Lagoh (100.000 m<sup>2</sup> alquilables ) situados a 1.500 m. del estadio
- Alcampo , situado a 1.800 m. del estadio
- Altadis (en ejecución), situado a 2.000 m. de estadio
- Distrito Urbano-Portuario (en desarrollo) , situado a 1.100 m del estadio

Y sobre todo 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 (ver Anexo 3).

#### **Quinta alegación: un Avance del Estudio de Ordenación que 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:

- Se limita a marcar la edificabilidad (la máxima permitida, 31.503 m<sup>2</sup>) y sus alturas máximas de 13 plantas y 47 metros de altura con una distribución escalonada.

- Sobre los usos se apoya en una modificación del PGOU realizada de manera express -a la par que se informa el Avance- para permitir la máxima compatibilidad de los usos deportivos con los previstos. De hecho solo se rechaza el uso de estación de servicio o gasolinera, lo cual refuerza la idea de un proyecto inconcreto a ejecutar conforme a los intereses especulativos del RBB, que estaría con las manos libres para gestionarlos directamente, en manos de un tercero o darle el pase y subrogar sus derechos en un fondo de inversión, como han realizado recientemente otros club deportivos.

- Sobre los espacios libres, se delimita y computa como tal un espacio inaccesible, la playa de hormigón (sin vegetación) existente en la fachada del Estadio con la Avenida de La Palmera. También una "plaza" o espacio de 2500 m<sup>2</sup> elevado sobre la rasante que difícilmente puede funcionar como tal y que en la práctica servirá para apoyar a los negocios hosteleros que se implanten en el futuro centro comercial o como zona de evacuación del estadio. Este espacio entendemos que es incapaz de atraer los usos que caracterizan a los espacios libres, como zonas de juego, de convivencia o paseo. Su

denominación como “plaza” no responde en absoluto a lo previsto en la ciencia urbanística para los espacios de uso público destinados para tal fin.

- Sobre las mejoras urbanas que este proyecto supone para su entorno el Avance desarrolla una tesis, soportada en un despliegue lingüístico vacío y pretencioso y sin fundamentación: nodo activador de sinergias urbanas, mixtura de usos, proporcionará mayor habitabilidad y confort a los residentes, fomentando la cohesión comunitaria, generará un movimiento económico de calidad que impacta directamente en la empresa local, etc,...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. La carencia absoluta en el Estudio de Detalle de medidas que armonicen la integración de esta operación con los sectores urbanos de La Palmera y Heliópolis incumple la Estipulación Segunda, número 2 del Convenio de Colaboración entre la Gerencia de Urbanismo y la SAD Real Betis y la propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (ahora LISTA) que prevén que el Estudio de Ordenación debe incluir las obras y actuaciones para articular esta operación con su entorno en lo referente a redes generales de abastecimiento, saneamiento, depuración, viario, tráfico, estacionamiento, etc,.. El Avance del Estudio de Ordenación no incluye ninguna información referente a estos asuntos por lo que es una carencia fundamental que invalida la totalidad del proyecto y lo debe retrotraer al inicio de su formulación, ya que se está privando a los interesados y afectados de su derecho de conocer el verdadero impacto de la actuación, y de ser oídos.

- La valoración del impacto de esta nueva construcción sobre la seguridad y posible evacuación del Estadio los días de partidos de fútbol es un aspecto fundamental para garantizar la seguridad tanto de los asistentes a los eventos deportivos, como a los usuarios de los nuevos usos que se pretenden implantar, y - por supuesto- a los vecinos y transeúntes.

- Información sobre las plazas de aparcamientos, su titularidad y gestión. El Estudio de Ordenación omite cualquier consideración sobre las características y destino de las plazas de aparcamiento previstos en el subsuelo. Aunque el Estudio de Detalle señala que éstas “no computarán edificabilidad”, suponen una parte importante del negocio y provocarán una importantísima afluencia de tráfico, sin que se valoren sus condicionantes y afecciones.

Actualmente existen considerables problemas para estacionar en la zona en los momentos de utilización del estadio, y la solución planteada por el Estudio de Ordenación no sólo no los resolvería, ya que no plantea un parking público que pudiera paliar este problema, sino que al incorporar otros usos que conllevarán una indudable necesidad de aparcamiento, los agravaría en gran medida, convirtiendo a los barrios del sur en el aparcamiento particular de dichos usos e impidiendo que los vecinos pudieran acceder correctamente a sus viviendas, como ya se ha demostrado que ocurre los días en que se celebran partidos de fútbol. Esto supondría repercutir sobre los vecinos los costes de un uso lucrativo cuyos beneficios serán de la SAD Betis.

Si la previsión de capacidad del estadio ampliado es de unos 60.000 espectadores, la dotación de aparcamientos que debe establecer el Estudio de Detalle para dar cobertura a tal uso es de 2400 plazas, a raíz de lo establecido en el artículo 6.6.9. del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla sobre dotación de aparcamientos. Dicho artículo establece en su apartado 1 que en los usos de Equipamiento y Servicios Públicos (que son los que corresponden a la totalidad de la parcela objeto del Estudio de Ordenación) las plazas de aparcamiento establecidas se verán incrementadas en los siguientes casos: “en

los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto...” Por tanto, 60.000 espectadores, a razón de una plaza de aparcamiento por cada 25, obligarían a una dotación de 2.400 plazas.

A tal dotación de aparcamientos, que cubriría exclusivamente lo establecido en el PGOU para las necesidades de uso del estadio, habría que añadir las de los otros usos previstos en la parcela. El artículo 6.6.11 establece que “En las instalaciones deportivas singulares, la compatibilidad de usos a la que se refiere el artículo 6.6.5 anterior será de hasta el treinta por ciento (30%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.” En el caso, por ejemplo, del centro comercial que prevé el Estudio de Detalle, el PGOU, en su artículo 6.5.10, apartado 2, establece “En las categorías de Mediano Comercio: una (1) plaza de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta”.

Tal dotación de aparcamientos exigida por el Plan General, podría servir de base a la justificación de compatibilidad de usos de esta parcela de uso dotacional, pues esto sí constituiría una “mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta”, al paliar la gran alteración de tráfico y aparcamiento que se produce en el barrio en los días de utilización del Estadio. Para conseguir dicho fin, sería imprescindible establecer unas condiciones de uso de los aparcamientos que resultaran claramente disuasorias del uso de las zonas colindantes como estacionamiento, tales como las establecidas, por ejemplo, en el determinados centros comerciales de la ciudad (gratuidad las dos primeras horas).

- Un estudio de la viabilidad comercial ya que los futuribles usos comerciales compiten con los centros más próximos, así como con el comercio de barrio de Reina Mercedes, Bami, Pero Salvador y Los Bermejales.

-Valoración del 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.

- Valoración del 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.

- Valoración 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.

- Los terminos 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 RBB, de 3000 m2 según el convenio, debe ser objeto de un debate ciudadano. A este respecto la posible construcción de un centro cívico, muy demandada por los vecinos, estaba ya programada por la corporación anterior y fue presentada en noviembre de 2022 a las entidades vecinales. Si esta es la opción elegida este equipamiento puede ser financiado por el club de RBB, pero de ninguna manera puede entenderse como la consecución de una demanda ciudadana gracias al proyecto Nuevo Estadio, sino como una contraprestación que debe ser proporcional a los beneficios obtenidos por el club por la cesión de uso de la parcela aneja al estadio.

Como conclusión alegamos 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.

En Sevilla, a 21 de marzo de 2024



## **ANEXO 1. ANTECEDENTES DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA ANEJA AL ESTADIO**

- **Firma del convenio entre el RBB y el Ayuntamiento, 22-12-2003:**

El alcalde Monteserín (Gobierno PSOE-IU), firmó sendos convenios urbanísticos con los dos clubes de fútbol de la ciudad para garantizar a ambas entidades deportivas (empresas privadas desde el punto de vista jurídico) importantes plusvalías, beneficios generados gracias a recalificaciones que tenían por objeto en el caso del estadio del RBB finalizar las obras del estadio. El convenio fue cuestionado internamente en informes técnicos de la Gerencia de Urbanismo por su dudosa legalidad por la desproporción entre lo que recibía el Ayuntamiento y los beneficios otorgados al RBB.

- **Inclusión del convenio en el PGOU:**

Contradiciendo el espíritu de sostenibilidad y solidaridad que el PGOU dice propugnar y el pretendido carácter progresista de la coalición de gobierno en el Ayuntamiento, el PGOU (aprobado inicialmente el 15 de junio del 2004) prevee ceder al RBB 8.300 metros cuadrados en el espacio libre situado junto al estadio (calificado como zona verde), donde se construiría un hotel, oficinas y un centro comercial de 30.000 metros cuadrados, así como un aparcamiento de miles de plazas en el subsuelo. La ciudad recibiría como contraprestación: una plaza de uso público de 2.500 metros cuadrados y una superficie construida de uso municipal de 3.000 metros cuadrados.

- **Oposición vecinal, las alegaciones (octubre-noviembre 2004)**

La AV Los Andes recabó más de dos mil firmas en la que fue la alegación mas respaldada al PGOU. A juicio de los alegantes la recalificación de la parcela aneja al estadio, afectaría gravemente al barrio al alterar sus condiciones de accesibilidad, de aparcamiento y provocaría su terciarización y transformaría su reconocida calidad urbanística y ambiental. Sin desestimar expresamente la alegación, la Gerencia Municipal de Urbanismo, contesta que “los estudios realizados hacen aconsejable la creación de un nuevo centro de actividad en el distrito por lo que esta área constituye una oportunidad para su localización. Una implantación para estas nuevas actividades que se acompañaría de las dotaciones y aparcamiento subterráneo necesarias para no saturar las calles del barrio de Heliópolis”. El PGOU es aprobado en el 2006 sin cambios significativos en sus determinaciones referidas a la recalificación del entorno del estadio del RBB. Esta operación es un claro ejemplo de *urbanismo a la carta*, aparentemente legal, pero ilegítima por responder exclusivamente a la conveniencia de satisfacer los intereses de un lobby sobre los intereses públicos, la opinión democráticamente manifestada por los vecinos y el sentido común de la ciencia urbanística.

- **Estudio de Detalle**

En diciembre de 2007 sale a información pública el Estudio de Detalle que desarrolla el proyecto, paso previo a la obtención de la licencia de obra. Este Estudio de Detalle –tal como estaba formulado- afectaba muy negativamente a los barrios del entorno del Estadio, era manifiestamente desequilibrado al pretender el RBB maximizar las plusvalías con un mayor aprovechamiento urbanístico del inicialmente previsto y no incluía ninguna de las medidas dirigidas a minimizar el posible impacto de una actuación de esta envergadura. Las alegaciones de la AV Los Andes consideraron que la recalificación de un espacio público calificado como espacio libre y su transferencia a una entidad privada, denominada inapropiadamente *permuta*, puede ser entendido como un fraude a la Ley, ya que no responde al interés público ni en sus términos guarda equilibrio alguno entre lo que cada parte recibe y entrega. Su justificación carece de razones de peso y es inconsistente y de dudosa legalidad, pues las razones esgrimidas son dotar de recursos a la SAD Betis para la finalización del Estadio y dotar a este sector de la ciudad de equipamientos,

razones que no han sido justificadas y argumentadas suficientemente, ni se han valorado otras alternativas menos onerosas para los intereses de los vecinos de Sevilla en general, y de los de Heliópolis y sus barrios próximos en particular.

El Estudio de Detalle no llegó a aprobarse, bien por dudas del posible encaje legal de una actuación urbanística en la que no primaba el interés público, bien por desavenencias entre la GMU y el RBB, así como por la compleja situación accionarial del RBB, pero sobre todo porque la crisis económica e inmobiliaria sobrevenida que hacía inviable su ejecución por falta de inversores.

La Asociación de Vecinos Los Andes realizó una encuesta para conocer la opinión de los vecinos sobre el proyecto, y realizó contactos con el despacho de abogados expertos de derecho urbanístico para conocer su opinión sobre este asunto. El especialista, pese a reconocer la complejidad de enfrentarse a un proyecto con el respaldo social del RBB, con un convenio firmado y amparado por el PGOU, veía cierto margen de poder paralizar o tumbar en los tribunales el proyecto, al no estar suficientemente justificado su interés público, ni la recalificación de una zona verde (tal como sucedió con la Biblioteca del Prado), así como por la desproporción entre lo cedido y lo recibido por el Ayuntamiento. Así mismo el acuerdo de cesión del estadio firmado en 1961 por el Ayuntamiento y el club estipula que la cesión se condicionaba a la continuidad de los usos deportivos, pero no menciona la posibilidad de desarrollo de otros usos.

Desde el año 2016 se han sucedido numerosas noticias sobre la posible reactivación del proyecto, especies de *globos-sondas* que justifican la operación entre otros argumentos en “poner en uso una explanada que lleva varias décadas abandonada en un barrio que requiere nuevos equipamientos”.

- **Avance del Estudio de Ordenación**

La nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LISTA) modifica el procedimiento del planeamiento de desarrollo, ahora con las figuras de los Estudios de Ordenación.

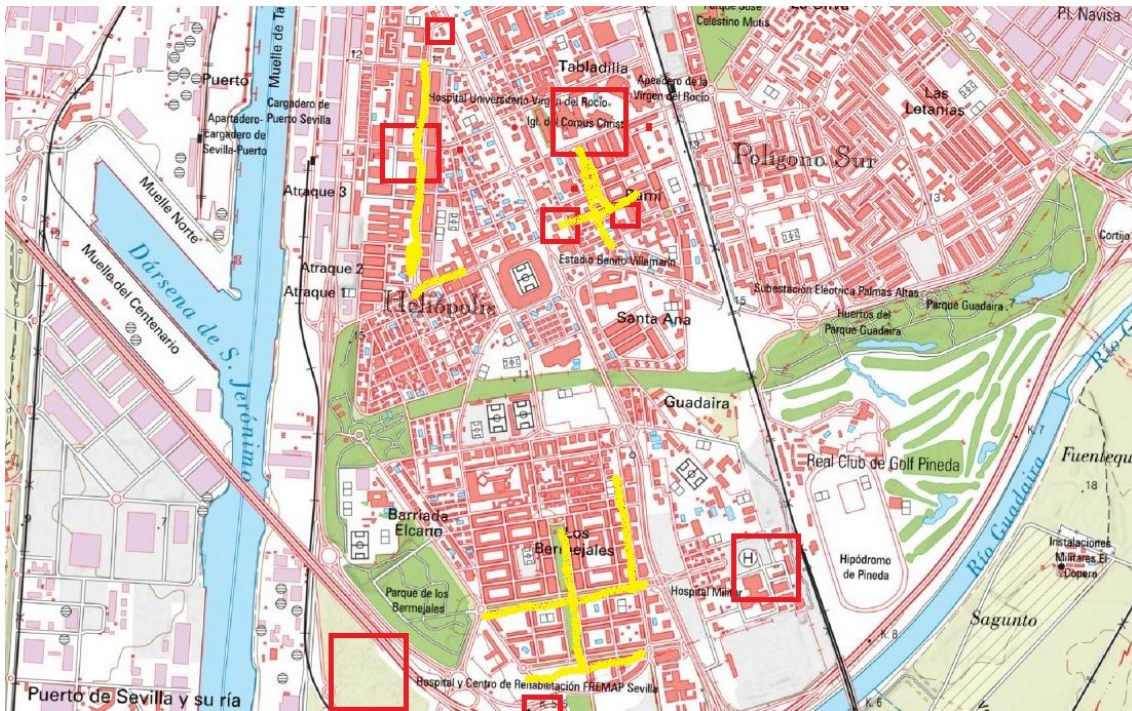
Para favorecer el encaje legal de esta operación, que suscita numerosas dudas, el Ayuntamiento modifica su planteamiento y ahora en vez de una cesión de la propiedad plantea una cesión del uso y a la vez realizade forma simultanea un proceso de exposición publica del Avance del Estudio de ordenación, de forma inaudita, una modificación express del Plan General para permitir la mayor compatibilidad de usos posibles en el desarrollo urbanístico previsto.

En el caso del Avance el aprovechamiento del suelo municipal y de sus plusvalias se trata como si fuera una operación de mejora urbana, sin que esta se justifique nada mas que por el propio "abandono" que el Ayuntamiento ha sometido a esta parcela, espacio que tiene -no olvidemos- un importante uso como estacionamiento, que acoge determinadas actividades logisticas relacionadas con la celebración de los eventos deportivos, y que sirve sobre todo como espacio de amortiguación y de seguridad en caso de una rápida evacuación de las miles de personas asistentes al Estadio.

El primer rasgo de las propuestas contenidas en este avance es su inconcreción:

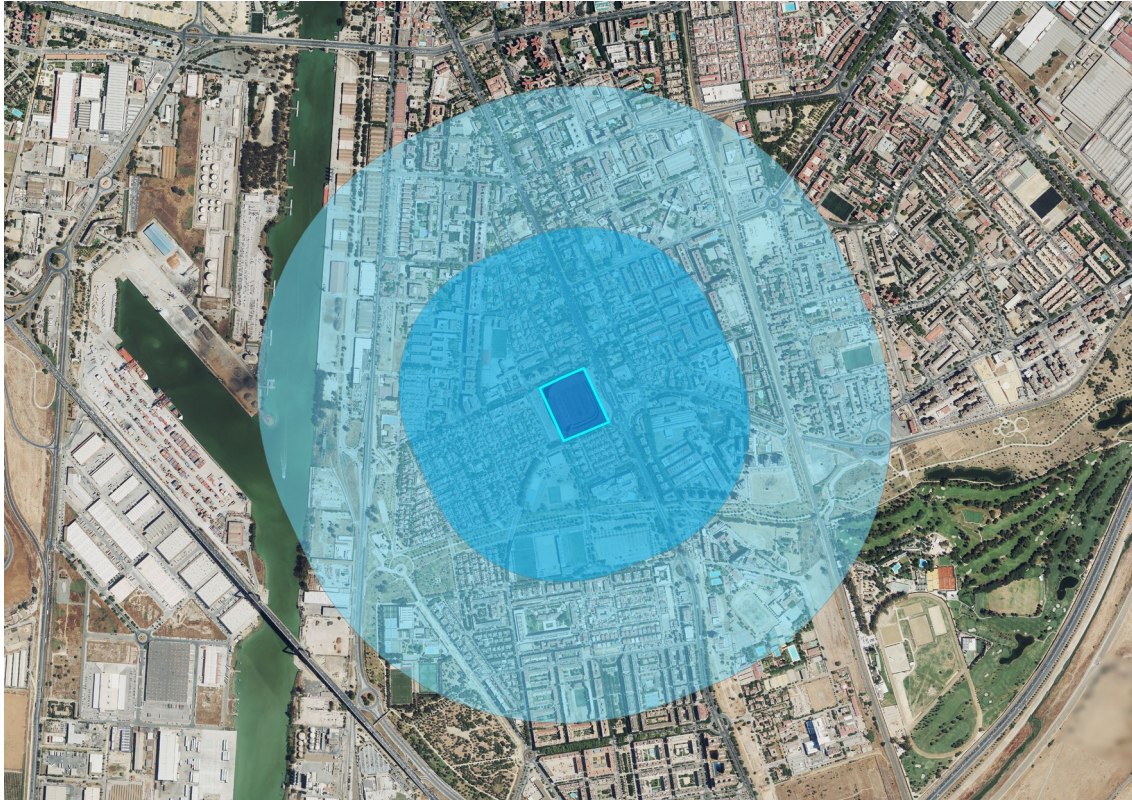
- se limita a marcar la edificabilidad (la máxima permitida, 31.503 m<sup>2</sup>) y sus alturas máximas de 13 plantas y 47 metros de altura con una distribución escalonada orientada hacia el sur.
- no prevé que la afección paisajística, sobre el tráfico o sobre la calidad del aire sea severa, cosa con la que no coincidimos en absoluto.

- sobre los usos se apoya en una modificación del PGOU realizada de manera express (se inician los trabajos el 8 de febrero de 2024) a la par que se informa el Avance para permitir la máxima compatibilidad de los usos deportivos con los previstos, de hecho solo se rechaza el uso de estación de servicio o gasolinera, lo cual refuerza la idea de un proyecto inconcreto a ejecutar conforme a los intereses especulativos del RBB, que estaría con las manos libres para gestionarlos directamente, en manos de un tercero o darle el pase y subrogar sus derechos en un fondo de inversión.



Espacios de centralidad y áreas comerciales de barrio existentes en el entorno del Estadio





Área de influencia de 500 y 1000 metros afectadas por la construcción de un nuevo centro comercial en el Nuevo Estadio

## **ANEXO 2. ALTERNATIVAS A LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA ANEJA AL ESTADIO**

### **Requisitos para una intervención pública en la parcela del Nuevo estadio Benito Villamarín**

Somos conscientes de que si el proyecto comercial ligado al Estadio se realiza, ello supondrá un fuerte impacto y el deterioro de un sector urbano de calidad reconocida. Hay argumentos de sobra para que este proyecto no se realice tal y como se ha concebido, pero entendemos que son muy poderosos los intereses que se concitan. Por eso podrá ser esta actuación legal, pero no legítima, y aquí radica el sentimiento de indefensión que tienen los vecinos ante este proyecto.

Los barrios del sur de la ciudad se enfrentan a un nuevo reto que afrontar: su terciarización y los problemas de tráfico y aparcamiento derivados de los futuros usos a implantar en los alrededores del Estadio. Es por ello por lo que es fundamental que esta operación urbanística, tal como finalmente se apruebe y desarrolle, vaya acompañada del establecimiento de medidas que impidan la terciarización del barrio, y especialmente de la instalación de actividades de restauración que tantas molestias originan, del desarrollo de un plan de tráfico que limite o disuada el acceso a los no residentes y que evite la situación de riesgo que se vive los días de partido de fútbol.

Estos barrios tienen otras urgencias: necesitan renovar sus instalaciones, mejorar el acerado, reponer el arbolado perdido, recuperar sus plazas como espacio de convivencia. Es una operación urbanística que de realizarse como está concebida no pasará a la historia de las buenas prácticas urbanísticas, ni de la correcta gestión de recursos públicos, a menos que se replantee abandonando sus términos actuales. Se presentan

junto a las cinco alegaciones aquellas condiciones que nuestro juicio avalarian una actuación urbanística sobre la parcela adjunta al Estadio.

- Reclamar un nuevo convenio, realista a la situación urbanística actual, que contenga una relación proporcionada y equitativa entre los beneficios de ambas partes, primando el interés público. Modificar las determinaciones del PGOU.

- Reducir la edificabilidad de la propuesta, dejando la parcela actual como zona verde, y dotación de una plaza y paseo naturalizado con cobertura arborea y con unas condiciones de uso público satisfactoria, lo habiliten realmente como un espacio naturalizado y de convivencia y área de expansión y de seguridad entorno al nuevo Estadio. Traslado de la edificabilidad al entorno de la avenida de Grecia donde tanto el club como el Ayuntamiento dispone de terrenos de uso deportivos, y supeditarla a la incidencia paisajística, al impacto en el tráfico y la calidad del aire (máximo 10.000 m<sup>2</sup>) con unos usos y un sistema de explotación definidos, de manera que los requisitos de racionalidad volumétrica, respeto del paisaje

- Dotación de plazas de aparcamiento que sean de gestión pública, que tengan fundamentalmente un uso rotatorio de bajo coste, al servicio del interés de los residentes y trabajadores del entorno.

- Un estudio de movilidad que valore el impacto en la calidad del aire y en el tráfico y que fomente el transporte público. Se considera necesario, al igual como sucede con la Línea 2 en Sevilla Este, que se construya una línea BTT sobre plataforma reservada entre el Prado y el Hospital de Valme, en uso mientras se desarrolla el proyecto del tramo Sur de la línea 3 del metro.

- Un estudio del impacto acústico de las nuevas actividades que se pretenden implantar y condicionar el desarrollo de los eventos y conciertos previstos a sus conclusiones.

- Establecer normas urbanísticas para evitar su terciarización y/o turistificación que encarezca los alquileres (instalación de hoteles, oficinas, etc.,) para los barrios de Heliópolis, Bami, Pedro Salvador, Elcano, Reina Mercedes, Sector Sur, Puerto y Bermejales.

- Resolver los problemas de equipamiento público demandados desde los barrios del sur de la ciudad: dotación de un Centro Cívico, un instituto para Los Bermejales, construcción del nuevo Conservatorio (el actual comparte las instalaciones con un colegio), ampliación de las instalaciones del saturado Centro de Salud y completar los equipamientos del Parque del Guadaira. Igualmente se debe valorar la construcción de una instalación polideportiva pública ante la saturación del SADUS y de un centro cultural a escala de ciudad, previsto en el PGOU.

- Demandar una transparencia y participación pública real en el proceso de redacción de estos nuevos acuerdos entre el RBB y el Ayuntamiento. Informar a los vecinos sobre este asunto. Contar con la opinión de los vecinos sobre el diseño del espacio público y sobre el uso de las dotaciones que el RBB tiene que construir y ceder al Ayuntamiento como contrapartidas a la cesión de espacio público y aumento de edificabilidad.

### **ANEXO 3. TEJIDO COMERCIAL Y DE SERVICIOS PRIVADOS AFECTADOS POR LA POSIBLE INSTALACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS ANEJO AL ESTADIO BENITO VILLAMARÍN**

Se realiza este informe con la participación del personal de las asociaciones Parque Vivo del Guadaira , Reina Mercedes, Foro de Heliópolis, Puerto de Sevilla, Siete Calles, Bermejales Activa y Pedro Salvador que han realizado un inventario del pequeño comercio existentes en los barrios Heliópolis (incluyendo Padre García Tejero), Reina Mercedes, Pedro Salvador, Bermejales, Elcano, Siete Calles, Sector Sur-Las Razas y Bami, presumiblemente afectados.

El estudio se presenta sin ánimo científico, pero es de interés para evidenciar el peso que tiene en estos barrios el pequeño comercio, presumiblemente afectado por la competencia con los nuevos usos que se pretenden implantar en el proyecto promovido por el club Real Betis Balompié.

Para estimar la población empleada y la superficie comercial en uso se ha utilizado como parametros 4 empleos/negocio y 100 metros cuadrados de superficie comercial por negocio.

Evaluar cuales serían los sectores que se consideran que se verían especialmente afectados es complejo porque se desconocen que tipo de usos se implantarían en el proyecto impulsado por el Real Betis, pero probablemente seria el pequeño comercio y la hosteleria el mas afectado por la competencia de un sector probablemente más atractivo, que ademas supone ampliar la superficie comercial casi un 50 % sobre la actualmente existente para estos ocho barrios.

	<b>Bami</b>	<b>Reina Mercedes</b>	<b>Heliópolis</b>	<b>Siete Calles</b>	<b>Las Razas</b>	<b>Bermejales</b>	<b>Elcano</b>	<b>Pedro Salvador</b>	<b>Total</b>
Bares /hosteleria	38	19	12	3	14	84	5	6	<b>179</b>
Alimentación	18	12	2	0	1	21	0	3	<b>57</b>
Salud/ estética	16	10	4	0	9	75	0	13	<b>197</b>
Bazar/textil/ otros comercios	52	20	1	0	4	49	0	3	<b>129</b>
Supermercados	3	3	0	0	1	4	0	1	<b>12</b>
Servicios juridicos, financieros y otros	41	6	2	0	5	58	0	1	<b>113</b>
Locales vacios	21	10	3	1	sd	26	2	sd	<b>63</b>
<b>Total</b>	<b>189</b>	<b>80</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>317</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>682</b>
Estimación superficie comercial m2	<b>18.900</b>	<b>8.000</b>	<b>2.400</b>	<b>400</b>	<b>3.400</b>	<b>31.700</b>	<b>700</b>	<b>2.700</b>	<b>68.200</b>
Estimación empleo	<b>672</b>	<b>280</b>	<b>84</b>	<b>16</b>	<b>136</b>	<b>1.164</b>	<b>20</b>	<b>108</b>	<b>2.480</b>