

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN
ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA

CASCO NORTE

SEVILLA

mayo 2007

PROGRAMA DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA CASCO NORTE DE SEVILLA

MAYO 2007

1.	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROGRAMA	3
2.	OBJETIVOS Y DELIMITACIÓN DEL ARC	7
3.	CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ÁREA	11
4.	ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN	49
5.	DIAGNÓSTICOS Y AVANCE DE PROPUESTAS SEGÚN ÁREAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN	51
	ÁREA I GENERAL	53
	ÁREA II ESTRATEGIA URBANA	59
	ÁREA III SUELO	65
	ÁREA IV VIVIENDA	81
	ÁREA V EQUIPAMIENTOS	101
	ÁREA VI ACCIÓN SOCIAL Y PARTICIPACIÓN	135
	ÁREA VII ESPACIO PÚBLICO, TRANSPORTE, ACCESIBILIDAD Y APARCAMIENTOS	143
	ÁREA VIII FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS	159
6.	VALORACIÓN ECONÓMICA	189
	CRÉDITOS	201
	ANEXOS	
	I INFORME SOBRE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	
	II INFORME SOBRE POBLACIÓN Y VIVIENDA	
	III INFORME SOBRE BIENESTAR SOCIAL	
	IV INFORME SOBRE ACTIVIDADES COMERCIALES	
	V INFORME SOBRE PRECIOS DE SUELO Y VIVIENDA	

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA CASCO NORTE DE SEVILLA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROGRAMA

Sobre el marco del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para las ARC

Las Áreas de Rehabilitación Concertadas se conciben como un instrumento de intervención sobre el patrimonio residencial y urbano en centros históricos, siendo su objetivo mejorar las condiciones de alojamiento de la población residente así como propiciar su integración social mediante la recuperación de esta área de la ciudad en las vertientes residencial, patrimonial, urbanística y social.

El mecanismo de actuación en estas Áreas puede sintetizarse en:

- Declaración de Área de Rehabilitación Concertada a instancia de los Ayuntamientos mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes o de oficio mediante Resolución de inicio del expediente para su declaración.
- Aplicación de todos los Programas definidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003/2007, así como aquellos otros de regulación local, autonómica, estatal o de la Unión Europea que se estimen adecuados para conseguir los objetivos del Área.
- Designación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como órgano gestor de los Programas que desarrolle la Comunidad Autónoma en materia de vivienda y suelo en el Área, a través de la Oficina habilitada a tal efecto, pudiendo actuar frente a los ciudadanos como ventanilla única.
- Composición multidisciplinar de la Oficina Técnica del Área, combinando la labor urbanística y arquitectónica con el trabajo social.
- Participación de los colectivos y comunidades vecinales afectados y de otros agentes públicos y privados.

De esta forma siguiendo el modelo pionero del Plan de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz, actualmente en plena ejecución y fruto de la experiencia desarrollada en otras Áreas declaradas, como Plaza de la Constitución de Almería, Alcalá de los Gazules y Jerez de la Frontera (Cádiz), Bajo Albaicín y Santa Fe (Granada), Úbeda (Jaén) y Carmona (Sevilla), en el marco del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, se ha articulado en el Decreto 149/2003 de 10 de junio, y en el Capítulo III de la

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Orden de 15 de Septiembre de 2003, que desarrolla los programas de Rehabilitación, el procedimiento de intervención mediante la declaración de oficio de las Áreas aplicándose este modelo a la Zona de Alameda-San Luis-San Julián de Sevilla, así como a otra treintena más de municipios en Andalucía.

En este sentido la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 20 de enero de 2004 autorizó el inicio del expediente para la declaración del Área de la Zona Alameda-San Luis - San Julián de Sevilla, encomendando a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en su condición de órgano gestor, la constitución de la Oficina Técnica y el inicio de las actuaciones de naturaleza técnica y de intervención material necesarias o convenientes para los fines que se pretende con la declaración del Área. También se le encomienda la redacción del Programa de Actuación.

El Convenio firmado el 8 de Marzo de 2004 entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a través de EPSA y el Ayuntamiento de Sevilla, a través de la Gerencia de Urbanismo, establece el marco de colaboración entre ambas Instituciones para el inicio y desarrollo del Área.

El ARC establece la sede de la Oficina Técnica desde hace un año dentro del ámbito del Área, ejecutándose las actuaciones de carácter prioritario de los distintos programas de rehabilitación previstos e iniciados con anterioridad y constituyendo los órganos de seguimiento y control para verificar el cumplimiento del Convenio y la redacción del Programa de Actuación. Así el 15 de Noviembre de 2004 se constituyó la Comisión de Seguimiento, de carácter paritario, y con fecha 16 de Diciembre se constituyó la Comisión de Participación Ciudadana, que convoca a unas 35 Asociaciones y Colectivos Vecinales y Sectoriales, y de cuya actividad volveremos a tratar más adelante.

Tal como hemos indicado, entre las funciones encomendadas a la EPSA por la citada Resolución de la Consejería se incluye la elaboración del Programa de Actuación del Área, encargándose y redactándose por el Arquitecto D. José Román Ruiz Esteban un primer documento de Líneas de Actuación en Marzo de 2005 que es aceptado básicamente por la Ponencia técnica de 28-04-05, con asistencia de la DGAV y la DGOTU. Posteriormente la Comisión de Seguimiento del Área acuerda en la sesión celebrada el 14 de Julio de 2005, que la redacción del Programa sea asumida por la Oficina del Plan del Ayuntamiento de Sevilla, sobre la base de los trabajos contratados con anterioridad por la EPSA y la metodología de reconocimiento del sector elaborada y puesta en práctica a partir de julio de 2005 por la Oficina Técnica del Área.

Este Programa de Actuación, recoge básicamente los objetivos particulares del citado documento, su estructura de Áreas y Líneas de actuación y, especialmente, las referidas a Suelo y Vivienda.

Con posterioridad y por el mismo redactor se presentó un segundo documento formando parte del mismo contrato, que recogía un Diagnóstico global comparativo entre la situación actual y la de etapas anteriores, concretadas para el sector central. Sus conclusiones se han tomado en consideración en los Anexos II y V.

La continuación de los trabajos desde julio de 2005 hasta la fecha se ha venido desarrollando por la OPS que ha elaborado un Diagnóstico del Área que ha siendo contrastado por La Oficina del ARC, y culmina en el presente documento de Programa de Actuación.

Los antecedentes de rehabilitación del Casco Norte: actuaciones de vivienda pública, el Plan URBAN, gestión municipal en materia de conservación, creación de OTAINSA y la Oficina del ARC. Previsiones del nuevo Plan de Sevilla.

Como antecedentes, y en unas condiciones de tipo social, urbanístico y económico imposibles hoy de repetir, en los 80 el Patronato Municipal de la Vivienda (hoy EMVISESA) llegó a construir un total de 430 viviendas en régimen de compraventa en media docena de grandes operaciones en el cuadrante noreste del sector (Enladrillada, Marteles, Sol, San Luis, Pelicano, Juzgado); con posterioridad la Junta de Andalucía ha desarrollado varias operaciones como Tromperos, Flandes, Hernán Cortés, Pasaje González Quijano, Pasaje Valvanera, Cruz de la Tinaja y otras menores, con unas 150 viviendas en régimen de alquiler.

Además es importante referir el denominado Proyecto Urban (Plan URBAN?) desarrollado entre los años 1993-2000 con cargo a fondos FEDER de la Comunidad Europea, que fue concebido y ejecutado como un Proyecto Integrado de actuación urbana, si bien precisaba el complemento de actuación municipal en materia de vivienda. Del total de la inversión, 15.772 miles de Euros (2.625 millones de ptas), las actuaciones sociales suponían el 34,33% frente al 62% que se destinaba a actuaciones urbanísticas o de infraestructuras. El Ayuntamiento de Sevilla financió actuaciones con un importe de 4.898 miles de Euros (815 millones de ptas.) para realizar las expropiaciones y obras de rehabilitación privada.

El Plan actuó en los espacios centrales del Casco Norte, sobre una superficie total de 27,82 has, especialmente en el entorno del Colegio de San Luis donde el PGOU-87 preveía una importante operación de reestructuración que permitió la creación de nuevos espacios libres y equipamientos. Las mejoras introducidas en ámbitos afectados por una acusada degradación física, funcional y social propiciaron la aceleración del proceso de abandono -expulsión de un número importante de vecinos del barrio que vivían en régimen de alquiler en casas en mal estado y complementariamente la reducción de las actividades productivas a escala de barrio, por la desaparición de los pequeños talleres artesanos localizados en esas fincas.

Interesa destacar que el Proyecto Urban supuso un esfuerzo de coordinación entre las distintas áreas municipales, especialmente en lo que se refiere al desarrollo de programas sociales, por lo que dicha experiencia bien puede servir de referente para la puesta en marcha del Programa del Área de Rehabilitación Concertada.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Señalamos también la labor del Departamento municipal de Rehabilitación y Renovación Urbana, (1998-2003), con especial referencia a los servicios que atienden los Programas de Transformación de Infravivienda y de Ayuda Municipal a la Rehabilitación Privada hasta el trasvase de sus actuaciones a la Oficina del ARC, incluyendo la consideración de los siguientes estudios que sirvieron para la realización de tales trabajos:

- Programa de Actuación para la Transformación de la Infravivienda en Sevilla, en los barrios de San Luis, San Bernardo y Triana" y "Proyecto Marco de Intervención Social", así como los informes jurídicos elaborados por sus redactores en la posterior fase de gestión. Desarrollados por el equipo de José Román Ruiz Esteban por encargo de ese Ayuntamiento.
- Programa de Transformación de la Infravivienda. Area de Rehabilitación Concertada Alameda San Luis San Julián".

A partir de 2004 hay que señalar el conjunto de actuaciones que en materia de rehabilitación de los grandes espacios públicos del sector y con procesos complejos de participación ciudadana se ponen en marcha en Alameda y Encarnación.

Así como las actuaciones derivadas de una intensificación del control municipal sobre el deber de conservación y de edificación de la edificación residencial privada, complementada en el ámbito de la residencia en alquiler con la creación de la OTAINSA, sobre cuyos cometidos nos extenderemos más adelante. Fruto de su labor lo constituye, en este sector de la ciudad, las actuaciones de Encarnación 5-6 y Palacio del Pumarejo.

Por último, han de ser consideradas las previsiones del nuevo Plan General para el área: tanto desde los objetivos de ordenación y sus determinaciones urbanísticas, como desde las propias previsiones del ámbito considerado como AGI, Área de Gestión Integrada.

Junto con otras cuatro áreas: Polígono Sur, Bachillera, Santa Teresa y Platanero, el Casco Norte se ha considerado como AGI. Esta figura está prevista en la LOUA (art. 144 a 147) atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión; de modo que su delimitación por el planeamiento comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como, en su caso, de las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos. Coordinación que podrá implicar la organización en forma de consorcio a constituir voluntariamente por los municipios afectados y la/s Administraciones implicadas.

En este caso, será en el desarrollo del propio Programa cuando se establezca la necesidad de recurrir a esta figura si el alcance de las intervenciones previstas así lo requiere.

Finalmente hay que señalar una serie de actuaciones, actualmente en desarrollo por la Oficina del ARC, correspondientes a los distintos programas de rehabilitación previstos e iniciados con anterioridad por el Ayuntamiento.

Necesidad de definir actuaciones a corto plazo (año 2006)

Si bien el Programa del ARC debe marcar las diferentes líneas de actuación y señalar las intervenciones concretas que han de desarrollarse en función de las prioridades y anualidades que se establezcan, es importante, como criterio municipal, establecer un compromiso de actuación a corto plazo, anualidad 2006. Actuaciones que deban acometerse tanto por la propia Oficina del ARC como por los servicios municipales.

En concreto, en materia de vivienda y suelo, está previsto que el Ayuntamiento sea la autoridad expropiante y la COPT (EPSA) ostente la condición de beneficiaria de las expropiaciones cuando el destino de los suelos sea residencial, sufragando los gastos que se originen por la obtención de los inmuebles y solares afectados, así como de las cantidades que sean necesarias para satisfacer a los titulares de bienes y derechos que se extingan por la actuación expropiatoria, asumiendo igualmente el posible exceso que pudiere producirse como consecuencia de la fijación de los justiprecios. La Programación 2006 deberá abordar, mediante esta colaboración, el inicio de actuaciones como la rehabilitación de Encarnación 5-6, Palacio del Pumarejo, la definición de la Huerta del Rey Moro y San Luis 70/Ruiz de Gijón 11 y otras derivadas del incumplimiento del deber de conservar o de edificar (Almirante Espinosa 10, Sagunto 7 y otras).

Sobre el contenido del Programa y Estudios Sectoriales

El Programa, que en primer lugar define y justifica el ámbito de actuación del mismo, parte de un análisis urbanístico y caracterización socio-económica y demográfica general del área. Caracterización que permita centrar las intervenciones necesarias para los objetivos de rehabilitación y reactivación funcional que básicamente se pretenden.

Para ello se cuenta con la información reciente del propio Plan General, así como con una serie de estudios sectoriales redactados expresamente y a escala conveniente para afinar un Diagnóstico. Concretamente se han realizado (o se están realizando) los siguientes estudios:

I INFORME Y FICHAS DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Basado en un trabajo de campo realizado para la totalidad del área, entre los meses de octubre y noviembre de 2005, ha permitido, a priori, determinar aproximadamente el alcance de los diferentes instrumentos de rehabilitación pública o privada necesarios.

II. INFORME SOBRE POBLACIÓN Y VIVIENDA

Redactado por un equipo de la Universidad de Sevilla, coordinado por el catedrático Andrés Arroyo Pérez, Departamento de Estadística e Investigación Operativa de la Facultad de Matemáticas. Se basa en la explotación del Censo de Población y Vivienda de 2001 y, comparativamente del de 1991, para analizar la evolución demográfica reciente, junto a los datos procedentes de los últimos Padrones Municipales de Habitantes, de 1998 a 2005.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



III. INFORME SOBRE BIENESTAR SOCIAL

Estudio sobre la problemática social y posibilidades de actuación en el área, redactado por la Delegación de Bienestar Social del Ayuntamiento de Sevilla.

IV INFORME SOBRE ACTIVIDADES COMERCIALES. CÁMARA DE COMERCIO

Redactado por la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Sevilla, se basa en la explotación del SIGCOM (Sistema de Información Geográfica del Comercio de Sevilla). Nos aporta la distribución espacial del comercio y su tipificación en el área, así como el análisis del sector con relación al resto del Casco y de la ciudad. Asimismo, se indican recomendaciones de las asociaciones comerciales sevillanas, de cara a los objetivos de mejora del sector comercial en el ámbito.

V INFORME SOBRE PRECIOS DE SUELO Y VIVIENDA

Redactado por TINSA, Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias, tiene por objeto el análisis de precios de suelo y vivienda, así como su evolución.

VI. INFORME SOBRE DEMANDA DE VIVIENDA EN EL SECTOR

Elaborado por EMVISESA a partir de los datos del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Oficial de Sevilla.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. OBJETIVOS Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Las Áreas de Rehabilitación Concertada pretenden ser un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos caracterizados por su valor patrimonial con objetivos de integración, coordinación y fomento de los instrumentos que los agentes públicos y privados pueden desarrollar.

Sus objetivos son la mejora de las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio, y otros aspectos urbanísticos vinculados con la vivienda, así como la mejora de las condiciones dotacionales y socioeconómicas de los residentes.

Para ello, en su ámbito serán de aplicación todos los programas que se consideren de interés y aquellos otros de ámbito local, autonómico y de la UE que puedan gestionarse. Un amplio abanico de opciones para conseguir los objetivos de recuperación urbana, residencial, social y económica.

Objetivos particulares

Habida cuenta de las características y la situación que atraviesa este Área, los objetivos fundamentales podrían sustanciarse en los siguientes:

1. El mantenimiento de los sectores de rentas bajas y medias, y demás sectores populares, vecinos tradicionales del Área, es un objetivo general que cobra especial vigencia en un sector que viene sufriendo un proceso de renovación y sustitución de la población. Objetivo que debería considerar la viabilidad y conveniencia de incluir el regreso de antiguos vecinos expulsados.
2. La vivienda protegida constituye un objetivo prioritario y básico para el desarrollo personal y la integración social. Y en la situación de este sector, y para muchos vecinos, constituye la única posibilidad para acceder a una vivienda digna, permanecer en el sector ó mejorar las ocupadas por inquilinos acosados y propietarios de economía modesta que temen ser expulsados de sus barrios. Y, así mismo, es la única posibilidad para hacer posible el regreso de vecinos que fueron expulsado con anterioridad.
3. Mejorar las condiciones sociales y económicas de la población, y de los equipamientos, servicios urbanos y otros usos complementarios, mediante la concertación de programas específicos implicando a todas las áreas municipales con incidencia así como a las Consejerías y organismos de la Junta de Andalucía que deban cooperar en los diferentes temas de su competencia.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



OBJETIVOS Y DELIMITACIÓN DEL ARC

- 4. La recuperación del espacio público para los vecinos, afrontando las medidas requeridas, priorizando las necesidades de transporte peatonal frente al motorizado y resolviendo las necesidades del transporte de carga y descarga de mercancías, y la accesibilidad y el aparcamiento para los residentes.
- 5. Y hablar de necesidades de vivienda exige previamente cubrir los objetivos de suelo o edificios en los que promoverlas, convirtiéndose su adquisición en un factor clave para el Área en su conjunto.
- 6. Templar la situación que atraviesa el mercado inmobiliario mediante el adecuado contrapeso de la vivienda pública y las medidas de intervención necesarias.
- 7. Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General, tanto para potenciar el papel del Casco Norte como espacio recurso para el Proyecto Estratégico de Ocio-Cultura-Turismo; como en la mejora de las condiciones socio-económicas internas de cada barrio.

DELIMITACIÓN DEL ARC

Para la elaboración del Programa se ha definido un ámbito de diagnóstico que comprende todo el Casco Norte de Sevilla, ampliando la delimitación que inicialmente se proponía en el plano anexo al Convenio.

En efecto, la delimitación planteada en el convenio adolecía de una cierta ambigüedad urbanística, por cuanto no respondía a ninguno de los ámbitos en los que se estructura el Casco Histórico. Comprendiendo como espacio central los barrios de San Luis y Santa Paula y con la intención de incorporar los espacios del entorno de la Alameda, sin embargo se excluían los barrios de San Julián y San Lorenzo, negando en esta delimitación algunos espacios urbanos efectivamente transformados o con menores necesidades de rehabilitación residencial, pero necesarios para comprender la continuidad de las tramas históricas hasta la traza de la antigua muralla en Torneo y la Ronda.

La delimitación que ahora se propone, con una **superficie de 197,33 has**, comprende así la totalidad del Casco Norte entre el eje de Puerta Real-Puerta Osario y la Ronda Histórica-Torneo. Delimitación más coherente en cuanto a su legibilidad y estructura urbanística, pues queda establecida por elementos estructurales que vertebran el antiguo recinto amurallado de la ciudad histórica. Asimismo, esta delimitación asume la delimitación del Barrio-Ciudad C1 como ámbitos dotacionales y funcionales en que se ha estructurado el nuevo Plan General. Por último, la delimitación ampliada reconoce la homogeneidad del espacio edificado y jerarquías del espacio público en el Casco Histórico, para hacer relevantes las intervenciones de mejora y legibilidad de los accesos y espacio públicos.

Los **criterios particulares de delimitación** adoptados se refieren, por tanto, a:

- Delimitación de una unidad funcional y urbanística homogénea, que comprende la totalidad del Casco Norte y que coincide con el Barrio-Ciudad C1.
- La delimitación se ha ampliado para reconocer las relaciones transversales que se establecen entre los distintos barrios del noroeste del casco y la calle Torneo, completando las relaciones Alameda-Torneo.
- Incorporación del barrio de San Julián, al este del área, necesario para resolver las conexiones con el resto de la ciudad de este sector del casco.

En cualquier caso el Diagnóstico que se realiza en este documento de Programa aporta la caracterización del ARC en su conjunto y la diferenciación de áreas con problemática homogénea dentro del mismo donde poder centrar las intervenciones. Por todo ello la denominación inicial del Área: *ALAMEDA - SAN LUIS - SAN JULIÁN* debe reconsiderarse al ampliarse su ámbito, adoptándose la de *CASCO NORTE*.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- DELIMITACIÓN ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA CASCO NORTE
- DELIMITACIÓN PROYECTO URBAN/SEVILLA SAN LUIS-ALAMEDA DE HÉRCULES 1993/2000
- DELIMITACIÓN ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA SEGÚN PLANO ANEXO CONVENIO SAN LUIS-ALAMEDA

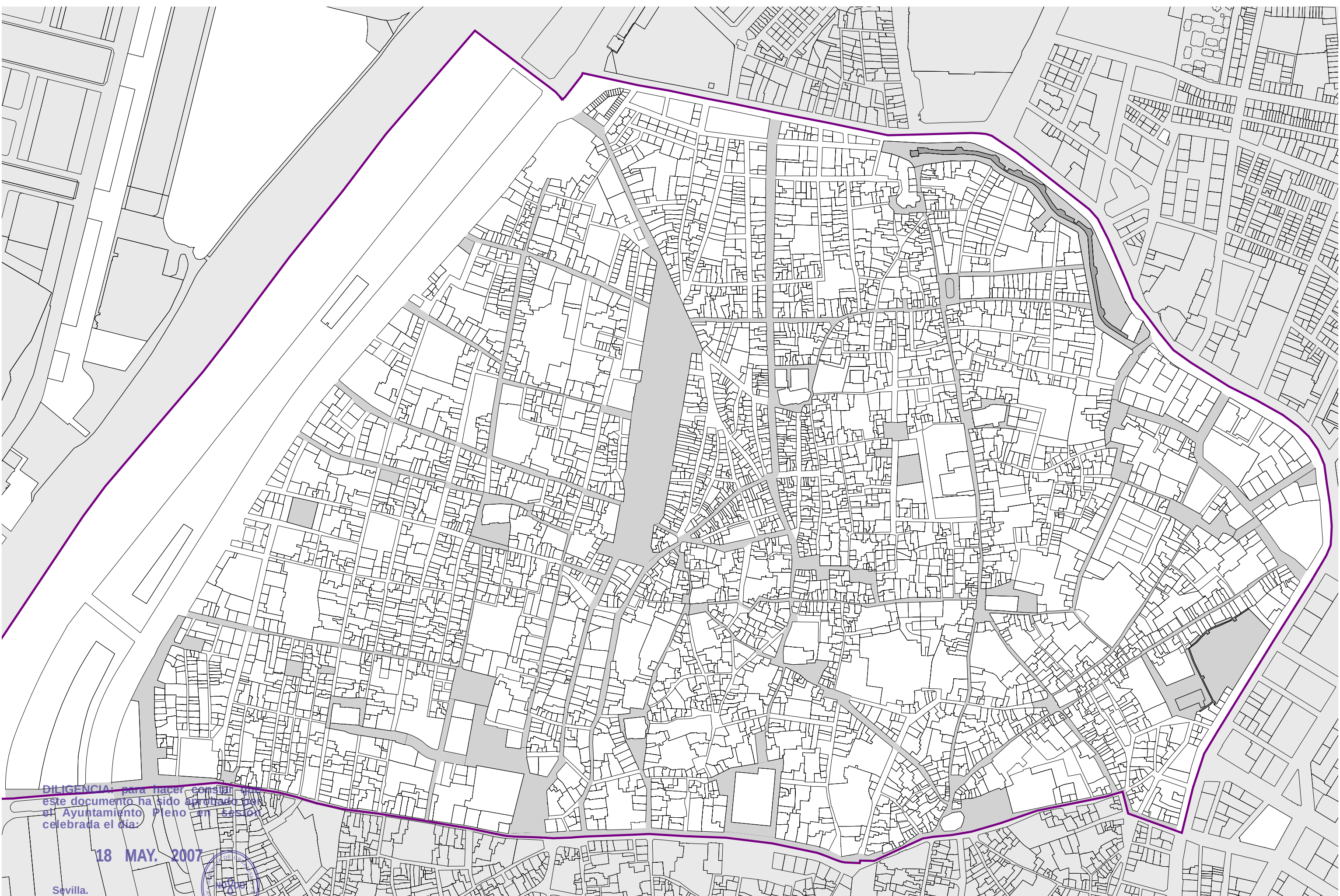
DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



01: DELIMITACIÓN DEL ARC Y ÁREA PROYECTO URBAN e: 1/1000



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ÁREA

3.1. ESPACIO URBANO, USOS Y EDIFICACIÓN.

La caracterización urbanística del Casco Norte se enmarca en el análisis realizado por el nuevo Plan General, un análisis que concibe el Centro Histórico, la antigua ciudad intramuros, como una unidad y pieza esencial del área central de la ciudad. Un área histórica que, junto a los valores simbólicos y culturales que la caracterizan, posee los valores de centralidad urbana y funcional.

Dentro de la ciudad intramuros, la división realizada del Distrito Casco Antiguo de Sevilla entre Casco Norte y Sur no sólo obedece a criterios de estructura urbana del propio casco histórico, sino que también se debe a una situación urbana. Una situación que podría decirse históricamente *descompensada* entre el casco norte y sur, y que se ha hecho evidente en los numerosos análisis realizados durante la redacción del Plan General, por lo que finalmente se propuso como Área de Rehabilitación Concertada.

Esta caracterización general, por tanto, además de establecer los aspectos básicos que particularizan a este sector urbano, pretende poner de relieve las diferencias relativas entre ambos sectores, siempre contrastadas con otros indicadores medios de la ciudad.

Ambos sectores, Casco Norte y Sur, comprenden una superficie equivalente, el 47% y 53% del Casco Antiguo respectivamente. De forma aproximada, podría decirse que son cada una de las dos mitades, norte y sur, en que queda dividido estructuralmente el casco histórico por el trazado del eje Puerta Real- Imagen- Encarnación- Puerta Osario; un eje representativo de la apertura interna e inconclusa a la que fue sometido el Casco en los años 70 del pasado siglo.

En términos demográficos, sin embargo, el mayor peso poblacional se concentra en el Norte, un 60% frente al 40% que vive en el Casco Sur, aún cuando la superficie del Casco Norte sea menor. Este hecho se refleja así en las densidades de población y también de vivienda, en ambos casos muy superiores a la media de Sevilla, si bien esta densidad es mucho mayor en el casco norte (103,8 viv/ha frente a las 84,6 del casco sur). Una densidad que pone de manifiesto cómo la diferente especialización de usos urbanos y la presencia de espacios y usos singulares distintos al residencial, adquiere un mayor relieve en el Casco Sur: presencia histórica de hitos urbanos; tradicional terciarización; existencia de mayores espacios libres relevantes, etc. Todo ello hace del Casco Norte un espacio con un marcado carácter residencial y doméstico frente a un Casco Sur fuertemente especializado en usos de centralidad urbana, terciario, administrativo y servicios.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



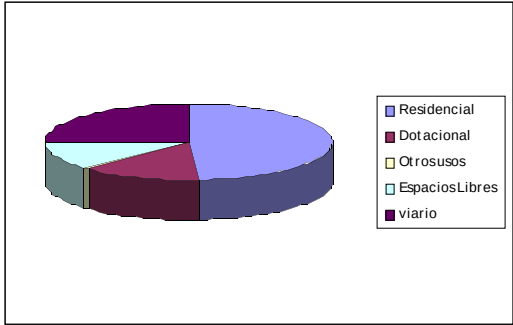
Datos básicos de población, superficies y densidades.

	Casco Norte	Casco Sur	Total Casco Antiguo	Sevilla
Habitantes	34.453 (60,8%)	22.186 (39,20%)	56.639(100%)	704.154
Superficie (Has)	197,72 (46,8%) (3,1% de Sevilla)	224,86 (53,2%) (3,5% de Sevilla)	422,58 (100%) (6,5% de Sevilla)	6.480,63* (100%)
Viviendas	20.531	15.203	35.734	296.558
Densidad (Hab/Ha)	174,25	98,67	134,03	108,65
Densidad (Viv/Ha)	103,84	67,61	84,56	45,76

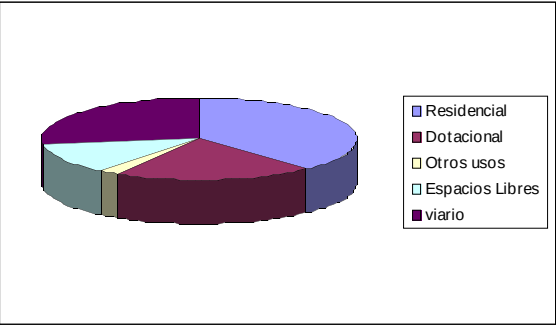
(* Total del Suelo Urbano del nuevo Plan General)

Usos del suelo

Usos/ Superficie en Has	Casco Norte	Casco Sur	Total Casco Antiguo
Residencial	96,48 (48,8%)	86,01 (38,3%)	182,49 (43,2%)
Dotacional	26,63 (13,5%)	45,50 (20,2%)	72,13 (17,1%)
Otros usos	1,46 (0,7%)	4,61 (2,1%)	6,07 (1,4%)
Espacios libres	22,89 (11,6%)	27,79 (12,4%)	50,68 (12,0%)
Viario	50,26 (25,4%)	60,95 (27,1%)	111,21 (26,3%)
Total	197,72 (100%)	224,86 (100%)	422,58 (100%)



Usos del suelo Casco Norte



Casco Sur

Estructura Urbana

La estructura urbana del sector ha estado fuertemente condicionada por su origen histórico, una estructura urbana heredada cuyo origen remite al primitivo recinto amurallado, y a un trazado propio de ciudades hispanomusulmanas. Su principal característica será la homogeneidad de la trama, sin apenas diferenciación en el seno de su estructura urbana interna. En ésta, únicamente destacan, como elementos urbanos estructurantes, los itinerarios de mayor continuidad -ya que no existen marcadas diferencias por su sección-, junto a los principales espacios libres. Ejes viarios que por su continuidad se reconocen como estructurales, y en muchos casos asociados a las antiguas puertas de la ciudad así como a los usos históricos relevantes. Junto a estos ejes sobresalen los espacios libres significantes: Alameda en el Casco Norte; Plaza Nueva y entorno de la catedral en el Casco Sur, destacando asimismo una secuencia de espacios intermedios, que articulan el casco norte con la mitad sur. El propio eje estructural este-oeste, al que se vinculan los espacios libres de la Encarnación y el sistema: Plaza del Duque, Concordia y Plaza de la Gavidia.

En esta compleja trama urbana, dominada por el peso del tejido residencial, aún se reconocen lo que podríamos definir como espacios interiores, fragmentos urbanos con unas condiciones de accesibilidad pésimas por las propias limitaciones del trazado o de la sección de las calles. Son precisamente estos barrios los que presentan los mayores problemas de conservación y habitabilidad, como San Luis o Santa Paula, localizados en el sector oriental del Casco Norte. Este mismo tipo de tejidos, en el casco Sur, y motivados por la presión turística y una mayor apetencia, no han sido objeto de abandono o degradación extrema como en aquellos: nos referimos a barrios como la Judería o Santa Cruz.

Por último, las particularidades de su estructura urbana también están motivadas por la diversidad de los espacios asociados a la fachada histórica del río (Paseo de Colón y Torneo) así como a la Ronda Histórica. Espacios ambos que articulan este recinto con el exterior y resto de la ciudad, de ahí la trascendencia de los mismos y los efectos sobre el casco.

Si nos referimos a las funciones urbanas, la mayor singularidad de usos urbanos que se concentran en el Casco Sur, área de mayor monumentalidad incluida, ha propiciado históricamente una mayor especialización de este sector en terciario, un extenso centro comercial abierto y numerosos servicios turísticos, frente a la atonía que ha podido caracterizar al casco norte durante unas décadas. La degradación histórica sufrida por sus espacios de mayor interés urbano, como la Alameda, contrasta con la sobre-atención prestada al Casco Sur en numerosas actuaciones en el entorno de la Catedral, Alcázares, etc.

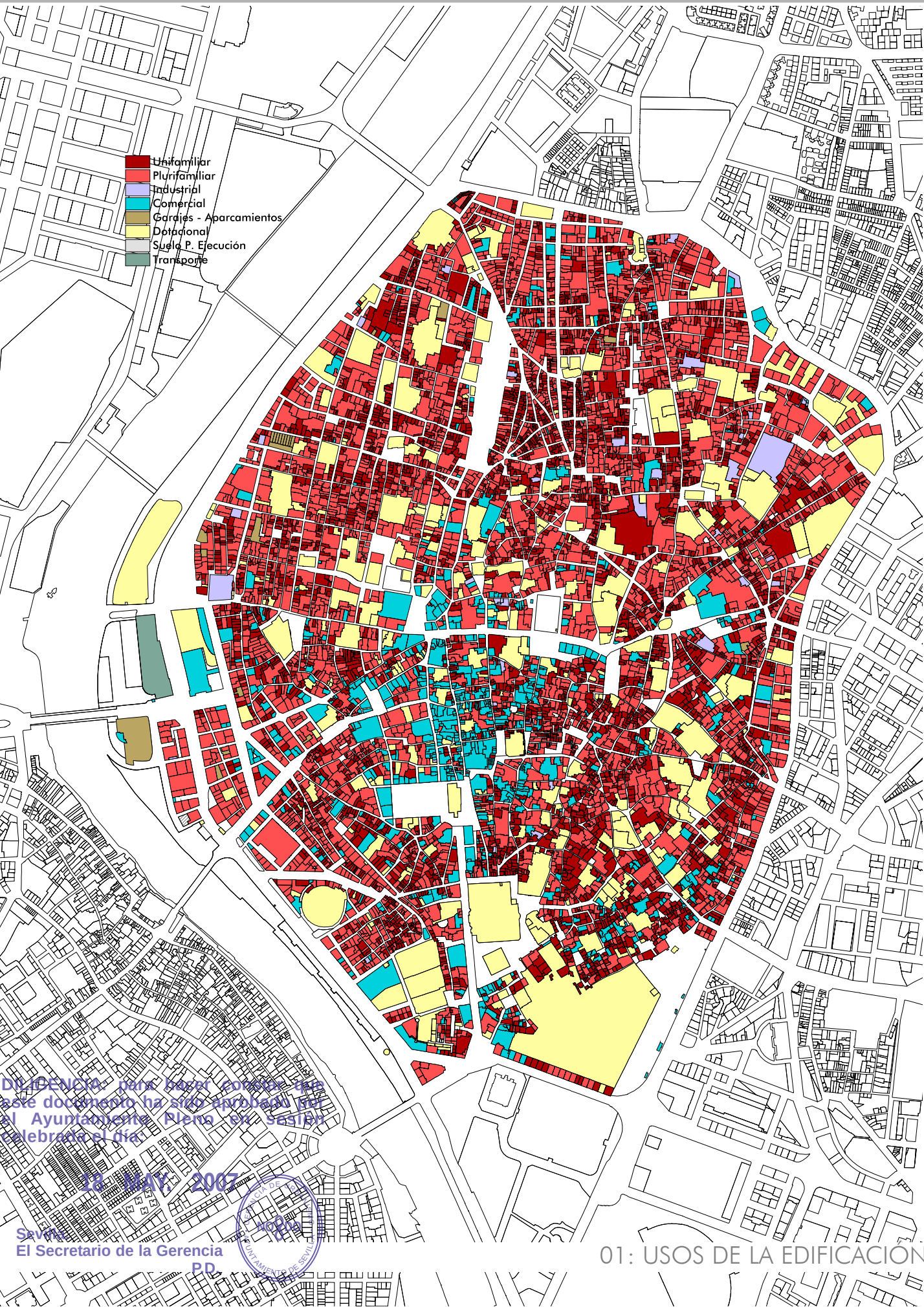
En fechas relativamente recientes, dos hechos urbanos han supuesto una inflexión en el declive del Casco Norte. De una parte, la supresión del ferrocarril y la recuperación de la fachada del río en Torneo, enmarcada en las actuaciones vinculadas a la Expo'92, lo que influyó notablemente en la transformación del borde y sector noroccidental del casco (barrio de San Lorenzo); y de otra, las actuaciones del Proyecto Urban San Luis-Alameda, ya referidas en este documento, como reestructuración urbana necesaria en el seno de las áreas más interiores y de menor accesibilidad del Casco Norte, cuyo nivel de degradación se había hecho extremo. Un segundo paso en la recuperación del espacio de la Alameda, con las actuaciones que actualmente se están realizando, es crucial también en este sentido.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





• Edificación

Se ha realizado un estudio específico, incluido en el Anexo I, sobre el estado de la edificación residencial en el ARC como recogida de información que permita orientar los programas de vivienda. Asimismo, se ha realizado un estudio particular a partir del Censo de Población y Vivienda de 2001, que ha permitido analizar la edificación en general así como la destinada al uso de vivienda en particular, estudio que se recoge en su integridad en el correspondiente Anexo. No obstante, y con carácter general, se pueden destacar los aspectos significativos de la edificación en un sector de trama histórica donde perviven aún un importante número de edificios que conservan tipologías históricas.

En efecto, estamos en un casco de herencia hispanomusulmana por lo que dominan las tipologías históricas que integran el patrimonio edificado a proteger. Tipologías representativas de la evolución urbana y de las clases socioeconómicas representativas de la memoria histórica de la ciudad. Entre otras: numerosa arquitectura religiosa, como Iglesias, ermitas o conventos, elementos constitutivos del tejido urbano histórico muy numerosos en el Casco Norte. Arquitectura defensiva, presente de forma muy elocuente en las Murallas de la Macarena y demás elementos defensivos que aún permanecen en el Casco Sur. O arquitectura industrial, más característica del Casco Norte.

Y como tipologías residenciales del patrimonio arquitectónico sevillano, también están presentes aquí todo el repertorio: desde la casa señorial, a numerosos ejemplos de Casa Patio, y de las distintas épocas históricas (desde la Casa Patio Popular del XVIII o anteriores, la Casa Patio del XIX hasta la de principios del XX). También se conservan algunos ejemplos del Corral de Vecinos y, por último, las Casas de Pisos, edificaciones de viviendas plurifamiliares de finales del XIX y principios del XX.

Atendiendo al número de edificios catalogados, también se aprecia una mayor concentración de edificios protegidos en el Casco Norte.

Nivel de Catalogación	Casco Norte	Casco Sur	Casco Antiguo	Conjunto Histórico
A	36	44	80	88
B	45	78	123	151
C	901	1.194	2.095	2.549
D	1.490	1.719	3.209	3.577
E	345		345	540
Sin catalogar	2.004	778	2782	4.111
TOTAL	4.821 (55,8%)	3.813 (44,2%)	8.634 (100%)	11.016

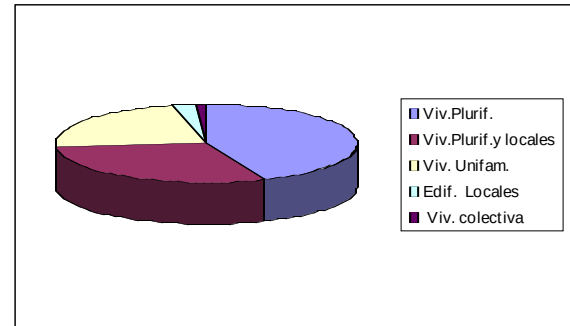
Datos básicos del ÁRC según Censo de Población y Viviendas de 2001
Edificios

	Casco Norte	Casco Sur	Casco Antiguo	Sevilla
Nº edificios total	4.672	4.098	8.770 (14,72%)	59.559 (100%)
- % edif. de viv. plurif.	40,41%	34,92%	37,84%	27,35%
- % edif. de viv. plurif. y locales	27,68%	23,96%	25,94%	15,56%
- % edif. de viv. unif.	20,76%	16,72%	18,87%	47,01%
- % edif. de locales	2,35%	5,95%	4,04%	1,20%
- % edif. de viv. colectiva	0,98%	0,56%	0,79%	0,27%

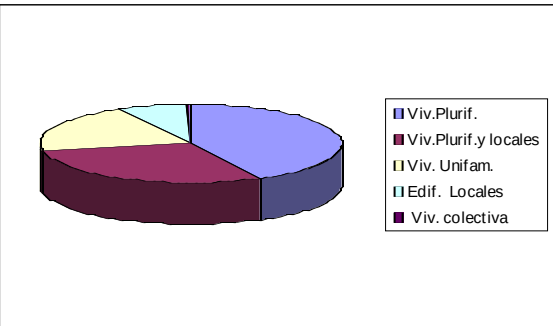
Del estudio realizado a partir del Censo de Población y Vivienda de 2001, se deduce que del total de edificios del Casco Norte, casi un 21% se destinan a vivienda unifamiliar, frente al 17% del Casco Sur; si bien, la media en Sevilla es del 47%, (lo que pone de manifiesto la importancia de las numerosas barriadas de autoconstrucción que existen en la ciudad). No obstante la **tipología dominante** en el Casco Norte es la de edificios de vivienda plurifamiliar. La edificación, siguiendo las pautas tradicionales, se dispone entre medianeras y alineada a vial.

En cuanto a las alturas de edificación, la **altura dominante** en el sector Casco Norte, al igual que en todo el casco, está entre las dos y tres plantas, con cuerpos de edificación en una cuarta planta en muchas ocasiones retranqueadas. Las alturas superiores responden a sustituciones relativamente recientes y motivadas por planeamientos anteriores que permitieron dichas sustituciones, especialmente en los bordes del casco antiguo así como en las operaciones de realineaciones internas vinculadas a los ejes estructurales del casco: avenida de la Constitución, eje de Imagen, Encarnación.

Por la especificidad del Programa del ARC en actuaciones de vivienda, el **estado de conservación de la edificación residencial** se ha analizado en el Anexo I.



Edificios según su destino. Casco Norte

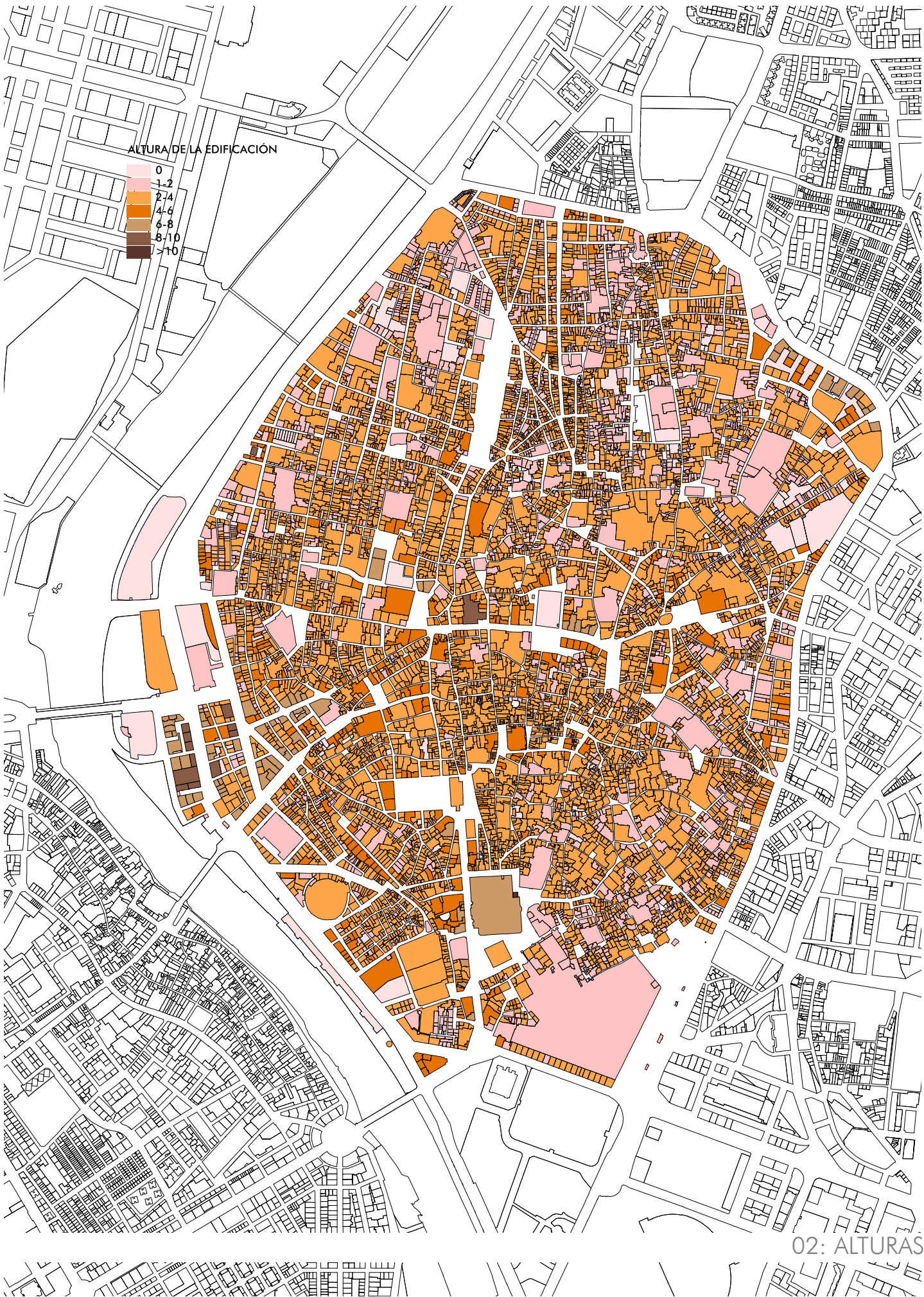


Casco Sur

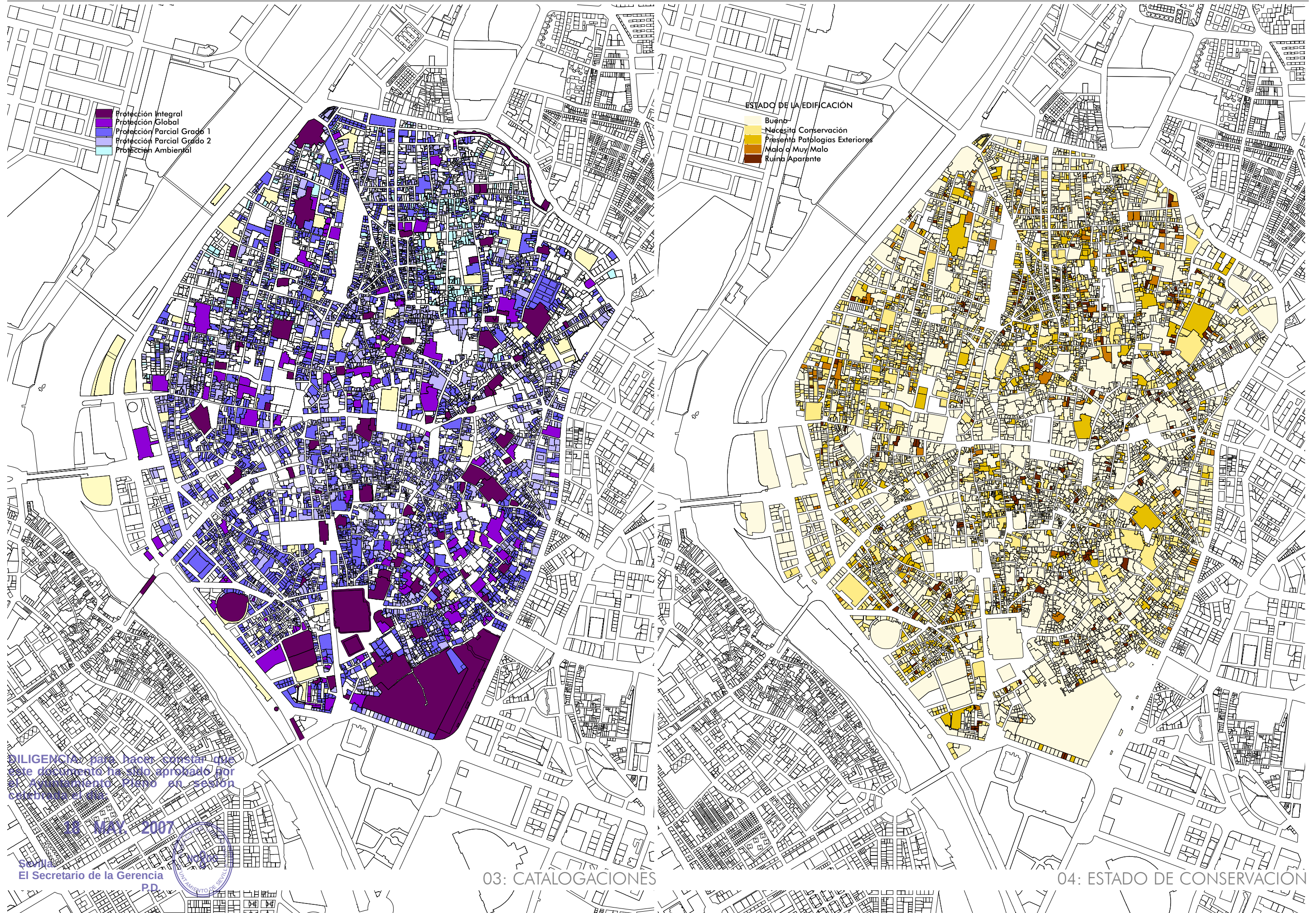
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



02: ALTURAS



Los equipamientos

Por tratarse de usos que recualifican el área, la mejora del nivel dotacional será un objetivo concreto dentro del Programa del ARC, y por ello las dotaciones van a ser analizadas particularmente en una de las áreas de intervención en que se estructura este documento de Programa. No obstante, se ha realizado un análisis dotacional para destacar la diferente situación existente entre el Casco Norte y el Sur a partir de los estándares o ratios dotacionales expresados en m2/hab, para la población actual de cada uno de los sectores: 34.453 habitantes en el Casco Norte y 22.186 en Casco Sur.

Se pone de manifiesto, que existen importantes déficits dotacionales relativos ya que, a excepción del equipamiento deportivo, con un ratio muy bajo en el Casco Norte e inexistente en el Casco Sur, en el resto de dotaciones los estándares actuales son muy superiores en el Casco Sur. Destacan sobre todo los estándares de SIPS, con diferencias entre 1,71 y 9,91 m2/hab, así como los de espacios libres y educativo. Las previsiones del nuevo Plan General han procurado atender los tipos de equipamientos más deficitarios en cada sector e intentar así compensar las diferencias dotacionales existentes, pero, en general, conseguir un aumento dotacional significativo para el Centro Histórico en su conjunto a pesar de las limitadas posibilidades de actuación en un sector de la ciudad tan consolidado.

Equipamiento Existente

	Casco Norte C1		Casco Sur C2	
	Total m2	Ratio m2/hab	Total m2	Ratio m2/hab
Espacios Libres	160.400	4,656	169.485	7,639
Educativo	34.886	1,013	68.788	3,101
Deportivo	9.676	0,281	0	0,000
SIPS	59.080	1,715	219.928	9,913
TOTAL	103.642	3,008	458.201	20,653

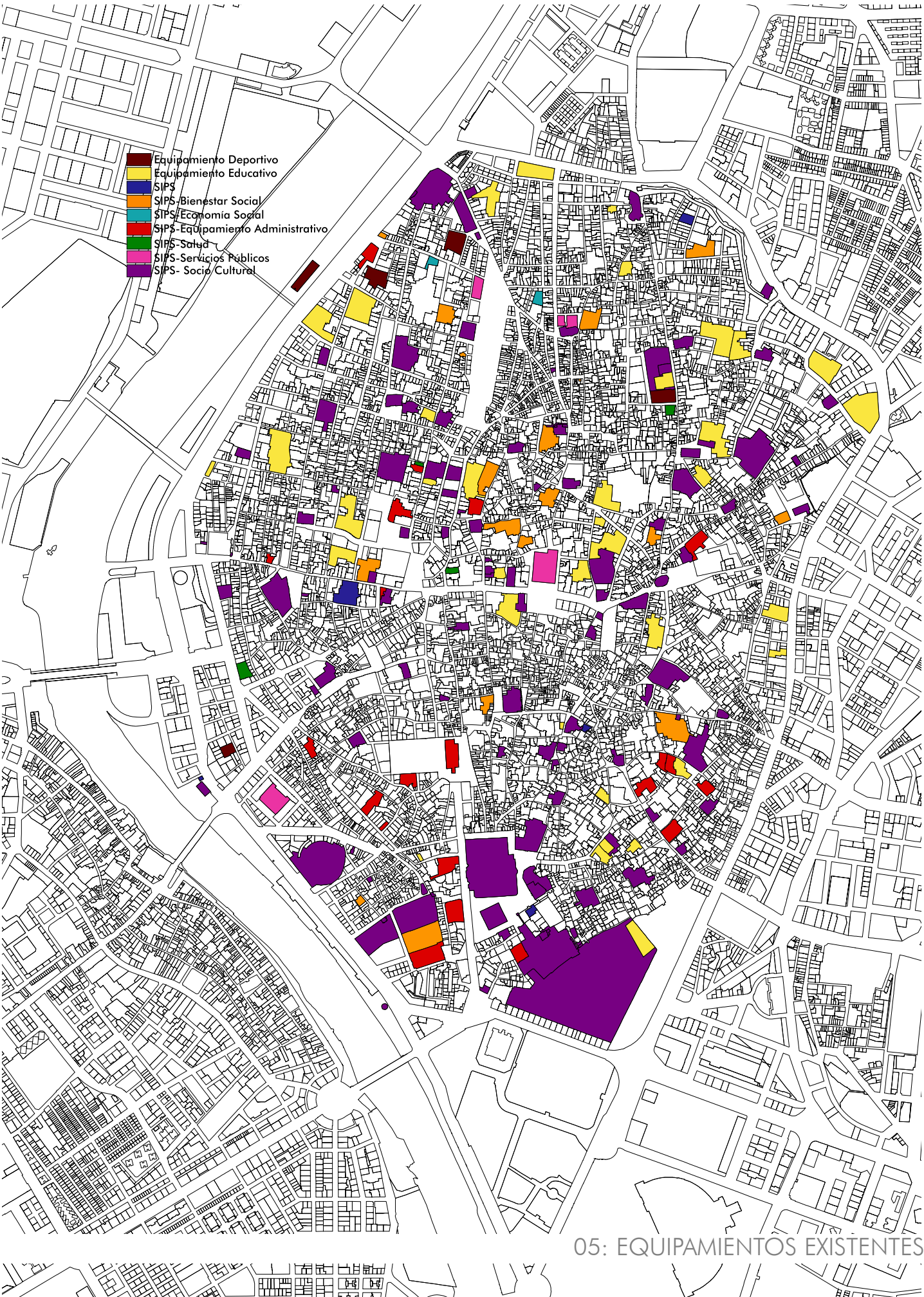
Equipamiento Propuesto en el nuevo PGOU

	Casco Norte C1		Caco Sur C2	
	Total m2	Ratio m2/hab	Total m2	Ratio m2/hab
Espacios Libres	25.292	0,734	55.802	2,515
Educativo	5.770	0,167	0	0,000
Deportivo	13.438	0,390	15.644	0,705
SIPS	18.570	0,539	15.243	0,687
TOTAL	63.070	1,831	86.689	3,907

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



05: EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

• Actividades comerciales en el Área

La actividad comercial ofrece una notable heterogeneidad. Estabilizado el comercio de gran superficie que se instaló en la década de los sesenta, tan sólo en la pasada década ha sido complementado con la aparición de las tiendas especializadas pertenecientes a cadenas multinacionales. Aún así, el Centro Histórico es todavía el área donde se desarrolla la mayor actividad comercial de la ciudad y donde se localizan los comercios con mayor poder de atracción de consumidores de otras zonas y una extensa área de influencia.

La aparente pérdida de vigencia del tejido comercial tradicional del Centro Histórico frente a nuevas formas comerciales ha supuesto la reorganización de los comerciantes, planteándose acciones que mejoren su estrategia comercial; entre otras, por ejemplo, creando los llamados centros comerciales abiertos. La situación actual puede caracterizarse por la competencia de las grandes superficies exteriores pero, sobre todo, por la demanda que generan de abastecimiento y su incidencia en la carga y descarga de mercancías.

A partir del estudio realizado por la Cámara de Comercio incluido en Anexo, se ha analizado la distribución de las actividades comerciales, especialmente aquéllas que constituyen una oferta que supera los límites del área, al representar las funciones de centralidad en cuanto a comercio especializado o en cuanto al ocio se refiere.

En los últimos años, el crecimiento experimentado en el número de licencias comerciales puede interpretarse como un factor de recuperación de la actividad, interesante para el área; aunque esta reactivación es menor a la experimentada por el Casco Sur. Las licencias comerciales crecen en el conjunto del Casco en los últimos años, manteniéndose aproximadamente la misma proporción de dos tercios de la actividad comercial localizados en el Sur frente a un tercio en el ARC, Casco Norte: (34% frente al 66%).

Por tipos de actividad, se observa cómo el 60% del comercio de alimentación se localiza en el Casco Norte, mientras que las instituciones financieras lo hacen sólo en un 17%; o las actividades de restauración, que se mantienen en un 35%.

Hay que destacar que las actividades comerciales de nivel ciudad confirman el eje comercial tradicional de Calle Feria, eje comercial indiscutible del Casco Norte, acogiendo tanto comercio local como cierto comercio especializado o de nivel ciudad. Sin embargo, la continuidad con el centro comercial abierto del casco sur ya es mucho más débil, por la ruptura que ocasiona el propio eje comercial eje este-oeste, desde Plaza de Armas hasta las calles Laraña e Imagen. Aún así, esta continuidad se produce a través del entramado de calles comerciales en torno a la Encarnación (calles Javier Lasso de la Vega y José Gestoso) y del entorno de Plaza del Duque.

Los espacios asociados a la Alameda y sector occidental del ARC, el barrio de San Lorenzo, presentan una mayor especialización o concentración de actividades de restauración y hostelería, constituyendo el principal recurso en cuanto a la oferta de actividades para el ocio-turismo. Un sector, el de San Lorenzo, que se ha especializado en este tipo de oferta complementaria a las actividades culturales alternativas que también se desarrollan especialmente en esta área.

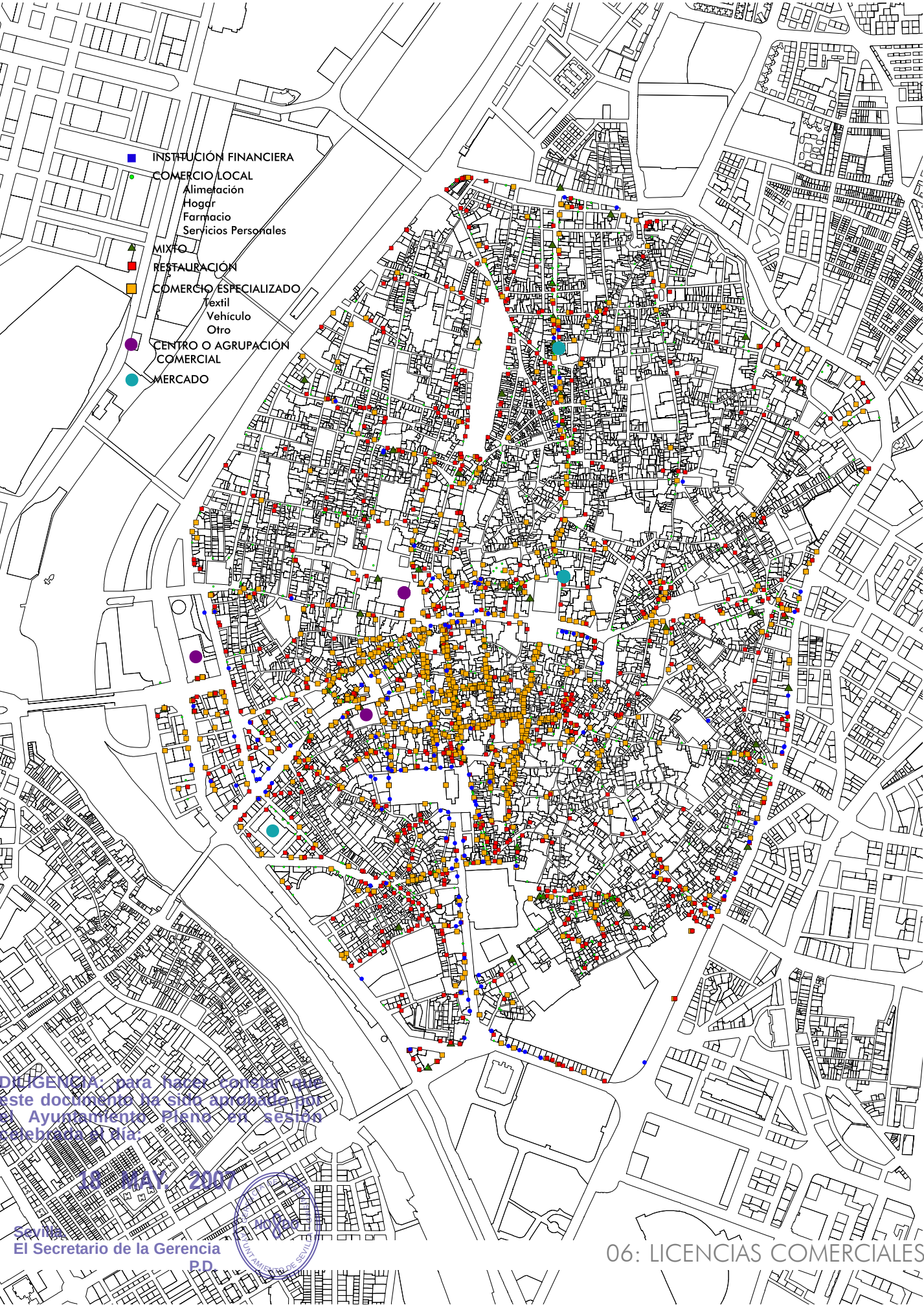
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Por último, también hay que confirmar la práctica ausencia de actividades comerciales, incluso de comercio básico o local, en una extensa zona que coincide con los espacios más interiores de los barrios de Santa Paula y San Luis, volviendo a recuperarse cierta actividad en las antiguas puertas del recinto murado y bordes actuales de la Ronda histórica: entornos del Pumarejo y calle Amargura, Macarena, San Julián y, especialmente, Puerta Osario. Sólo los espacios vinculados a las plazas de Santa Marina o San Marcos, acogen algunos establecimientos comerciales, siendo muy significativo en cualquier caso esta falta de actividad distinta a la residencial, compensada tradicionalmente por los antiguos enclaves industriales y artesanales del sector. Las características de la trama urbana especialmente compleja en estas zonas, suponen unas difíciles condiciones de accesibilidad que son la principal causa de su aislamiento y de la pérdida de funcionalidad.



• Actividades industriales y artesanales

La industria tuvo una importancia significativa en el Centro Histórico, aunque de forma progresiva ha ido desapareciendo sustituyéndose por otras actividades residenciales, comerciales, etc.. En ese sentido, la tendencia actual de la industria camina hacia su completa extinción, dado el alto valor que ha alcanzado la repercusión de suelo para uso residencial. No obstante, aún perviven algunos enclaves donde se vienen desarrollando una gama muy diversa de actividades artesanales y artísticas. Según los datos aportados por la Delegación de Economía e Industrias del Ayuntamiento, en la actualidad, y a falta de un censo más preciso de este tipo de actividades (que está previsto realizarse), la actividad artesanal se concentra especialmente en el sector noreste del casco. Aquí todavía se mantienen un buen número de talleres artesanales especializados en producción artística y en proceso de cambio.

Nº de actividades artesanales y distribución

	Casco Norte	Casco Sur	Exterior Casco
Accesorios Cofrades		1	
Belenista			1
Bordado	4	3	
Carpintería Religiosa	1		
Casa De Muñecas		1	
Ceramista			1
Cerámica	5	3	1
Cerería		1	
Cordonería	1	2	
Dorado	10	1	
Encuadernación	4	3	
Escultor	16		1
Escultura Y Modelado	1		

Farolillos			1
Esmaltes	1		
Flor Seca	1		
Flores Naturales	1		
Grabado	1	1	
Guarnicionería		3	
Imaginería	5		1
Instrumentos de Cuerda			1
Joyería	1	6	1
Lámparas	1		
Luthier	2		
Mantones		1	
Mármol	1		
Marquetería	1		
Modelismo Cofrade	1		
Muebles		1	1
Mosáico	1		
Objetos De Madera	1		
Orfebrería	9	1	
Piel Y Cuero		1	
Relojería		2	
Restauración	4	1	
Seda	1		
Sombreros		2	
Talla	9		1
Tapicería	2		1
Taxidermia	1		
Torno De Madera	1		
Todos Los Sectores		2	
Trajes Regionales	1	1	
Túnicas	1		
Velas		1	
Vidrio	1		
TOTAL	90	38	11

Nº de actividades artesanales y distribución. Totales

	Casco Norte	Casco Sur	Exterior Casco	Total
TOTAL	90 (65%)	38 (27,33%)	11 (7,9%)	139

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La forma de implantación

Junto a las actividades productivas menores que se localizan en locales de planta baja (pequeñas industrias, talleres artesanales y almacenes) y que presentan una distribución muy dispersa en el casco, los usos industriales de mayor incidencia en la trama urbana corresponden a los que se identifican como enclaves. Se trata de implantaciones con cierto arraigo en este sector de la ciudad y herederos, por otra parte, de toda una tradición artesanal vinculada a los usos industriales decimonónicos, que ocupaban tipologías de naves de valor arquitectónico o bien organizaciones espaciales de cierto interés.

Los enclaves industriales que aún perviven, situados principalmente en el interior del sector noreste (Pasaje Mallol, Bustos Tavera, etc), presentan en la actualidad un bajo nivel de actividad y constituyen espacios obsoletos o en declive. En muchos casos, acogen usos que bien podrían situarse en cualquier otro espacio industrial de la ciudad, como talleres de reparación de automóviles y actividades muy diversas, al ser prácticamente inexistentes las instalaciones de tipo fabril en uso (prácticamente la última instalación de este tipo ha sido la fábrica de sombreros de la calle Heliotropo); actividades que han ido desapareciendo del casco por las propias dificultades de acceso y de otras condiciones favorables para su desarrollo.

Entre los enclaves industriales y en función de su tipología arquitectónica, se pueden diferenciar dos modos de implantación en el casco:

- **Industrias, almacenes y talleres con fachada a la calle** y con distinta incidencia visual y ambiental. Desde aquéllas que por su calidad arquitectónica incluso cualifican su entorno urbano, hasta las que, por el contrario, lo deterioran o degradan. En este tipo se pueden encuadrar las naves Macarena, cuyos usos industriales se vieron sustituidos por los de garaje y talleres de reparación de automóviles, aunque también algunos espacios han sido reutilizados recientemente para usos culturales alternativos. O la nave Singer, reutilizada como equipamiento, Escuela-Taller.
- **Agrupaciones de talleres, almacenes y pequeñas industrias que ocupan interiores de manzana.** En su mayor parte son industrias marginales, que han ocupado espacios poco adecuados para el uso residencial y que se convierten en puntos degradados de la trama. A esta organización, que generalmente cuenta además con una edificación residencial hacia la calle, la casa tapón, se la ha denominado "corral industrial".

La evolución que ha experimentado el tejido industrial en el casco ha supuesto la desaparición de la mayoría de tipologías industriales que han sido sustituidas por usos residenciales. Puede decirse que sólo se han conservado los enclaves de mayor valor arquitectónico al haber sido protegidos y catalogados. Naves como la SINGER, las ocupadas por Sala Endanza, las de la Sala TNT, etc. tienen un interés especial y además se destinan a usos de equipamiento o actividades terciarias, y algunas otras ya destinadas a estos usos por el planeamiento, incluso para incorporarlas al conjunto de dotaciones públicas. Sin embargo, aún quedan algunos enclaves donde puede plantearse una intervención que venga a recuperar los valores de organización originales y que sirva para actualizar los usos que se implanten, dentro del objetivo de reactivación funcional del casco histórico.

CARACTERIZACIÓN GENERAL

La tipología de corrales industriales es precisamente la que supone una oportunidad de intervención en la actualidad para reactivar el casco, con soluciones que permitan la creación de espacios productivos que combinen el uso residencial vinculado a la actividad productiva.

Las parcelas o enclaves que concentran estas actividades en la actualidad y que se analizan como propuestas en el Área de Funcionalidad Urbana, son los siguientes:

- Polígono de Pasaje Mallol nº14 (y calle Pelicano)
- Pasaje Mallol nº 11
- Bustos Tavera nº 26
- Solar en c/ Ruiz Gijón (comunicada con parcela en San Luis nº70)
- Parcela en calle Castellar nº52.

El **sector del arte sacro en Sevilla** tiene una relevancia significativa, no sólo por su entronque con los signos de identidad más genuinos de la ciudad, sino también por su dimensión económica y sus perspectivas de futuro. En la actualidad, el gremio de los artesanos y artistas, talleres y empresas que operan en el segmento del Arte Sacro y afines, se enfrenta al importante reto de la modernización y mayor eficiencia de sus actuales espacios de producción y a la necesidad de activar estrategias de comercialización y captación de nuevas demandas.

Nº de actividades artesanales relacionadas con el Arte Sacro y distribución

	Casco Norte	Casco Sur	Exterior Casco
Accesorios Cofrades		1	
Carpintería Religiosa	1		
Dorado	10	1	
Escultor	16		1
Escultura Y Modelado	1		
Imaginería	5		1
Modelismo Cofrade	1		
Orfebrería	9	1	
Tunicas	1		
Velas		1	
TOTAL	44	4	2

Como puede apreciarse, y aunque se trate de una lista provisional de actividades artesanales, del orden del 49% de éstas se relacionan con el Arte Sacro, un sector tradicional de plena vigencia pero con necesidades de modernización y expansión.

En este sentido, el **Proyecto del Parque Empresarial de Arte Sacro y Afines**, surge por la necesidad de iniciar un proceso de relocalización de estas instalaciones por motivos diversos: no cuentan con las infraestructuras necesarias para el adecuado desarrollo de sus actividades; talleres obsoletos, mayor demanda de espacio; ubicación en zonas del casco histórico con limitaciones en tareas logísticas de carga y descarga, espacio reducido para realizar una exposición de sus productos, seguridad, etc. De ahí que, en buena medida, se deba prever el traslado de muchas de estas actividades actualmente localizadas en el Casco Norte, a este nuevo espacio, cuya puesta en funcionamiento se prevé en 2007.

El Parque Empresarial de Arte Sacro y Afines, está previsto en el ámbito del PERI-PM-201 "Cross-San Jerónimo" de Sevilla (parcelas 6 y S-5), y representa una oportunidad para impulsar el proceso de modernización, garantizando a los talleres mejores condiciones con las que desarrollar su actividad en el futuro. Localizado en una zona de elevada centralidad dentro del contexto metropolitano, zona donde se concentran en la actualidad los principales proyectos relacionados con actividades empresariales, terciarias y logísticas. SEVILLA GLOBAL, en su calidad de Agencia de promoción económica del Ayuntamiento de Sevilla, instrumentará el desarrollo de este proyecto, aplicando un modelo de Gestión Integrada de Proyecto y construcción, con la finalidad de asegurar un "precio público" para unos espacios productivos con las máximas calidades.

La convocatoria de un concurso público de ideas, a nivel de anteproyecto, con intervención de jurado, iniciativa singular en proyectos de urbanismo y edificación industrial, lo dotará de una elevada calidad arquitectónica.

El desarrollo del proyecto del Parque Empresarial de Arte Sacro y Afines seguirá las pautas marcadas para proyectos de promoción de infraestructuras y equipamientos de carácter empresarial. Para ello se pretenden establecer vías de actuación y colaboración con otras empresas y así poder obtener, con la coordinación de los participantes en el proyecto, un nuevo espacio productivo en la ciudad de Sevilla que potenciará la actividad económica en una zona actualmente en expansión.

• Oficinas y sedes administrativas

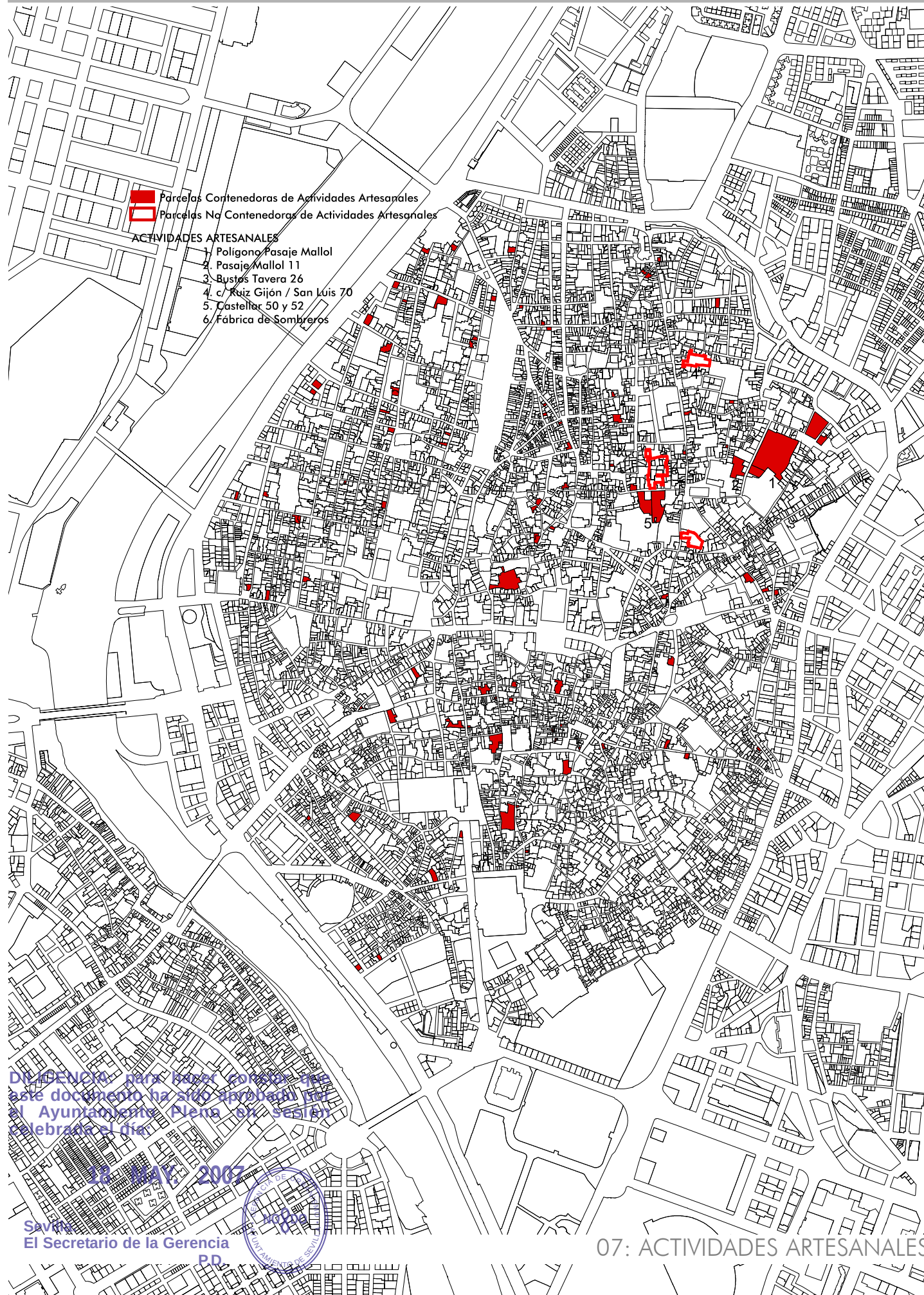
No se tienen datos del sector privado, aunque los despachos profesionales tales como médicos, notarios, abogados, etc, se han localizado tradicionalmente en el casco. Este tipo de uso, que tiene una relativa trascendencia en relación con la demanda de acceso y aparcamientos, se encuentra mayoritariamente concentrado en el área central y sur del Casco Histórico, junto al eje de calle Imagen y ejes tradicionales de Trajano, Amor de Dios y Feria. Por otro lado, la situación de sedes administrativas, siendo más significativa en el casco Sur, presenta la particularidad en buena parte de los casos como el de la Consejería de Cultura o de Obras Públicas, de que se trata de contenedores históricos recuperados.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





• La situación actual de las infraestructuras y servicios urbanos del Casco Norte

Las infraestructuras y los servicios urbanos en la zona norte del Casco Murado de Sevilla se puede considerar que son manifiestamente mejorables en cuanto a agua y saneamiento, y que es necesario recuperar el periodo inversor regresivo que ha sufrido desde las últimas décadas.

Esta situación ha convertido al Casco Norte en una de las zonas más desfavorecidas de la ciudad en cuanto a la modernización de los servicios urbanos.

1. Abastecimiento de agua y saneamiento

A través de la información disponible de los servicios municipales de agua y saneamiento, en el interior del Casco Norte se deduce el estado muy deficiente de las instalaciones. La empresa municipal EMASESA apenas ha realizado inversiones desde hace más de una década debido a que no se han concedido licencias para la renovación de redes por la Gerencia de Urbanismo desde entonces. Esta situación es bastante preocupante al existir tuberías incluso de hierro con más de 100 años de antigüedad y en mal estado, con numerosas deficiencias de explotación.

Las únicas excepciones corresponden a las escasas renovaciones de los servicios urbanos realizadas en algunos viales principales, como en el entorno de la Alameda de Hércules, tramo de Feria, Amor de Dios, etc. de las que ya se han enunciado con motivo de las campañas de reurbanización que acompañaron al Proyecto Urbana. La mayor parte de las calles interiores más estrechas y de menor entidad se encuentran pendientes de renovación de la red de tuberías de agua y saneamiento, así como la renovación de las acometidas domiciliarias, que siguen siendo de plomo en gran número.

2. Energía Eléctrica

La precaria situación del suministro de energía eléctrica en el Casco Norte fue resuelta recientemente mediante la ejecución del Plan Alborada por la compañía ENDESA. La modernización de las instalaciones principales mediante la renovación de la alimentación general a la subestación de Calle Cuna ha permitido eliminar los continuos problemas que sufría el interior del Casco Norte.

En la actualidad los problemas se centran en la precariedad de las instalaciones de media tensión, dada la insuficiente capacidad de potencia eléctrica y carencia de infraestructuras de distribución, motivo principal de la necesaria instalación de nuevos centros de transformación en su interior.

La dificultad de conseguir suelo para nuevos transformadores es una de los principales problemas para mejorar los suministros de energía, y, en consecuencia, la ejecución de nuevas actuaciones urbanísticas en el interior debe ser aprovechada para disponer nuevos centros de transformación y para mejorar los suministros de los sectores urbanos de cada entorno.

3. Telecomunicaciones

La situación de las infraestructuras de telecomunicación en el interior del Casco Norte es manifiestamente mejorable, ya que la política municipal para restringir licencias de apertura de calicatas en el interior del Centro Histórico no ha permitido a las compañías la renovación y ampliación de las canalizaciones principales. Esta circunstancia ha sido la causa que ha impedido la expansión de la red de supercable, (AUNA), en el interior del Casco Norte.

Asimismo, esta situación viene afectando a la infraestructura de la compañía Telefónica, presentando falta de cobertura en muchas zonas, con deficiencias de capacidad para nuevas líneas de alta resolución: fibra óptica e Internet de alta definición.

4. Gas Natural

La red de gas natural se encuentra en un aceptable estado de conservación, estando ejecutada en un gran porcentaje en el interior del Casco Norte.

La alimentación principal se realiza mediante una canalización que de norte a sur discurre por la zona central del ámbito a través de la Alameda de Hércules, cubriendo con garantía el suministro de gas en el interior del Casco Norte.

5. Residuos urbanos

La recogida de residuos urbanos que gestiona la empresa municipal LIPASAM, frecuentemente plantea un problema ambiental y de integración urbana por las propias características del viario del casco. La implantación del sistema de recogida neumática de basuras, solución que empieza a ser frecuente en otras ciudades, se ha ensayado en un sector del Barrio de Santa Cruz, en al Casco Sur (proyecto financiado al 75% con fondos FEDER); sin embargo, es una solución que no se ha hecho extensiva a otras áreas del casco, al sustituirse este sistema por el de contenedores subterráneos y clasificados, para reciclaje, más adecuado. De hecho, ya se ha iniciado su implantación en el proyecto de la Alameda. Desde este programa de actuación se ha realizado un análisis de las posibles localizaciones en el Casco Norte.

3.2. POBLACIÓN Y VIVIENDA.

Conclusiones del estudio: Casco Norte, Población y vivienda. Principales características, recogido en Anexo, que ha sido realizado por el Departamento de Estadística e Investigación Operativa de la Universidad de Sevilla.

Este documento presenta las características básicas de la población y viviendas existentes en el área de actuación en base a las fuentes estadísticas existentes en el Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Sevilla y los institutos de estadística nacional y autonómico. Los ámbitos territoriales objeto del estudio son las secciones censales del Casco Norte (31 en el distrito uno de Sevilla).

Las **fuentes principales utilizadas** en este estudio son el Censo de Población y Viviendas de 2001 con referencia a uno de noviembre de dicho año, los Padrones Municipales a uno de enero desde 1998 a 2005 y los de nacimientos y defunciones obtenidos del movimiento natural de la población, MNP.

• Características generales de la población

Se presentan en este apartado, a modo de resumen, características sobresalientes de la población objeto del estudio. En el resto del documento, dedicado al estudio de la población y recogido en Anexo, se justifican, matizan y amplían las afirmaciones que siguen.

Tabla. Indicadores demográficos básicos según Padrón 2005

Indicadores demográficos	Casco Norte	Casco Sur	Total Casco Antiguo	Sevilla
Nº Habitantes	34.453 (60,8%)	22.186 (39,2%)	56.639 (8% de Sevilla)	704.154 (100%)
Nº hombres	15.718 (45,6%)	10.141 (45,7%)	25.859 (45,7%)	335.993 (47,7%)
Nº mujeres	18.735 (54,4%)	12.048 (54,3%)	30.783 (54,3%)	368.161 (52,3%)
% Personas en edad laboral	68,85%	67,74%	68,42%	69,71%
% Jóvenes (<15 años)	12,17%	11,97%	12,09%	14,70%
% Mayores (>65 años)	19,3%	20,5%	20%	15,59%
% Más Mayores (>85 años)	2,5%	2,9%	2,7%	1,56%

El Casco Norte es un subconjunto del distrito uno, Casco Antiguo, de la ciudad de Sevilla. El Casco Norte está constituido por 31 secciones censales.

Con los últimos datos oficiales disponibles, con referencia a uno de enero de 2005, el distrito uno de Sevilla posee 56.639 habitantes, 25.856 hombres y 30.783 mujeres. El Casco Norte cuenta con 34.453 personas, 15.718 hombres y 18.735 mujeres.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las 31 secciones del Casco Norte poseen poblaciones que oscilan entre los 632 habitantes de la sección 18 y los 2.108 de la 25. En la población del Casco Norte (54,4% de mujeres en la población) predominan las mujeres, al igual que en el municipio de Sevilla (52,3%) y cada uno de sus distritos. Esta mayoría de mujeres se da en todas las secciones del Casco Norte, (excepto en la sección 3) llegando hasta el 65% del total de población en alguna de ellas.

En el periodo 1998 a 2005 tan sólo dos distritos del municipio de Sevilla incrementaron su población: el distrito Este (+5,7% en los siete años) y el Casco Antiguo (+1,9%), siendo parte de este distrito el objetivo de este estudio. El Casco Norte como parte del Casco Antiguo tuvo en ese periodo de tiempo un crecimiento del 8,8%.

Dentro del Casco Norte trece secciones disminuyeron su población en ese periodo temporal; las otras 18 incrementaron los efectivos de personas que en ellas residen. Algunas perdieron más del 5% de su población, mientras que otras ganaron más del 10% y como caso extremo la sección 32 tuvo un crecimiento superior al 20%.

El colectivo de personas en edad de actividad laboral posee en el Casco Antiguo un peso semejante al que tiene en Sevilla en su conjunto, en torno al 70% de la población que reside en el ámbito. Las diferencias fundamentales, en estructura de edad, se dan en los dos grandes grupos restantes, jóvenes y mayores.

El Casco Antiguo posee menor proporción de jóvenes que Sevilla en su conjunto, 12 de cada cien personas poseen menos de 15 años en el Casco Antiguo. En el municipio de Sevilla son cerca de 15 de cada cien.

En el Casco Antiguo posee un considerable peso el colectivo de mayores (65 ó más años). Veinte de cada cien personas (una de cada cinco) poseen 65 ó más años en este ámbito. En el municipio de Sevilla en su conjunto sólo 15 de cada cien personas superan los 64 años.

El colectivo de lo que se ha llamado "*más mayores entre los mayores (personas de 85 ó más años)*" posee igualmente un peso en la estructura poblacional del Casco Antiguo sensiblemente superior al que posee en la totalidad del municipio de Sevilla. Efectivamente, este conjunto de personas representan en torno al 2,7% de la población total del distrito. En el conjunto del municipio de Sevilla el peso es de sólo un 1,5%, con protagonismo creciente.

Lo dicho para el Casco Antiguo es válido tanto para el Casco Norte como para el Casco Sur; existen muy ligeras diferencias de estructura del primer ámbito respecto del segundo, que son: mayor peso del colectivo de jóvenes (menores de 15 años), 12% frente al 11,8%, menor importancia del de mayores (65 ó más), 19,3% frente al 20,5% e igualmente menor peso del de los más mayores entre los mayores, 2,5% frente al 2,9%.

En términos absolutos se ha de considerar que en el Casco Antiguo existen más de 11.000 personas mayores, con edades de 65 ó más años, de ellas más de 6.500 en el Casco Norte. Los más mayores entre los mayores (85 y más) son más de 1.500 en el Casco Antiguo y cerca de 900 en el Casco Norte.

La comparación de la estructura de edad del casco Antiguo con la de otros distritos arroja los siguientes hechos que se matizan y amplían en el documento:

- **Porcentaje de población joven (menor de 15 años).** El Casco Antiguo posee el menor porcentaje de población joven de todos los distritos.
- **Porcentaje de población en edades centrales de actividad laboral.** El Casco Antiguo, 68,3%, se sitúa próximo al valor mínimo, por encima sólo de los distritos Sur, 68%, y Triana-Los Remedios 67,4. El Casco Norte posee valores ligeramente superiores al del distrito al que pertenece.
- **Porcentaje de población mayor (65 ó más años).** Se puede afirmar que el distrito Casco Antiguo posee una de las poblaciones más envejecidas.
- **Porcentaje de los más mayores entre los mayores (85 ó más años).** - Es el distrito Casco Antiguo el que posee mayor peso de este colectivo.
- **El índice de dependencia.** El Casco Antiguo presenta una posición intermedia entre las más de 48 personas dependientes por cien en edad de actividad laboral de Triana-Los Remedios y los casi 40 del distrito Macarena.
- **Índice de dependencia de jóvenes.** El distrito Casco Antiguo y su Casco Norte presentan las menores dependencias de jóvenes con 17,5 jóvenes por cada cien personas en edad de actividad laboral, valores lejos del de este indicador en el distrito Este donde alcanza el 24,9 (existe un joven por cada cuatro en edad de actividad laboral).
- **Índice de dependencia de ancianos.** En el Casco Antiguo existen 29 mayores por cada cien en edad de actividad laboral, casi un mayor por cada tres en edad laboral; este valor del indicador sólo está superado en el caso de Triana-Los Remedios (30,6).
- **Índice de envejecimiento.** En el Casco Antiguo existen 166 mayores por cada cien jóvenes, el Casco Norte presenta 161. Tan sólo Triana-Los Remedios alcanza un valor más elevado de este índice, 172,3. En el extremo opuesto, el distrito Este posee sólo 65 mayores por cada cien jóvenes.

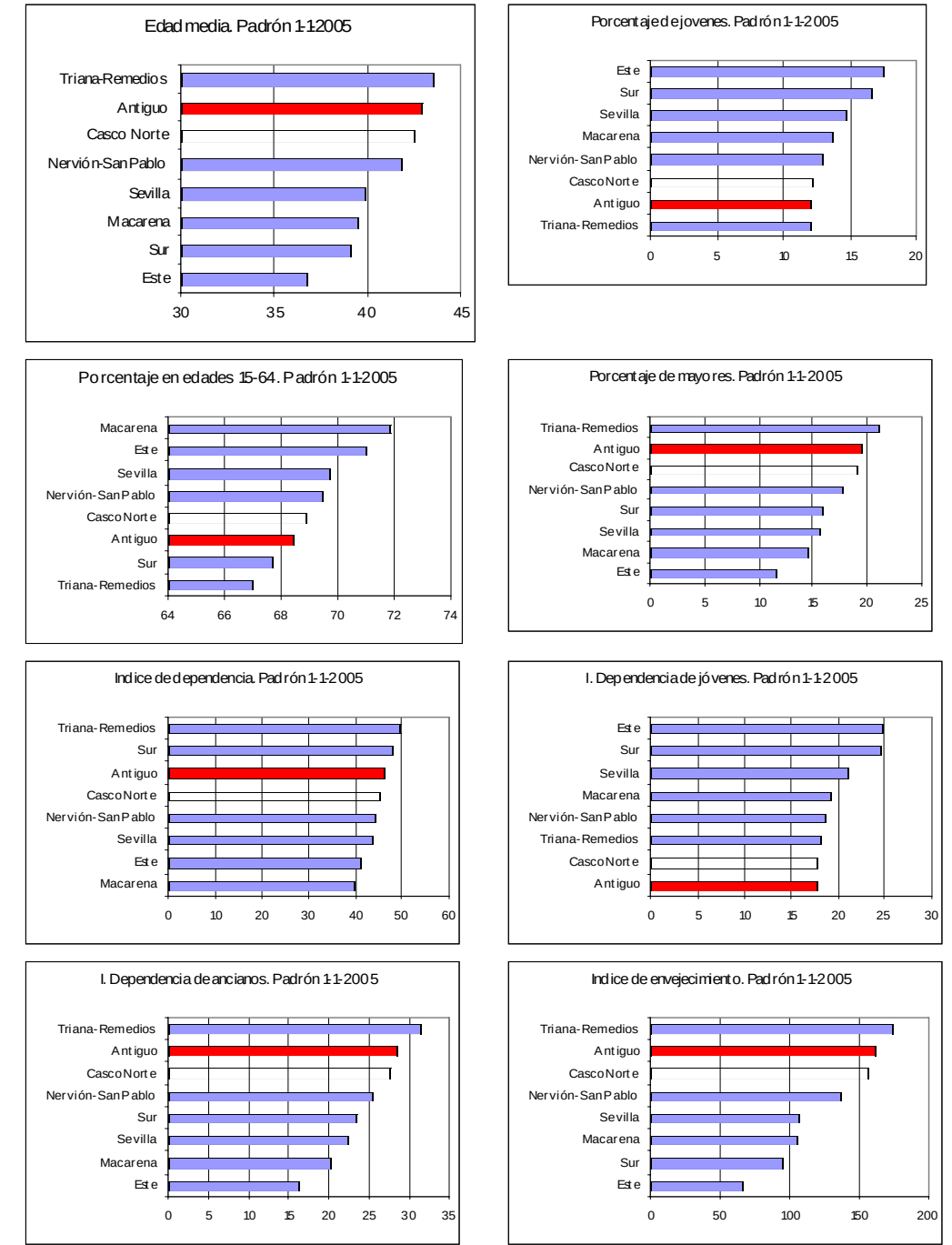
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

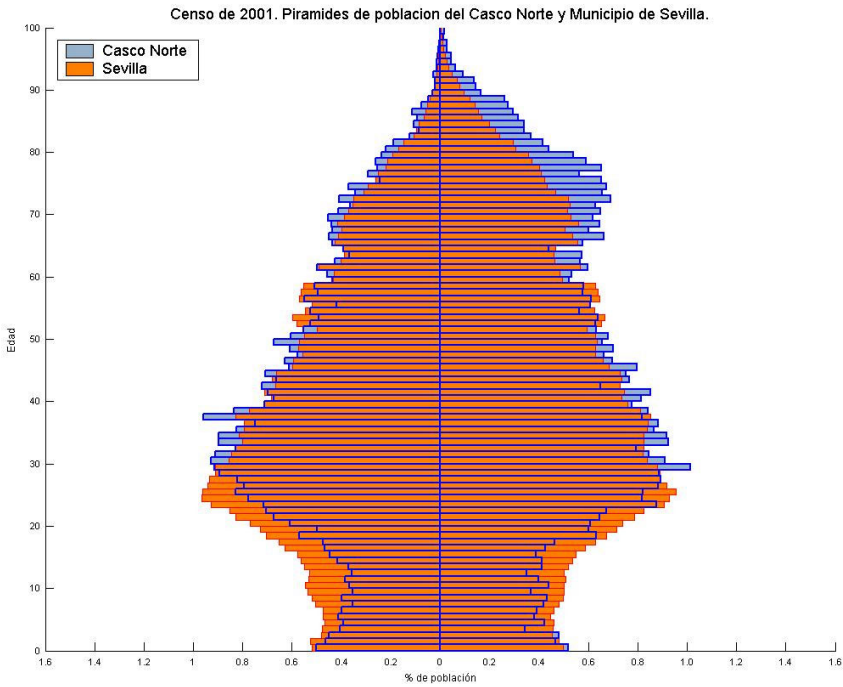
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Tabla: Indicadores de estructura de la población entre distritos y Casco Norte



Las **pirámides de población** de Sevilla y el Casco Norte muestran, al compararse, que existe un importante grado de envejecimiento en el Casco Norte respecto a la totalidad del municipio hispalense. Existe un déficit relativo de efectivos jóvenes con consiguiente exceso en las adultas y su especial incidencia en el colectivo de personas mayores. En el Casco Norte el colectivo de personas mayores posee, sobre la población de este ámbito, un peso relativo muy superior al que se da en la totalidad del municipio capital para el mismo grupo de personas. Dentro del colectivo de mayores, existen muchas más mujeres que hombres.



Las pirámides de población de cada sección muestran igualmente que la proporción de mujeres es, en casi la totalidad de las secciones, superior a la de los hombres y el poco peso de los niños en la estructura de edad.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

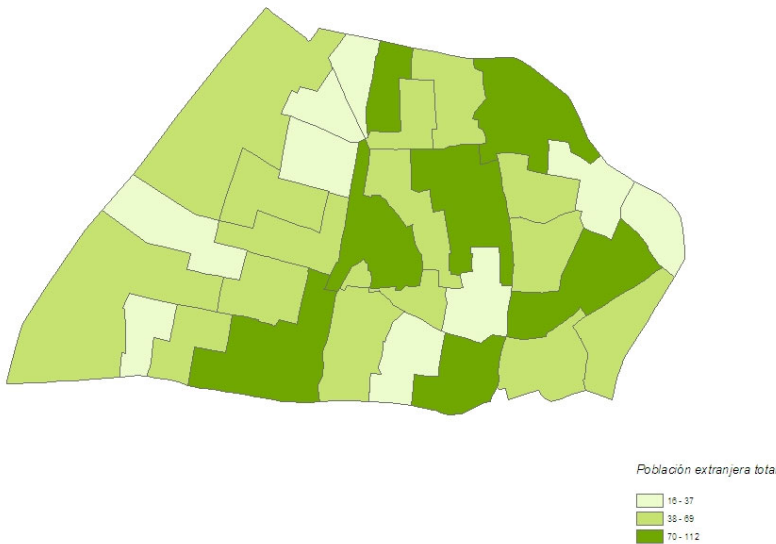
18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



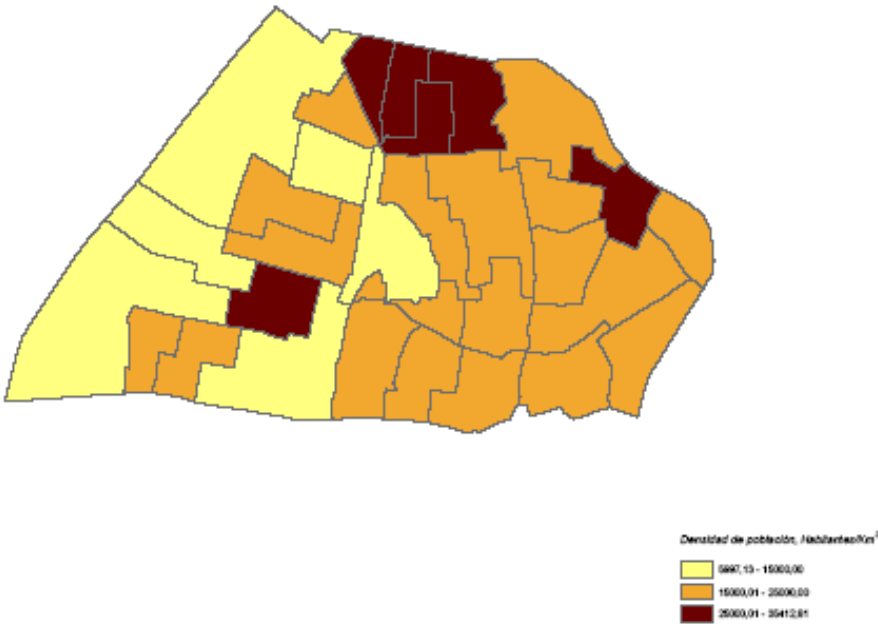
Respecto al **colectivo de extranjeros** residentes en el Casco Norte, se constata que en el año 2001 residían en el Casco Norte 774 extranjeros. Al final de 2004 existían más del doble, 1697. Existen en el Casco Norte más mujeres que hombres extranjeros. Se trata de un colectivo en el que predominan las personas con edades de actividad laboral y poco peso del colectivo de mayores. Por su procedencia, el 42,3% es de América; resto de Europa el 35,5% y el 9,4% de Asia; asimismo el 57% son mujeres frente al 43% hombres.

Número de extranjeros en las secciones censales del Casco Norte. Padrón 2005



El Casco Antiguo posee una **densidad de población**, próxima a las 14.500 personas por km2, que casi triplica la de Sevilla en su conjunto. El Casco Norte está en 17.500 y en Sur tiene una densidad de 11.500 personas por km2. La densidad de población calculada muestra que todas las secciones del Casco Norte en estudio poseen densidad superior a la de Sevilla en su conjunto; van, según sección, desde las 6.000 personas por km2 a las más de 35.000.

Densidad de población en las secciones censales del Casco Norte. Padrón 2005.



Utilizando los datos del censo de población de 2001 para obtener información no disponible en el padrón municipal se puede afirmar que:

- En el Casco Norte el **estado civil** de las personas, con 18 ó más años, que en el mismo habitan se distribuyen en un 41,3% de solteros, 44,6% de casados, 9,4% de viudos, 2,7% separados y 2,1% divorciados. La distribución por sexos, resalta el hecho de que casi el 15% de las mujeres son viudas, mientras que es sólo del 3% en caso de hombres.
- A partir de la **situación de actividad laboral** de las personas de 16 ó más años que viven en el Casco Norte, el 1-11-2001, se deduce que eran activos el 54% e inactivos el 46% restante. El 81% de los activos estaban ocupados y parados el 19% de ellos. La situación de inactividad de las mujeres es especialmente patente, poseen un grado de inactividad superior en 20 puntos porcentuales al de los hombres.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- El bachiller elemental o equivalente es la **cualificación educativa** máxima alcanzada por mayor número de personas, siguiéndole el grupo que alcanzó la licenciatura, ingeniería o arquitectura superior; con semejante peso el bachiller superior o equivalente; le sigue el colectivo que asistió más de cinco años al colegio sin lograr ningún título. El colectivo de diplomados universitarios constituye también un grupo numeroso, en torno al 12% de las personas de 16 ó más años.
- La **población de 16 ó más años, estudiante**, en el momento del censo de 2001 estaba constituida por, aproximadamente, 5.500 personas, 2.500 hombres y 2.900 mujeres. Se aprecia la preponderancia de los estudios universitarios de grado superior; siguen en importancia los cursos de informática y otros; en tercer lugar los de Bachillerato, BUP ó COU, seguidos de los estudios universitarios de grado medio.

• **Crecimiento de la población**

El Casco Antiguo es el distrito de menor población de Sevilla (56.636); el distrito Este (183.342) posee el máximo:

	2005	1998	Incremento	Incremento %
Sevilla	704.154	706.115	-1.961	-0,3
Este	184.342	174.360	9.982	5,7
Macarena	153.723	156.044	-2.321	-1,5
Nervión-San Pablo	119.471	123.025	-3.554	-2,9
Sur	110.394	114.792	-4.398	-3,8
Triana-Remedios	79.585	82.318	-2.733	-3,3
Antiguo	56.639	55.576	1.063	1,9
Casco Norte	34.453	31.661	2.792	8,8
Casco Sur	22.186	23.915	-1.729	-7,2

En los siete años que van de 1998 a 2005, según cifras oficiales de población, Sevilla disminuyó su población en un 0,3%. Tan sólo dos distritos tuvieron aumento de población: el Casco Antiguo (+1,9%), ganando en torno a 1.000 personas en los siete años comprendidos entre las fechas indicadas, y el distrito Este (+5,7%) que ganó en el mismo periodo casi 10.000.

La ganancia de población habida en el Casco Norte se debe fundamentalmente a un **saldo migratorio positivo**. Efectivamente, al poseer el casco Norte una población envejecida, el número de defunciones supera al de nacimientos lo que implica un crecimiento natural negativo; ello, unido a un crecimiento total de la población positivo implica la existencia de saldos migratorios positivos. Así, por ejemplo, entre 1-1-1999 y 31-12-2003 se produjeron en el casco Norte 1430 nacimientos y 1841 defunciones lo que da un crecimiento natural negativo de -411 personas. La población oficial entre dichas fechas se incrementó en 547 personas, lo que implica que en los cinco años existió un saldo migratorio positivo de 958 personas.

El Casco Antiguo (donde se encuentra enclavado el Casco Norte objeto del estudio) obtuvo el crecimiento indicado como suma de los comportamientos diferentes de:

- Casco Norte con crecimiento del +8,8% y,
- Casco Sur con una disminución del 7,2%

En realidad los dos ámbitos considerados del Casco Antiguo siguen un camino muy paralelo en los últimos años y la diferencia apuntada responde a una ganancia en torno a dos mil personas que tuvo el Casco Norte en el año 1998, mientras que el Casco Sur perdió un número semejante en el mismo año.

Datos de edificios y viviendas en el Casco Norte de Sevilla.

Se proporciona una visión general de las características fundamentales de edificios y viviendas en el ámbito territorial del Casco Norte considerado a partir de los datos obtenidos del Censo de Población y Viviendas de 2001.

Para cada uno de los elementos considerados (edificios, viviendas y hogares) se realiza un análisis de diferentes variables de interés, acordes con la finalidad de este informe, tomando como base para ello el cuestionario del Censo de Población y Viviendas del año 2001. Las características que han sido tenidas en el estudio son las siguientes:

- Edificios:
 - Número y tipo
 - Año de construcción (edificios destinados principalmente a viviendas)
- Viviendas:
 - Número y tipo
 - Superficie
 - Problemas de la vivienda y de su entorno
- Hogares:
 - Régimen de tenencia de la vivienda
 - Tamaño del hogar

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se presentan a continuación, a modo de resumen, los aspectos más destacables del análisis realizado, con objeto de proporcionar una visión general del parque de edificios y viviendas del Casco Norte en el año 2001.

- La mayor parte de los 4.672 edificios existentes en el Casco Norte de Sevilla en 2001, estaban constituidos exclusivamente por varias viviendas familiares (40,41% del total). Les siguen en importancia aquellos que constan de viviendas familiares y locales (27,68%) y los que cuentan con una única vivienda familiar (20,76%). Los edificios formados exclusivamente por locales suponen el 7,81% del total.
- En la ciudad de Sevilla, los edificios con una única vivienda familiar presentan una importancia relativa mucho mayor (47,01% del total), constituyendo el grupo predominante. Por el contrario, los edificios formados por varias viviendas familiares (compartidas o no con locales), tienen menor importancia en Sevilla que en el Casco Norte. La situación que acaba de ser descrita se repite, en líneas generales, al extender la comparación a los restantes distritos de la ciudad, acentuándose las diferencias en el caso del distrito Este y disminuyendo notablemente en el caso del distrito Triana-Los Remedios.
- En lo referente al año de construcción de los edificios, en 2001 el 47,51% de los edificios del Casco Norte tenía una antigüedad inferior a 30 años, mientras que el 33,93% de los edificios superaba los 50 años y el 11,82% había sido construido antes de 1900.
- El porcentaje de edificios construidos antes de 1940 es considerablemente mayor en el Casco Norte que en la ciudad de Sevilla en su conjunto y en los distintos distritos que la componen; este fenómeno también se observa en el periodo 1991-2001, mientras que entre 1941 y 1990 el porcentaje de edificios construidos es menor, en líneas generales, en el Casco Norte.
- En cuanto al parque de viviendas familiares del Casco Norte, éste estaba formado en 2001 por 20.531 viviendas, que representaban el 57,46% del Distrito 1 y el 6,91% de la ciudad de Sevilla. Dentro de éstas, el grupo más numeroso lo constituyen las viviendas principales convencionales, con una representatividad del 60,03%, sensiblemente inferior a la registrada en la ciudad de Sevilla (76,28%).
- El número de viviendas vacías en el Casco Norte ascendía en 2001 a 5.270, con una importancia relativa sensiblemente superior a la registrada en Sevilla (25,67% frente a 14,71%). Si se consideran también las viviendas secundarias, la proporción de viviendas desocupadas se eleva al 36,49% (21,73% en Sevilla).
- Las diferencias que acaban de ser descritas con respecto a Sevilla se repiten al extender la comparación a los restantes distritos de la ciudad.

- Por lo que se refiere a la superficie útil de las viviendas, predominan en el Casco Norte las que tienen entre 76 y 90 m² (22,01% del total), seguidas de las que cuentan con una superficie entre 61 y 75 m² (18,27%). Estos valores son sensiblemente inferiores a los que corresponden a la ciudad de Sevilla en su conjunto y, por el contrario, presentan mayor representatividad en el Casco Norte las viviendas de menos de 60 m² y aquellas que superan los 90 m².
- La distribución de las viviendas en la totalidad del Distrito 1 (atendiendo a la superficie de las mismas) es similar a la observada en el Casco Norte, aunque se aprecia un mayor peso de las viviendas con más de 90 m² en el Casco Sur, que crece a medida que lo hace la superficie considerada; por el contrario, esta situación se invierte al considerar las viviendas de menor superficie.
- Si se extiende la comparación al resto de distritos, los resultados son análogos a los obtenidos en la comparación con la ciudad de Sevilla; los distritos que presentan una mayor similitud con el Casco Norte son Triana-Los Remedios y Nervión-San Pablo.
- En relación con el régimen de tenencia de las viviendas, el dato más relevante es el bajo porcentaje de viviendas en alquiler que presentaba el Casco Norte en 2001 (26,20%), si bien es considerablemente más alto que el registrado en la ciudad de Sevilla (10,35%) y en los distintos distritos en que se ésta se estructura (con la excepción del propio distrito Casco Antiguo). Por el contrario, las viviendas en propiedad presentan un peso considerablemente menor en el Casco Norte que en los restantes ámbitos territoriales indicados.
- El tamaño del hogar es otra de las características analizadas en la que se observan fuertes discrepancias entre el comportamiento registrado en el Casco Norte y el que se aprecia en la ciudad de Sevilla en su conjunto y en los diferentes distritos. Así, el grupo predominante en el Casco Norte es el formado por los hogares unipersonales (39,28% del total), mientras que en Sevilla éste ocupa el cuarto lugar, con un 19,09% de representatividad. Si se consideran los hogares formados por 4 personas, grupo más representativo en Sevilla (23,39%), éste ocupa el cuarto lugar en importancia en el Casco Norte (15,10% del total).
- Los hogares con dos miembros tienen también una importancia ligeramente mayor en el Casco Norte, si bien la situación se invierte en los hogares integrados por más personas. El tamaño medio de los hogares del Casco Norte es 2,54, frente a 3,01 en Sevilla.
- En cuanto a los problemas de las viviendas y su entorno, el que presenta una mayor incidencia en el Casco Norte es la delincuencia (señalado como problema por un 71,12% de los hogares), seguido a escasa distancia por la falta de zonas verdes (67,58% del total), la insuficiente limpieza de las calles (61,25%) y la existencia de ruidos exteriores (46,85%). El indicador de habitabilidad toma en este ámbito territorial un valor de 52,23.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

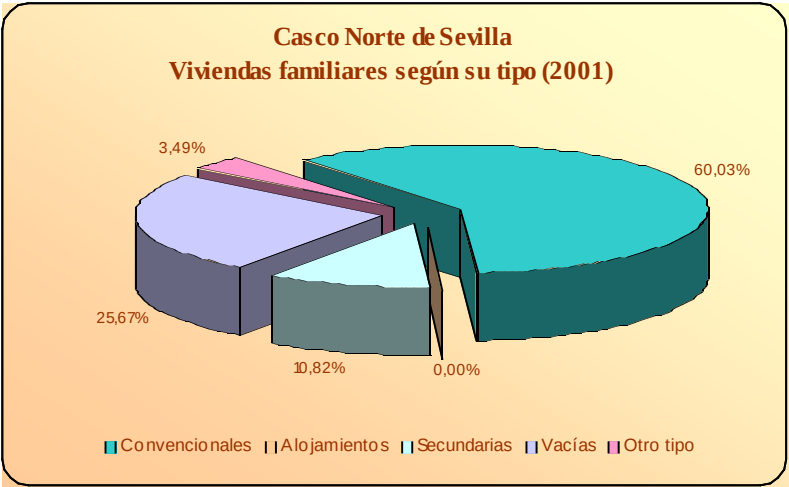


- En la ciudad de Sevilla, el orden de importancia de los problemas es el mismo que acaba de ser expuesto, si bien se presentan con menor intensidad. Así, los porcentajes de representatividad en la ciudad para los cuatro problemas citados con anterioridad son, respectivamente, 57,40%, 47,75%, 46,53% y 45,44%. Sólo la existencia de malas comunicaciones es señalada como problema en una proporción de hogares mayor en Sevilla que en el Casco Norte.
- Al extender la comparación a los restantes distritos de la ciudad, se observa que el Casco Norte se ve afectado en mayor medida que éstos por los diferentes problemas considerados, con la excepción de la existencia de malas comunicaciones, en el que se ve superado por los distritos Sur y Este.
- El indicador de habitabilidad de las viviendas del Casco Norte toma un valor sensiblemente inferior al registrado en la totalidad de los distritos (52.23 frente a, por ejemplo, 64.65 en Nervión-San Pablo y 66.17 en Triana-Los Remedios). En el conjunto de la ciudad de Sevilla este indicador toma el valor 61.04.
- Al realizar el análisis a nivel de secciones censales, se observa una fuerte variabilidad en las distintas características estudiadas. La selección de ciertos indicadores relacionados con tales características ha permitido, mediante la aplicación de técnicas de clasificación no supervisada, el establecimiento de 5 agrupaciones de secciones censales, caracterizadas por manifestar un comportamiento similar respecto a las características en estudio (una información más detallada sobre este análisis puede encontrarse en el capítulo de este documento titulado Síntesis, así como en el Apéndice I).

Datos básicos del ARC según Censo de Población y Viviendas de 2001
Viviendas familiares por clases

	Casco Norte	Casco Sur	Total Casco Antiguo	Sevilla
Total viviendas	20.531 (57,5%) (6,9% de Sevilla)	15.203 (42,5%) (5,1% de Sevilla)	35.734 (100%) (12% de Sevilla)	296.558 (100%)
- viv. principales	12.324 (60,0%)	7.905 (52,0%)	20.229 (56,6%)	226.558 (76,4%)
- alojamientos	0	3	3	63 (0,0%)
- viv. secundarias	2.221 (10,8%)	1.026 (6,7%)	3.247 (9,1%)	21.456 (7,2%)
- viv. vacías	5.270 (25,7%)	5.190 (34,1%)	10.460 (29,3%)	43.673 (14,7%)
- otro tipo de viv.	716 (3,5%)	1.079 (7,1%)	1.795 (5,0%)	5.239 (1,8%)

Datos del Censo de Población y Vivienda de 2001



El mercado inmobiliario en el Área

Se exponen a continuación las principales conclusiones del estudio de TINSA, que se acompaña íntegramente en Anexo.

De acuerdo con las tablas de valores medios de tasación, se han producido incrementos de precios desde la fecha inicial de estudio, con una rápida aceleración de la tendencia a partir del año 2001, registrándose incrementos medios en el período 2001-2005 de un 24,05% anual para vivienda terminada y un 25,54% para la vivienda nueva plurifamiliar.

El tamaño de la muestra (el número de tasaciones realizadas) de vivienda terminada, que puede considerarse un inicio del número de transacciones sobre inmuebles del ámbito estudiado, ha aumentado significativamente en el período 2001-2005 desde las 120 unidades a 160 (un 33%) respecto de los años 1998-2000 cuando se mantenía en torno a las 100 unidades. También se detecta una tendencia creciente (2002-2005) respecto del número de viviendas ofertadas en las promociones de vivienda nueva.

Simultáneamente el tamaño medio de vivienda libre nueva se reduce en un 18%, desde 90 m2 de media en el período 1997-2000 hasta 74 m2 en el período 2001-2005. También se ha reducido el tamaño medio de las promociones, pasando de 8,8 viviendas por promoción para el período 1997-2001, a 6,9 a partir del 2002.

El conjunto de estos factores: aumento del interés de la demanda sobre inmuebles del ámbito estudiado, incremento destacado del valor de mercado del producto terminado, disminución de la superficie media de la vivienda y reducción del tamaño de las nuevas promociones, está presionando sobre el valor del suelo que ha pasado de absorber únicamente un 24,35% del valor de mercado de la obra nueva a representar el 50% para el 2004 y llegar al 55% en el 2005.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



En términos porcentuales el incremento del valor unitario de repercusión de suelo del período 2001-2005, que casi multiplica por tres veces su valor, es superior al aumento porcentual detectado para el unitario de vivienda nueva (que casi multiplica por 2,34 veces su valor), evidentemente por el efecto de que los incrementos de los costes de edificación o rehabilitación no han sufrido aumentos del calibre de los que han experimentado los valores de mercado del producto terminado.

Analizado particularmente la vivienda terminada plurifamiliar segmentada por bandas de valores (percentiles) se puede considerar lo siguiente:

- a) La relación entre la mediana (percentil 50%) y la media aritmética muestra una paulatina elongación del rango de viviendas más caras, de modo que mientras que en 1997 ambos valores son prácticamente idéntos (781 euros/m² frente a 780 euros/m²) indicando igual número de viviendas de valor inferior que de valor superior a la media, en el año 2005 la diferencia entre ambos valores ha aumentado hasta 121 euros/m² (2.874 euros/m² frente a 2.995 euros/m²), lo que indica una distribución irregular de la muestra donde los inmuebles más caros tienen más dispersión que los baratos, subiendo la media aritmética del valor de mercado del conjunto de la muestra.
- b) Este efecto también se refleja en los valores medios por vivienda en percentiles. En esta tabla, las viviendas con valores de mercado más asequibles (año 2.005) oscilan entre los 128.068 euros y los 209.575 euros, con 81.507 euros de banda, mientras que los inmuebles más caros oscilan entre los 209.575 euros y los 348.800 euros, con 139.225 euros de banda (un 71% más amplia que el grupo de viviendas baratas).
- c) Finalmente, si se analizan los incrementos de valor de mercado de los inmuebles entre los años 1997-2005 por cada uno de los percentiles, el incremento es progresivo desde los 100.739 euros del percentil 5 (pasó de 27.329 euros en 1.997 hasta los 128.068 euros en 2.005) hasta los 228.883 euros del percentil 95 (que pasó de un valor de 119.917 en 1.997 euros a los 348.800 euros de 2.005)

Estos datos parecen demostrar que el tirón de los precios parte de los inmuebles más caros, fenómeno habitual del mercado en núcleos consolidados del casco histórico donde cobra importancia, además de la evolución general alcista del mercado inmobiliario en el período, el efecto de la rehabilitación que pone en valor inmuebles degradados. Cuando la diferencia relativa de valor entre ambos grupos de inmuebles (caros y baratos) resulta excesiva, aunque sólo fuera en base al precio de los costes de rehabilitación, los incrementos se trasladan al grupo de inmuebles de bajo precio.

En todo caso, corresponde también a la lógica del mercado inmobiliario el que sea el grupo de inmuebles baratos el que más sube en términos porcentuales: entre el grupo de los inmuebles más baratos (percentil 5) que multiplicó por 4,68 su valor de mercado en el período 1997-2005 hasta el grupo de los más caros (percentil 95) que "sólo" multiplicó por 2,90 su valor de mercado, se produce una disminución lineal de este factor en todos los grupos. Partiendo de valores absolutos más bajos, los inmuebles baratos incrementaron sus precios en términos porcentuales por encima de los inmuebles más caros, ya que soportan mayor presión de la demanda al haber mayor número de potenciales compradores con capacidad de adquirirlos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La segmentación de la vivienda usada plurifamiliar por número de dormitorios demuestra que el producto más habitual es la vivienda de 2-3 dormitorios, seguido por las viviendas de 0-1 dormitorio, siendo mucho más escaso el número de unidades de 4 o más dormitorios. Se aprecia crecimiento del parque de viviendas de 1 dormitorio.

La evolución de los precios en la segmentación realizada según el programa de la vivienda -su número de dormitorios- está en realidad vinculada a la superficie y, por tanto, al valor total de mercado del inmueble. Como ya se ha comentado, los inmuebles de menor tamaño alcanzan mayores precios unitarios, puesto que el precio total del inmueble es accesible para mayor número de potenciales compradores. Asimismo el crecimiento porcentual de los valores de mercado y de los valores unitarios en el período 1997-2005 es también mayor cuanto menor es el tamaño de los inmuebles.

Este aspecto, unido a la demanda creciente de viviendas de 1 ó 2 dormitorios (debida a la evolución de hábitos sociales hacia la formación de hogares con menor número de miembros) ha favorecido la tendencia reciente a ofertar en las promociones viviendas de menor tamaño.

Finalmente, la evolución del mercado de alquileres se ha analizado en base a la gráfica de renta instantánea (Renta/Valor de Mercado) obtenida a partir de los datos de todos aquellos trabajos de valoración realizados sobre inmuebles alquilados de los que se pudo disponer de contrato de arrendamiento. Esta gráfica descendente se proyecta sobre la curva creciente de valores de mercado en venta para la vivienda usada del ámbito de estudio, generando la imagen de la evolución de alquiler mensual medio.

De acuerdo a estos datos, la evolución de los precios de alquiler se habría multiplicado por 1,97 veces en el período 1998-2001, con un ritmo de crecimiento muy inferior (10,17% medio anual) al que ha experimentado el valor de mercado total de las viviendas usadas que se han multiplicado por 3,69 en ese mismo período a un ritmo del 20,50 % medio anual.

La disminución de la tasa de rentabilidad de los alquileres constituye un efecto lógico de los ciclos alcistas del mercado inmobiliario favorecidos por bajos tipos de interés hipotecarios.

3.3. EL CASCO NORTE Y EL NUEVO PLAN GENERAL DE SEVILLA

El Casco Norte, como el Centro Histórico en su conjunto, se integra en las estrategias de ordenación del nuevo Plan General para la que se ha identificado como el Área Central de Sevilla.

Para el nuevo Plan, la ordenación de los sectores urbanos se explica en coincidencia con las diferentes partes en que puede entenderse la ciudad; partes configuradas a partir de una organización radiocéntrica, que ha condicionado la estructura urbana heredada. En las áreas de aproximación al Centro Histórico todas estas partes participan, en cierta medida, de lo que se ha considerado *área central* de la ciudad; un área de centralidad urbana cuyos límites, por tanto, no son tales, sino que se diluyen precisamente en cada uno de los sectores circundantes.

No cabe duda de que el Centro Histórico constituye la pieza clave de este área central, pieza que, dada su posición, le confiere a sus bordes - las rondas históricas- un carácter articulador respecto al conjunto y determinante para el resto de las partes. Y éste también le otorga a la dársena histórica un valor de centralidad urbana añadida a sus propias cualidades fluviales.

Sin embargo, el Centro Histórico ya no actúa en exclusiva como pieza fundamental de la centralidad urbana como sucedía antes; por el contrario, las funciones de centralidad funcional, terciarias y productivas hacen reconocer hoy otras zonas que han alcanzado la madurez urbana necesaria hasta constituir un área mucho más extensa, en continuidad con el casco, que podríamos llamar el Área Central de Sevilla; área que la componen, por tanto, diferentes zonas, asociadas y en continuidad espacial con el Centro Histórico: Triana, Los Remedios, las áreas extramuros entre Puerta de la Carne y Puerta de la Macarena, Nervión o los espacios de la Isla de la Cartuja.

En este sentido, la recuperación del cauce histórico del Guadalquivir, elemento que pone en relación al casco intramuros y sus arrabales históricos con los dos espacios de las Exposiciones Universales, permite definir un nuevo concepto de centralidad funcional y simbólica de Sevilla, que podría recaer en el tandem Centro Histórico-Isla de Cartuja; aunque no sólo se trata de provocar una mayor integración urbana, y la Isla de la Cartuja está llamada a integrarse de forma plena con el Casco Histórico, sino también de aprovechar otras ventajas y oportunidades de uno de los espacios mejor dotados del área metropolitana.

Por otra parte, la estrategia de *descentralización* del casco, que se plantea como un proceso que permita restablecer su equilibrio funcional y liberarlo de mayores tensiones y de sobrecargas funcionales, debe ir acompañada de medidas que consoliden y extiendan la cualidad de centralidad urbana hacia otras áreas.

• La ordenación del Centro Histórico en el nuevo Plan General

Para la ciudad, el Centro Histórico constituye sin duda el área de reserva patrimonial, donde se concentran los valores de identidad, imagen y estructura urbana histórica. Pero también se reconoce que el Centro Histórico, por sus dimensiones, su heterogeneidad y sus funciones urbanas, constituye en sí mismo otra ciudad. Asume una centralidad funcional y simbólica, que puede constituir tanto un posible factor de degradación como una condición necesaria para su protección. En definitiva, **una ciudad viva y funcionalmente activa y compleja** que debe entenderse en las diferentes escalas de intervención: en el contexto general de la Ciudad, en la globalidad del casco, y al nivel de los distintos barrios que a su vez lo integran.

Por ello el Centro Histórico no sólo requiere medidas de protección, sino también una **ordenación estructural** que contribuya a **la mejora del Casco en su conjunto** y que supere los fuertes desequilibrios funcionales y sociales existentes entre un casco norte residencial y popular, y un casco sur terciario y turístico. Además, se quiere un centro globalmente accesible, pero también un centro más habitable, con menores conflictos de tráfico, buena movilidad peatonal y soluciones para las diferentes necesidades de aparcamiento, procurando una mejora de la calidad ambiental para residentes y visitantes.

Por último, habría que frenar el proceso de degradación de algunas áreas, especialmente las más interiores del casco norte, que necesitarían una intervención de modernización más decidida: revitalización e inducción de procesos de reocupación y rehabilitación.

En este sentido, la política de protección y conservación del patrimonio ha de ser, sobre todo, una política activa. **El futuro de la ciudad histórica pasa, ineludiblemente, por el mantenimiento o la renovación de sus funciones urbanas (residenciales, comerciales, productivas...) como única garantía para seguir siendo un espacio vivo.** Ello obliga no solamente a contemplar actuaciones de carácter cautelar, sino a ponerlas en relación con políticas de vivienda: tanto por el fomento de la rehabilitación del patrimonio como por la creación de atractivos para la población joven a partir de nuevas tipologías de vivienda e incentivos al alquiler; políticas de fomento económico; políticas sociales, que permitan conservar la diversidad social; potenciado el transporte público y posibilitando una mayor movilidad.

La protección y conservación de la Ciudad no es, pues, un objetivo meramente estético o culturalista, sino una política fundamental para hacer de Sevilla una ciudad marcada por la **calidad de vida**, en un medio urbano de excepcional valor, y para **fomentar el desarrollo de un modelo turístico de calidad**. Y asociado directamente al carácter de Sevilla como ciudad histórica, tiene una especial importancia **la función cultural** de la ciudad. La puesta en valor del patrimonio histórico y los recursos culturales de Sevilla, ofrecen una oportunidad para potenciar la *capitalidad cultural*, tanto a nivel andaluz, como nacional e internacional.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- **La reactivación funcional del Casco: Dar vida al Centro potenciando actividades culturales, lúdicas, comerciales y productivas.**

La actividad urbana se debe impulsar fundamentalmente en tres direcciones dominantes: el sector turístico, el comercio, y el ocio y la cultura. Este impulso parte de la identificación de las potencialidades que se presentan ya en cada uno de los sectores de la estructura física del Centro: sector turístico en la zona este (eje de calle San Luis como conector de espacios de interés); sector comercial, extendiendo el carácter del centro comercial abierto hacia el Norte, hacia Alameda y Feria; sector ocio-cultura, unificando centros cívicos y deportivos o potenciando el área más cultural y edificios infrautilizados. Las propuestas deben posibilitar el desarrollo de actividades urbanas dinamizadoras para contribuir a la reactivación funcional del Centro Histórico en su conjunto y a la recuperación urbana de las áreas más degradadas.

El objetivo es propiciar así una ordenación que apoye la diversidad funcional y la escala que históricamente han tenido las actividades productivas en el centro histórico. Para ello se han calificado las parcelas que deben ser destinadas a actividades productivas y las de usos terciarios y equipamientos privados a mantener, en aras de la diversidad funcional del Casco.

Como directrices concretas para los sectores de actividad se plantean:

Comercio

Caracterizada la diversidad de los usos terciarios se considera imprescindible la potenciación de las estructuras comerciales abiertas. La oportunidad de planeamiento debe encaminarse al fomento del comercio especializado y singular, extensivo a todo el casco histórico como área comercial singular. Declarar como localización prioritaria la correspondiente a los ejes y sectores tradicionales, en particular el que recorre toda la ciudad desde c/ Placentines a c/ Feria pasando por la c/ Regina y los ejes de Trajano y Amor de Dios.

Oficinas

El planeamiento no debe impedir este tipo de actividad que garantiza la centralidad simbólica de la ciudad a través de la especialización.

Una política de aparcamientos periféricos al Centro y un buen sistema de transporte público, así como la reutilización de edificios abandonados en el Centro Histórico facilitarían la vida en el mismo, sin ahogar sus posibilidades económicas.

Hostelería y restauración

El apoyo al turismo en su vertiente hotelera y de restauración. Estas actividades ya constituyen el principal motor productivo del Casco Sur, parte indisoluble del sector turístico de la ciudad, por lo que la demandada revitalización del Centro Histórico en su conjunto supone hacerlas extensivas al Casco Norte. La diversificación y entidad de las instalaciones existentes alcanza ya un peso específico que debe ser apoyado desde las estrategias de distribución de los usos en la ciudad histórica. Al igual que en el caso del comercio tradicional, debe potenciarse este sector mediante la agilización administrativa y régimen de prioridades.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Artesanías y nuevas economías

El apoyo a la pequeña industria artesanal, específicamente para el Casco Norte, constituye una estrategia doble, de revitalización y protección de actividades de proyección económica y cultural.

Por otra parte, la combinación del simbolismo que proporciona el patrimonio histórico y la oferta cultural del Centro Histórico, junto con su accesibilidad, lo hacen especialmente atractivo para albergar enclaves @: edificios rehabilitados o de nueva creación, que albergarán actividades de producción y servicios de la economía del conocimiento (producción de software, informática, Internet, radiodifusión, sector multimedia y audiovisual, sector de publicidad y marketing, etc.). Estas actividades no sólo contribuirán a la revitalización del conjunto del Centro, sino también a la regeneración de alguna de sus zonas, especialmente la zona norte.

- **El Centro, un lugar para vivir. Mejora del nivel dotacional y del equipamiento**

El Centro Histórico es particularmente deficitario en espacios libres, en equipamientos deportivos y en centros públicos para la tercera edad. Las nuevas localizaciones aprovechan las escasas oportunidades intramuros pero, sobre todo, se trata de reutilizar la banda de Torneo y la margen de Cartuja para reequipar el Casco.

Y **junto al equipamiento, la vivienda pública y el aparcamiento para residentes** también son considerados como dotaciones. La localización de este tipo de actuaciones estratégicas permite conseguir el incremento y diversidad demográfica sin detrimento de la calidad ambiental.

- **Un equilibrio deseado para el Centro: la máxima accesibilidad junto a la máxima calidad ambiental.**

El Nuevo Plan pretende clarificar la funcionalidad de la red viaria actual para cualificar ambientalmente el espacio urbano. Ello supone establecer para todo el Centro Histórico criterios de urbanización y de gestión del espacio público de modo que se pueda dar un nuevo sentido a la movilidad en el casco priorizando la movilidad peatonal y el transporte público y reduciendo sustantivamente el uso del viario por el vehículo privado.

Para facilitar la accesibilidad y la movilidad en el Centro Histórico el nuevo Plan parte de la intermodalidad, de la consideración de todos los modos de transporte, siendo prioritarios los criterios urbanísticos relacionados con la mejora ambiental y la revitalización general de sus actividades.

Favorecer la movilidad peatonal y del transporte público en el Casco supone restringir los espacios ocupados por el vehículo privado, limitar los aparcamientos incontrolados en superficie, y reurbanizar el espacio público con los criterios medioambientales y de protección patrimonial del Nuevo Plan, lo que implica que deben adoptarse también políticas consecuentes de tráfico y de aparcamiento.

En este sentido, la implantación del Metrocentro como sistema de acceso prioritario; la utilización de un sistema de transporte colectivo de TUSAM coherente con las especiales características del Casco; el desplazamiento de las terminales de autobuses hacia áreas extramuros; la prohibición de nuevos aparcamientos rotatorios en el interior del casco favoreciendo su construcción en las rondas perimetrales, etc. son, entre otras, medidas para *calmar* el tráfico, para ir disminuyendo la intensidad del tráfico en vehículo privado. Se trata, en definitiva, de ir generando una manera distinta de utilizar el espacio público dando preferencia al peatón, al transporte y servicios públicos y al residente, y evitar el tráfico inútil, en busca de un aparcamiento que cada vez sea más difícil o esté pensado para residentes o para carga y descarga, etc..

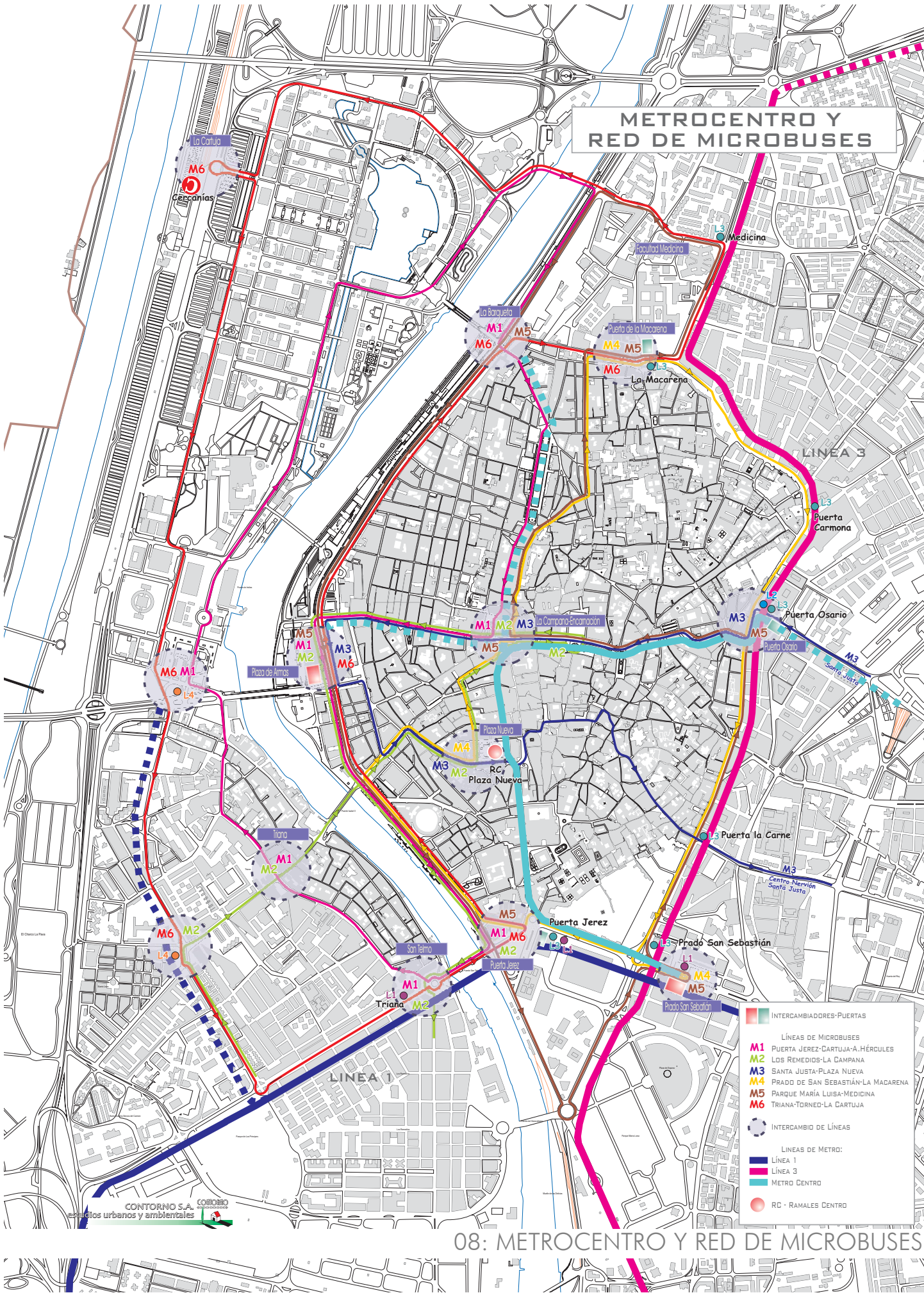
- Invertir en el patrimonio. Fomento de la rehabilitación

El Nuevo Plan General actúa en la línea de aportar criterios y prioridades para adoptar medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado más singular de la ciudad, y, en otros casos, como criterios para establecer programas coordinados de actuación con otros organismos públicos y recuperar las edificaciones de mayor valor patrimonial, como es el caso del Casco Norte.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- **Determinaciones básicas de ordenación**

Para el Programa del ARC las determinaciones de interés previstas en el Plan General se refieren fundamentalmente a los siguientes objetivos:

- **Reequipamiento en el ámbito del barrio-ciudad C1, Casco Norte**

Junto al equipamiento, la vivienda pública (alojamientos en alquiler) y el aparcamiento para residentes son también considerados como dotaciones. Las Normas Urbanísticas, art.º 6.6.2. definen el equipamiento de Servicios de Interés Público y Social, SIPS, del tipo BS, Bienestar Social, con referencia a los tipos de alojamientos protegidos, definidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo:

Residencias de Alojamiento Estable: Como residencia de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, alojamientos protegidos en alquiler en suelo público (integrados por unidades habitacionales destinadas a personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda, tal como se definen la Sección 2º artículos 36 y siguientes del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), viviendas y alojamientos protegidos en alquiler para jóvenes en suelo público (tal como se define en la Sección 3º, artículo 40 y siguientes, del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), viviendas para la integración social en suelo público (tal como se define en la Sección 4º del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalías físicas y psíquicas, etc..

La instrumentación supone para el nuevo Plan la previsión de nuevas parcelas dotacionales a obtener mediante expropiación o bien como consecuencia de cesiones de suelos urbanos no consolidados, ya sea mediante transferencias de aprovechamiento o cesión directa dentro de las áreas de reparto establecidas. Estas previsiones se analizan detalladamente en el área destinada a Equipamientos y Dotaciones del presente documento.

- **Reestructuraciones urbanas a escala local: ARIs**

El Casco Norte es un sector urbano muy consolidado. Las áreas de reforma interior que prevé el nuevo Plan General en este ámbito son en su mayoría actuaciones ya previstas en los respectivos Planes Especiales de los sectores del Conjunto Histórico, y que estaban pendientes de ejecutar. A pesar de su escasa relevancia territorial, constituyen las oportunidades más significativas para la actuación pública, ya que sólo en una de ellas actuaciones se ha podido llegar al convenio urbanístico previo.

Con la imposición derivada de la LOUA, se consigue que de un total de 115 nuevas viviendas, más de la mitad deban ser de algún régimen de protección (65 viviendas). En la ARI de la Huerta del Rey Moro se ha incorporado la vivienda pública en alquiler a las condiciones de desarrollo, aunque hay que replantearse la oportunidad de esta intervención en otro contexto de discusión con los vecinos, etc. Previamente se va a avanzar en el estudio de los condicionantes arqueológicos de un espacio de tan alto valor patrimonial.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



09: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NUEVO PLAN GENERAL

PROGRAMA ÁREA REHABILITACIÓN CONCERTADA. CASCO NORTE SEVILLA

mayo 2007

Viviendas previstas en ARIs incluidas en el AR

ARI	nº TOTAL VIV	nº TOTAL VP	10% CESIÓN UA	OBSERVACIONES
ARI-DC-01 VASCONGADAS	19	19	---	---
ARI-DC-02 NAVES S. LUIS	38	17	457	Convenio
ARI-DC-03 PASAJE MALLOL	---	---	---	Actividades Productivas
ARI-DC-04 FÁBRICA SOMBREROS	36	17	424	---
ARI-DC-05 HUERTA REY MORO	---			según PE, vivienda pública en alquiler
ARI-DC-07-08 CASTELLAR-DUEÑAS	20	4	580	Educ. privado y Actividades Productivas
TOTAL	113	57 (50%)	1.461 UA	---

Además de las ARIs, se recogen asimismo una serie de pequeñas intervenciones de apertura de viario o realineaciones (las que no estaban ejecutadas aún), recogiendo las determinaciones de los Planes Especiales vigentes. Estas actuaciones se incorporan en el Área VI del presente Programa, correspondientes a las actuaciones sobre el espacio público.

- Protección del Patrimonio arquitectónico y del espacio urbano

El Nuevo Plan pretende dar cumplimiento a la Legislación Patrimonial para el ámbito del Conjunto Histórico Declarado, que no sólo comprende el centro histórico sino también los arrabales y los espacios vinculados a la Exposición del 29. La experiencia habida con la sectorización del Conjunto y el desarrollo de planes especiales y catálogos, eludía la consideración más estructural del casco por no hablar de la necesidad de unificar y revisar los criterios de catalogación.

En esta línea, el nuevo Plan, además de abordar la ordenación estructural o integral con el desarrollo de las propuestas que antes se han descrito, instrumenta la protección del patrimonio arquitectónico a partir de la compleja situación de planeamiento especial y catálogos, según la sectorización del Conjunto Histórico heredada. Asimismo revisa los criterios de catalogación, eliminando el actual grado "E", y se impone el deber de rehabilitar y conservar. Se regulan así cuatro grados de protección: A, B, C y D frente a los cinco que preveía el PG 87, eliminando niveles de protección que, incluso, permitan la demolición del edificio. Del mismo modo, el Plan revisa y ajusta puntualmente la ordenanza Centro Histórico para primar la conservación y rehabilitación frente a la sustitución.

Por último, la protección del espacio urbano como patrimonio histórico de la ciudad se aborda mediante la identificación de los sistemas espaciales característicos de la ciudad antigua y la asignación de medidas de protección consecuentes.

En el Casco Norte, aún queda una extensa zona, el área norte del Sector 8, Encarnación-Magdalena, así como el Sector 4, Santa Catalina-Santiago, para los que se deben desarrollar los correspondientes Catálogos de Protección, estableciéndose en estos casos unas meras catalogaciones genéricas de edificios sin que existan fichas de protección individualizadas.

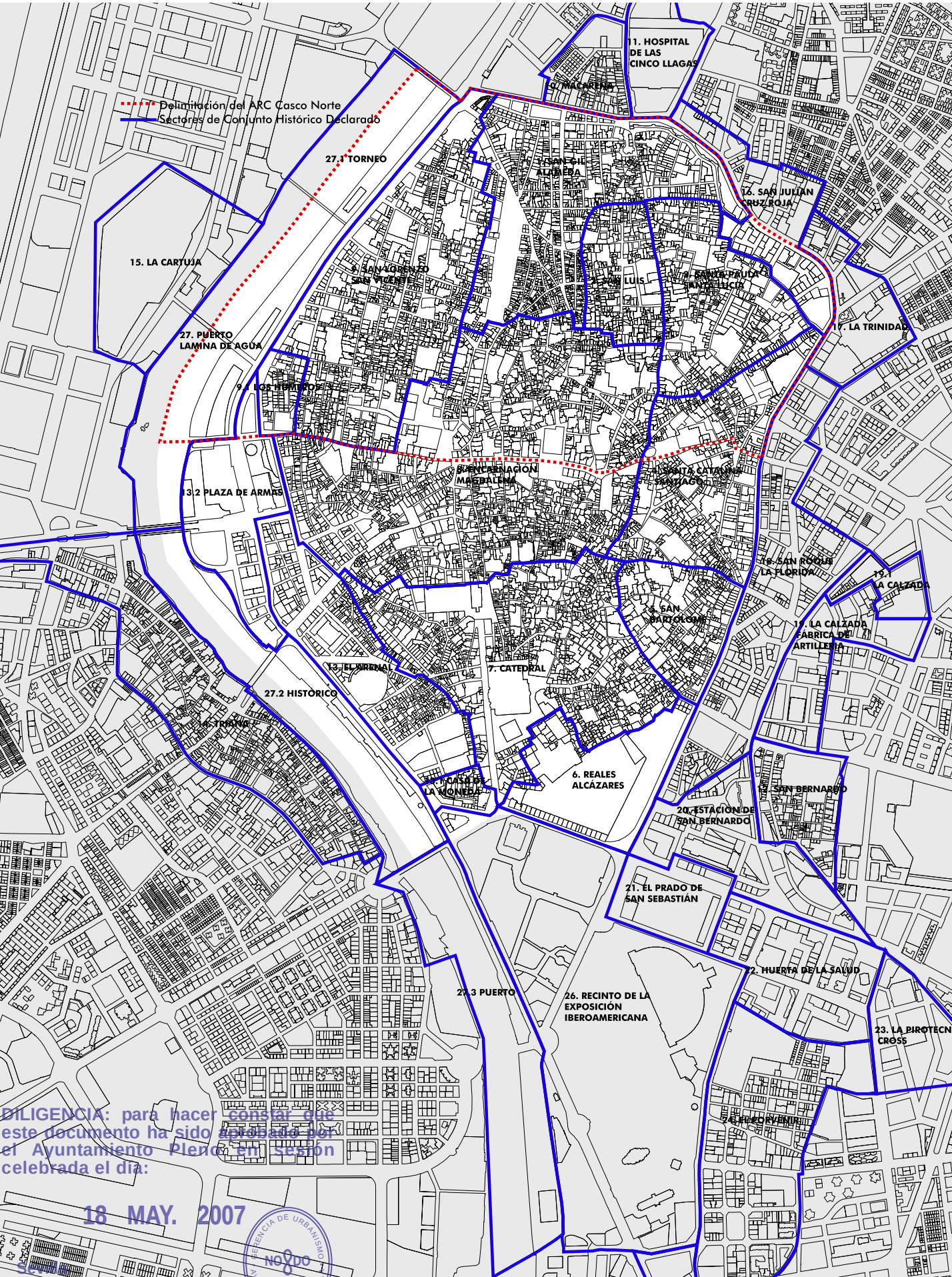
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

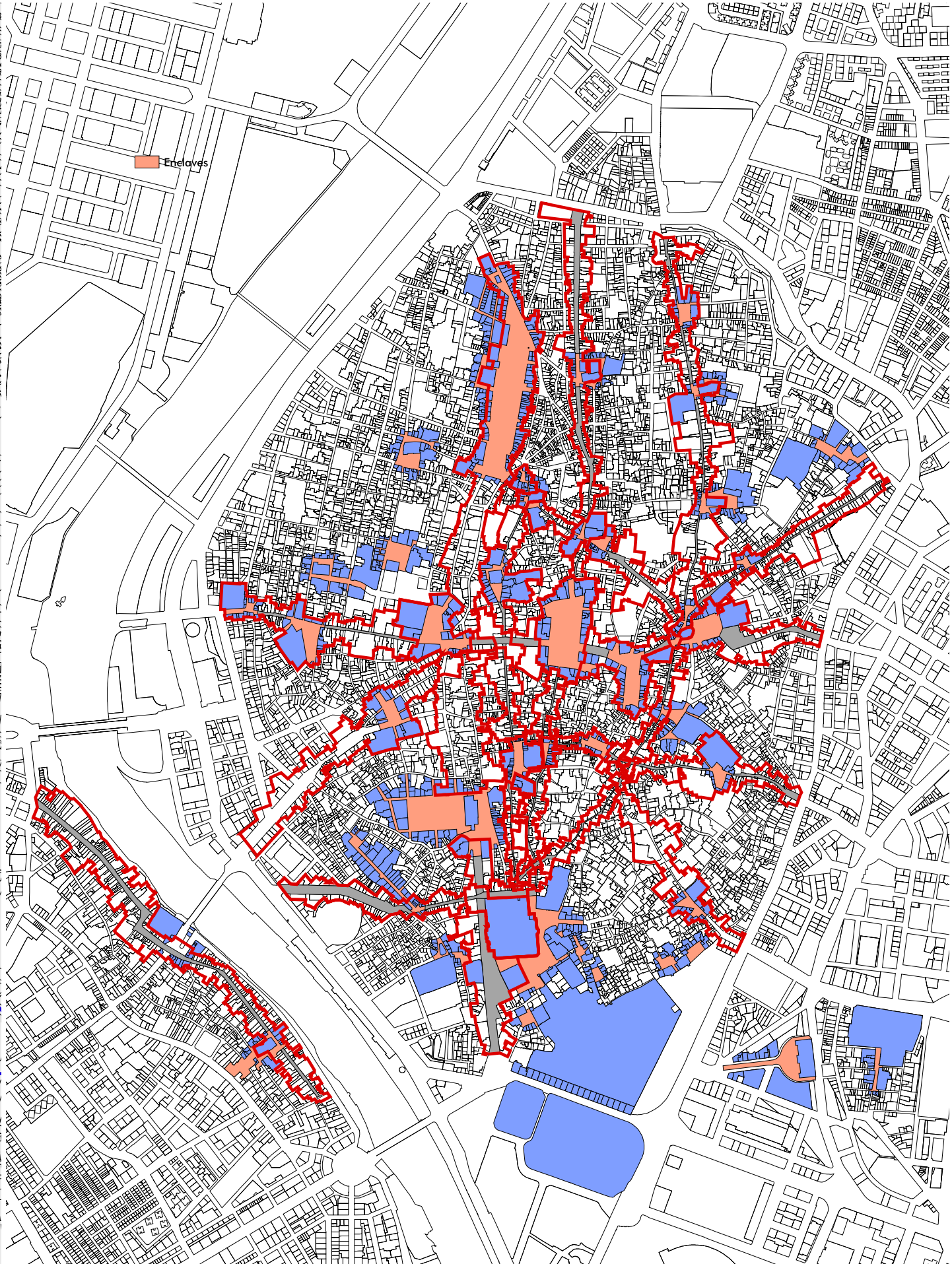
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



10: ACTUACIONES: ARIS



11: SECTORES DEL CONJUNTO HISTORICO DECLARADO



12: ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS EN EL NUEVO PLAN GENERAL

3.4. LAS INTERVENCIONES PÚBLICAS DE REHABILITACIÓN EN EL ÁREA.
PROYECTO URBAN. ORDENANZA MUNICIPAL. OTRAS ACTUACIONES PÚBLICAS.

• Actuaciones Proyecto Urban Sevilla, San Luis-Alameda de Hércules
1993-2000

El Proyecto Urban, con una superficie total del ámbito de 27,82 Has. comprendía el espacio urbano central del Casco Norte, las áreas más interiores del mismo, sobre las que el PGOU de 1987 había previsto una importante operación de reestructuración urbana: el PERI-C3 San Luis, objetivos posteriormente desarrollados en el Plan Especial del Sector 2 "San Luis", del Conjunto Histórico, PE aprobado en octubre de 1998.

Básicamente, la intervención principal aprovecha la existencia de un espacio o solar vacante perteneciente al antiguo Hospicio de San Luis que, como consecuencia de su reordenación, permitió la creación de nuevos espacios libres y equipamientos.

Junto al barrio de San Luis se incluía en el sector Urban una amplia zona en torno a la Alameda de Hércules, espacios ambos afectados por una acusada degradación física, funcional y social.

El Proyecto Urban Sevilla, desarrollado entre los años 1993-2000 con cargo a fondos FEDER de la Comunidad Europea, cuya inversión total fue de 15.772 miles de Euros (2.625 millones de ptas.), fue concebido y ejecutado como un Proyecto Integrado de actuación urbana. Su carácter de actuación integral se refleja en los siguientes aspectos de su planteamiento:

- Proporcionalidad en la dotación económica de las medidas desarrolladas:

- Mejora del Medio Urbano	26,17%
- Mejora del Tejido Económico	5,57
- Equipamientos sociales	35,70
- Evaluación y Asistencia Técnica	3,80
- Programas Sociales	20,64
- Programas de Formación	8,12
- Total	100

Se observa que se ha intentado un equilibrio financiero en la ejecución del Proyecto, de modo que el conjunto de las actuaciones sociales supone el 34,33% del total frente al 62% del presupuesto que se destina a actuaciones urbanísticas o de infraestructuras.

- Otras actuaciones municipales complementarias

Además de la actuación Urban, el Ayuntamiento de Sevilla financió actuaciones con un importe de 4.898 miles de Euros (815 millones de ptas.) destinados a realizar las expropiaciones y obras de rehabilitación privada. Para financiar la rehabilitación de la Alameda de Hércules, se han destinado 3.005 Miles de Euros, de los cuales el 42% son de financiación FEDER, aprobados en el Fondo Operativo Local del Marco de Apoyo Comunitario 2000-2006.

- Composición del equipo de gestión del Proyecto: dotado de equipos pluridisciplinarios, designándose un responsable de cada uno de los programas garantizando la igualdad de oportunidades: hombre/mujer.

- Complementariedad de las actuaciones desarrolladas:
Se intentó integrar los diversos programas de forma que los usuarios y beneficiarios de éstos puedan derivarse de unos y otros hasta alcanzar situaciones de inserción laboral; y se han completado actuaciones Urban con otras actuaciones municipales, públicas y privadas, complementando las actuaciones de promoción privada con financiación pública para el desarrollo social y económico del barrio potenciando las sinergias existentes.

- La Delegación de Urbanismo fue la encargada de coordinar el Proyecto para que la toma de decisiones se hiciese de forma ponderada entre los grupos políticos y que los vecinos y entidades tuviesen acceso a esta toma de decisiones.

- Participación de agentes sociales. Para el desarrollo del Proyecto se mantuvieron contactos con más de 600 comercios y Pymes de la zona y con unas dos mil empresas de Sevilla y entidades colaboradoras si ánimo de lucro, a fin de garantizar la contratación de los desempleados beneficiarios del Urban y la renovación del tejido económico como factor de regeneración socio-económica de la zona. A su vez surgieron 56 nuevas actividades económicas en el barrio.

Por lo que se refiere a los vecinos, desde el inicio del Proyecto se constituyó el Consejo Social Urban con la participación de 64 entidades sociales, a través de tres grupos de trabajo con participación vecinal directa.

La experiencia URBAN fue destacada con una mención BEST en la III Convocatoria Habitat por la ONU para la Selección de Buenas Prácticas de Desarrollo Urbano Sostenible.

- Medidas de mejora del medio ambiente urbano.

Para mejorar la accesibilidad y permeabilidad del sector se realizó la apertura de nuevos viarios y zonas verdes, con sustitución y renovación de las infraestructuras urbanas básicas, especialmente la de las redes de saneamiento y abastecimiento.

Se actuó en casi la totalidad de calles y espacios urbanos del ámbito del Urban, con renovación de redes de suministros, saneamiento y canalización de redes eléctricas. Se ha llevado a cabo la rehabilitación de elementos históricos de mobiliario urbano así como la eliminación de plazas de aparcamiento en superficie.

- Medidas de desarrollo económico.

Se trataba de reactivar económicamente el sector, favoreciendo el crecimiento y desarrollo del sector empresarial y potenciando el sector comercial y artesanal. Apoyar nuevas iniciativas empresariales y fomentar la inserción laboral de los desempleados de la zona, localizando nuevos yacimientos de empleo y tratando de disminuir la economía sumergida.

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Desde el principio se instaló una Oficina de Promoción Económica y Orientación Laboral. Se han realizado actuaciones y proyectos tendentes a fomentar el asociacionismo de sectores económicos tradicionales, como PYMES, comercios, anticuarios, artesanos y pequeñas industrias alimentarias asociadas al Mercado de Abastos. También se ha promovido la realización de actuaciones tendentes a la dinamización de la zona comercial del barrio y a la creación de nuevas empresas.

- Equipamientos sociales y culturales.

Para satisfacer los déficits acumulados de equipamiento del sector, se han ejecutado proyectos de rehabilitación de edificios monumentales para usos sociales y de la comunidad, además de potenciar la construcción de nueva planta de edificios para instalaciones deportivas. De esta forma se ha dotado al sector de 4 edificios destinados a equipamientos, regenerando a su vez zonas ruinosas.

Como actuaciones concretas se ejecutaron:

- Centro de Día Marqueses de la Algaba, que da servicio a todo el Distrito Centro
- Centro Cívico Casa de Las Sirenas
- Oficina de Fomento de Empleo y Promoción Económica.
- Centro de Formación Nave Singer

Se encuentran en ejecución:

- Polideportivo de San Luis
- Piscinas de calle Crédito.

Durante el desarrollo del Proyecto han estado funcionando:

- Centro de Inserción y Rehabilitación Urbana: dirigido a extoxicómanos
- Centro de Atención a la Mujer y Niño Sano.
- Oficina de Información del Proyecto Urban.

- Programas sociales.

Trataban de promover socialmente la población del sector, paliando las carencias de colectivos concretos: ancianos, menores, mujeres que ejercen la prostitución, drogodependencia, personas con especial dificultad de inserción social y marginados sin hogar.

Asimismo, había que incrementar las actividades deportivas y juveniles, fomentando el desarrollo de actividades culturales, recreativas y asociativas, para un completo desarrollo de la persona y un fortalecimiento de los vínculos sociales. Informar a la población del sector sobre métodos de prevención de la drogadicción y atención a la salud, y fomentar la participación de la población del sector y de la ciudad en la ejecución y conocimiento del proyecto.

Se realizaron numerosos programas artesanales y de promoción social, dirigidos fundamentalmente a la tercera edad y a las familias con problemas, con la puesta en funcionamiento de un Centro de Día para la tercera edad y otro para la infancia, y el establecimiento de un Centro de Atención Médica para la Mujer y el Niño Sano.

Las Campañas de Prevención y Protección contra el virus VIH; la hepatitis y las enfermedades de transmisión sexual, así como las jornadas informativas en colegios, ONGs, en asociaciones de vecinos y de padres de la zona, etc. se han desarrollado en colaboración con ONGs y entidades sociales.

Igualmente se desarrollaron campañas culturales y de dinamización social, fomentando las actuaciones promovidas por asociaciones y ONGs. Se han elaborado programas específicos de carácter recreativo y de formación dirigidos a los más jóvenes, como la creación de talleres de prensa, de pintura, de conocimientos del medio urbano y la formación de líderes vecinales.

Se ha trabajado en colaboración con entidades ciudadanas lo que ha dado a las actuaciones de este eje un gran dinamismo. Se ha atendido a todos los colectivos mencionados aunque se considera que el trabajo con la juventud ha sido escaso entre otras razones por no disponer de dotaciones deportivas (en construcción en la actualidad).

- Programas de formación.

Realizar un conjunto de actividades destinadas a la orientación, formación y aprendizaje del sector de la población que se encuentra en una situación de desempleo o de difícil inserción laboral ante la falta de oportunidades, con una orientación profesional permanente.

La realización de programas de formación conjuntamente entre el Área de Bienestar Social y Economía y Empleo comienza con la iniciativa "Horizón", dentro del Programa "Personas. Esta metodología se corrigió y mejoró en el Urban y se aplicó a muchos más destinatarios del resto de la ciudad en otros programas municipales.

Algunos programas de formación ocupacional como el de pintura, revocado y estuco y el de orfebrería ya habían sido realizados anteriormente. El resto de programas, salvo la participación de ferias y exposiciones, fueron específicos del Urban, siendo la primera vez que se estableció una Oficina de Promoción Económica y Orientación Laboral y que se ha trabajado en el desarrollo de nuevas iniciativas empresariales y en el programa de formación e inserción de aprendices.

Se desarrollaron actuaciones dirigidas a sectores sociales específicos, con mujeres.

- 210 personas participaron en procesos de formación.
- 55 personas en formación becada.
- 170 personas insertadas a través del proyecto Personas.
- Se recuperó la figura del aprendiz.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Ejecución y coordinación del Proyecto.

La ejecución y el desarrollo del Proyecto Urban fue realizada de forma directa por las áreas municipales implicadas, coordinados por la Gerencia Municipal de Urbanismo y con la colaboración de todas las entidades del sector, las cuales se integraban en un Consejo Social. Las Áreas Municipales que participaron en el Proyecto Urban fueron 8:

- Urbanismo
- Deportes
- Bienestar Social
- Solidaridad
- Salud y Drogodependencias
- Economía y Empleo
- Cultura
- Participación Ciudadana

El Consejo Social fue fundamental como órgano para canalizar la participación ciudadana. Integrado por la pluralidad de asociaciones y entidades legalmente constituidas en el sector, se reunía en sesión plenaria cada 6 meses y funcionaba mensualmente en sesiones de tres grupos de trabajo constituidas sobre distintas materias:

- Urbanismo y deportes
- Bienestar Social; Mujer, Salud y Drogodependencia.
- Economía y Empleo, Participación Ciudadana y Cultura.

La ejecución del proyecto se realizó por los equipos dirigidos por los funcionarios responsables de cada materia, coordinados por el equipo de Coordinación de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Estos funcionarios se reunían periódicamente de forma individual o en grupo en la Comisión de Urban que dirige el Sr. Gerente de Urbanismo o el Sr. Delegado de Urbanismo.

- Acciones de acompañamiento

Como actividades de difusión del Proyecto Urban se han celebrado todo tipo de actividades:

- Realización de ruedas de prensa informativas.
- Visitas con los medios a las obras de edificios singulares o espacios públicos.
- Elaboración de reportajes y organización de exposiciones.
- Elaboración de publicaciones.
- Impresión de cartelería, folletos informativos, etc.
- Página web, etc.

- Control, seguimiento y evaluación

La evaluación del proyecto se enfocó en una triple fase:

- Evaluación ex-ante. Realizada a través de la elaboración de cuatro estudios exhaustivos ejecutados por agentes exteriores contratados al efecto.
- Estudio Socio-económico, redactado por: Analistas Económicos de Andalucía.
- Estudio Artesanal, redactado por Moisés Moreno.
- Actualización Estudio Artesanal, redactado por Instituto Reclus e Investigación Territorial.
- Estudio de la situación edificatoria de las viviendas del Sector, realizado por José Ramón Domínguez, Francisco Gutiérrez y José David Muñoz.
- Estudio Antropológico, redactado por el Departamento de Antropología Social de la Universidad de Sevilla.
- Evaluación continua, realizada internamente.
- Evaluación ex-post, realizada por el Departamento de Teoría Económica y Economía Política de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Sevilla.

Resumen de inversiones realizadas con el URBAN

ACCIONES	TOTAL Millones de ptas	TOTAL Millones de EUROS
Mejora Medio ambiente	675,428	4,06
Mejora tejido económico	112,197	0,67
Equipamientos sociales y culturales	874,521	5,25
Evaluación y seguimiento	153,029	0,92
Programas Sociales	531,417	3,19
Programas de Formación	236,676	1,42
TOTAL	2.583,270	15,53

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las Intervenciones públicas de rehabilitación en el Área.

Se analizan aquí las intervenciones públicas realizadas en los últimos años, desde la década de los 80 aproximadamente, que han tenido como objetivo, de una parte, la restauración o rehabilitación de edificios singulares, y, de otra, las actuaciones de vivienda de iniciativa pública. Asimismo, en cada una de las áreas de actuación en que se ha estructurado el presente Programa se incluyen las intervenciones que actualmente se encuentran en marcha o están programadas, tanto de equipamientos como de infraestructuras y urbanización.

En cuanto a las actuaciones ya realizadas, éstas corresponden a la iniciativa de la Junta de Andalucía, de la Gerencia Municipal de Urbanismo o de EMVISESA, y, concretamente, se refieren a la actuación de:

- **Consejería de Obras Públicas y Transportes**, sobre construcción de vivienda pública de nueva planta o rehabilitación, dado que las actuaciones de ayudas a la rehabilitación de viviendas (Infravivienda y Rehabilitación Autonómica) se analizan, según los datos disponibles, en el Área de vivienda. Dichas actuaciones de vivienda se realiza sobre parcelas previamente aportadas por la GU.
- **Consejería de Cultura**, en cuanto a restauración o rehabilitación de edificios monumentales o singulares. Especialmente, iglesias y conventos.
- **Gerencia de Urbanismo**. Además de las actuaciones en edificios singulares, se analiza la aplicación de la Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación Privada, en cuanto a todas las ayudas concedidas por la GU según año de concesión de la ayuda y su localización.
- **EMVISESA**. Construcción de viviendas protegidas en el casco histórico.

Como puede observarse, en los últimos veinte años aproximadamente, se han venido realizando numerosas intervenciones sobre el patrimonio más monumental, tanto por la Consejería de Cultura como por la propia Gerencia de Urbanismo municipal, intervenciones que se han centrado fundamentalmente en el patrimonio de carácter religioso (iglesias y conventos).

El tipo de actuaciones realizado es de muy diverso alcance: desde actuaciones pequeñas de mera conservación, cubiertas, etc. hasta obras de mayor calado por atender a situaciones de grave deterioro e incluso riesgo estructural de los edificios. Asimismo, por el volumen de inversión realizado, en el Casco Norte se han ejecutado obras por un importe de unos 86,2 millones de Euros mientras que en el Casco Sur, han sido 238,2 Millones de Euros. Es decir, que del total invertido, el 73% se ha localizado en el Casco Sur. Por último, indicar que muchas de las actuaciones se han acometido mediante cofinanciación de la JA y de la GU y, en algún caso, con la participación de entidades financieras privadas. Es importante señalar cómo la celebración de la Expo de 1992 supuso concentrar en un corto periodo de tiempo una serie de fuertes inversiones en restauraciones y rehabilitaciones singulares como las que se promovieron en algunos de los conventos sevillanos.

IDENTIFICACIÓN: CASCO NORTE	PRESUPUESTO Euros			
	Junta de Andalucía		Ayuntamiento	
	Consej. Cultura / Igualdad y Bienestar Social	Programa	G.U. / IMD / EMVISESA	Programa
Nave Singer			302.124	
Iglesia de Santiago			6.500	2004
Vera Cruz			62.812	2004
Las Sirenas			1.394.360	
UTS Casco Antiguo			1.525.836	
Mercado Abastos Plaza Encarnación				
Instituto de la Mujer				
La Fundación			3.573.822	MARZO 2006
San Luis			1.528.356	2007
Deportivo Guadalquivir			1.750.000	
Santa Clara. Casa de los Poetas	72.021	1988	3.152.000	2008
Los Terceros	92.460	1987	60.903	2001
Montesión	22.095	1994		
San Marcos	72.121	1987		
Monasterio de San Clemente	175.792	1988		
Santa Paula	271.633	1985		
Santa Marina	77.302.943	1989		
San Julián	471.318	1993		
Fundación Blas Infante	136.924	1989		
Santa Inés	3.947.619	2000		
Santa Catalina	289.316	1995		
Nuestra Señora de la Paz	228.051	1989		
Hospital Asilo Ntra. Sra. La Paz	56.536	1987		
Centro de doc. Artes Escénicas.	155.033	1990		
Omnium Sanctorum	237.382	1994		
Club Leones	239.010	1991		
San Andrés	942.158	1994		
Santa María la Real	245.857	1993		
Santa Lucía	32.405			
San Vicente	495.657	1995		
Iglesia de San Martín	188.989	1987		
San Román	536.063	1994		
Hospital de los Viejos	1.425.608		1.528.356	2007
Total Casco Norte	87.636.992		13.356.712	

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



IDENTIFICACIÓN: CASCO SUR	PRESUPUESTO Euros			
	Junta de Andalucía		Ayuntamiento	
	Consej. Cultura / Igualdad y Bienestar Social	Programa	G.U. / IMD / EMVISESA	
Convento Santa María de Jesús	49.753	1990	337.071	2003
Iglesia de San Felipe	11.083		120.851	2001
Iglesia de El Salvador	712.047	1993	769.659	2004
Convento de Santa Clara	58.785		25.000	2005
Catedral	2.226.994	1990		
Presidencia	6.734.228	1991		
Parroquia de San Bartolomé	1.065.360	1995		
San Nicolßs	209.415	1990		
Casa de los Pinelo.	599.865	1993		
San Isidoro	219.576.721	1990		
Consej. Cultura	1.871.748	1990		
Consej. Cultura. Palacio Mañara	835.903	1988		
San Esteban	695.556	1994		
Reales Atarazanas	39.298			
Sta Mª Magdalena y Capilla de la Antigua	2.080.495	1992		
Bellas Artes	29.660			
Palacio Arzobispal	830.582	1993		
Parroquia de San Ildefonso	83.916	1988		
Columnas Romanas	6.664			
C/Santa Teresa 8	8.787	1991		
Convento Madre de Dios	381.821	1991		
Casa de Pilatos	57.660	1987		
Antiguos Almacenes RR de Maderas	98.931	1990		
Total Casco Sur	238.265.270		1.252.581	
Total Casco Antiguo	325.902.262		14.609.293	

• Las actuaciones públicas de vivienda

En los años 80, el Patronato Municipal de la Vivienda (hoy EMVISESA) llegó a construir un total de 464 viviendas en régimen de compraventa en una serie de actuaciones localizadas todas en el Casco Norte de Sevilla. Excepto las 109 VPO privadas de San Julián, el resto de actuaciones presentaban un tamaño en torno a las 20 o 25 viviendas, situadas en su mayoría en el sector oriental del casco norte, destacando las de Plaza del Pelicano con 65 o Alcántara, con 47 VPP.

Con posterioridad, la Junta de Andalucía, sobre parcelas o edificios a rehabilitar en su mayoría cedidas por la GU a la COPT o bien adquiridos, ha desarrollado actuaciones como Vírgenes-Tromperos, Flandes, Hernán Cortés, Pasaje González Quijano, Pasaje Valvanera, Cruz de la Tinaja y otras menores, con unas 150 viviendas en régimen de alquiler. En el plano de actuaciones públicas, la información de las viviendas realizadas por la COPT está incompleta ya que sólo se ha podido disponer de información sobre las parcelas cedidas por la GU para la construcción de vivienda pública, habiendo sido imposible obtener el resto de información de la Delegación de la Consejería.

Viviendas de Iniciativa Pública promovidas por el Patronato Municipal de La Vivienda Y EMVISESA en el área.

IDENTIFICACIÓN	Ppto. Euros	Programa	Nº VIV	RÉGIMEN
Guadalquivir (Mendigorría)	1.750.000	en ejecución	40	
Parras 24-26	341.749	1989	16	VPP
Pozo 23	341.749	1989	13	VPP
Becas 10, 12 y 14	524.719	1989	23	VPP
Santiago 23 . Azafrán 22	376.444	1989	17	VPP
Enladrillada 53	282.920	1989	13	VPP
Hiniesta 19 -21	985.096	1980	54	Renta Limitada
Plaza del Pelicano	1.701.171	1989	65	VPP
San Julián (Ronda Capuchinos 4)	3.189.692	1982	109	VPO (PRIVADA)
Alcántara 7	1.220.826	1989	47	VPP
Juzgado 4	576.751	1989	24	VPP
Sol 127a 133 - Santa Lucía 7	1.729.253	1989	61	VPP
Plaza de Marteles 1, 3, 5, 14 - 16	1.402.715	1989	61	VPP
Enladrillada 54, 56, 58	272.316	1989	12	VPP
San Luis 59	416.116	1989	17	VPP
San Luis 132	1.037.987	1989	41	VPP
Total	16.149.505		573	

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

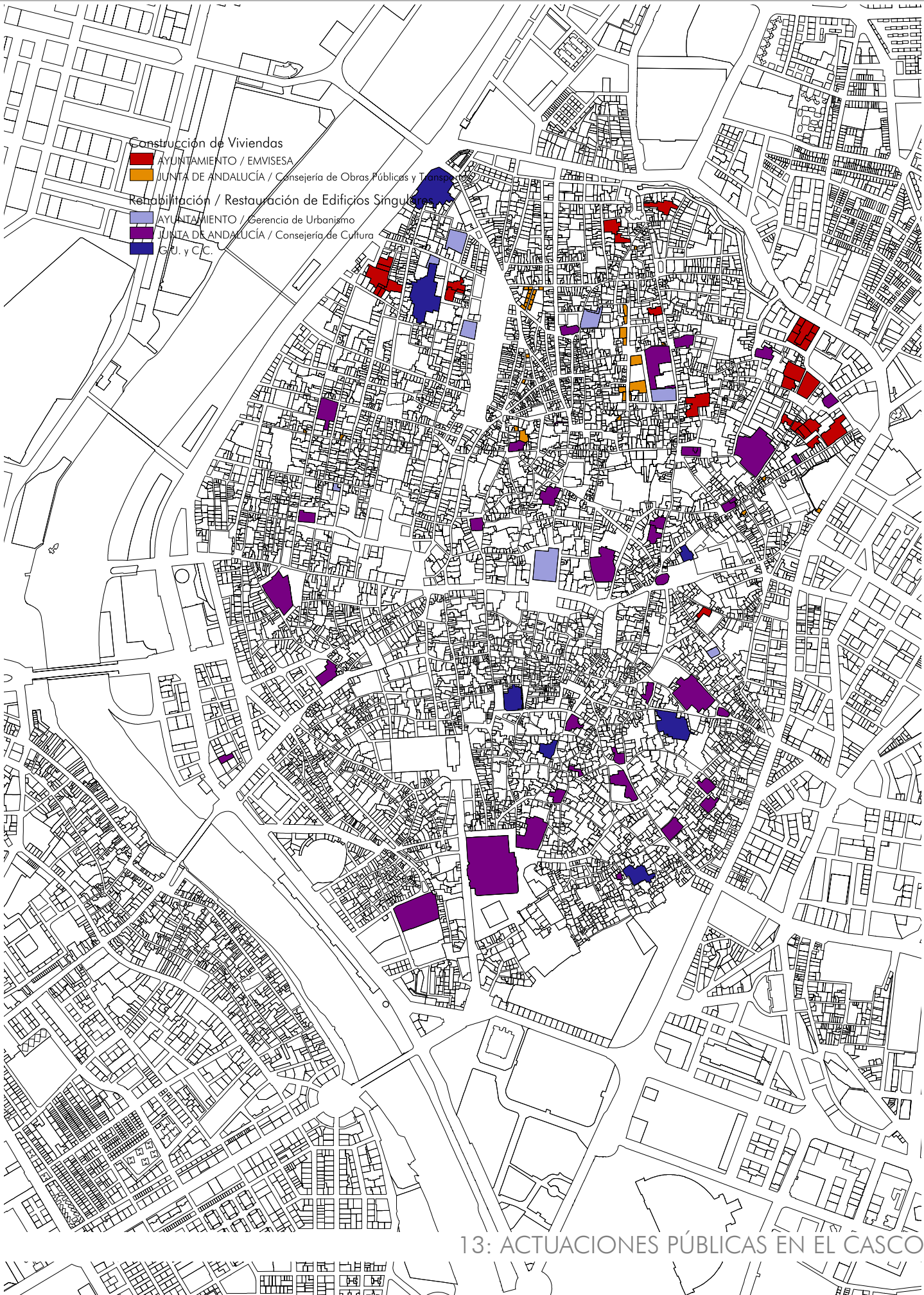
18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Parcelas cedidas por GU a la COPT para construcción de VPP en el área.

IDENTIFICACIÓN	Programa	Sup M2 suelo
Amapola	1990	138,56
Arrayán	2001	755,03
Divina Enfermera	1995	815,99
Divina Pastora	1995	62,44
Espada	1990	99,54
Gallos	1995	156,09
González Quijano	1995	908,43
Juan Pérez de Montalbán	1995	90,21
Malpartida	1999	63,30
María Auxiliadora	1994	128,54
Pascual de Gayangos	1994	183,96
Peris Mencheta	1995	133,91
Relator	1995	322,06
San Luis	2001	2697,44
Santa Rufina	1990	99,70
Virgen del Carmen	2001	485,69
Total		7140,89



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



13: ACTUACIONES PÚBLICAS EN EL CASCO

• La Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación.

La Gerencia Municipal de Urbanismo viene realizando desde el año 2001 una labor de fomento de la rehabilitación y conservación del Casco Norte de la ciudad mediante las ordenanzas de Ayudas a la Rehabilitación, Conservación y Mantenimiento de Edificios del año 2001 y la de Ayudas a la Rehabilitación, Conservación e Inspección de las Edificaciones del año 2004. A través de éstas se han establecido mecanismos de ayuda a los particulares para conservar y mejorar las condiciones de las edificaciones.

En la ordenanza actualmente vigente se distinguen tres líneas de ayuda: Ayudas a la Rehabilitación, Ayudas a la Conservación y Ayudas a la realización del Informe de Inspección Técnica de la Edificación.

Las Ayudas a la Rehabilitación tienen como objetivo fomentar la rehabilitación de edificios residenciales catalogados, con objeto de reducir los costes de rehabilitación como contrapartida a las limitaciones de actuación que supone la catalogación. Las ayudas pueden destinarse a la vivienda propia o a edificaciones ocupadas por inquilinos, primando aquellas intervenciones más respetuosas con la edificación y aquéllas que solventen de mejor modo la problemática social existente con los inquilinos.

Las Ayudas a la Conservación pretenden fomentar la realización de obras de conservación para garantizar que las edificaciones puedan presentar un perfecto estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Por último las Ayudas a la Elaboración del Informe de ITE, cuyo fin es subvencionar el 100% del coste de la elaboración del informe técnico sobre el estado de conservación de la edificación.

La aplicación de las ordenanzas desde el año 2001, arroja los datos que se reflejan en la tabla adjunta y en el plano N° 13 "Parcelas con Ayuda a la Rehabilitación Privada por Ordenanza Municipal". Del total de las ayudas solicitadas se han concedido el 78%, lo que indica que es un mecanismo que bien articulado y con la dotación presupuestaria necesaria puede contribuir a complementar los programas de ayuda autonómica.

Según los datos aportados por el Servicio de Rehabilitación y Renovación Urbana, Sección de Actuaciones en el Conjunto Histórico, entre los años 2001 y 2004, el volumen presupuestario destinado a la aplicación de dichas ordenanzas asciende a 765.877€. No obstante lo anterior, el criterio municipal es la aplicación de este instrumento de forma homogénea en toda la ciudad sin favorecer, de manera especial, al Conjunto Histórico o al Casco Norte en su caso, puesto que también hay otras zonas de la ciudad necesitadas de ayudas que, además, no va a contar con una ayuda preferente en ese sentido.

	Desestimada	Concedida	Importe Ayudas euros	Pendiente Dotación Presup.	Pendiente Informe Técnico	Total Solicitadas
Año 2001	10	8	48.623	0	0	18
Año 2002	13	23	229.994	0	0	36
Año 2003	8	54	464.668	15	2	79
Año 2004	1	3	22.592	18	0	22
TOTAL	32	88	765.877	33	2	155

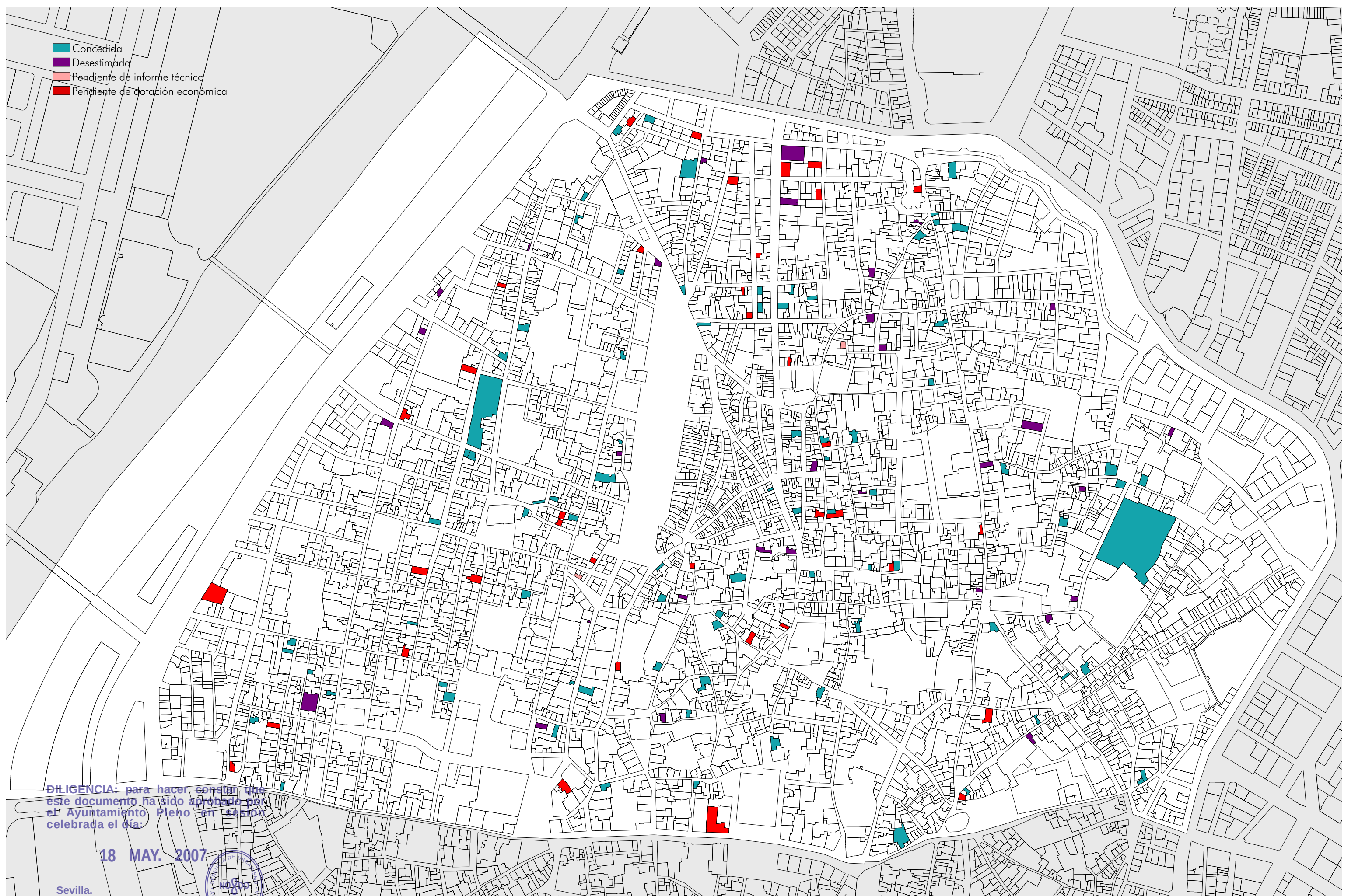
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Concedida
- Desestimada
- Pendiente de informe técnico
- Pendiente de dotación económica



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



14: AYUDAS A LA REHABILITACIÓN EN CASCO NORTE. ORDENANZA MUNICIPAL e: 1/5000

3.5. LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA EN EL ÁREA. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIÓN DE OTAINSA.

En Marzo de 2004, la Gerencia Municipal de Urbanismo crea OTAINSA (Oficina de asesoramiento a inquilinos en situación de abuso), una Oficina coordinada por el Servicio de Observatorio y Control de Procesos de la Gerencia, con la participación del Departamento de Conservación de la Edificación (Conservación, Licencias, Disciplina), Dirección Técnica, Servicio de Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y Servicio de Planeamiento y Gestión.

OTAINSA nace con la función primordial de atender especialmente la problemática social que se genera entre inquilinos y propietarios de inmuebles que incumplen el deber de conservación de la edificación. A la Gerencia de Urbanismo le corresponde, por ministerio de la Ley, garantizar el deber de conservación de la edificación, ordenando a los propietarios que adopten las medidas necesarias a fin de mantener en todo momento las condiciones adecuadas para la habitabilidad y el uso efectivo de los inmuebles por sus moradores.

Desde la creación de OTAINSA se han mantenido reuniones de Técnicos del Servicio de Observatorio con inquilinos pertenecientes a 200 edificios. La mayor parte de ellos se encuentran en el Sector Norte del Conjunto Histórico (precisamente el ámbito del ARC) y Triana. De ellos, más de 145 edificios presentan patologías graves, lo que va unido a la actitud de la mayoría de propietarios de no garantizar las debidas condiciones de habitabilidad, salubridad y ornato de los edificios.

El perfil socioeconómico del arrendatario, en estos casos, es de personas de avanzada edad -superan en su mayoría los 60-70 años-, pensionistas, con ingresos medios familiares entre los 400-500 euros/ mes, con problemas de salud y que residen en el mismo lugar desde hace décadas. Muchos de estos arrendatarios nacieron en estos edificios y desarrollaron toda su vida en ese entorno geográfico. Las condiciones de inhabitabilidad provocan en sus moradores un estado grave de desesperanza y desasosiego, demandando con carácter de urgencia la intervención de la Autoridad Urbanística.

La desatención de los propietarios en la conservación de los edificios ocupados por inquilinos acogidos a la Ley de arrendamientos Urbanos de 1964, se produce por dos causas interrelacionadas: por una parte, rentas de alquiler bajas y, por otra, un mercado inmobiliario especulativo.

Desde 1995, el casco antiguo se conforma como un espacio urbano muy codiciado por las clases sociales de economía alta. Los inquilinos acogidos a Leyes que garantizan su permanencia empiezan a ser ciudadanos incómodos para los propietarios. Los precios de los edificios sin inquilinos suben estrepitosamente frente a los edificios con arrendamientos antiguos y esta situación se agudiza día a día por el incremento continuado del precio de la vivienda, en un proceso especulativo imparable. Se utilizarán todo tipo de mecanismos para generar el agotamiento emocional de estos inquilinos y el agotamiento del propio edificio.

En este contexto, y para garantizar la habitabilidad de los inmuebles, interviene la Gerencia de Urbanismo adoptando dos tipos de medidas:

- la primera, exigir a la propiedad que adopte las **medidas de seguridad** necesarias para asegurar la integridad de las personas (apuntalamientos cautelares, realización de calos para posterior inspección, etc.),
- la segunda, tras la correspondiente inspección completa del edificio, exigir a la propiedad las **medidas de conservación** que sean necesarias para garantizar una habitabilidad digna de los moradores.

Durante los últimos diez años, la Gerencia de Urbanismo ha realizado multitud de inspecciones en edificaciones degradadas, ordenando las correspondientes medidas de seguridad. Sin embargo, esta tutela encuentra, en no pocas ocasiones, la férrea resistencia de la propiedad, cuyos fines no son otros que la expulsión de los inquilinos no deseados.

Las órdenes de seguridad, en numerosos casos, han sido claramente desatendidas por sus propietarios, debiendo la Gerencia ejecutarlas subsidiariamente para garantizar, como mínimo, la integridad física de los arrendatarios. Otras veces los propietarios han adoptado las medidas mínimas de seguridad pero no han realizado las subsiguientes de conservación. Ello ha provocado que un número considerable de inquilinos esté residiendo desde hace años en viviendas llenas de puntales, calos, humedades continuadas, insalubridad, etc., sin que haya la más mínima previsión de la propiedad de solventar los problemas que generan edificios donde se está incumpliendo con una claridad meridiana el deber de conservación. En muchos de ellos, se producen situaciones patentes de abuso instando de manera continuada a los inquilinos para que abandonen las viviendas. Se han detectado por OTAINSA accidentes de cierta gravedad en inquilinos que han tropezado con puntales y que les han ocasionado roturas de pierna y lesiones de diversa gravedad en personas de edad muy avanzada. Expulsiones mediante desahucios, desatención absoluta de la edificación, resoluciones de contratos de arrendamiento mediante indemnizaciones exiguas, han provocado un despoblamiento acelerado de los que fueron sus moradores a lo largo del pasado siglo.

La conservación en edificios con inquilinos de renta antigua ha sido mínima. En los últimos años la Gerencia de Urbanismo se orientó a exigir el cumplimiento de las medidas de seguridad pero no a la exigencia del deber de conservación, de tal modo que los inquilinos han visualizado a una Administración Urbanística que no resolvía el problema de fondo, provocando una absoluta incertidumbre en los inquilinos al desconocer si la edificación va a ser conservada, dejándola al arbitrio unilateral de la propiedad.

• Exigir a los propietarios el cumplimiento del deber de conservación

OTAINSA se marca así como primer objetivo exigir el cumplimiento escrupuloso del deber de conservación de la edificación a los propietarios de los edificios, donde habitan inquilinos en las situaciones descritas. Para ello, el Gerente de Urbanismo, ha remitido los correspondientes oficios al Departamento de Conservación para que con carácter prioritario se realicen los correspondientes informes del estado de conservación de la edificación y la exigencia de su cumplimiento a los propietarios, con la advertencia a estos últimos de las consecuencias legales que dimanar de la LOUA por el incumplimiento y que pueden llevar aparejado la expropiación del edificio o la sustitución del propietario incumplidor.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se ha optado fundamentalmente por estos dos mecanismos al no poder soportar las arcas municipales la realización de la ejecución subsidiaria por obras de conservación, dejando únicamente este mecanismo para los casos de medidas inminentes de seguridad en los que primará la integridad física de los moradores, con la subsiguiente exigencia de repercutir en la propiedad el coste de estas obras urgentes.

• Necesidad de contemplar los realojos temporales

OTAINSA, consciente de los problemas que para los inquilinos puede generar la realización de las obras de conservación, que en numerosas ocasiones llevan aparejado el desalojo temporal de sus viviendas, ha constituido un parque de viviendas, propiedad de la Gerencia de Urbanismo, para realojo temporal. Este realojo es de carácter gratuito para aquellos inquilinos con escasez de recursos económicos que se ven obligados a desalojar su vivienda mientras se ejecutan las obras, sin que la Ley otorgue derecho alguno a que el propietario les facilite una vivienda alternativa.

La razón no es otra que cubrir una necesidad social que surge por aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos que establece la suspensión temporal de los contratos de arrendamientos cuando la Autoridad competente, en este caso la Autoridad Urbanística, acuerde que la ejecución de las obras la hacen inhabitable. En estos momentos veintiséis familias con escasez de recursos económicos han sido realojadas en otras tantas viviendas propiedad de la Gerencia Municipal de Urbanismo, hasta tanto se ejecuten las obras de conservación en el edificio que ocupaban como inquilinos. Las previsiones de necesidades de vivienda para realojo temporal de inquilinos con escasez de recursos se irá incrementando sustancialmente a medida de que los propietarios inicien la obras de conservación ordenadas.

Para este fin se ha construido una promoción de 19 viviendas (Corral del Cura en calle Pagés del Corro). En definitiva, se trata de medidas públicas de carácter social con la finalidad última de garantizar la vuelta de los inquilinos a sus viviendas primitivas, una vez que éstas se encuentren en un estado digno de conservación y en consecuencia de habitabilidad. El mantenimiento de la población residencial en sus espacios originarios es una necesidad básica para sus moradores, que defienden el arraigo en su medio territorial y social como uno de los elementos fundamentales de sus necesidades más vitales.

• La labor de mediación de OTAINSA entre propietarios e inquilinos

OTAINSA considera plenamente compatibles los derechos de la propiedad y los derechos de los arrendatarios, y en la idea de acercarse a esta problemática, se han mantenido reuniones conjuntas con propietarios e inquilinos en edificios donde hay problemas de estado de conservación; y entendiendo que también existen propietarios que estarían dispuestos a adquirir un edificio antiguo, donde hay inquilinos con renta antigua, para ejecutar obras de rehabilitación y mejora, respetando los derechos de sus moradores.

En estos casos, OTAINSA procura el acercamiento, en una labor de mediación, entre los titulares de ambos derechos, manteniéndose reuniones conjuntas con promotores inmobiliarios e inquilinos donde se están llegando a acuerdos satisfactorios para ambas partes, teniendo como objetivo fundamental la permanencia de los arrendatarios en el mismo edificio en unas condiciones económicas respetuosas con sus derechos adquiridos. Incluso se han conciliado situaciones donde existían resoluciones judiciales de desahucio que habían generado el lanzamiento del inquilino.

Este tipo de conductas de los propietarios denominadas de "buenas prácticas", van a fomentar así en otros propietarios una nueva manera de actuar, donde el Urbanismo Social sea un fin en sí mismo y donde las Administraciones Públicas faciliten las ayudas económicas para la rehabilitación y mejora de los edificios a aquellos propietarios respetuosos con el cumplimiento escrupuloso de la Ley.

• La actuación de OTAINSA en el Casco Norte

Como se ha visto, la mayoría de los expedientes de OTAINSA se sitúan en el Casco Norte, un 34%. Su papel, por tanto, en una zona de la ciudad que acusa una intensa problemática de inquilinos amenazados de expulsión acompañada del deterioro de la edificación, hay que valorarlo como un instrumento más para lograr los objetivos globales de intervención en el ARC.

Total Expedientes de OTAINSA en Sevilla	nº Expedientes en Casco Norte
138 (100%)	47 (34%)

Además de estos 47 expedientes, otros cinco casos han sido provisionalmente concluidos al haberse llegado a acuerdo con los propietarios de los inmuebles para que realicen las obras de rehabilitación necesarias.

Por otra parte, desde la constitución de la Oficina del Área de Rehabilitación Concertada, en esa labor de acercamiento a la problemática del sector, se ha tenido conocimiento de algunas situaciones que podrían tipificarse como denunciabiles. Algunas de ellas podrían encuadrarse perfectamente entre los objetivos de constitución de un patrimonio de vivienda pública en alquiler, resolviendo a la vez los problemas de inquilinos actuales con amenaza de desahucio. De ahí que estas edificaciones pudiesen engrosar las propuestas para adquisición, propuestas que se han considerado en las distintas áreas de actuación de este documento de Programa.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



■ Expediente de OTAINSA
□ Expediente de Deber de Conservación

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



15:EXPEDIENTES DE CONSERVACION Y DE OTAINSA EN CASCO NORTE e: 1/5000

• Registro de demandantes de vivienda de EMVISESA referido a los Códigos Postales 41001 - 41002 - 41003

Los datos de demandantes de vivienda protegida facilitados por la Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla están actualizados a marzo de 2006. Para el área Casco Norte los datos manejados son los referidos a los códigos postales 41002 y 41003. El Casco Sur se corresponde con los códigos 41001y 41004; asimismo se aportan los datos referidos al total del municipio.

hombres							
Sector		soltero	casado	separado	divorciado	viudo	Totales
Menores de 35 años	Casco Norte	818	60	2	2	0	882
	Casco Antiguo	1.045	75	2	2	0	1.124
	Municipio	13.147	719	52	28	1	13.947
	totales	15.010	854	56	32	1	15.953
35 años o más	Casco Norte	198	213	34	30	4	479
	Casco Antiguo	247	254	43	40	4	588
	Municipio	1.435	2128	394	210	48	4.215
	totales	1.880	2.595	471	280	56	5.282
mujeres							
Sector		soltera	casada	separada	divorciada	viuda	Totales
Menores de 35 años	Casco Norte	912	67	8	8	0	995
	Casco Antiguo	1.167	88	9	9	0	1.273
	Municipio	12.637	986	168	75	8	13.874
	Totales	14.716	1.141	185	92	8	16.142
35 años o más	Casco Norte	217	146	48	35	59	505
	Casco Antiguo	280	184	62	46	76	648
	Municipio	1647	1702	537	398	390	4.674
	Totales	2.144	2.032	647	479	525	5.827

Sector	Menores 35 Años	35 Años o más	Totales
Casco Norte	1.877	984	2.861 (6,6%)
Casco Sur	520	252	772 (1,8%)
Total Casco Antiguo	2.397	1.236	3.633 (8,4%)
Municipio	27.821	8.889	36.710 (8,5%)
Totales	32.095	11.109	43.204 (100%)

Analizadas las demandas de vivienda protegida de iniciativa pública, se pueden extraer algunas conclusiones:

- En el conjunto de la ciudad, son abrumadoramente mayoritarios los demandantes de vivienda menores de 35 años, que representan el 74,3% del total de solicitudes.
- Centrándonos en el Casco Norte, **el número total de demandas de vivienda es de 2.861**, lo que representa un 6,6% del total de solicitudes registradas: 43.200, un número que guarda una proporción con el volumen de habitantes del sector, con un comportamiento similar al del resto de la ciudad. No obstante, lo más significativo en el Casco Norte, Casco Sur, y conjunto del Casco Antiguo, es que se invierte la edad de los solicitantes, siendo más numerosas las solicitudes de personas de más de 35 años de edad.
- Los demás indicadores (sexo o estado civil) son homogéneos a los del resto de la ciudad.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4. ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Para mayor claridad en la descripción de las propuestas, éstas se han agrupado en ÁREAS DE INTERVENCIÓN y, a su vez, en Líneas de Actuación englobadas dentro de cada área.

Siguiendo el esquema planteado en el Documento previo, de marzo 2005, las áreas consideradas así como las diferentes líneas de actuación se resumen en el siguiente cuadro, en el que se incorporan los aspectos de reactivación funcional y socio-económica, no considerados inicialmente:

ÁREAS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN	
I. GENERAL	L1-Participación ciudadana L2-Deber Conservación y Rehabilitación	- Vecinal y Colectivos - ITE y Registro de Solares
II. ESTRATEGIA URBANA	L3-Equilibrar Casco Norte-Sur y articular con el resto de la ciudad. L4-Recuperación socioeconómica del área	
III. SUELO	L5-Obtención Patrimonio Suelo y Edificios L6-Intervenir en mercado inmobiliario L7-Actuaciones previstas en Plan General	- Plan de choque para adquisición: el PE Vivienda Protegida (PEVP) - Delimitar Área Tanteo/Retracto - Desarrollar oportunidades del PG
IV. VIVIENDA	L8-VP en alquiler L9-Alojamientos en alquiler L10-VP en venta L11-Eradicación de Infravivienda L12-Ayudas a Rehabilitación Privada	- Sobre solares/edif. adquiridos - Autonómica
V. EQUIPAMIENTOS	L13-Mejora dotacional del área según previsiones del PG	- Educativo - Deportivo - SIPS: S, BS, SC, SA, EES y SP
VI. ACCIÓN SOCIAL	L14- Programas Sociales L15- Realojo y Constitución Comunidades de Usuarios	- Programas coordinados con otras Áreas Municipales y Consejerías JA
VII. ESPACIO PÚBLICO TRANSPORTE ACCESIBILIDAD	L16-Una actuación que integre el Transporte, la Accesibilidad y la recuperación ambiental del espacio público	
VIII. FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS	L17- Reactivación funcional y socio-económica del área	

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5. DIAGNÓSTICOS SECTORIALES Y PROPUESTAS SEGÚN ÁREAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- ÁREA I. GENERAL
- ÁREA II. ESTRATEGIA URBANA
- ÁREA III. SUELO
- ÁREA IV. VIVIENDA
- ÁREA V. EQUIPAMIENTOS
- ÁREA VI. ACCIÓN SOCIAL
- ÁREA VII. ESPACIO PÚBLICO, TRANSPORTE, ACCESIBILIDAD Y APARCAMIENTOS
- ÁREA VIII. FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÁREA I. GENERAL

L1 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Objetivos

Los proyectos que afectan a colectivos ciudadanos al incidir en elementos cercanos, de su entorno próximo, y más aún cuando inciden en aspectos básicos de su vida como es la vivienda o el espacio público y los equipamientos, no pueden ni deben ejecutarse al margen de los interesados. El Plan se empobrece sin su participación en la definición y valoración de los problemas a enfrentar y al diseñar las mejores respuestas. Por ello se estima que este proceso participativo es crucial en la valoración que los receptores de estas actuaciones hagan del Área, en su confianza y en su actitud de colaboración.

Y esta necesidad de participación queda también expresada en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que se refiere expresamente a este aspecto incluyendo en sus determinaciones que "en el desarrollo de las Áreas de Rehabilitación Concertada se integrará la participación de los colectivos vecinales afectados". Un proceso participativo que se ha iniciado ya con el objeto de enriquecer el Área con los recursos humanos del sector mediante la participación de los colectivos afectados.

Como conclusión de lo anterior, se plantea como **Objetivo general** el siguiente:

"Establecer un proceso de participación real y efectivo al que se incorporen aquellas personas, entidades ciudadanas y colectivos de la zona que lo deseen; desde los presupuestos de la metodología de la Investigación-Acción-Participativa, que posibilite la plasmación y posterior aplicación, en el Programa de Actuación, de las necesidades reales sentidas y expresadas por estas personas grupos y entidades".

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. **Los antecedentes de la participación pública en el ARC: La participación seguida en la elaboración de los Planes Generales de 1987 y 2005, el Proyecto Urban y la definición de los espacios de Encarnación y Alameda.**

La participación pública seguida en la redacción del Plan General de 1987 hay que entenderla en un contexto en el que este tipo de procesos ha ido madurando. No cabe duda de que las asociaciones ciudadanas que entonces estaban constituidas, así como cada una de las fases significativas de desarrollo del documento gozaron de difusión y debate público, organizándose distintas exposiciones públicas, jornadas de difusión de las propuestas, etc.

Como exponente de la madurez de los procesos de planeamiento participativo puede mencionarse al proceso desarrollado por el nuevo Plan General. Éste ha sido quizás uno de los procesos más intensos y abiertos que se han incorporado a este tipo de trabajos en los últimos tiempos. Ya desde su fase previa, el Metaplan, y en las posteriores fases de Estrategias, Avance y Documentos de planeamiento para su tramitación, se han celebrado bien promovidas por la GU y la OPS, y en su mayoría en colaboración con el Área de Participación Ciudadana, numerosas Mesas de Participación temática o por ámbitos territoriales (un total de 20 para todo el territorio municipal, coincidiendo con los Centros Cívicos de los Distritos y con el resto de centros significativos para la ciudad), en el marco de un proceso de participación ciudadana continuado, que ha pretendido tanto la transparencia como la pluralidad en la toma de decisiones que afectan al conjunto de los ciudadanos.

Centrándonos en la escala de barrio, por tratarse de procesos participativos de distinto alcance, hay que referirse en el ámbito del ARC al Plan URBAN. Éste fue un documento técnicamente bien elaborado que, en lo relativo a la participación real de la ciudadanía, sin embargo, no alcanzó quizás la totalidad de los objetivos propuestos.

La Delegación de Urbanismo llevó la coordinación del Proyecto para que la toma de decisiones se hiciese de forma ponderada entre los grupos políticos y que los vecinos y entidades tuviesen acceso a esta toma de decisiones.

Para el desarrollo del Proyecto San Luis-Alameda, 1993-2000, como fórmula de participación de agentes sociales, se mantuvieron contactos con más de 600 comercios y Pymes de la zona y con unas dos mil empresas de Sevilla y entidades colaboradoras sin ánimo de lucro, a fin de garantizar la contratación de los desempleados beneficiarios del Urban y la renovación del tejido económico como factor de regeneración socio-económica de la zona. A su vez surgieron 56 nuevas actividades económicas en el barrio.

Por lo que se refiere a los vecinos, desde el inicio del Proyecto se constituyó el **Consejo Social Urban** con la participación de **64 entidades sociales** cuyo funcionamiento se arbitra a través de tres grupos de trabajo en los que participan directamente los vecinos.

La ejecución y el desarrollo del Proyecto Urban y los programas previstos, se realizó de forma directa por las áreas municipales implicadas, coordinados por la Gerencia Municipal de Urbanismo y con la colaboración de todas las entidades del sector, las cuales se integraban en un Consejo Social. Las Áreas Municipales que participaron en el Proyecto Urban fueron ocho:

- Urbanismo
- Deportes
- Bienestar Social
- Solidaridad
- Salud y Drogodependencias
- Economía y Empleo
- Cultura
- Participación Ciudadana.

El Consejo Social fue fundamental como órgano que canalizaba la participación ciudadana. Integrado por la pluralidad de asociaciones y entidades legalmente constituidas en el sector, se reunía en sesión plenaria cada 6 meses y funcionaba mensualmente en sesiones de tres grupos de trabajo constituidas sobre distintas materias:

- Urbanismo y deportes
- Bienestar Social; Mujer, Salud y Drogodependencia.
- Economía y Empleo, Participación Ciudadana y Cultura.

La ejecución del proyecto se realiza por los equipos dirigidos por los funcionarios responsables de cada materia, coordinados por el equipo de Coordinación de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Estos funcionarios mantenían reuniones periódicas, de forma individual o en grupo, en la Comisión de Urban que dirigía el Sr. Gerente de Urbanismo o el Sr. Delegado de Urbanismo.

Como actividades de difusión del Proyecto Urban se celebraron todo tipo de actividades:

- Realización de ruedas de prensa informativas.
- Visitas con los medios a las obras de edificios singulares o espacios públicos.
- Elaboración de reportajes y organización de exposiciones.
- Elaboración de publicaciones.
- Impresión de cartelería, folletos informativos, etc.
- Página web, etc.

Por último, y en la escala de proyecto urbano, se citan como antecedentes los procesos de participación seguidos en la definición de los espacios de Encarnación y Alameda. Procesos ambos muy recientes, y en fase de ejecución, y significativos tanto por incorporar mecanismos que garantizan una mayor riqueza en las soluciones de diseño urbano al recurrirse a la figura de concurso de ideas o concurso para la adjudicación del proyecto; y, asimismo, al contar con una amplia participación de los sectores sociales directamente afectados: mayor presencia de las asociaciones de comerciantes en la Encarnación y demás asociaciones ciudadanas de la Alameda. En este último espacio, hay que recordar la oposición ciudadana hacia un proyecto inicial (el rechazo a la construcción de un aparcamiento subterráneo), proceso que fue reconducido y que actualmente se ejecuta con el mayor consenso ciudadano.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. Formas de participación ciudadana para la gestión del Programa de Actuación en el ARC y criterios de actuación.

Tal y como recoge el Plan Andaluz para la Inclusión Social, en su línea de vivienda y, en aras a vertebrar procesos y formas de participación que posibiliten a la ciudadanía sentirse partícipe y agente activo de cambio, el Programa de Actuación opta, como criterio básico, por la propuesta metodológica de la Investigación -Acción -Participativa, planificando, ejecutando y evaluando los proyectos comunes de intervención, utilizando tal metodología que permita de forma continua ajustar el Programa a la realidad de la Zona y a los cambios que se producen con la propia acción que se desarrolla.

Desde diciembre de 2004 está constituida la Comisión de Participación Ciudadana prevista en el Decreto de constitución del ARC, formada por 35 Asociaciones y Colectivos Vecinales y Sectoriales, además de a los representantes del Ayuntamiento de Sevilla (Area de Participación Ciudadana, GU, Distrito y Bienestar Social), la Delegación de la COPT y la Oficina ARC.

Desde su constitución se han celebrado 8 sesiones. El Reglamento elaborado por la propia CPC y aprobado por la CS define su composición, funciones, sistema de convocatoria y la forma de transmisión a la CS los acuerdos adoptados.

Siendo una de las funciones de la CPC la de toma de conocimiento y valoración de la Programación anual de la Oficina y el Ayuntamiento se ha venido facilitando periódicamente Información actualizada sobre la actividad del ARC y la Programación anual del Ayuntamiento referida a la GU, Delegaciones de Deportes, Empleo, Innovación, Educación y Universidades, Bienestar Social y Distrito Casco Antiguo.

Sobre esta base se han debatido con insistencia asuntos generales y concretos relacionados con el equipamiento, la vivienda, el mantenimiento de actividades productivas artesanales, el medio ambiente o el aparcamiento para residentes, las obras de urbanización, todo ello contando con las previsiones del nuevo Planeamiento y las alegaciones presentadas al mismo en el proceso participativo por estas asociaciones y colectivos. Los temas más debatidos han sido Pumarejo, San Luis 70, la propuesta en torno al Colegio Padre Manjón, el mantenimiento de las actividades artesanales y los ARIs.

Los trabajos de definición del Avance del propio Programa de Actuación del A.R.C han sido debatido en varias ocasiones.

Además de la actividad generada en torno a la CPC, se están elaborando algunos mecanismos o proyectos relacionados con la participación, como el Proyecto "ÁGORA VIRTUAL".

"ÁGORA VIRTUAL" es un proyecto de innovación, dirigido al desarrollo de la utilización de las nuevas tecnologías en el campo de participación ciudadana en los Centros Históricos. En concreto, se ha escogido el ámbito del Área de Rehabilitación Concertada y su objetivo es la incorporación real y efectiva de los ciudadanos en la gestión urbana de esta zona de la ciudad, asegurando su participación en los grandes procesos decisorios que les afectan.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Teniendo en cuenta el papel determinante que las nuevas tecnologías de la información y la comunicación juegan en la sociedad y las nuevas posibilidades participativas que estas tecnologías ofrecen, el Proyecto "ÁGORA VIRTUAL" plantea el desarrollo de experiencias de participación ciudadana basadas en la utilización de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación; en especial, aquéllas de más fácil acceso entre la población.

Este Proyecto, inscrito en otro más amplio denominado *citiz@move*, que pretende canalizar los movimientos vecinales existentes, está siendo desarrollado por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla en colaboración con la Facultad de Ciencias de la Información y otras ciudades del ámbito nacional y europeo. Se trata de un estudio teórico, cuyo objeto es definir líneas de participación ciudadana en pequeños municipios, y en el que el compromiso de Sevilla se centra en el desarrollo de las posibles aplicaciones de la telefonía móvil y las televisiones locales en el campo de la participación ciudadana.

En definitiva, y con independencia de los canales de difusión aplicables, la participación en la toma de decisiones y gestión del Programa se verá instrumentalizada por la CPC ya constituida, si bien, y puesto que la delimitación del ARC se verá ampliada como recoge este Programa, será obligado incorporar a otras entidades ciudadanas excluidas hasta ahora por pertenecer a otros barrios distintos a San Luis-Alameda-San Julián como San Lorenzo y Humeros. La Delegación de Participación Ciudadana y la Junta Municipal Distrito Casco Antiguo serán los encargados de posibilitar los procesos participativos en el ARC.

Pero en el entendimiento de que no se ha hecho más que iniciar un complejo proceso de participación desde la constitución de la Oficina del ARC, que cuenta ya con la presencia de los colectivos afectados hasta ahora con la delimitación inicial, habría que tener en cuenta los siguientes criterios:

1. Creación de equipos interdisciplinares capaces de generar procesos participativos de estas dimensiones.
2. El proceso de incorporación y participación de los distintos colectivos afectados es necesariamente complejo, por lo que las técnicas a aplicar, y el propio proceso, tendrán que adecuarse a las características de aquellos y no al revés. Técnicas que irán desde la entrevista personal, a la de grupos de intereses o problemáticas afines, la actuación con representantes o directamente con los colectivos afectados, formando grupos de colectivos con intereses encontrados de modo conjunto parcial o totalmente.
3. Por actividad habría que incorporar, además de las Asociaciones de Vecinos, a comerciantes, industriales, hosteleros,... Por sectores de edad y género, habría que contar con los niños, las personas mayores, las amas de casa, las asociaciones y grupos de mujeres, por mencionar sectores afines en la defensa de las restricciones de tráfico y aparcamiento, y de una mayor calidad ambiental. Sectores que habría que incorporar para hacer el justo contrapeso frente a otros que se sientan perjudicados. Así como a los colectivos de inquilinos, y demás grupos asentados o afectados por las medidas que pueda adoptar el Área de Rehabilitación Concertada.

3. Participación ciudadana para el Programa de Actuación en el ARC.

Es importante plantear la necesidad de producir un intenso proceso de participación ciudadana en el Programa de Actuación, porque la definición de las propuestas técnicas, permite ser corroborada con la discusión de las mismas entre los sectores de población directamente implicados, tanto residentes como sectores ciudadanos que representan intereses u objetivos específicos. Cometido que corresponde a la Mesa de Participación Ciudadana constituida para tal fin.

De ahí que haya que definir un proceso de participación específico que permita ratificar, con un grado de consenso suficiente, las propuestas que se incluyen en este Programa, así como utilizar los medios y fórmulas de participación que sean capaces de introducir un cierto factor de "provocación" ciudadana que anime y estimule a la participación.

Objetivo: *Diseñar y aplicar estrategias de participación, posibles y viables, para que permita conocer la realidad social del ARC, las necesidades de las/os vecinas/os, así como sus propuestas; mediante la aplicación de técnicas y métodos como la encuesta, la entrevista a líderes vecinales, cuestionario, grupos de discusión, etc.*

Actuación. *Constitución, formación y puesta en marcha de equipos interdisciplinarios capaces de generar procesos participativos de estas dimensiones y bajo la metodología propuesta.*

L2 CUMPLIMIENTO DEL DEBER CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. LA ITE Y EL REGISTRO DE SOLARES. LA GESTIÓN DE OTAINSA.

Si la participación ciudadana se considera referente obligado en la definición y validación del Programa de Actuación, el estricto Cumplimiento de los deberes de Conservación y Rehabilitación constituye una base de apoyo fundamental de las diferentes líneas de actuación que deben incidir positivamente en la recuperación del área.

El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de los edificios ha pasado a formar parte de la actividad urbanística básica de nivel local.

En esta línea, se han fortalecido los instrumentos de intervención basados en una labor inspectora, directa o a solicitud, y disciplinaria, que puede conducir a una Orden de Ejecución, cuyo incumplimiento abre el camino a la vía expropiatoria por razón de urbanismo del artº 160 de la LOUA, que establece el supuesto expropiatorio por incumplimiento de los deberes de la propiedad.

“La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración está motivada por:

La inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.”

En el mismo sentido, el artº 158.2 de la LOUA, establece las medidas procedentes en caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución:

“El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas (y entre ellas):

- c) *La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso. “*

Pero con independencia de los casos en que se llegue a la aplicación de la medida de reacción de la expropiación este punto, el incumplimiento del deber de conservación permite previamente el recurso a la ejecución subsidiaria de las obras contenidas en la orden, si bien con el límite del deber normal de conservación. La imposición de sanciones completa las opciones con las que cuenta la Administración para exigir este deber.

La consecución de los objetivos del Área se verá favorecida por la presión administrativa que se ejerza en la exigencia del cumplimiento del deber de conservación, complementada con la labor más asistencial de OTAINSA, de igual forma que esta labor se está viendo respaldada por el Área de Rehabilitación Concertada.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La exigencia en el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación, debe afectar a todos los que recoge el artº 155.1 de la LOUA.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El deber de conservación, de las condiciones de salubridad, y el no menos importante ornato público, deben ser exigidos igualmente. Priorizando aquellos edificios que sean calificados de vivienda protegida. En todo caso, se debe erradicar el uso de infraviviendas insalubres, por carencia de servicios, deterioro, malas condiciones de ventilación e iluminación, o fuertes humedades. La relación de estas situaciones con enfermedades respiratorias, psíquicas y con la salud en general de sus ocupantes es común a estas situaciones que aún se dan en este Área.

Para un mejor y adecuado control del estado de las edificaciones, la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios es el principal instrumento, recientemente corregido para garantizar inspecciones más rigurosas.

Y, en relación con la exigencia de deberes, hay que mencionar el instrumento del Registro de Solares. Un instrumento que tiene objetivos coincidentes con otros programas que se plantean para conseguir los suelos y edificios que se requieren en este Área. En cuanto habilita la intervención pública en aquellas parcelas en que se incumplan los plazos de ejecución sin edificar o intervenir, en caso de inmuebles, según las previsiones del Plan General.

En cuanto a OTAINSA, esta oficina, como se ha visto, viene complementando la acción de los departamentos de control de la edificación, de oficio a partir de la puesta en conocimiento por parte de los inquilinos afectados o de cualquier otra persona que haga saber de una situación de abuso o negligencia, causada por la propiedad de un edificio, respecto a los inquilinos que la habitan. Recordemos que, en nuestro ámbito, se han abierto unos 50 expedientes sobre edificios en mal estado, ocupados total o parcialmente, generalmente con nuevos propietarios interesados en su desalojo como primera fase para el proceso mercantil que supondrá la venta de las distintas unidades que lo componen; cifra que no agota ni mucho menos la realidad problemática de la zona ya que la práctica diaria de la oficina del ARC está suponiendo la apertura de nuevos expedientes derivados a OTAINSA. Los procesos en curso son necesariamente lentos y laboriosos, habiéndose declarado hasta el momento el incumplimiento para 3 edificios, lo que posibilitará su expropiación y posterior rehabilitación para equipamiento y alojamiento.

Diagnóstico sobre el cumplimiento de los deberes de conservación y de edificación en el Área.

Como antecedente de las actuaciones municipales desarrolladas en este aspecto hay que referirse al Plan Municipal de Medidas Urgentes contra el abandono de los deberes de conservación de inmuebles. Este plan se redacta con la finalidad de hacer frente a las actitudes de aquellos propietarios que incumplen su obligación legal de mantener en buen estado de conservación el edificio con la intención última de conseguir una declaración de ruina, que les permita expulsar a los inquilinos y construir una obra de nueva planta.

La Oficina del Plan General, en coordinación con el resto de Departamentos de la Gerencia de Urbanismo, inició en 2.001 la redacción urgente de una Norma Complementaria al PGOU de 1987. Esta Norma permitiría reaccionar con la expropiación forzosa frente a los casos de incumplimiento manifiesto del deber de conservar, y de forma especial en el ámbito del Conjunto Histórico. De igual modo estableció el deber de rehabilitación en los edificios catalogados.

Esta Norma Complementaria relativa al deber de conservación general y el de rehabilitación se tramitó como Modificación puntual del planeamiento general vigente y su justificación fue la de completar y adaptar la regulación establecida en el planeamiento general vigente para la correcta aplicación del régimen de deberes urbanísticos de conservación y rehabilitación previsto en la Ley Estatal; así como el abordar la regulación actualizada de la declaración de ruina en inmuebles catalogados impidiendo su demolición total.

Esta nueva normativa fue consensuada con la Asociación de Defensa del Patrimonio de Andalucía y con la Consejería de Cultura, coordinándose además con la regulación de las Ordenanzas Municipales de Ayuda a la Rehabilitación y de Inspección Técnica de la Edificación a fin de favorecer la rehabilitación y evitar el progresivo abandono de los edificios.

El contenido sustantivo de esta Modificación se ha incorporado en el texto de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado provisionalmente.

De igual forma, en la actualidad la Gerencia de Urbanismo ha redactado el Proyecto de Ordenanzas Reguladora del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas así como del Concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de conservación, edificación y rehabilitación. Esta Ordenanza viene a completar las Normas Urbanísticas, y suponen un instrumento ya adaptado a la LOUA, que conjuntamente con la vigente Ordenanzas Municipales reguladoras de la Inspección Técnica de Edificios vienen a conformar un conjunto de normas que permiten asegurar la exigibilidad y control administrativo del deber de conservar y rehabilitar.

En cuanto al diagnóstico de edificios que se encuentran en situaciones que suponen la inobservancia del deber de conservación, se ha contado con el trabajo de campo efectuado sobre el estado de conservación de la edificación en el área, trabajo al que se han cruzado los datos procedentes de Expedientes de Conservación iniciados así como datos de licencias de obras, y la información facilitada por OTAINSA y contrastada por la oficina del ARC.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



En efecto, a los datos del trabajo de campo se han incorporado los obtenidos del Servicio de Rehabilitación y Conservación en cuanto al listado de expedientes de conservación y edificios declarados en ruina. Asimismo, se ha trabajado con los expedientes de licencias de obras en el área, para descartar las situaciones en trámite de ejecución.

En este sentido, y al objeto de fomentar la disciplina urbanística y el cumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y edificación en el Área, se han extraído del trabajo de campo algunas situaciones "denunciables" sobre las que los servicios municipales podrán ampliar la información.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÁREA II ESTRATEGIA URBANA

Objetivos

Siendo el Plan General el marco de las estrategias urbanas para el Centro Histórico de Sevilla, sin embargo, el Programa del ARC a su vez debe construir una estrategia propia y a escala de su ámbito.

En efecto, en la Memoria de Ordenación del nuevo Plan General se dice que "toda intervención municipal en el Centro Histórico debe responder a un objetivo, a una estrategia previa. De lo contrario, se convierten en actuaciones aisladas y puntuales que no tienen más valor que los resultados directos e inmediatos de cada una de ellas. Sin embargo, si cada una de las intervenciones responden a un planteamiento global y único, producirán a su vez efectos indirectos y multiplicadores".

Un párrafo del PGOU que constituye una advertencia contra las actuaciones sectoriales aisladas, que no consideran ni la situación urbanística de la zona, ni su relación con otros aspectos de la realidad urbana, con la consiguiente pérdida de efectividad de sus actuaciones y la renuncia a generar efectos multiplicadores.

En este sentido, la aplicación del Área de Rehabilitación Concertada supondrá en su conjunto un impacto importante en el Casco Norte. Importante como para requerir de la elaboración previa de una estrategia propia, en la línea marcada por el Plan, pero a la escala del Área que no es la del PGOU.

Para definir la estrategia urbana del Casco Norte, es necesario considerar este ámbito desde una doble perspectiva: su grave **aislamiento** actual, junto a la **necesaria redefinición del papel que este sector debe jugar para la ciudad y para el Área Metropolitana de Sevilla**. Y, en cualquier caso, **entender que se trata de operar con técnicas de microcirugía** en un tejido urbano en el que caben escasas operaciones de envergadura.

Es cierto, el aislamiento del Casco Norte perjudica a sus residentes; a la explotación y disfrute de los recursos urbanos de nivel ciudad por vecinos de otros barrios; a la promoción de actividades económicas; así como es un factor empobrecedor de la actividad urbana. Y en el camino a recorrer para vincularse adecuadamente con el resto de la ciudad, tan necesario como las actuaciones urbanísticas, lo es el proceso de redefinición del papel que va a jugar en la ciudad y en el área metropolitana. Por último, el reconocimiento de la escala de intervención que requiere el casco, justificará que las herramientas a introducir para desarrollar las propuestas correspondientes a las distintas Líneas de actuación, sean las adecuadas en cuanto a dimensión, variedad y frecuencia; cuestiones éstas que afectarán, por ejemplo, al tamaño o dimensión cuantitativa de las intervenciones cuya escala frecuente, en la mayoría de los casos, a excepción de las escasas y pequeñas áreas de reestructuración urbana previstas por el planeamiento general, habrá de ser la escala de la parcela. Como ejemplo, ello nos lleva a considerar como oportunidad intervenciones sobre parcelas de 200m2, con capacidad para 6-7 viviendas tipo; o, en el mejor de los casos, previendo posibles agrupaciones de parcelas.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A partir de estas dos carencias iniciales: su situación de aislamiento así como la pérdida de funciones urbanas, la estrategia urbana particular que se plantea para el Casco Norte puede expresarse en los siguientes objetivos:

1. Mejorar la accesibilidad, movilidad interna y las condiciones ambientales del espacio urbano.
2. Fortalecer y diversificar las funciones urbanas del Casco Norte:
 - Incorporar el Casco Norte a la estrategia de ocio-cultura-turismo en el contexto de la ciudad y del Área Metropolitana, como espacio de centralidad simbólica y cultural.
 - Generar y potenciar sus atractivos a nivel ciudad (implantación de equipamientos y nuevos usos)
3. Mejorar las condiciones dotacionales y socio-económicas de los residentes:
 - Reactivar los sectores económicos básicos: comercio, hostelería, turismo, servicios, etc.
 - Desarrollar programas sociales dirigidos a los sectores de población más desfavorecidos
 - Implantar nuevos equipamientos a nivel local.

Estos objetivos de política urbana se encuadran en la línea de:

- Fortalecer las economías de las zonas centrales de la ciudad en general y de sus residentes en particular.
- Conseguir un nuevo equilibrio entre las áreas centrales y el resto de la ciudad, en términos de población y empleo.
- Hacer más atractivo el emplazamiento de nuevas empresas y actividades productivas, comercio y servicios, que vengán a reactivar y diversificar estas zonas.
- Aliviar los problemas sociales.

En cuanto a los aspectos de **gestión y rendimiento**, se debe recalcar que la gestión del Programa precisará un esfuerzo de gestión posterior intenso y continuado, que, aún con tal aplicación, no asegura la consecución de los fines perseguidos, lo que deriva en una programación "abierta", ya reconocida en la valoración económica de las actuaciones.

El Programa del ARC, como estrategia urbana, debe dar pie, por tanto, a un proceso de recuperación del Casco Norte que persigue como posibles efectos:

- **La expansión del actual Centro Comercial hacia el Norte**, que puede ser una consecuencia inducida por las mejoras en la accesibilidad entre ambos sectores, el mayor flujo en las relaciones económicas, y el desarrollo de las potencialidades y recursos de nivel ciudad.

En este sentido, parece razonable que en una realidad metropolitana consolidada y cada vez más estructurada, policéntrica y competitiva, las relaciones y vínculos entre ambos sectores, casco norte y sur, trasciendan los beneficios de todo tipo que ya tienen de por sí, para favorecer, así mismo, su posicionamiento en ese escenario metropolitano recuperando la funcionalidad del Centro Histórico como unidad. Una unidad que reconozca como valor su propia diversidad basada en la complementariedad de sus tejidos urbanos, lo que tendrá su reflejo en un cierto grado de especialización de estos dos sectores.
- **Generar un mayor atractivo para el desarrollo de nuevas actividades urbanas.** Los residentes y los ciudadanos que acuden al Centro serán los primeros beneficiados de un centro comercial más amplio, interconectado por ejes viarios adecuados para desplazarse por la zona, o pasear realizando compras de forma más fluida y con un comercio más diversificado. Y ello, sin olvidar el atractivo cultural y turístico de este sector, valorado por su alto grado de autenticidad en términos de tejido urbano y sustrato social.
- Por último, pero no por ello menos importante, las actuaciones del Programa deben **tener unos efectos directos de mejora de las condiciones de vida de la población residente**. El Programa intentará asegurar la vivienda y equipamientos sociales para las personas que trabajan y residen en el área, compensando los procesos especulativos que provocan la expulsión de los sectores de población más necesitados.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



L3. EL EQUILIBRIO CASCO NORTE-SUR Y LA ARTICULACIÓN DEL ÁREA CON EL RESTO DE LA CIUDAD.

El equilibrio entre el Casco Norte y el Sur se plantea a partir de una estrategia que puede orientarse desde una doble vertiente:

- **Restituir la unidad estructural del Casco Histórico**
- **Fortalecer las funciones de centralidad urbana del Casco Norte**

Restituir la unidad estructural del Casco Histórico recomponiendo los vínculos y articulaciones entre el norte y el sur

El Casco Histórico está escindido por el eje este-oeste. Los ensanches heredados de este eje que pretendía cruzar con una gran vía el centro histórico, han entrado en pleno funcionamiento para el transporte motorizado en el eje completo. La intensidad de tráfico que soporta el eje, se debe fundamentalmente al tráfico que genera el transporte motorizado privado con destino al aparcamiento en el viario del casco norte básicamente, o en los aparcamientos rotatorios. Además del que supone el transporte de carga y descarga de mercancías; y el Transporte Público Colectivo, TPC, con vehículos de gran dimensión, cuyas terminales de las líneas radiales, Encarnación y Duque, se concentran en espacios públicos de valor urbano y patrimonial situados en el mismo eje. Este eje colapsa desde hace años en todos sus tramos, contamina acústica y ambientalmente el aire, crea un efecto barrera que afecta a las relaciones urbanas entre ambas mitades del Centro Histórico, y constituye un factor de segregación y aislamiento para el Casco norte.

Para restituir la unidad estructural del Centro Histórico es crucial la mejora de la accesibilidad y la movilidad, paliar el aislamiento del Casco norte y fortalecer las relaciones con el Casco sur.

El Casco norte exige soluciones a los problemas característicos de este tipo de áreas con relación a la accesibilidad y la movilidad interna, con la consiguiente adecuación del espacio público al uso preferente peatonal y de bicicletas; dotar de mayor accesibilidad a los equipamientos y centros de actividad; resolver el problema de los aparcamientos, etc.

En términos generales, por tanto, es conveniente disminuir la presión del tráfico privado motorizado del centro histórico, lo que comportará un mayor disfrute del espacio público para el peatón o el ciclista y permitirá así su recuperación ambiental.

La clave se sitúa así a nivel ciudad, estableciendo y coordinando los diversos modos de transporte y los diferentes motivos y tipos de desplazamientos asociados. Por ello, es preciso que las actuaciones de recuperación y mejora del espacio público en el área estén enmarcadas necesariamente en un plan de transporte y accesibilidad general.

El nuevo Plan General es el referente obligado para establecer ese nuevo marco de referencia de la accesibilidad y la movilidad como paso previo y necesario para la revitalización y recuperación ambiental de sus espacios públicos; y las actuaciones de mejora de accesibilidad y movilidad que puedan

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



desarrollarse en el ARC desarrollan, en definitiva, los criterios y propuestas que establece el Plan General para el Centro Histórico. Por su especificidad constituyen un Área de Actuación concreta, contemplada como Área VII, Espacios Públicos y Movilidad, en el presente Programa.

Criterios de intervención

Como criterio para restituir la unidad del Casco Histórico recomponiendo los vínculos y articulaciones entre el norte y el sur, se trata de superar la fractura existente entre espacios urbanos homogéneos, que deben recuperar su unidad física, estructural y ambiental originales, unidad que corresponde al centro histórico en su conjunto.

Sobre la base de la liberación del eje este-oeste de la presión actual del tráfico motorizado, se plantea la conveniencia de recuperar itinerarios históricos que, en dirección norte-sur, cruzaban y vinculaban a ambos sectores. Itinerarios que tendrán que ser habilitados para un tránsito peatonal y de bicicletas importante, de forma exclusiva, o en coexistencia con un transporte público colectivo adecuado, y permitiendo exclusivamente el acceso motorizado a los residentes.

A continuación se destacan los ejes que se han considerado por su relación con los objetivos del Área y su capacidad de arranque de un proceso que afecte al conjunto capilar, separado desde hace décadas por la presión del tráfico motorizado en el eje este-oeste:

- Plaza San Francisco / Sierpes / Campana / Amor de Dios / Alameda. Y el que discurre paralelo y conectado con el anterior que discurre por Plaza Nueva / Tetuán-Velázquez / Duque / Trajano / Alameda. **La Campana sería el espacio clave para recomponer estos itinerarios.**
- El eje que desde la Catedral discurre hasta Francos / Plaza del Pan / Puente y Pellón / La Encarnación / Regina / Feria. **La Encarnación sería el punto clave de articulación** en el eje que se trataría de potenciar.

Pero éstos son sólo los ejes centrales cuando lo que se persigue es la recomposición de toda la capilaridad perdida. Habría que esperar que la fuerte disminución del tráfico motorizado sea suficiente por sí sola para restaurar al máximo la capilaridad más fina.

El Catálogo de Espacios Urbanos Protegidos que incorpora el nuevo Plan General aporta también la dimensión histórica y cultural, como espacios de mayor significación para la comprensión de la ciudad histórica, y como referente permanente en este tipo de intervenciones de recuperación de itinerarios.

Por último, la especificidad de cada trama urbana, la presencia de hitos arquitectónicos o bien las actividades urbanas que pretenden impulsarse, pueden ser factores a reflejar en los diferentes ejes de intervención.

Y en este marco, de **impulso de un proceso de restauración de discontinuidades**, es en el que habría que situar las **actuaciones de recuperación de itinerarios y vínculos** que se verán reflejados en las diferentes propuestas de este documento.

Del mismo modo, hay que facilitar las conexiones con el resto de la ciudad: La Ronda Histórica y Cartuja.

Con los mismos objetivos formulados para justificar la línea de recuperación de los itinerarios históricos que han vinculado el sector con el Casco Sur, se plantea el refuerzo de los vínculos del sector con las zonas adyacentes situadas al otro lado de la barrera que forma la vía de Ronda Histórica.

Mejorar los flujos en ambas direcciones constituye una línea de trabajo que se reflejará en el diseño de la red peatonal estructurante del sector y en la selección de algunos proyectos. En esta línea, cobran especial relevancia las propuestas del PGOU respecto a la necesidad y posibilidades que hacen viable la reconversión de la actual Ronda Histórica. Una Ronda que por sus características geométricas sigue captando unas intensidades de tráfico motorizado muy altas, lo que la convierte en un factor agresivo que degrada y contamina, afectando a los usos y actividades que se realizan en su entorno y al espacio público como tal.

La adaptación de la Ronda del Centro Histórico a los nuevos criterios de movilidad constituye una medida de la mayor trascendencia para la zona. Una propuesta del PGOU que pretende la coexistencia entre modos motorizados, creando un lugar de encuentro donde ahora existe una agresiva y contaminante barrera, por lo que es de prever una revitalización de las zonas adyacentes.

Así mismo, en Torneo, se plantea la habilitación de pasos peatonales de conexión para la más racional integración a la ciudad, a través del Casco Norte, de la isla de la Cartuja. La integración que supondrían las conexiones y pasos requeridos, al igual que los itinerarios históricos con los que estarían conectados, se consideran elementos que impulsan las actividades en el seno del Área, al tiempo que los vecinos del nuevo barrio se beneficiarían de una buena accesibilidad a productos y servicios, locales o centrales, situados en el sector.

Todas estas propuestas deben ver su desarrollo en las distintas áreas de actuación del Programa, especialmente, en el área VII sobre el Espacio Público y la Movilidad. No obstante, se trata de hacer una lectura en clave de estructura interna del ARC que puede percibirse o hacerse patente con cada una de las diferentes intervenciones.

L4. LA RECUPERACIÓN SOCIO-ECONÓMICA DEL ÁREA

La recuperación socio-económica del área se basa en una estrategia para **fortalecer las funciones de centralidad urbana del Casco norte; es decir, una estrategia para compensar al Casco norte y lograr el equilibrio de dichas funciones, restituyendo la unidad urbana del Centro Histórico.**

Una unidad que no supone la uniformidad sino **el fomento de la diversidad basado en la complementariedad**. No se debe olvidar el mutuo beneficio que este factor diferenciador ha supuesto en las actividades de ambos sectores, Norte y Sur, como tampoco en la diferenciación social que suponía y les caracterizaba, lo que se verá reflejado en un cierto grado de especialización entre zonas de estos dos sectores.

Con estos objetivos, no cabe duda que las estrategias urbanas deben estar orientadas a:

- Promover el desarrollo de las actividades productivas existentes y de otras nuevas, y especialmente, del sector comercial, turístico y servicios; área de ocio y cultura.
- Y a generar un medio ambiente atractivo, como factor de cambio y recualificador.

Criterios de intervención

En efecto, el centro de la ciudad se vincula aún con la ciudad histórica. Las funciones, edificios y espacios simbólicos que concentra en exclusiva, hacen que aún se le siga considerando como el centro que prevalece en el escenario de otros nuevos centros que han ido surgiendo en el Área Metropolitana.

El centro comercial, en el que se han ido ubicando actividades que se constituyen en atributos de la centralidad, ocupan el sur de lo que era la ciudad histórica, tras la protección del triángulo formado por la Casa de la Moneda, Los Reales Alcázares y la Catedral. Una zona comercial estructurada en ejes viarios norte-sur que, sin solución de continuidad, discurrían por el Casco norte, posibilitando las relaciones productivas, comerciales, de servicios y de ocio y paseo que siempre benefician a ambos sectores.

La posible extensión del centro comercial puede ser una consecuencia natural o inducida por las mejoras en la accesibilidad entre ambos sectores, el mayor flujo en las relaciones económicas y el desarrollo de las potencialidades y recursos de nivel ciudad. Este mayor flujo beneficiará en primera instancia al Casco norte, al tener más opciones de atraer y captar al público que, en general, acude al Centro, pero finalmente puede ser beneficioso para ambos.

Lo que se considera de interés es constatar así la posibilidad de extensión del Centro comercial como consecuencia de los factores reseñados, y que, tras décadas de contención, ello puede ser conveniente para enfrentar las nuevas realidades metropolitanas y favorecer, así mismo, su posicionamiento en ese escenario metropolitano como una unidad, el Centro Histórico. La Encarnación como conexión Francos-Puente Pellón con Regina-Feria

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



También desde la perspectiva de las actividades productivas, el Casco Norte se ha caracterizado por la **concentración de actividades artesanales tradicionales**, cuya permanencia en cierta medida, y aún acusando un cierto declive, constituye sin duda un factor de autenticidad. Actividades que comportan así mismo otros valores sociales y etnológicos, acompañadas de un patrimonio arquitectónico de sumo interés. Si bien es cierto que estas actividades presentan un cierto grado de obsolescencia deben ser valoradas por dicha autenticidad y mantenerse en la medida en que son el testimonio histórico de la vida de este sector. Y, aún más, considerar que la actualización de estos oficios y su aplicación en producciones artísticas contemporáneas -dualidad tradición_modernidad- puede ser un factor de desarrollo económico sostenible para el área.

Completando la dimensión económica nos centraríamos en **las estrategias de fomento turístico del área**. Un sector turístico con importantes recursos culturales en el ámbito: atractivo cultural de los itinerarios monumentales - los numerosos conventos, iglesias, Palacios o caserío popular menos renovado-; fomento que debe considerar las actividades artesanales también como recursos a potenciar; con una enorme presencia de actividades culturales alternativas, junto a otras actividades singulares como la celebración semanal del mercadillo del Jueves en calle Feria, que constituyen, sin lugar a dudas, la especificidad cultural y de ocio que hoy puede aportar el Casco Norte, complementaria a la del Casco Sur. Un sector turístico cuyo crecimiento debe ir unido a la creación de alojamientos turísticos de calidad, lo que será también un aliciente para el desarrollo del sector cuya tendencia en los últimos años está siendo positiva.

Por último, el Programa no debe olvidar **los objetivos de mejora de las condiciones de vida de la población residente, generar nuevos atractivos urbanos** y equiparar el nivel dotacional de estas áreas con la de otros sectores urbanos.

Mientras en el Casco Sur se sitúan el Ayuntamiento, la Catedral o el Teatro de la Maestranza, por hablar de algunos de los símbolos de la centralidad urbana metropolitanas, el Casco Norte se caracteriza por la escasa presencia de edificios administrativos o de equipamientos capaces de cualificar, desde el punto de vista funcional, esta centralidad; excepción hecha del Parlamento de Andalucía, o las murallas almohades, en la puerta de la Macarena y borde Norte del Casco respectivamente.

Si estableciésemos una hipotética simetría entre Sur y Norte, el espacio de la Alameda y La Casa de las Sirenas podrían así constituir el referente urbano por excelencia de los habitantes del área; el equivalente a la Plaza Nueva para el Casco Sur. Un espacio reconocido en la dimensión popular y revestido de la autenticidad características del sector, que debe ser referente y dotarse de sus propios atributos de centralidad; de ahí que sea tan importante la extensión del Centro Comercial hasta este espacio, a través de los ejes de Amor de Dios y Trajano y lograr restablecer vínculos eficaces entre los elementos monumentales de Macarena y el corazón del casco norte.

Y del mismo modo sucede con los demás equipamientos, cuya presencia activa la vida urbana de su entorno, y, en la medida que estos equipamientos se construyan, la vida urbana del área se verá enormemente recuperada.

Centrándonos por último en la residencia y en las dotaciones básicas, el Programa ayudará a facilitar la vivienda y los equipamientos sociales para las personas que trabajen y residan en el área, y procurará que disminuya su dependencia funcional de otras áreas. En definitiva, deberá hacer un intento para compensar los procesos especulativos que están provocando la expulsión de los sectores de población más débiles y ofrecer una opción residencial a los sectores más necesitados. La estrategia de intervención pública, a través de los programas de viviendas sociales (oferta de viviendas públicas en alquiler, viviendas para jóvenes; ayudas a la rehabilitación privada, etc.) será una de las claves sustanciales de toda la intervención.

Como es lógico, son tan amplios y específicos los instrumentos y propuestas concretas necesarios para lograr estos objetivos, que encuentran su desarrollo en las diferentes áreas de actuación en que se ha estructurado este Programa: Suelo, Vivienda, Equipamientos, Programas Sociales, Espacios Públicos o Funcionalidad Urbana.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- EJES ESTRUCTURALES NORTE-SUR Y RONDA HISTÓRICA
- EJES CULTURALES, EJES LOCALES, Y ENCLAVES Y SECUENCIAS DEL CATALOGO DE ESPACIOS/URBANOS
- DELIMITACIÓN PROYECTO URBANO SEVILLA SAN LUIS-ALAMEDA DE HÉRCULES 1993-2000

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY 2007

Sevilla.
Secretaría de la Gerencia
ÁREA II: ESTRUCTURA URBANA

01: EJES Y ACTIVIDADES EN EL ARC e: 1/10000

ÁREA III SUELO

Objetivos

La obtención de un patrimonio de suelo y edificios, constituye un objetivo central. De él dependerá la ejecución de los programas de vivienda pública, que, junto a otras medidas de clarificación y templado del mercado, se consideran fundamentales, en este caso, para permitir un desarrollo eficaz del conjunto de programas que tiene que desplegar el ARC.

La vivienda pública es una imperiosa necesidad. Se refleja en las medidas adoptadas recientemente en materia de legislación urbanística y de vivienda. De ahí, que el incumplimiento de los objetivos de suelo afectaría no solo a los programas de vivienda pública, con la pérdida de su capacidad para incidir significativamente en el reequilibrio del tejido social, sino también a todos los demás, y, por tanto, al ARC en su conjunto.

Sin un reequilibrio del mercado, que pueden favorecer esos programas públicos de vivienda, junto a otras medidas de intervención, los programas de fomento se verán afectados al no poder "competir" sus ayudas con las ofertas del mercado. Inalcanzables para la administración pública.

Situación del mercado inmobiliario y del sector de la vivienda en alquiler para clases populares, en trance de desaparición.

Las zonas de mayor antigüedad de nuestras ciudades están sufriendo en estos momentos, con gran intensidad, las tensiones urbanísticas derivadas del deseo de las clases medias y altas de ocupar las posiciones centrales de la ciudad, desalojando para ello a sus actuales residentes, generalmente de menor capacidad económica, inquilinos en edificios en mal estado de conservación.

En la definición de las Líneas de Actuación de Suelo se ha considerado la situación excepcional que desde hace años vive el mercado inmobiliario. Una situación tan excepcional como artificial, caracterizada por el nivel alcanzado por los precios; la cuantía e intensidad de las operaciones inmobiliarias; la fuerte demanda procedente del exterior de la zona, protagonizada por sectores sociales lo suficientemente solventes como para hacer frente a unos precios generados artificialmente por un feroz y largo proceso de especulación.

Un mercado inmobiliario que opera, desde hace años, mediante un proceso que se sustenta en la expulsión de los residentes para obtener suelo o edificios vacíos en los que desarrollar operaciones inmobiliarias de vivienda a un coste inalcanzable para la mayoría de las familias que viven en este sector. No sólo a las más modestas. También a las clases medias.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Para conseguir que tantos edificios sean desalojados por sus vecinos, inquilinos o propietarios, y atraídos por el negocio fácil y rápido, han surgido toda una pléyade de nuevos operadores, y se han adaptado otros. El engaño, las coacciones o el soborno de vecinos influyentes, se han ejercitado, y sigue haciéndose, de forma habitual. Habiéndose llegado a acuñar un término, "acosados", para definir la situación que sufren muchas personas y familias, atendidas por departamentos específicos de nueva implantación.

El casco histórico de Sevilla, que hasta hace poco había sido un ejemplo de convivencia entre clases sociales distintas, observa en los últimos años cómo tal proceso, marcado por una fuerte componente especulativa inflacionaria y dirigida por una iniciativa privada muy especializada, está suponiendo la expulsión de los residentes con bajos niveles de ingresos, especialmente aquéllos que residen en edificios plurifamiliares en régimen de alquiler, edificios que, una vez rehabilitados, son divididos en pisos y vendidos a precios reservados a titulares de economías más altas.

Ante esta situación, se han articulado diversos instrumentos de intervención pronunciamientos en la Constitución, LOUA, PAVS, PGOU, disposiciones ministeriales recientes: derecho a la vivienda, barrios interclasistas, promoción del alquiler..., para avanzar, con las máximas garantías, en el cumplimiento de los objetivos del área en materia de suelo y vivienda.

En la actualidad, la Gerencia de Urbanismo municipal ha potenciado los departamentos que controlan el deber de conservación a cargo de los propietarios, complementando su labor con la creación de OTAINSA, que viene en los ámbitos antes indicados. Dicha oficina actúa a partir de la puesta en conocimiento, por parte de los inquilinos afectados o de cualquier otra persona que haga saber de una situación de abuso o negligencia causada por la propiedad de un edificio, respecto a los inquilinos que lo habitan.

De los expedientes abiertos para toda la ciudad, el 40% aproximadamente se circunscriben al sector norte de la ciudad histórica, cerca de 60 expedientes en los que se recogen reclamaciones de inquilinos afectados por el mal estado de sus viviendas, en edificios generalmente relacionados con nuevos propietarios interesados en su desalojo como primera fase para el proceso mercantil antes descrito. Ejemplos de sus primeras acciones la constituyen los procesos en curso sobre edificios emblemáticos tales como el palacio de Pumarejo, Encarnación 6 y Almirante Espinosa 10, que posibilitarán su expropiación y posterior rehabilitación para equipamiento y alojamiento de unas 70 familias.

Complementariamente, la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de Sevilla han procedido a la creación del Área de Rehabilitación Concertada para la rehabilitación integral de algunos de los barrios donde estas circunstancias son más acuciantes y numerosas, los de Alameda, San Luis y San Julián y otros que componen el sector norte del casco histórico. Una de las primeras conclusiones del trabajo iniciado por la Oficina del ARC ha sido que los casos detectados en OTAINSA no agotan ni mucho menos la realidad problemática de la zona y, de hecho, la práctica diaria de su labor ha supuesto la apertura de nuevos expedientes derivados a OTAINSA.

L5. UN PLAN DE CHOQUE PARA QUE EL ARC DISPONGA DE UN PATRIMONIO DE SUELO Y EDIFICIOS PARA OPERAR Y PROMOVER. EL PLAN ESPECIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA

Diagnóstico

La demanda de vivienda en el centro histórico por parte de sectores sociales económicamente pudientes, unido al fuerte y continuo incremento de precios que ha venido sufriendo la vivienda en nuestra ciudad, ha llevado al mercado inmobiliario a unas cotas sin precedentes.

Estos factores han provocado la expulsión por el mercado de muchos vecinos de economías modestas, fundamentalmente los que vivían en régimen de alquiler. Las zonas más afectadas por este proceso de sustitución social, coinciden con aquellas que más se han revalorizado, mediante actuaciones de infraestructura y equipamiento que no han ido acompañadas de una política pública de vivienda social.

Por tanto, la situación de extrema vulnerabilidad en que se encuentran los sectores más modestos, que son los destinatarios de las políticas públicas a implementar por el Área de Rehabilitación Concertada, requiere de una actuación contundente y prioritaria.

Nos referimos a la adquisición de un patrimonio de suelo y edificios, que permita desarrollar las políticas de promoción pública de vivienda social; salvaguarde a los inquilinos "acosados", acabe con la degradación que supone la presencia de solares, ruinas y edificios vacíos; y permita a la administración posicionarse y posteriormente operar en el mercado de éste A.R.C.

En esta línea, el PGOU reconoce esta realidad denigrante, que están sufriendo muchas familias, y se ha posicionado disponiendo las medidas que la legislación urbanística ponía a su alcance posibilitando el diseño específico de líneas que permitirían llevar a cabo una plan de choque de estas características.

Objetivo

Constituir un patrimonio público, de suelo y edificios, en el que promover las viviendas protegidas que requiere el Área, viviendas que se propone sean promovidas en régimen de alquiler para constituir un parque de viviendas público de carácter estratégico que permite que los demandantes más necesitados puedan acceder al uso (régimen de alquiler) de las mismas. Sin descartar otros usos complementarios, que sirvan de apoyo a la ejecución de los programas de recuperación social y económica de los residentes.

El Programa de Actuación tiene que **dimensionar** este patrimonio público de carácter estratégico, y definir el perfil de los edificios más adecuados para integrarlo, de forma que, en el resto de los solares o edificios que se adquieran, se promuevan viviendas de protección pública en venta. No obstante en el presente estudio se realiza una aproximación de los criterios que deben inspirar la formulación del Plan Especial y la identificación primaria de aquellos edificios que en la actualidad cumplirían los mismos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



■ Edificio Deteriorado
■ Solar o Ruina Declarada
(Información complementaria en el Anexo IV)

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
Secretaría de la Gerencia
P.D.



DIAGNÓSTICO 01: PARCELAS DETERIORADAS Y SOLARES EN EL ARC e: 1/5000

La **demanda de vivienda protegida** en el Casco Norte, según los datos disponibles facilitados por EMVISESA, procedentes del Registro de demandantes de vivienda de marzo de 2006, se cifran en 2.861. Esto representa un 6,6% del total de solicitudes registradas, 43.200, número que guarda proporción con el volumen de habitantes del sector y similar al del resto de la ciudad. Lo más significativo de la demanda en el Casco Norte, lo que también ocurre en el Casco Sur y conjunto del Casco Antiguo, es que se invierte la edad de los solicitantes, al ser más numerosas las solicitudes de personas de más de 35 años. Los demás indicadores (sexo o estado civil) son homogéneos a los del resto de la ciudad.

Acotada la demanda actual de vivienda protegida, en el presente estudio se realiza una aproximación de los instrumentos necesarios para constituir dicho patrimonio público, de suelo y edificios, en el que promover las viviendas protegidas y la identificación primaria de las oportunidades y criterios de intervención.

Instrumentos

En las distintas líneas elaboradas para la adquisición de un patrimonio de suelo, se disponen en la LOUA diversos instrumentos, pero son quizás el de formulación de un Plan Especial para Vivienda Protegida y delimitación de un Área de Tanteo y Retracto, los más idóneos para conseguir aquella finalidad. Ahora se desarrolla el relativo al Plan Especial de Vivienda Protegida.

- **El Plan Especial de vivienda protegida**

El PGOU aprobado provisionalmente el 14 de julio de 2005 desarrolla las disposiciones de la LOUA sobre la vivienda protegida. El Nuevo Plan General cumplimenta suficientemente la cuota exigida por aquella en su redacción original y supera la requerida por aquella tras la aprobación de la Ley 13/2005.

En efecto, el Nuevo Plan General establece como criterio general, a escala general de ciudad, la exigencia de que el 30% del aprovechamiento urbanístico objetivo de todas las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso global residencial, deba ser destinado al uso urbanístico de vivienda protegida, garantizando de esta forma la disponibilidad de suelo para estos usos más débiles en todos los nuevos desarrollos.

La vivienda protegida es una calificación urbanística pormenorizada, una subcategoría del uso residencial pero en lo relativo a la reserva tiene la consideración de determinación de carácter estructural y se establece como una limitación a la ordenación con la finalidad de reservar una dotación mínima para el uso residencial (privado) de interés social (la vivienda protegida). Se le otorga así un carácter cuasi-dotacional, si bien no tiene la consideración de bien de dominio público.

El Nuevo Plan con la cuota del 30 %, del aprovechamiento objetivo y un coeficiente de ponderación como uso del 0,8, prima a la vivienda protegida, de modo que el porcentaje de reserva en términos de edificabilidad se sitúa próximo al 35% de la edificabilidad total del ámbito y del 40% de la edificabilidad residencial.

Como se ha comentado el Nuevo Plan General establece la calificación de vivienda protegida en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sin ordenación pormenorizada; en las ARI´s sin ordenación pormenorizada; en sectores de suelo urbanizable ordenado; y en sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

No obstante, el Nuevo Plan General posibilita que pueda incrementarse la calificación de vivienda protegida en otros ámbitos mediante la formulación de un Plan Especial con esa finalidad específica de conformidad con la habilitación legal del art.14.1.d de la LOUA. Así se manifiesta esta voluntad en la Memoria de Ordenación del mismo que:

*"El Plan, además, establece otras medidas que favorecerán en el futuro el incremento de las reservas de viviendas protegidas: Primero, la **posibilidad de formular, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública**"*

Y así se reconoce en el art.5.2.4 de las Normas Urbanísticas cuando dispone que podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de vivienda protegida. . De igual forma en el art.4.6.1 apartado 6 se habilita a que en los ámbitos identificados como Áreas de Gestión Integrada por el propio Plan (entre otros, el Casco Norte), se pueda formular un Plan Especial con fines de rehabilitación y reurbanización.

Por ello se considera que el Plan Especial de Vivienda Protegida que permite formular el PGOU es el instrumento más adecuado a las necesidades y las características de la situación por la que atraviesa el Área.

Hay que tener presente que la determinación de vivienda protegida además de representar una calificación urbanística determinada significa la identificación de un supuesto legitimador para la aplicación de la expropiación forzosa.

La calificación de vivienda protegida es considerada por la LOUA como uno de los supuestos para aplicar el procedimiento de "expropiación forzosa por razón de urbanismo" regulado en el Título V. Así recoge este supuesto en el art.160: La expropiación forzosa por razón del urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

"H) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social."

Se podrá calificar todo o parte del edificio. Y en principio no existe ningún límite numérico para su calificación más allá de justificar que se trata de una medida proporcionada y equilibrada que se ajusta a las necesidades detectadas y a las capacidades de gestión y financiación de la Administración Actuante.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Por último habrá que tener presente en relación con el valor de expropiación, que la calificación de vivienda protegida es un factor que condiciona las valoraciones máximas de las fincas. Así lo establece el Decreto 202/2003 por el que se define el concepto de vivienda protegida a los efectos de la LOUA en su artículo 2, que dispone:

"El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a que se refieren los artículos 10.1.A).b), 10.1.B).a) y 75.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas".

Criterios, objetivos y condiciones particulares para el desarrollo del PEVP del Casco Norte

La justificación de su conveniencia y base jurídica queda suficientemente argumentada en los apartados anteriores, por lo que nos centramos aquí en los criterios técnicos y objetivos que deben orientar su futura redacción. Dichos criterios se basan en el diagnóstico que sobre el estado de la edificación residencial y solares disponibles se ha realizado en el Anexo correspondiente, así como en las determinaciones y propuestas, que, con alcance en materia de suelo, se hallan contenidos en el nuevo PGOU.

- **Objetivos:** Definidos en apartados anteriores, básicamente el PEVP pretende constituir un patrimonio público, de suelo y edificios, en el que promover las viviendas protegidas en régimen de alquiler que requiere el Área. El Plan tendrá como objetivo prioritario la identificación de las fincas más idóneas para desarrollar promociones de vivienda acogidas a los programas oficiales, especialmente para destinarla a vivienda protegida en régimen de alquiler. De forma complementaria determinará el sistema de actuación por gestión pública de las áreas de reforma interior previstas en el Plan General y, por último, delimitará el área de tanteo y retracto.
- **Ámbito:** Dada la homogeneidad del área en cuanto a los indicadores analizados, las oportunidades de actuación se distribuyen de manera uniforme, por lo que el ámbito de dicho PE debe afectar a la totalidad del área delimitada como ARC Casco Norte.

- **Determinaciones básicas:** Para conseguir sus objetivos, el PEVP debe:

- Calificar con uso de vivienda protegida las parcelas que constituyan una oportunidad de intervención, para su obtención mediante expropiación. Con carácter orientativo, dichas parcelas quedan definidas en el Plano de propuestas correspondiente y responde a los siguientes criterios concurrentes:.

- 1º Edificios residenciales ocupados sobre los que exista un expediente de OTAINSA
- 2º. Edificios con deficiencias de conservación que se encuentran desocupados o bien que sean solares, y que cuenten con una superficie mayor de 200 m2, por representar una dimensión significativa para desarrollar actuaciones públicas con un tamaño de promoción que posibilite la integración social y la construcción de grupos de vivienda protegidas superiores a 7 unidades.
- 3º. Edificios con deficiencias de conservación, no necesariamente desocupados, destinados a otros usos no residenciales, que supongan una oportunidad para el desarrollo de una actuación pública residencial o de viviendas-taller.
- 4º. Agregación de Edificios o parcelas de menor tamaño a los indicados y con las características descritas de deterioro y grado de ocupación.

- Incorporar como sistema de gestión el de expropiación en todas las Áreas de Reforma Interior, ARIs, que constituyan una oportunidad para el Programa de desarrollo del ARC.

- Delimitar el área de tanteo y retracto.

- **Programación:** La aprobación de este PEVP es crucial para constituir el patrimonio de suelo que permita actuar, por ello su redacción debe ser prioritaria. Urgencia que también viene justificada por la oportunidad de intervenir de forma inmediata en el mercado inmobiliario del sector, donde cada vez son más escasas estas posibilidades.

Justificación de la inclusión de edificios habitados en el PEVP

El seguimiento de una serie de casos (expedientes de OTAINSA y otros aún no abiertos) revela una alta conflictividad entre los dos tipos de agentes, propietarios (nuevos propietarios generalmente sociedades especializadas) e inquilinos (personas vulnerables por edad, conocimientos o nivel económico que les dificulta incluso el abono de rentas "antiguas"). Esta conflictividad supera los niveles "normales" ante intereses tan contrapuestos y en muchos casos viene siendo recogida y denunciada en los medios informativos y en las sesiones de la Comisión de Participación Ciudadana como casos de "alarma social".

De entre estos expedientes se ha seleccionado una treintena de edificios habitados, sobre los que debería actuarse, lo que justifica los mecanismos necesarios que deben preverse en las respectivas áreas de SUELO y de VIVIENDA del presente Programa.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La selección de edificios cerrados en mal estado y solares, obedece a las siguientes razones:

1. La posibilidad que la Administración tiene de ejercer la función y el poder de control frente a la especulación inmobiliaria y el desamparo en que quedan algunos inquilinos.
2. Políticas sociales que la Administración dispone en favor de colectivos en situación de especial vulnerabilidad:
 - personas mayores
 - jóvenes en búsqueda de su primera vivienda.
 - inmigrantes.
 - mujeres.
3. Intervenir desde criterios urbanísticos, sociales, etc., en pro del desarrollo sostenible de la zona, con medidas y políticas que favorezcan el desarrollo de la economía social, la interculturalidad, ...

Por tanto, como argumentos más técnicos se deberán recoger los mismos empleados para seleccionar edificios cerrados en mal estado y solares más:

1. Los derivados del incumplimiento del deber de conservación **con el agravante de la afección a las personas.**
2. El interés de mantener un cupo de viviendas en alquiler referido a **los últimos edificios con una cierta capacidad aún existentes en la zona.**

Perfiles y casuística de los edificios seleccionados.

El perfil tipo de la treintena de edificios seleccionados se corresponde con las siguientes características:

A. Aspectos urbanísticos:

Dimensiones acordes a las fijadas para edificios vacíos a incluir en el PEVP
Tipologías de interés
Mal estado de conservación.

B. Titularidad y ocupación:

Nueva propiedad (herederos o sociedad especializada)
Ocupación total o parcial (exclusivamente las viviendas de régimen antiguo)

C. Proceso de intervención:

Tras el abandono secular del edificio, la nueva propiedad ha efectuado obras señaladas en órdenes de seguridad tras numerosos requerimientos municipales o judiciales (o han debido ser ejecutadas con carácter subsidiario por el Ayuntamiento).

Se mantienen durante largo plazo apuntaladas, sin ejecutar las obras correspondientes a las órdenes de conservación o éstas se ejecutan con transgresiones varias, para mejorar la rentabilidad de la operación (sin la licencia adecuada).

Algunas de las empresas especializadas propietarias de los edificios, en actuaciones ya culminadas que han supuesto la división horizontal y venta, cuentan con expedientes sancionadores abiertos que han debido resolverse tras la presión de los adquirentes.

D. Aspectos de tipo social.

En un proceso de años en que los inquilinos sufren el abandono y deterioro de la edificación y el acoso inmobiliario (engaños, amenazas, operaciones encaminadas a provocar imposibilidad de permanencia):

El perfil de usuarios actuales de edificios en trance de desalojo es el siguiente:

- Personas de avanzada edad
- En ocasiones en situación de dependencia
- Con escasos recursos económicos
- Con patologías físicas y/o psíquicas crónicas y severas
- Objeto de acoso inmobiliario
- Analfabetas funcionales
- Sin conocimientos ni medios para combatir la avalancha jurídica y administrativa a la que se ven sometidas
- Familias monoparentales
- Personas y familias que se ven sometidas a un desarraigo de sus propias señas de identidad, ya que nacieron y vivieron en el barrio del que se ven obligadas a marchar.
- Familias sin los medios económicos, ni la estabilidad laboral precisas para comprar una vivienda

Las afecciones más comunes están referidas a:

- Afecciones a la dignidad de la persona
- Afecciones a su salud mental y física

La aplicación de los sistemas de gestión y la adscripción a los distintos programas de vivienda protegida deberá tener en cuenta que se trata de expedientes no culminados en muy distintos estadios de gestión: en fase de tanteo y ofertas de transmisión, de consultas administrativas, de primeras operaciones de desalojo a inquilinos para los que la renovación no es obligatoria o de tanteo y ofertas a los de renta antigua, de ejecución de obras de seguridad y/o de obras de conservación o en la que podríamos considerar última fase del proceso, en la de solicitud de obras de rehabilitación.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



L6. DELIMITAR UN ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO PARA INTERVENIR EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Introducción

La delimitación de las áreas de tanteo y retracto a favor de la Administración es uno de los instrumentos jurídicos que el legislador andaluz ha querido potenciar como medio para facilitar la ejecución del planeamiento y garantizar la intervención pública en el mercado del suelo.

En concreto, la Exposición de Motivos de la LOUA:

"... en esta Ley se avanza en los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo, con el objetivo de que dicha intervención sirva para regular, en aras del interés general, los precios del suelo en un mercado generalmente caracterizado por su carácter alcista y la escasa flexibilidad de la oferta. Para conseguirlo mantienen en la Ley los instrumentos ya existentes del derecho de superficie, los derechos de tanteo y retracto y, particularmente, se legisla sobre los patrimonios públicos de suelo, institución que deben constituir no sólo los municipios, sino también la Administración de la Junta de Andalucía, a fin de dotarse de recursos para la actuación urbanística pública en su sentido más amplio, pero manteniendo la prioridad de su destino a viviendas protegidas."

Naturaleza de los derechos de tanteo y retracto y su incorporación en el Derecho Urbanístico

Los derechos de tanteo y retracto tienen su origen en el Derecho Civil, (artículos 1506 y siguientes del Código Civil) y son los derechos denominados de adquisición preferente y limitativos del dominio, siendo configurados como de carácter real.

Los derechos de tanteo y retracto se incorporan por vez primera a la regulación jurídica-urbanística en el Texto Refundido de 1976, apareciendo como modo de intervenir en el ámbito de pleno poder dispositivo de la propiedad, pero no por cuenta de los Ayuntamientos, sino a favor de las personas que desearan adquirir solares no edificadas en el plazo marcado por el planeamiento. De ahí evolucionaron hacia el reconocimiento directo a favor de la Administración Urbanística Actuante.

El derecho de tanteo en el ámbito de la gestión urbanística es el derecho preferente que, en este caso ostenta la Administración Urbanística Actuante, para adquirir los terrenos o edificios que van a ser enajenados a título oneroso por sus propietarios, incluidos en el área previamente delimitada al efecto.

El derecho de tanteo permite a la Administración adquirir la cosa del vendedor excluyendo otros posibles candidatos. Para ello se instrumenta mediante el establecimiento de la obligación al propietario de la previa comunicación a la Administración de su decisión de transmitir el bien. Si la Administración ejercita la facultad de adquisición preferente tras ese ofrecimiento del vendedor, debe asumir cuantos derechos y obligaciones se derivan para el comprador del inmueble, especialmente la obligación de pagar el precio ofrecido de la venta que ha sido previamente fijado por el vendedor así como las demás condiciones y términos de la compraventa.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El derecho de retracto es, por su parte, el derecho de la Administración Urbanística a adquirir los terrenos y edificaciones ya enajenados e incluidos en el área delimitada al efecto, subrogándose en el lugar del que hubiere adquirido el inmueble.

El derecho de retracto sólo cabe cuando el bien ya ha sido enajenado a una tercera persona y, con posterioridad, al no haberse podido ejercer previamente el tanteo, se reclama, en ejercicio de retracto para la Administración, la propiedad de lo vendido. No permite deshacer totalmente la venta formalizada, puesto que el vendedor mantiene esa posición, pero se dirige a anular en parte sus efectos, subrogándose la Administración en lugar del comprador. En el caso del retracto la Administración además del precio de la venta que haya pagado el comprador, satisfará los gastos del contrato y de cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, así como los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Por tanto, tanto uno como otro son derechos reales de adquisición preferente dirigidos a otorgar una prelación a favor de la Administración en la transmisión del bien inmueble objeto de enajenación. Son, pues, dos derechos de contenido idéntico, que sólo se diferencian por el momento en que puedan ser ejercitados: así en el tanteo la acción de dirige contra el que vende antes de que tenga lugar la transmisión onerosa del bien afectado, mientras que en el retracto se ejercita después frente al que haya adquirido sin haber verificado la previa oferta de compra a la Administración titular de los derechos preferentes.

En la LOUA se ofrece una regulación extensa de los derechos de tanteo y retracto en sus artículos 78 y siguientes. Y quedan configurados como un derecho real limitativo del dominio que permite a la Administración a cuyo favor se establece la facultad de adquirir con carácter preferente el terreno o edificio gravado con aquella limitación cuando su propietario haya decidido enajenarlo (ejercicio del derecho de tanteo), o cuando ya lo haya transmitido (derecho de retracto).

La novedad que incorpora la LOUA es que junto a los Ayuntamientos (tradicionales beneficiarios de esta medida) reconoce este derecho a la Administración de la Junta de Andalucía, si bien no establece un procedimiento específico para que ésta pueda de forma autónoma ejercitar la competencia para su delimitación, sino que siempre va a necesitar el concurso de la Administración Municipal para su establecimiento.

La delimitación de las áreas de tanteo y retracto en la LOUA.

El artículo 78 de la LOUA faculta a los Ayuntamientos y a la Junta de Andalucía para delimitar en cualquier clase de suelo, áreas en que toda transmisión onerosa de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de estos derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

Sólo en un área previamente delimitada con todas las exigencias legales existirán los derechos de tanteo y de retracto a favor de la Administración con el objetivo y alcance que se establezcan en el acuerdo de delimitación.

Por ello, la Administración debe delimitar el ámbito y las fincas registrales de su interior que quedan sujetas al ejercicio de derechos de adquisición preferente para su posterior comunicación al Registro de la Propiedad, así como el plazo máximo por el que deba mantenerse la delimitación, justificando los motivos que aconsejan la imposición de ese derecho real sobre las fincas afectadas.

La LOUA extiende la posibilidad de delimitar este tipo de áreas en cualquier clase de suelo (apartado 1 del art.78), incluso en el suelo no urbanizable si bien para esta última clase parece que su única finalidad es la regular o controlar procesos de parcelación (apartado 4 del art.78).

No obstante, las clases de suelo más propicias para delimitar estas áreas son las de suelo urbano y urbanizable en cualquiera de sus categorías.

Ahora bien, la decisión de proceder a la delimitación no es una decisión arbitraria, sino que es una medida que debe responder a unas determinadas finalidades establecidas legalmente y que deben justificarse en cada caso concreto.

Los motivos que justifican la delimitación por la Administración de éstas áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto se infieren del propio artículo 78, en sus apartados 1, 4 y 5 de la LOUA:

- a) garantizar el cumplimiento de la programación establecida por el planeamiento.
- b) incrementar los patrimonios públicos de suelo.
- c) intervenir en el mercado inmobiliario.
- d) facilitar los objetivos establecidos por el planeamiento.
- e) garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial.
- f) Controlar en suelo no urbanizable los procesos de parcelación.

El artículo 79 de la LOUA permite la elección de dos vías para proceder a la delimitación del Área de Tanteo y Retracto:

- a) Que venga determinada la delimitación en el propio planeamiento urbanístico
- b) A falta de determinación en planeamiento, mediante el procedimiento utilizado para la delimitación de las unidades de ejecución

La LOUA, en cuanto a la primera de las vías establecidas, faculta a cualquier clase de planeamiento urbanístico para incorporar estas delimitaciones. Por ello, las áreas sujetas a los derechos de adquisición preferente pueden delimitarse tanto por el planeamiento general como por el planeamiento de desarrollo. En este sentido, tanto los Planes Generales como los Planes Parciales y los Planes Especiales son instrumentos adecuados para realizar estas delimitaciones.

Hay que advertir que si la delimitación del área se incorpora en el propio planeamiento urbanístico, el procedimiento de aprobación de la delimitación del área se subsume e integra en el propio del planeamiento urbanístico, de modo que desde el punto de vista funcional la delimitación del área de tanteo y retracto tiene la condición de determinación propia del Plan que la establece, si bien es una determinación de carácter potestativa.

No obstante, hay que advertir que de optarse por esta primera vía, el procedimiento de aprobación del planeamiento debe incorporar determinados requerimientos formales para que la delimitación tenga plena efectividad. Y en este caso esta exigencia suplementaria que debe cumplirse es que debe notificarse el acuerdo de aprobación inicial (antes del trámite de información pública) y definitiva del Plan a cada uno de los propietarios de las fincas que se pretenden afectar con el establecimiento de un derecho real. Esta exigencia procedimental se deduce de lo dispuesto en el apartado 2 del art.79, que requiere que se incorpore una relación de bienes y derechos afectados, y además de forma expresa, que es preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

Esta exigencia de notificación personal e inclusión de la relación de bienes y derechos lo que hace que difícilmente se incorporen las delimitaciones de estas áreas de tanteo u retracto en el propio planeamiento general. Lo ordinario será que en el planeamiento general se identifiquen las zonas que deben ser objeto de delimitación de áreas de tanteo y retracto, para que posteriormente, ya sea mediante su incorporación en un planeamiento de desarrollo, ya sea por la vía del procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, se proceda de modo efectivo al establecimiento de esa área.

En efecto, la segunda vía para proceder al establecimiento de un área de tanteo y retracto es su establecimiento mediante un procedimiento idéntico al previsto por la legislación urbanística para la delimitación de unidades de ejecución cuando éstas no se encuentren definidas en el planeamiento. Dicho procedimiento viene regulado en el artículo 106 de la LOUA quien establece:

"Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el Municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia".

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Por tanto, de proceder a delimitar un área de manera independiente o desvinculada a un planeamiento urbanístico se deberá seguir el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución. Este procedimiento es el siguiente:

1. Iniciación: de oficio por la Administración Urbanística Municipal o a instancia de interesado.
2. Aprobación inicial, con naturaleza de acto trámite, a fin de ordenar el trámite de información pública.
3. Sometimiento a información pública por plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y audiencia (con notificación del acuerdo de aprobación inicial) a los propietarios afectados.
4. Análisis de las alegaciones.
5. Aprobación definitiva por el Alcalde (conforme art.21.1.j. LRBRU).
6. Publicación de la aprobación definitiva en el BOP.

La delimitación sirve para identificar el ámbito territorial en el que por la concurrencia de una serie de factores urbanísticos, sociales y económicos que ponen de relieve situaciones de declive se hace necesario el establecimiento de la facultad de adquisición preferente a favor de la Administración a fin de asegurar el cumplimiento de una serie de objetivos específicos que reviertan esa situación de debilidad social. Pero ello no significa que todas las fincas que se encuentren en el interior de este perímetro se hayan sujeta a las limitaciones que se derivan de los derechos de adquisición preferente. Por el contrario, únicamente se sujetarán a estos derechos aquellas que fincas que se encuentren en los supuestos de hechos que definen el alcance y objetivos del acuerdo de delimitación. Por ello, la delimitación propiamente dicha difícilmente integrará un ámbito continuo de fincas, sino que dentro de la zona elegida se encuentran fincas determinadas afectadas por el ejercicio de esos derechos.

Y es que en el acto de delimitación (cualquiera que sea la vía utilizada) deben definirse qué terrenos o edificios quedan sujetos al eventual ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. Los bienes y derechos afectos que pueden comprender las áreas objeto de delimitación son:

- a) terrenos sin edificar (solares)
- b) terrenos con edificaciones en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable
- c) terrenos edificados. Si bien, en este último caso, su inclusión sólo es posible si la delimitación se efectúa sobre un ámbito declarado como área de rehabilitación o de gestión integrada (art. 78.3).

La LOUA establece un plazo temporal de la eficacia de esta medida a fin de no consagrar de modo definitivo una limitación del derecho de propiedad. Por ello establece un plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto desde el acuerdo de aprobación de la delimitación del área sometida a estos derechos. Así la LOUA fija un plazo máximo de diez años para la efectividad de esta medida, plazo que se configura al mismo tiempo con carácter supletorio en el supuesto de que no se determine de forma expresa en el acuerdo de establecimiento del área. Lo que significa que ese plazo puede ser inferior si así se fija en el propio acuerdo de delimitación.

Una vez delimitadas las correspondientes áreas, los propietarios deberán notificar a la Administración Actuante la decisión de enajenar los bienes afectados por la delimitación a fin de que ésta pueda valorar la oportunidad sobre el ejercicio o no del derecho de tanteo en un plazo no superior a 60 días naturales desde producida la comisión.

La notificación realizada por el particular habrá de contener las condiciones mínimas para permitir a la Administración decidir acerca de la eventual adquisición del inmueble, y por lo tanto habrá de expresar:

- a) El precio total de la compraventa proyectada
- b) La forma en que se va a pagar ese precio, esto es, si es no aplazado, intereses, garantías otorgadas para el cobro efectivo.

Cuando no se hubiere efectuado la anterior notificación, o se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de éste, el Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de retracto una vez se tenga conocimiento por cualquier medio de la transmisión efectuada y de sus condiciones esenciales.

Los artículos 83 a 86 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, regulan la inscripción de las transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico.

Los Registradores de la Propiedad, a cuyo distrito hipotecario corresponda total o parcialmente dicha área, lo harán constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas, que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedan sujetas a derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto, a favor de la Administración actuante.

Tal y como dispone el artículo 72 LOUA los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración como consecuencia de alguno de tales derechos previstos en la LOUA estará obligada a incorporar el bien al correspondiente Patrimonio Público de Suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a las finalidades legales de la intervención pública en el mercado inmobiliario.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La conveniencia de delimitar un área de tanteo y retracto en el ámbito del ARC Casco Norte y alcance de la medida.

• **La situación del mercado inmobiliario y la necesidad de intervención pública.**

En la definición de las líneas de actuación se ha tenido muy presente la grave situación de especulación que afecta a este sector en particular. El deterioro acumulado desde hace décadas ha favorecido muchas oportunidades de negocio al mercado inmobiliario. Deterioro físico, social y funcional, que ha corrido paralelo al incremento de la demanda de nueva vivienda por parte de los sectores de rentas altas, profesionales universitarios y directivos. La conjunción de ambos procesos ha sido el desencadenante de la situación de un mercado que alcanza niveles que no paran de subir, en una espiral alcista a la que nadie se atreve a poner plazo. Plazo para alcanzar un techo: completar el proceso de renovación física y sustitución social. Al mismo tiempo que se irán implantando los distintos usos y servicios en función de las necesidades de la nueva población.

No se es ajeno a las dificultades inherentes a toda tarea de intervención en el mercado inmobiliario. Pero, ante un proceso especulativo de esta magnitud e intensidad, se considera justificado, jurídica y socialmente, la adopción de las medidas de intervención en el mercado previstas en la legislación urbanística y en el PGOU. Un proceso que amenaza con transformar completa y radicalmente un sector, destruyendo patrimonio y sustituyendo la población. Un proceso que está afectando de forma grave la vida de muchas familias que se sienten amenazadas en algo tan básico como su vivienda y su entorno, sus barrios.

De no adoptarse este tipo de medidas, o si se adoptan de forma poco eficaz, los programas de vivienda, tanto los de promoción pública como los de fomento, podrían verse reducidos a cifras residuales en el conjunto del sector, incapaces de incidir en la requerida acción pública en salvaguarda de los sectores más modestos, vecinos tradicionales del sector.

La aprobación de la delimitación de un área de tanteo y retracto en el ARC Casco Norte se considera crucial y prioritaria para potenciar el Patrimonio Público de Suelo en esta zona de la ciudad precisada de actuaciones concertadas para su rehabilitación y revitalización. Y resulta evidente que para garantizar la efectividad de las principales medidas del Área de Rehabilitación Concertada del Casco Norte se requiere que el Patrimonio Público del Suelo pueda contar en este ámbito con la disponibilidad de las parcelas más aptas para desarrollar aquellas actuaciones que se estiman de mayor interés social.

En este sentido se recuerda que ya el Nuevo Plan General establece en el art.5.1.5 de las Normas la obligatoriedad de delimitar un área de tanteo y retracto en el Casco Norte.

A tal efecto se entiende que esta medida sería beneficiosa para la consecución de las siguientes finalidades:

- a) Asegurar los objetivos generales y de programación establecidos en el planeamiento urbanístico, en este caso, tanto los establecidos en el Plan General, como los que se establezcan en el futuro Plan Especial para la vivienda protegida en el Casco Norte.
- b) Incrementar el Patrimonio Público de Suelo en este ámbito territorial, especialmente para destinarlo a promociones de vivienda protegida en régimen de alquiler, por ser éste el sector de la demanda que representa el que mayores dificultades encuentra para acceder al derecho a disfrutar de una vivienda digna.
- c) Intervenir en el mercado inmobiliario, permitiendo que la Administración pueda acceder a la disponibilidad de aquellos inmuebles que mayor interés puedan ofrecer para el desarrollo de promociones regladas de vivienda.

En el presente estudio se realiza una aproximación sobre cuál debe ser el alcance y los criterios de identificación de las fincas objeto de la delimitación del área de tanteo y retracto.

En este sentido se recomienda equilibrar las necesidades de intervención pública en el ARC Casco Norte con la conveniencia de inducir la revitalización del ámbito de la mano de la iniciativa privada, por ello la medida no debe afectar innecesariamente a zonas o parcelas sin interés para la rehabilitación y edificación que debe protagonizar o gestionar los entes públicos.

Así, la reserva tendrá, de una parte, una delimitación general coincidente con el ARC Casco Norte, pero que únicamente se aplicará sobre determinadas parcelas que permiten de modo objetivo cumplir con las finalidades de interés social que se persiguen, dando como resultado práctico que el ámbito de la delimitación sea discontinuo.

Las fincas que deberán incorporarse son aquellas que resulten de un diagnóstico actualizado sobre el estado de la edificación residencial y solares disponibles. En el presente estudio se ha realizado ya un diagnóstico previo que se incorpora en el Anexo correspondiente, y que se relaciona igualmente con las determinaciones y propuestas del nuevo PGOU.

Por ello, se recomienda que los inmuebles que en el interior del ámbito deben quedar sujetos al eventual ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sean los siguientes:

- a) Todos aquellos terrenos (sean solares o fincas edificadas en cualquier estado) que se encuentren en los ámbitos de las áreas de reforma interior previstas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, resulta evidente que la primera prioridad del establecimiento de este tipo de área debe ser asegurar los objetivos establecidos en la Revisión del Plan General aprobado provisionalmente para las áreas de reforma interior en él previstas, por ser éstas los ámbitos que permiten una mayor revitalización funcional del Casco Norte.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA(PEVP)
Y DEL ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO (ATyR)
(Total de edificios deteriorados no ocupados y solares, sin licencia, en el área)

PARCELAS A CALIFICAR COMO VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PEVP
Y DE POSIBLE ADQUISICIÓN PÚBLICA Y A INCLUIR ADEMÁS EN EL ATyR

CRITERIOS: Parcelas >200m2 deterioradas y desocupadas
Solares >200m2
Parcelas con Expedientes de OTAINSA

PARCELAS A INCLUIR EN EL ATyR

CRITERIOS: Parcelas < 200m2 deterioradas y desocupadas
Solares <200m2

ARIS A PREVER POR EXPROPIACIÓN EN EL PEVP E INCLUIR EN EL ATyR

ARI-DC-01 Mascongadas
ARI-DC-04 Fábrica Sombreros
ARI-DC-07-08 Castellar Dueñas

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
Secretario de la Gerencia
P.D.



PROPUESTA 01: CRITERIOS ESPACIALES PARA EL PEVP Y EL ATR e: 1/5000

Como se ha explicitado, una de las funciones del Plan Especial debe ser establecer un sistema de gestión pública para la ejecución de estos ámbitos de reforma interior previstos en el propio Plan General. Dicho sistema debe ser preferentemente el de expropiación, disponiendo el artículo 79.3 de la LOUA que en este sistema la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto siempre que la misma contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Es evidente que la medida de establecimiento de un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración en estos ámbitos facilitará la ejecución urbanística y el cumplimiento de los objetivos perseguidos por el planeamiento en los mismos.

- b) Todos aquellos terrenos (sean solares o fincas edificadas en cualquier estado) que se encuentren identificados como actuaciones aisladas para el establecimiento de usos públicos en el planeamiento urbanístico.
- c) Todas aquellas parcelas que sean calificadas por el futuro Plan Especial del ámbito con el uso urbanístico de vivienda protegida, según los criterios anteriormente expuestos.
- d) Por último, podrá valorarse la oportunidad de incorporar al área de tanteo y retracto otras parcelas que se encuentren en supuestos de incumplimiento de deberes de edificación, conservación o rehabilitación.

Hay que señalar también, que se considera más oportuno proceder a la delimitación del área de tanteo y retracto con ocasión del Plan Especial de Vivienda Protegida del Casco Norte, cuya formulación se recomienda integrándose como determinación de este futuro planeamiento urbanístico. En este caso, el Plan Especial incorporará como uno de sus objetivos el establecimiento del ámbito del área de tanteo y retracto, el alcance de la medida y las fincas concretas que se encuentren sujetas al ejercicio de los citados derechos de adquisición preferente. De esta forma, se garantizará que la decisión de incorporar determinadas fincas, y no otras, no se realice de forma arbitraria sino justificada en el contexto general de los objetivos del Plan Especial.

L7. DESARROLLAR LAS OPORTUNIDADES DE OBTENCIÓN DE SUELO PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL

Las oportunidades de suelo para el desarrollo de vivienda protegida en alquiler ya previstas en el nuevo PGOU corresponden a dos tipos de situaciones:

- Parcelas calificadas directamente como equipamiento de SIPS, Bienestar Social, uso en el que tiene cabida las residencias de alojamiento estable que puedan acogerse al régimen de la vivienda protegida en suelo público en alquiler para personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda, para jóvenes en suelo público, y viviendas para la integración social (Sección 2ª, 3ª y 4ª del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo)
- Áreas de Reforma Interior, destinadas al uso residencial, y cuyo sistema de actuación previsto sea el de Expropiación.

En ambos casos, el Programa del ARC, debe priorizar las que por su localización y usos asignados se consideran más adecuadas para el cumplimiento de sus objetivos, con especial atención al equilibrio entre la inversión de vivienda y el resto.

1. Parcelas calificadas como Equipamiento S-BS:

Esta calificación se refiere a “Residencias de Alojamiento Estable”: Como residencia de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, alojamientos protegidos en alquiler en suelo público (integrados por unidades habitacionales destinadas a personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda, tal como se definen la Sección 2ª artículos 36 y siguientes del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo) conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalías físicas y psíquicas, etc.

El PG califica un edificio en la calle Mendoza Ríos, cuya obtención está prevista por expropiación delimitándose una Actuación Simple, la ASE-DC-09 con una superficie de 674 m2 suelo.

Por tanto, para su posible obtención, hay que contar con la gestión de suelo previa de la ASE-DC-09 Mendoza Ríos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. Áreas de Reforma Interior previstas por el Plan General que constituyen un objetivo de Suelo para el ARC

Las condiciones que el PGOU establece para las Áreas de Reforma Interior, ARI's, las convierte en objetivo del programa de adquisición de suelo y edificios en los que promover vivienda protegida en régimen de alquiler; además de otros usos complementarios a la residencia como el de equipamiento y el de actividades comerciales o productivas que forman parte de estas actuaciones urbanas diseñadas específicamente en ámbitos del sector, por lo que, en términos generales, su desarrollo y ejecución son de interés para el ARC.

En realidad, el Casco Norte es un espacio urbano muy consolidado, donde las reformas urbanas pendientes tras las drásticas intervenciones de reestructuración del área de San Luis (ámbito del Urban) en la década pasada, son de menor significación.

No cabe duda, que las ARIs previstas en el nuevo PG deben tener una relación directa con el programa de suelo y vivienda en el ARC, en cuanto que constituyen las únicas actuaciones de una cierta entidad para la actuación pública, según la escala de microcirugía del casco; o, como ocurre en otros casos, al existir una iniciativa privada que las puede poner en marcha (actuaciones sujetas a convenios urbanísticos).

Resumen de Características de las ARIs residenciales incluidas en el ARC

ARI	nº MÁX VIV	nº TOTAL VP	10% CESIÓN UA	Oportunidad de Gestión de suelo
ARI-DC-01 VASCONGADAS	19	---	190	Establecer sistema de expropiación
ARI-DC-02 NAVES S. LUIS	38	17	457	Convenio existente
ARI-DC-04 FÁBRICA SOMBREROS	36	17	424	Establecer sistema de expropiación
ARI-DC-05 HUERTA REY MORO	---			s/ PE, viv alquiler
ARI-DC-07-08 CASTELLAR-DUEÑAS	20	4	580	Existencia de un Educativo privado y talleres artesanales
TOTAL	113(100%)	38(34%)	1.651	---

Las ARIs con uso residencial previstas en el PG por el sistema de compensación y que representan una oportunidad de obtención de suelo para desarrollar actuaciones de vivienda pública en alquiler, son las siguientes:

- 1. ARI-DC-01 Vascongadas, con un total de 19 viviendas
- 2. ARI-DC-04 Fábrica de Sombreros, con un total de 36 viviendas
- 3. ARI-DC-05 Huerta del Rey Moro, sin precisar el número de viviendas que podría oscilar entre 20 y 30, según el Plan Especial.
- 4. ARI-DC-07-08 Castellar-Dueñas con un total de 20 viviendas.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Estas ARIs se podrían prever por el sistema de expropiación (lo que no es óbice para que se pudiese llegar a un convenio de actuación), determinación a incorporar al PEVP antes mencionado.

Actuaciones de suelo para vivienda protegida iniciadas o previstas en el Plan General

Gestión Prevista	Identificación	Forma obtención	Sup m2 Suelo	Sup m2 Techo	Nº viv. Estimado
Actuac. iniciada	c/ V. Carmen/Arrayán	Cedida a JA	411		11
Actuac. iniciada	c/ V. Carmen/PI Cronista	Cedida a JA	738		23
Actuac. iniciada	c/ Vascongadas	Cedida a JA	1020	1632	15
Actuac. iniciada	c/ Divina Enfermera 14,16,18	Cedida a JA	936	2246	35
Parc.disponible	c/ Sol 142	Solar Prop. Municipal	166	398	5-8
Parc.disponible	c/ Pedro Miguel 23	Solar Prop. Municipal	90	216	3-5
Parc.disponible	c/ San Luis 70	EMVISESA	225	509	6-8
Parc.disponible	c/ Ruiz Gijón 11	EMVISESA	1743	1199	10-12
Parc.disponible	c/ González Cuadrado 52	Solar Prop. Municipal	405	972	12-15
A obtener	ASE-DC-09 Mendoza Ríos	Expropiación	674	1617	20
A obtener	ARI-DC-01 Vascongadas	Prever Expropiación	1956	2151	19
A obtener	ARI-DC-04 Fábrica Sombreros	Prever Expropiación	3687	4793	36
A obtener	ARI-DC-05 Huerta Rey Moro	Expropiación	4491	3013	20-30
A obtener	ARI-DC-08 Castellar-Dueñas	Prever Expropiación	5251	1378	20
A obtener	Viv Taller en Castellar-Dueñas	Prever Expropiación Incluida en Área VII		1848	10-12
A obtener	Viv-Taller en Pasaje Mallol 11	Prever Expropiación Incluida en Área VII	1577	1108	10-12
A obtener	Viv-Taller en Bustos Tavera 26	Prever Expropiación Incluida en Área VII	1500	1115	10-12

Entre las actuaciones públicas actualmente iniciadas, las parcelas disponibles así como las previstas en las ARIs, podría disponerse de suelo para vivienda pública en alquiler con **capacidad aproximada entre 130 y 200 viviendas**; y ello, dependiendo del tamaño de las viviendas que se proyecten, así como de la concreción definitiva de algunas actuaciones (como la de Vascongadas, que finalmente podría destinarse a alojamientos para mayores), etc. Además, las propuestas incluyen una oferta singular de alojamientos-Taller, como viviendas asociadas a las actuaciones de actividades económicas en los corrales industriales.

Propuestas de actuaciones de suelo a incluir en el PEVP y en el AT y R.

A partir de la información disponible sobre el estado de conservación de la edificación residencial, expedientes de OTAINSA y actuaciones previstas en el PG, se realiza una estimación de las posibilidades de actuación y, por tanto, del alcance que tendrá el Plan Especial de Vivienda Protegida y el Área de Tanteo y Retracto.

Las parcelas sobre las que se centra esta actuación serán aquéllas que se corresponden con edificios deteriorados que se encuentran desocupados y solares sin licencia activa. El límite de superficie de parcela mayor de 200 m2 ha sido el estimado para la adquisición por expropiación que permita actuaciones públicas con un mínimo de unas seis viviendas.

Además de las parcelas anteriores, el resto de parcelas menores desocupadas y solares menores a 200 m2 también se incluirían en el área de tanteo y retracto.

Asimismo, se incluyen como objetivo del PEVP para su calificación como tal y su posible expropiación, todas las parcelas sobre las que existen expedientes de OTAINSA.

En todo caso, indicar que está previsto que el Ayuntamiento sea la administración expropiante y la COPT (EPSA) la que ostente la condición de beneficiaria de las expropiaciones cuando el destino de los suelos sea residencial, sufragando los gastos que se originen por la obtención de los inmuebles y solares afectados, así como de las cantidades que sean necesarias para satisfacer a los titulares de bienes y derechos que se extingan por la actuación expropiatoria; asumiendo igualmente el posible exceso que pudiere producirse como consecuencia de la fijación de los justiprecios.

Por último, si se cumpliesen los objetivos de obtención de suelo, en el supuesto de expropiación de todas las parcelas previstas en el PEVP y la adquisición del 50% de las que se incluyan en el área de tanteo, podría estimarse que se tendría suelo para la construcción o rehabilitación de unas 1.100 viviendas públicas, que en su mayoría serían en alquiler.

En efecto, en este contexto no se contempla la ejecución de viviendas en venta más allá de situaciones del tipo de familias propietarias de viviendas de interés para el ARC que, cumpliendo con los requisitos que se establezcan, entreguen su vivienda "en especie" como parte del precio de venta. Dado que, por ahora no se ha dado ningún caso de este tipo, debe limitarse la previsión de viviendas en venta a un 5% testimonial como máximo.

Parcelas de posible adquisición pública a calificar como VP en el PEVP y a incluir además en el AT y R	Nº Parcelas	Sup suelo Total M2	Nº viv estimado
Parcelas de sup > 200m2, con edificios desocupados o solares sin licencia	42	16.212	486
Parcelas con expediente de OTAINSA	52	11.611	348
TOTAL	94	27.823	834

Parcelas a incluir en el AT y R	Nº Parcelas	Sup suelo Total M2	Nº viv estimado
Resto de parcelas, con edificios desocupados o solares sin licencia, de sup. < 100 m2	80	5.363	161
Resto de parcelas, con edificios desocupados o solares sin licencia, de sup. entre 100 y 200 m2	75	10.605	318
TOTAL	155	15.968	479

Actuaciones de reforma interior a incluir por expropiación en el PEVP y en el ATyR	Sup suelo Total M2	Nº viv previsto
ARI-DC-01 Vascongadas	1956	19
ARI-DC-04 Fábrica Sombreros	3687	36
ARI-DC-07-08 Castellar-Dueñas	5251	20
TOTAL	10894	75

Parcelas calificadas para vivienda-taller en el PGOU a incluir por expropiación en el PEVP y en el ATyR	Sup suelo Total M2	Nº viv estimado
Viv-Taller en Pasaje Mallol 11	1577	10-12
Viv-Taller en Castellar-Dueñas		10-12
Viv-Taller en Bustos Tavera 26	1500	10-12
TOTAL	3077	30-36

Nota: las estimaciones del nº de viviendas se han realizado a partir de una edificabilidad teórica obtenida al aplicar una ocupación en planta del 80%, tres plantas de altura y 80 m2t por vivienda.

Adquisición de otros suelos o inmuebles para actuaciones de vivienda y alojamiento.

Estas estrategias de obtención de suelo e inmuebles mediante el desarrollo de los instrumentos del PEVP (A1 y A4), del AT y R (A1 y A5), así como de las actuaciones de Reforma Interior y de Equipamientos previstas por el PGOU (A2 y A3), requieren intensas gestiones urbanísticas y administrativas previas; por ello necesitan un plazo de tiempo para llegar a ofrecer suelos e inmuebles sobre los que desarrollar la política de vivienda. Mientras tanto, resulta prioritario para el Área de Rehabilitación emprenderse cuantas acciones permitan adelantar la obtención de suelos e inmuebles. Por ello el Programa de Actuación incluye la actuación A7- Adquisición de otros suelos e inmuebles, que entre otras actuaciones podría destinarse a:

- a) Adquisición prioritaria por parte de la COPT de viviendas protegidas dentro del Casco Norte, tanto en primera como en segundas transmisiones, mediante el ejercicio directo del derecho de tanteo y retracto que corresponde a la COPT.
- b) Como criterio general, en las fincas objeto de declaración de incumplimiento en el ámbito del Área se optará preferentemente por la expropiación para la misma en tanto esté aprobado el PEVP.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ACTUACIONES DE VP EN ALQUILER INICIADAS

- 1. c/ V.del Carmen/ Arrayán
- 2. c/ V/ Carmen / Pl/ Cronista
- 3. c/ Vascangadas (VP o Residencia Tercera Edad)
- 4. c/ Divina Enfermera del 11 al 18

PARCELAS PROPIEDAD MUNICIPAL A INCORPORAR AL PROGRAMA
(disponibles para construcción de VP en alquiler)

- 1. c/ Sol 142
- 2. c/ Pedro Miguel 23
- 3. c/ Jesús Gran Poder 34
- 4. c/ San Luis 70
- 5. c/ Ruiz Gilón 11 (Corral Industrial)

ACTUACIONES DE OBTENCIÓN DE SUELO A GESTIONAR

- ARI VASE del PGOU de Uso Residencial
- 1. ASE-DC-09 Mendoza Ríos
- 2. ARI-DC-01 Vascangadas
- 3. ARI-DC-04 Fábrica Sombreros
- 4. ARI-DC-05 Huerta Rey Moro
- 5. ARI-DC-07-08 Castellar- Dueñas

PARCELAS CALIFICADAS EN PGOU COMO "CORRALES INDUSTRIALES"

- 1. Pasaje Mallol 11
- 2. Bustos Tavera 26
- 3. Castellar - Dueñas

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
Secretario de la Gerencia
AREA III: SUELO P.D.



PROPUESTA 02: ADQUISICIÓN DE SUELOS PARA VP EN ALQUILER, EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL e: 1/5000

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÁREA IV VIVIENDA

Objetivos

En las Áreas de Rehabilitación Concertada, la vivienda se configura como el principal campo de actuación y el eje en el que se articulan el resto de las medidas, urbanísticas y socio-económicas.

Con estas líneas de actuación se pretende reforzar la actividad de la Consejería y el Ayuntamiento en la construcción de viviendas protegidas, que ahora se amplía incluyendo la rehabilitación de edificios, siendo el objetivo contar con un amplio cupo de viviendas públicas en alquiler.

Existen **argumentos a favor de la vivienda en alquiler**. Entendemos que la ejecución de viviendas públicas en sectores urbanos en los que los costes de suelo sean muy elevados deben ir prioritariamente dirigidos a la vivienda en alquiler. El esfuerzo económico y de gestión que la obtención del suelo y de los edificios a rehabilitar comporta, exige un rendimiento social en el que las viviendas se mantengan en el campo de lo público y no vuelvan al mercado en beneficio de sus adjudicatarios (como sería en las promociones en alquiler si se reclamara poder comprarlos a la administración). Por tanto, las viviendas en alquiler no deben transferirse a sus adjudicatarios, y, a ser posible, deben plantearse cláusulas de revisión de plazos de forma que la vivienda cumpla una función social intensa.

Como antecedentes, y en unas condiciones de tipo social y económico imposibles hoy de repetir, en los años 80 el Patronato Municipal de la Vivienda (hoy EMVISESA) llegó a construir unas 450 viviendas en régimen de compraventa en media docena de grandes operaciones en Enladrillada, Marteles, Sol, San Luis, Pelicano, Juzgado; con posterioridad, la Junta de Andalucía ha desarrollado operaciones como Tromperos, Flandes, Hernán Cortés, Pasaje González Quijano, Pasaje Valvanera, Cruz de la Tinaja y otras menores, con unas 150 viviendas en régimen de alquiler.

En el contexto actual, cuando son menores las oportunidades de actuación por la presión del mercado inmobiliario, las actuaciones públicas a realizar deberían plantearse en su mayoría la ampliación del parque de vivienda protegida en alquiler, como antes se ha argumentado. Aunque no se pueda satisfacer toda la demanda actual de más de 2.800 viviendas en el Casco Norte, demanda que, por otra parte, también pretende optar por una vivienda protegida en régimen de venta.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Instrumentos

Las Líneas de Actuación de Vivienda desarrollan las posibilidades que abren las disposiciones vigentes en los programas que se consideren más adecuados a las características y los objetivos de este Área. Especialmente, las establecidas por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (PAVS) 2003-2007.

El PAVS queda regulado en la ORDEN de 8 de agosto de 2005, por la que se publica el Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, con las modificaciones introducidas por el Decreto 463/2004, de 27 de julio, y el Decreto 180/2005, de 26 de julio.

En efecto, en el transcurso del año 2005, se han producido modificaciones en las diferentes normas que regulan los programas de vivienda y suelo, afectando directamente algunos de los parámetros básicos que regulaban los distintos programas. Así, el día 13 de julio de 2005 fue publicado en el BOE nº 166 el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Así mismo, el día 24 de agosto de 2005 mediante Orden de la Consejera de Obras Públicas y Transportes se publica el Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.

En relación al Plan Estatal, se describen las características principales y los instrumentos asignados para su desarrollo.

CARACTERÍSTICAS DEL PLAN NACIONAL / R.D. 801/2005 DE 1 DE JULIO

Actuaciones protegidas
Promoción y acceso en propiedad a viviendas protegidas de nueva construcción y usadas
Instrumentos

Categoría de viviendas protegidas precio concertado. Nivel ingresos: 6,5 veces IPREM.
Precio Básico Nacional: 695,19 €/m2 .
Precio máximo de venta y adjudicación.
Financiación concertada (préstamos convenidos)
Régimen de protección extensible 30 años vida útil vivienda.

Impulso de la oferta de viviendas asequibles
Instrumentos

Ayudas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar (subvenciones, préstamos, etc).
Subvención 6.000 € a propietarios que pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias o las adquieran para ello.
Rentas máximas de las viviendas.
Generación de suelo edificable con precios máximos de repercusión.
Préstamos convenidos, subsidiación y subvenciones.

Impulso de la urbanización del suelo para vivienda protegida
Instrumentos

Ayudas (financiación concertada y subvenciones) al promotor si a cambio destina el 50% de la edificabilidad a vivienda protegida.
En las áreas de urbanización prioritaria un 75% de edificabilidad.
Designa a Entidad Púb. Empresarial del Suelo (SEPES) como agente de promoción, adquisición de suelo y ejecución de planes urbanísticos...

Impulsar la rehabilitación
Instrumentos

Financiación de actuaciones de rehabilitación en centros históricos, barrios degradados o viviendas aisladas.
Condiciones de accesibilidad para personas mayores o con discapacidades y mejoras para la reducción del consumo energético.

Programas de viviendas para jóvenes
Instrumentos

Financiación concertada a promotores para venta y alquiler.
Subvenciones a los inquilinos para el alquiler.
Ayudas a la compra de vivienda (entrada, cuota de la hipoteca)

Promoción de la calidad y sostenibilidad de la edificación
Instrumentos

Código Técnico de Edificación
Subvenciones para rehabilitación y para la eficiencia energética.
Experiencias innovadoras sostenibles en viviendas protegidas.

Ventanillas únicas (relación con las CC.AA)
Instrumentos

Apoyo económico para la creación de ventanillas únicas de vivienda: Registros públicos de demandantes de viviendas.
Comisiones bilaterales y multilaterales de seguimiento.
Convenios con entidades de crédito.
Consejo del Plan de Vivienda.

En cuanto al PAVS, éste establece que en las ARC serán de aplicación todos sus programas, así como los programas locales, autonómicos, o de la UE que sean gestionados y de interés para el Área. También, podrán aplicarse programas e instrumentos de nueva definición, que se consideren necesarios para la consecución de los objetivos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Así mismo, en las ARC se amplía el margen de maniobra y el sector de la demanda que puede canalizarse a través de sus programas, al disponer que podrán:

- Flexibilizar los criterios de aplicación de los procedimientos establecidos para cada programa.
- Ampliar las ayudas económicas. Las nuevas aportaciones de la Junta irán en proporción a las que asuman las otras partes, sin exceder del 50% de las ayudas establecidas.
- En las actuaciones de nueva definición, las ayudas serán establecidas de común acuerdo por las partes.
- Eximir a los promotores del cumplimiento de las limitaciones establecidas en los programas de rehabilitación: antigüedad del edificio, superficie computable a efectos del cálculo del presupuesto protegible y la cuantía de los ingresos.
- Exención del cumplimiento de la normativa técnica, de diseño y calidad para las actuaciones de rehabilitación autonómicas y estatales.
- Las Comunidades Autónomas podrán aplicar a la renta un coeficiente, entre 0,8 y 1, en función de la relación entre el PBN y los precios de venta vigentes.

Habida cuenta de los objetivos y límites de un documento de estas características, las Líneas de Actuación de Vivienda exploran las posibilidades que abren las disposiciones anteriores en los programas que se han considerado más adecuados a las características y los objetivos de este Área. Líneas que se perfilan en propuestas concretas a partir del diagnóstico realizado sobre el estado de conservación y ocupación del parque residencial del área, diagnóstico que queda recogido en su Anexo específico.

Las conclusiones de este exhaustivo trabajo de campo, realizado entre octubre y diciembre de 2005, aún cuando resulten insuficientes en cuanto a las condiciones socio-económicas de los propietarios y/o residentes (por la inviabilidad de abordar esta tarea para los más de 800 edificios deteriorados existentes), no obstante, sí que han permitido dimensionar y estimar el alcance de los distintos programas de rehabilitación necesarios.

Criterios que han informado la definición de las Líneas de Actuación de Vivienda

1. **Asumir la apuesta por el alquiler que realiza el PAVS** mediante un conjunto importante de programas públicos y medidas para su fomento. Un régimen de tenencia atrofiado, que no alcanza las cuotas mínimas necesarias, está muy disperso y administrado en su mayoría por particulares no profesionales, herederos en gran parte, que arriendan viviendas de su propiedad.

En el Casco norte, se dan, además, condiciones particulares que avalan esta opción. Para un sector importante de la demanda, el alquiler sería la única opción para acceder a una vivienda pública. Nos referimos a las familias de renta baja objeto de atención principal del Área, personas mayores, jóvenes, familias con ingresos irregulares, o antiguos residentes que se vieron expulsados del sector.

Por otro lado, la necesidad de constituir un parque público de viviendas en alquiler, viene avalada por la necesidad de templar el mercado con una cuota significativa de viviendas sobre las que siempre será más fácil intervenir, en casos de traspaso ilegal o cualquier otra circunstancia de los beneficiarios, al mantener la titularidad pública.

Sobre la conveniencia de promover viviendas en venta, surgen algunos interrogantes en este Área. Todos ellos, como consecuencia del importante diferencial existente entre las viviendas protegidas en venta y la vivienda libre que se promueve en el sector. Así, una vivienda protegida de régimen especial en venta con una superficie útil de 70 m², tendría un precio que puede quintuplicarse en el mercado. Por lo que esta situación se tornaría insostenible, dando lugar a numerosos traspasos ilegales, tras unos procesos de adjudicación complejos de resolver por la fuerte demanda que generarían. No obstante, con las últimas modificaciones legislativas, que impiden la venta de este tipo de viviendas, sí parece resultar aconsejable la inclusión en el Programa de viviendas protegidas en venta.

No obstante, para intentar paliar estos efectos indeseables, las promociones en venta deben limitarse, al menos en una primera fase, a aquellas situaciones que así lo requieran expresamente. Situaciones del tipo de: familias propietarias de viviendas de interés para el Área, que, cumpliendo los requisitos que se establezcan, entreguen su vivienda como parte del precio de venta.

2. **Favorecer las actuaciones de rehabilitación** para colaborar en la conservación del patrimonio civil de interés que aún conserva el Área.
3. **Eximir del cumplimiento de las normativas de diseño** no sólo a las actuaciones de rehabilitación sino también a la nueva planta, en orden a la complejidad del parcelario del sector y a la necesidad de recuperar tipologías y formas tradicionales de ocupación de las parcelas. No obstante, y al igual que en la rehabilitación, las normas de diseño serán un referente a cumplir en todos los aspectos posibles, quedando a cargo de la dirección y supervisión de los proyectos, la aceptación de modificaciones que se entienda que entran en conflicto con aspectos fundamentales de los proyectos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4. **Aumentar el límite de ingresos para tener acceso a los programas de vivienda.**

Las características de la población que requiere de ayudas públicas para permanecer en el Área y son de interés para los objetivos de mantenimiento de la población residente y la necesaria heterogeneidad social, comprende desde grupos que sobreviven precariamente, hasta familias con niveles de ingresos bajos y medios, sin olvidar a los jóvenes que desean independizarse. Por lo que el límite de ingresos debería ampliarse para poder atender a esas capas de niveles medios de ingresos. Un sector de la población del mayor interés para la revitalización y el equilibrio social en este Área, que de lo contrario no podría acceder a la mayoría de los programas de vivienda por sobrepasar los ingresos establecidos, ni a una vivienda libre en la zona cuyos precios superan con mucho sus posibilidades económicas.

5. **Proponer y justificar la ampliación de las ayudas** en aquellos programas que sea necesario para mantener su efectividad, teniendo en cuenta, entre otros factores, los elevados costes de construcción en el ÁREA.

6. **Criterios orientativos sobre el perfil de futuros usuarios de la vivienda en alquiler.**

Los futuros usuarios de las viviendas de alquiler deben inscribirse entre los siguientes colectivos:

- Realojos
- Familias sin los medios económicos ni la estabilidad laboral precisas para comprar una vivienda
- Personas de avanzada edad y monoparentales
- Cupo para retorno justificado de algunos residentes
- Cupo para jóvenes
- Cupo para inmigrantes

7. **Criterios de readaptación de los procedimientos de control del patrimonio público edificado.**

Dados los antecedentes que la Administración ofrece como "casero" deben establecerse medidas de control del patrimonio público residencial que partan de reconocer la necesidad de abordar con responsabilidad la conservación de ese patrimonio en general y, concretamente, en el casco histórico y otros sectores revalorizados.

- Para el de viviendas en alquiler, ejerciendo las obligaciones que corresponden al arrendador propietario y controlando las correspondientes a los inquilinos, anulándose la posibilidad de enajenar las mismas y favoreciendo la rotación de su uso.

- Para las construidas en venta, ejercitar sistemáticamente el tanteo y retracto y establecer tal cláusula para las nuevas.
- Residenciar en el departamento administrativo que se decida tales obligaciones, que no deberían sufrir variaciones coyunturales en el futuro. En este sentido, para el caso que nos ocupa, la posibilidad de constituir un Organismo entre ambas Administraciones para la gestión de las viviendas públicas en alquiler de la zona, existentes y que se realicen en desarrollo de este proceso. En todo caso, se puede resolver de una forma administrativa sencilla como la delegación o encomienda de la gestión en el ARC.

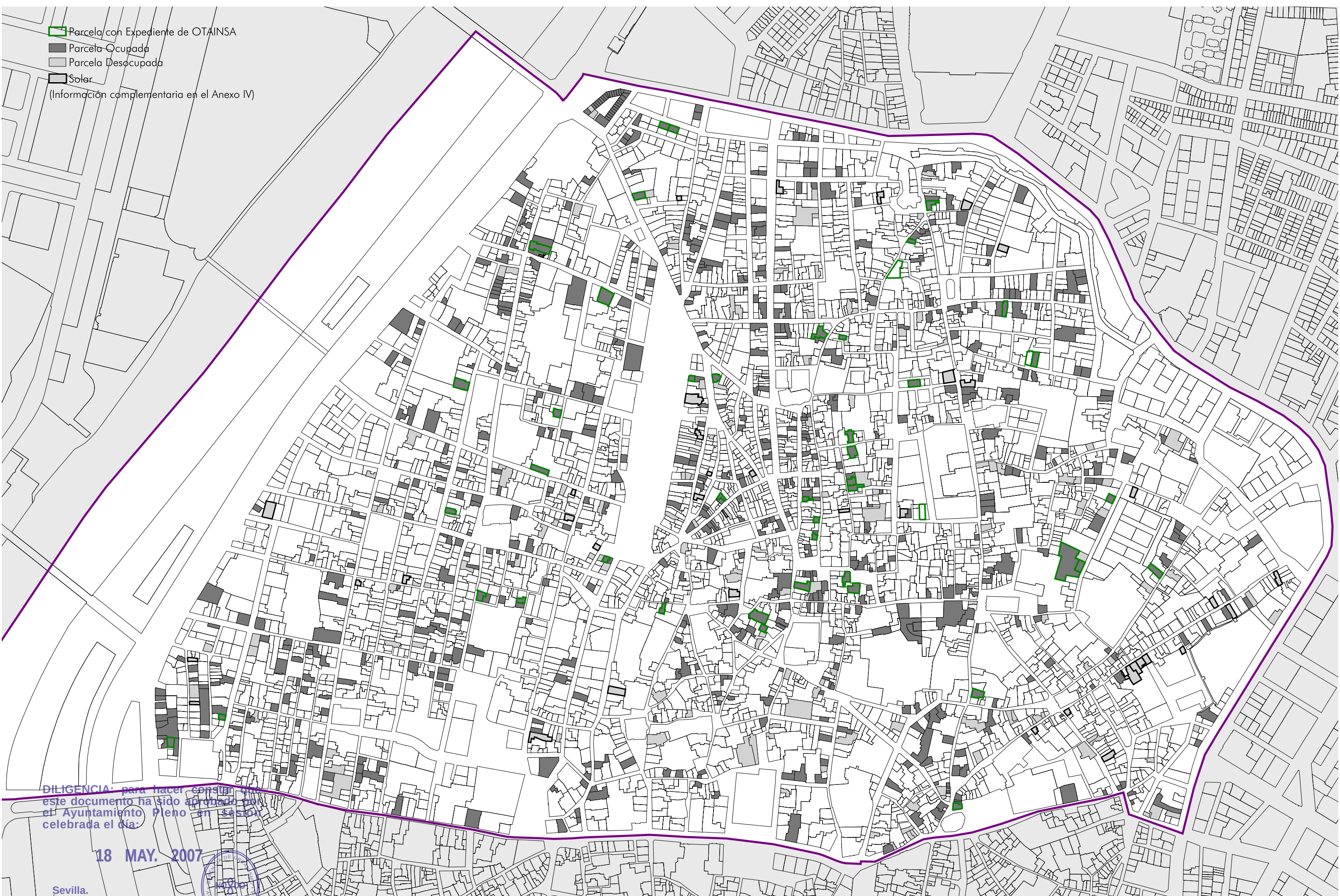
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Parcela con Expediente de OTAINSA
Parcela Ocupada
Parcela Desocupada
Solar
(Información complementaria en el Anexo IV)



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
Secretario de la Gerencia
AREA IV. VIVIENDA
P.D.



DIAGNOSTICO 01: PARCELAS DETERIORADAS OCUPADAS Y VACIAS EN EL ARC e: 1/5000

L8. CONSTITUIR UN PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER, SOBRE LOS SOLARES Y EDIFICIOS ADQUIRIDOS O PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL ARC.

La reducida cuota del régimen de alquiler en el, por otra parte, hiperdimensionado parque de viviendas, se valora en todos los planes, y en las últimas disposiciones con más intensidad, como un factor negativo al afectar a aspectos como la movilidad de la población, la formación de nuevas unidades familiares, la natalidad, etc... Al mismo tiempo, el régimen de alquiler constituye un factor de cohesión social al permitir el acceso a viviendas dignas a los sectores de la población del sector con niveles de ingresos bajos.

En consecuencia, tanto el Plan del Estado como en el Autonómico, han diseñado unos sistemas de financiación cualificada para las viviendas en alquiler que priman su promoción respecto al régimen en venta.

La financiación cualificada, la importante subsidiación de las cuotas del préstamo, las ayudas al promotor, y a los inquilinos, constituyen un pilar básico para la sostenibilidad de este programa. A pesar de las dificultades que presenta el Área en relación con el reducido tamaño de las promociones, la mayor repercusión de todos los gastos de la promoción, y los elevados costes de construcción. Todo ello sobre la base de las líneas de actuación definidas para la obtención de suelo.

Objetivo

El objetivo del programa de viviendas protegidas en alquiler, trasciende, en este Área de Rehabilitación Concertada, los objetivos generales marcados en los planes de vivienda.

En esta Área, la vivienda protegida en alquiler, ya sea de nueva construcción o rehabilitación, constituye la única posibilidad para los vecinos más humildes y otros sectores de niveles de renta medios, de acabar con la situación de precariedad e incertidumbre en que se encuentran, garantizándoles la permanencia en sus barrios y, a ser posible, en su misma casa.

En ese sentido, se recoge la necesidad de que las viviendas que se construyen en suelo público, constituyan patrimonio público y no puedan venderse ante de los 25 años. Esta vinculación del suelo será para siempre, al menos en los suelos cedidos por el Ayuntamiento a EPSA para la construcción de vivienda pública.

Programa

En este programa, se articula el autonómico y el estatal para la promoción de viviendas protegidas de alquiler a 25 años. De las distintas opciones que permiten esas normativas, se ha optado por aquellas que más se adecuan a las necesidades y posibilidades económicas de las familias de niveles de renta bajos, con lo que se configura un programa sostenible para su aplicación intensiva.

Parámetros básicos

VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER.

OBJETO

Promoción de viviendas destinadas en régimen de alquiler, de renta básica. Acceso a las mismas a familias con ingresos anuales inferiores a 4,5 veces el IPREM.

La vinculación a dicho régimen será durante 10 ó 25 años, según sea la duración del período de amortización del préstamo.

INGRESOS MÁXIMOS DEL INQUILINO:

4,5 veces el IPREM

SUPERFICIE ÚTIL MÁXIMA DE LAS VIVIENDAS

70 m2 y, en caso de necesidad para familias numerosas, hasta el 5% del total de las viviendas puede ser de 90 m2.

RENTA ANUAL:

3,5% s/1,55 PBN + 15%

FINANCIACIÓN CUALIFICADA

Préstamo cualificado por una cuantía igual al 80% s/1,55 PBN + 15%

Plazo amortización: 10 años ó 25 años y 3 de carencia.

CARACTERÍSTICAS DE LOS PRÉSTAMOS

Para acceder a las ayudas del Estado, el préstamo convenido será como máximo del 80% del precio máximo legal de referencia, que para estas viviendas no será superior a 1,60 veces el PBN, sin perjuicio del incremento que pueda tener por encontrarse la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



SUBSIDIACIÓN (ESTATAL Y AUTONÓMICA)

Préstamos 10 años: Entre el 1º y el 5º años será de 525 euros/10.000 euros de préstamo.

Entre el 6º y el 10º año, será de 292 euros/10.000 euros de préstamo.

Préstamos 25 años: Entre el 1º y el 5º años será de 463 euros/10.000 euros de préstamo.

Entre el 6º y el 20º años será de 405 euros/10.000 euros de préstamo.

El máximo período de carencia será de tres años, ampliable como máximo hasta cuatro años.

SUBVENCIÓN AL PROMOTOR (ESTATAL)

Las cuantías de las subvenciones dependen de la duración de los préstamos convenidos:

Préstamos con período de amortización a 10 años: 8.000 euros

Préstamos con período de amortización a 25 años: 11.000 euros.

L9. LOS ALOJAMIENTOS EN ALQUILER, UNA ALTERNATIVA DISTINTA A LA VIVIENDA.

El tipo de vivienda que han consagrado los sucesivos planes de vivienda, y también las viviendas libres, responde a una unidad familiar nucleada en torno al matrimonio, con hijos y, en su caso, algún ascendiente. Este modelo de unidad familiar, de vivienda y de barrio, ha sido reconocido socialmente como referente básico. Así, las normas técnicas de diseño han sufrido pocas modificaciones, y ninguna sustancial, desde mediados del siglo pasado.

Pero esta realidad construida socialmente, está cambiando de forma muy rápida, siendo ya reconocible como tal fenómeno social.

Nos gustaría ver a este programa como el reflejo de una mayor sensibilidad inicial de un proceso de redefinición de los tipos de vivienda para la mejor adecuación a las necesidades de estas nuevas unidades familiares.

En la línea de facilitar un hábitat específico para demandas diferentes, el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo ha configurado el programa de alojamientos en alquiler. Entendiéndose por alojamiento un tipo de hábitat alternativo, situado entre la vivienda convencional y la residencia, al disponer de dependencias privadas y zonas de uso común.

Objetivos

Estos alojamientos se dirigen de forma genérica a resolver las necesidades de viviendas de personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda.

De forma específica, las variantes de este programa, señalan como potenciales demandantes a los jóvenes y a las personas mayores, pudiendo proyectarse unos alojamientos que integren a ambos sectores en un mismo edificio.

Y, además de esos sectores, en este Área podrían surgir otros colectivos, cuyas necesidades de vivienda pueden abordarse con este programa, de forma específica, flexible y económica. Para lo cual, habría que realizar una labor de promoción cerca de estos colectivos, que pueden valorar los nuevos espacios, las ventajas de disponer de servicios y estancias comunes, vivir independiente pero con vecinos afines, y también las económicas

Programas de alojamientos o viviendas públicas en régimen de alquiler

Como todos los programas en régimen de alquiler, sus ayudas pueden complementarse con las estatales. Pero, en este caso, el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo establece tres modalidades para este programa:

1. El programa de alojamientos en alquiler de carácter general.
2. El programa de alojamientos en alquiler para jóvenes, que podrá reservar un 20% de los alojamientos para personas mayores.
3. El programa de viviendas en alquiler para jóvenes, con la posible reserva del 20% para personas mayores.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Parámetros básicos

1. ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN ALQUILER

OBJETO

Promoción de alojamientos que se destinarán, mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, a ocupantes con dificultades temporales de acceso a la vivienda, que tengan unos ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM.

INGRESOS MÁXIMOS DEL INQUILINO:

2,5 veces el IPREM

En este programa, se exige de la condición de no tener otra vivienda en propiedad.

SUPERFICIE ÚTIL DE LOS ALOJAMIENTOS

Zonas privativas: mínimo 12 m2 máximo 45 m2.

Zonas comunes: un 20% de la privativa.

Deberá contar con mobiliario suficiente y adecuado.

RENTA ANUAL:

3,5% con una repercusión máxima 3% por gastos reales correspondientes a suministros de agua, gas y electricidad, por superficie útil total, por el PBN, por 1,55, incrementado, a su vez, en un 15%.

FINANCIACIÓN CUALIFICADA

Préstamo cualificado por una cuantía igual al 80% s/1,55 PBN

Plazo amortización: 25 años y 3 de carencia.

SUBSIDIACIÓN (ESTATAL Y AUTONÓMICA))

Préstamos 25 años: Entre el 1º y el 5º años será de 200 euros/10.000 euros de préstamo.
Entre el 6º y el 20º años será de 200 euros/10.000 euros de préstamo.

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los cinco primeros años del período de amortización.

Esta subsidiación se puede complementar con la autonómica que prevé 200 euros por cada 10.000 euros de préstamo durante los diez primeros años de amortización, excluido el período de carencia.

Si no estuviera prevista la venta y la promoción se realiza en suelo público o aportado por promotor público, además de la subsidiación estatal, se establece una ayuda complementaria autonómica consistente en lo siguiente:

200 euros/año por cada 10.000 euros de préstamo, en cinco primeros años de amortización.

250 euros/año por cada 10.000 euros de préstamo, desde el sexto al vigésimo año de amortización.

SUBVENCIÓN AL PROMOTOR (ESTATAL)

Las cuantías de las subvenciones dependen de la amortización de los préstamos convenidos:

Préstamos con período de amortización a 10 años: 10.200 euros

Préstamos con período de amortización a 25 años: 13.200 euros.

2. VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS EN ALQUILER PARA JÓVENES.

OBJETO

Promoción de viviendas y alojamientos destinados a personas jóvenes, fomentando la integración de personas mayores en la misma, que tengan unos ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM.

INGRESOS MÁXIMOS DEL INQUILINO:

2,5 veces el IPREM

SUPERFICIE ÚTIL DE LOS ALOJAMIENTOS

Zonas privativas: mínimo 12 m2 máximo 45 m2.

Zonas comunes: un 20% de la privativa.

RENTA ANUAL:

3,5% por superficie útil total, por el PBN, por 1,55 + 15%

El arrendador podrá recibir, además de la renta, el coste real de los servicios y repercusiones autorizadas por la legislación vigente.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



FINANCIACIÓN CUALIFICADA

Préstamo cualificado por una cuantía igual al 80% s/1,55 PBN

Plazo amortización: 10 años ó 25 años y 3 de carencia.

CARACTERÍSTICAS DE LOS PRÉSTAMOS

Para acceder a las ayudas del Estado, el préstamo convenido será como máximo del 80% del precio máximo legal de referencia, que para estas viviendas no será superior a 1,60 veces el PBN, sin perjuicio del incremento que pueda tener por encontrarse la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

SUBSIDIACIÓN (ESTATAL Y AUTONÓMICA)

Préstamos 10 años: Entre el 1º y el 5º años será de 525 euros/10.000 euros de préstamo.

Entre el 6º y el 10º año, será de 292 euros/10.000 euros de préstamo.

Préstamos 25 años: Entre el 1º y el 5º años será de 463 euros/10.000 euros de préstamo.

Entre el 6º y el 20º años será de 405 euros/10.000 euros de préstamo.

El máximo período de carencia será de tres años, ampliable como máximo hasta cuatro años.

La subsidiación no es aplicable, en ningún caso, al período de carencia.

Para acceder a esta subsidiación complementaria, el promotor deberá destinar el 50% de la renta que reciba durante los años sexto a décimo a disminuir el precio máximo de venta vigente.

Si no estuviera prevista la venta y la promoción se realiza en suelo público o aportado por promotor público, además de la subsidiación estatal, se establece una ayuda complementaria autonómica consistente en lo siguiente:

- 200 euros/año por cada 10.000 euros de préstamo, en cinco primeros años de amortización.
- 250 euros/año por cada 10.000 euros de préstamo, desde el sexto al vigésimo año de amortización.
- Una subvención de 2.500 euros por vivienda ejecutada.

L10. LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE VENTA EN EL ARC.

Una tesis que articula distintas líneas de actuación, valora la situación de la zona como grave para la mayoría del inquilinato del sector por la inestabilidad con la que asiste, perplejo, al proceso especulativo y a la hiperactividad de un mercado cuya clave está en "el pase" corto. Lo que afecta a modos culturales que generan comunidades y sustentan otras manifestaciones populares capaces de despertar sentimientos de arraigo y pertenencia, que se consideran valores urbanos a fomentar.

Para ello, se ha establecido un programa de suelo, y edificios, adecuado a esta situación, cuyos lineamientos apuntan a la promoción de viviendas y alojamientos de alquiler, por considerarlo más adecuado a la situación del mercado en la zona y los estratos de población a los que se dirige el Área.

En este marco, la vivienda en venta jugaría un papel menor. La cuota vendrá definida por el dimensionamiento, localizaciones preferentes y demás características con las que se configure el parque de viviendas públicas en alquiler que constituye una de las propuestas de este documento.

En este contexto sólo se contempla, como se ha indicado en el área de SUELO, la ejecución de viviendas en venta en situaciones de propietarios de viviendas de interés para el ARC, que, cumpliendo con los requisitos que se puedan establecer, entreguen su vivienda "en especie" como parte del precio de venta, con la previsión de viviendas en venta de un 5% testimonial como máximo.

Objetivos

El objetivo que se pretende cubrir con las viviendas en venta, es dar satisfacción a la adquisición de una vivienda en propiedad por parte, fundamentalmente de la demanda de sectores de población de rentas medias, siempre que en la adjudicación se primen los solicitantes que, por su estabilidad, cercanía al lugar de trabajo, o el arraigo en el sector, den las mayores garantías de ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

En fases posteriores de este Programa se establecerá una cierta cuantificación de necesidades en las distintas modalidades de viviendas protegidas en venta.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Parámetros básicos

VIVIENDAS PROTEGIDAS DE RÉGIMEN ESPECIAL EN VENTA

OBJETO

Facilitar la promoción de viviendas destinadas a familias con ingresos que no superen 2,5 veces el IPREM, como residencia habitual y permanente de sus adquirentes.

INGRESOS MÁXIMOS DEL ADQUIRENTE:

2,5 veces el IPREM

SUPERFICIE ÚTIL MÁXIMA DE LAS VIVIENDAS

Vivienda: 70 m2, el 5% puede tener 90 m2 y serán destinadas a familias numerosas.

Garaje y trastero: superficies máximas computables 25 m2 y 8 m2 respectivamente.

PRECIO MÁXIMO DEL SUELO

15% del precio de venta

PRECIO MÁXIMO DE VENTA:

De la vivienda: 1,40 PBN + 15%.

Del garaje y trastero: 60% del de la vivienda aplicado a las superficies, con los límites máximos computables.

FINANCIACIÓN CUALIFICADA

Préstamos convenidos para compradores:

Los compradores podrán obtener préstamos convenidos directamente o por subrogación en el pago de la hipoteca del préstamo convenido al promotor.

La cuantía máxima del préstamo será igual al 80% del precio fijado en la Escritura Pública de Compraventa o de adjudicación

Plazo amortización: 25 años y 3 de carencia.

SUBSIDIACIÓN

La subsidiación de los préstamos convenidos se establece según cuantía y períodos siguientes:
Para ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM: 82 euros/año x 10.000 euros de préstamo, como máximo durante 10 años.

Para ingresos familiares superiores a 2,5 y no excedan de 3,5 veces el IPREM: 48 euros/año x 10.000 euros de préstamo, como máximo durante 5 años.

AYUDAS A LA ENTRADA

Estatutal, para ingresos máximos 3,5 IPREM.

Las ayudas se establecen en función del nivel de ingresos y de las circunstancias personales o familiares del solicitante y se expresan en cantidades fijas, según condiciones mencionadas.

Cuantía general:

Hasta 2,5 IPREM : 7.000 euros.
De 2,5 a 3,5 IPREM: 4.000 euros

Cuantía para familias numerosas:

Familias con tres hijos y con ingresos hasta 2,5 IPREM: 10.000 euros. Para los mismos, con ingresos entre 2,5 y 3,5 IPREM: 7.000 euros.

Familias con cuatro hijos y con ingresos hasta 2,5 IPREM: 10.600 euros. Para los mismos, con ingresos entre 2,5 y 3,5 IPREM: 7.600 euros.

Familias con cinco o más hijos con ingresos hasta 2,5 IPREM: 11.200 euros. Para los mismos, con ingresos entre 2,5 y 3,5 IPREM: 8.200 euros.

En el caso de que concurran algunas de las siguientes circunstancias:

- Familias monoparentales
- Personas con discapacidad
- Familias con personas mayores de 65 años
- Familias con integrantes víctimas de violencia de género o terrorismo y para otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Y que cumplan los siguientes niveles de ingresos, las ayudas serán las siguientes:

Familias con ingresos hasta 2,5 IPREM: 7.900 euros.

Familias con ingresos entre 2,5 y 3,5 IPREM: 4.900 euros

La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada también podrán obtenerla los jóvenes que aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares y serán las siguientes:

Jóvenes con ingresos hasta 2,5 veces IPREM: 10.000 euros.

Jóvenes con ingresos entre 2,5 y 3,5 veces IPREM: 7.000 euros.

Si concurren en los jóvenes algunas de las circunstancias mencionadas anteriormente, las ayudas se incrementarán en 1.000 euros.

L11. UN PLAN ESPECÍFICO PARA ERRADICAR LA INFRAVIVIENDA EN EL ARC

El negocio de la infravivienda

La infravivienda es aún una realidad en el sector, que afecta básicamente a edificios plurifamiliares que han superado los 50 años de vida, en régimen de alquiler. Normalmente son edificios de interés patrimonial contruidos desde finales del XIX a los años 60 del siglo pasado.

El perfil del propietario de infraviviendas es un particular no profesional, que intenta administrar un patrimonio familiar más que llevar una explotación en alquiler de un edificio de vivienda. Pueden ser personas mayores, vecinos del barrio, que han ido invirtiendo sus ahorros en edificios, ó sus herederos, lo que confiere a la no profesionalidad un mayor alejamiento y abandono de las necesidades e inversiones que requiere una explotación de este tipo. Estos herederos, con los problemas habituales a la hora de adoptar acuerdos, no viven en el barrio y su actividad laboral ó profesional les distancia aún más de la explotación de estos edificios.

Cientos de estos edificios han sido adquiridos en los últimos años, y tras un proceso de estudio riguroso de los contratos, de presión, engaños y acoso, en el que vale casi todo, han conseguido el desalojo de los inmuebles para promover. Pero otros, menos vinculados con las actividades de promoción, han sido conscientes del negocio de la infravivienda. Así, ha surgido un perfil más profesional consciente del negocio que, en estos momentos de escasez, en un mercado como el de alquiler, de dimensión insignificante, supone la infravivienda:

- Un producto con un mercado cautivo. El de las personas insolventes, con ingresos irregulares, de subsistencia, que no pueden acudir al mercado regular y no tienen otra alternativa que las pensiones.
- Sus márgenes de beneficio, en función de la inversión, son superiores al de una vivienda normal.
- Sus superficies reducidas suponen un plus.
- La inversión se reduce a la conservación de unos niveles mínimos de seguridad.
- Salvo los higiénicos, los edificios carecen de todo tipo de servicios o estancias comunes, con las que compensar la reducida dimensión de las infraviviendas.

Probablemente, estos edificios con infravivienda y la gran movilidad de los usuarios que estaban captando en los últimos años, han constituido un referente, quizá inconsciente, de las promociones de micro viviendas para alquiler por periodos cortos de tiempo que están prodigando por este sector.

Los edificios han venido sufriendo una falta de inversión histórica, habiendo sobrevivido entre los parches que, actuaciones de mantenimiento urgentes realizadas a veces por los propios inquilinos, sólo han permitido dilatar una situación, que puede alcanzar límites insoportables.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



En esta situación, un particular no profesional, tendrá enormes dificultades para gobernar una operación que le supone: gestionar con los vecinos el realojo y, en su caso, las nuevas rentas; conducir un proceso de rehabilitación pesada en torno al cual van a aparecer técnicos, empresas constructoras, y demás agentes; trámites administrativos complejos; y una gestión económica financiera de un volumen importante. "Todo un mundo" complejo de abordar, hasta para la administración, por el esfuerzo económico y de gestión que requiere.

Objetivos

El objetivo que se pretende cubrir con este plan es la erradicación de la infravivienda en el sector. Para ello, la oferta de este programa a los propietarios, en paralelo a la rigurosa aplicación de las medidas de control del cumplimiento del deber de conservación de los edificios. No solo en condiciones de seguridad, sino también en condiciones adecuadas de salubridad y ornato público.

En relación con la salubridad, la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios, habla de la falta de atención precisa a este sector del mercado inmobiliario -se refiere al mercado del alquiler-en la legislación protectora de consumidores y usuarios excesivamente volcada hacia la vivienda de nueva planta.

Y la situación en la que viven muchas familias, tras fachadas "encubridoras", mueve a la sorpresa por no entenderse que el alquiler de vivienda sea un mercado cuyos productos no están sujetos a control previo al "uso" por un "consumidor". En una sociedad en la que resulta difícil de concebir que productos mucho más banales que la vivienda, carezcan de control.

Nos referimos a infraviviendas sin servicios higiénicos, o con éstos dentro de las cocinas, con fortísimas humedades, falta de iluminación y ventilación, instalaciones precarias y carencias de superficie que provocan la utilización de estancias como dormitorios o tener que compartir sin desearlo el mismo dormitorio. La imposibilidad de desarrollo personal en estas infraviviendas es patente, habiéndose detectado una cuota importante de enfermedades que afectan a la salud mental y afecciones respiratorias.

Programa

- Este programa plantea una opción inteligente para abordar la situación definida:
- Es el programa de la concertación al basarse en acuerdos suscritos por: propiedad /inquilinos/ administración.
- Ofrece dos cuestiones importantes: la mayor parte de los costes de la actuación y la gestión completa de la misma, incluyendo el realojo de los inquilinos. La propiedad tiene que participar económicamente pero en cuantía menor a la administración.

- Los vecinos salen del edificio sabiendo la vivienda a la que vuelven y la nueva renta, si procede su aumento por incremento de superficie o por actualización convenida previamente. En todo caso, el mantenimiento de los inquilinos constituye un principio básico.
- Actúa combinando obras de rehabilitación y de nueva construcción, y trabajo social, con objetivos de integración social y de mantenimiento de la población residente en sus barrios.

Parámetros básicos

TRANSFORMACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

OBJETO

Mejorar las condiciones de habitabilidad de las Infraviviendas mediante la combinación de obras de rehabilitación, nueva planta, urbanización y trabajo social.

PROMOTORES

Públicos (Texto integrado D.149/2003, de 10 de junio)

En Áreas de Rehabilitación Concertada, serán los **propietarios** (Orden 18/07/2002 sobre desarrollo y tramitación de los distintos programas de vivienda y suelo que se ejecuten en el ámbito territorial de las áreas de rehabilitación concertada), actuando la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como gestora de la actuación.

INGRESOS DE LOS BENEFICIARIOS (Inquilinos o propietarios de viviendas unifamiliares)

2,5 veces IPREM

RENTAS

Inquilinos antiguos. Según el contrato o los acuerdos a que haya llegado.

Inquilinos nuevos 4% del precio de venta.

PRECIO MÁXIMO DE VENTA

Durante 5 años, (1,40 x 695,19 euros+ 15% x superficie útil).

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CONDICIONES

Derecho de tanteo y retracto a favor del promotor público en caso de venta.

En caso de venta, el comprador deberá respetar los acuerdos del vendedor con los inquilinos y la administración actuante durante 10 años.

Los propietarios podrán transmitir las viviendas rehabilitadas a los inquilinos que las habitan, lo que será objeto de los acuerdos previos entre el propietario y los inquilinos.

FINANCIACIÓN CUALIFICADA

Subvención:

22.500 euros de media/vivienda + 30% en ARC.

23.000 euros de media/vivienda + 30% en ARC.

APORTACIÓN MÍNIMA DEL PROPIETARIO

30% del coste total

APORTACIÓN DEL PROMOTOR PÚBLICO

Asumirá el coste que exceda a la subvención más la aportación del propietario.

Llegará a acuerdos con los beneficiarios sobre las aportaciones económicas, los realojos, las condiciones de uso y las rentas de las viviendas resultantes. Acuerdos que se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

L12. EL FOMENTO Y LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA, PROMOVIDA POR PARTICULARES.

Las medidas de fomento pretenden ayudar a los beneficiarios para que puedan ser los protagonistas del proceso de rehabilitación de sus viviendas, de forma individual en este caso, o colectivamente integrados en Comunidades de Propietarios cuando se trata de elementos comunes del edificio que alberga a las viviendas. Y, además, constituyen un mecanismo para incorporar los recursos de los beneficiarios a los objetivos de interés público, introduciendo elementos de coherencia, racionalidad y demás criterios técnicos, que favorecen la coherencia de estas actuaciones.

Estas medidas se sustentan en ayudas económicas directas de las distintas administraciones que se han dotado de este tipo de programas. Cada uno de ellos con los objetivos propios de sus respectivos ámbitos. La existencia desde hace años de este tipo de programas en todos los niveles de la administración, supone ya una tradición que avala la eficacia de esta línea.

La importancia de las actuaciones de rehabilitación ligera es cada vez más reconocida por su capacidad para incidir en la mejora de las condiciones de las viviendas con un esfuerzo de gestión menor por parte de la administración. Son programas que permiten una aplicación sobre un número de viviendas que sería impensable que pudiera abordarse desde la esfera pública.

En consecuencia, sería conveniente que la Administración Autonómica pudiera conceder ayudas a la instalación de ascensores en edificios de tres plantas, en cumplimiento del punto 2 del Artículo 3.16. Aparatos elevadores, de las Disposiciones Complementarias del Nuevo Plan General, donde se dice que *“...en edificios destinados a viviendas plurifamiliares que cuenten con una altura igual o superior a tres plantas, será exigible, en todo caso, que cuente con ascensor”*

Los programas

Una característica de los programas de aplicación es su versatilidad para resolver problemas y dar respuesta a distintas situaciones y tipos de obras. Y en su larga trayectoria, su campo de actuación se ha ido ampliando.

Su carácter preventivo y de mejora, de situaciones que pueden devenir en problemas más serios está más que acreditado. Y su peso en las labores de recuperación y rehabilitación de zonas degradadas cada vez es mayor.

Los recursos que finalmente aportan los beneficiarios superan, en la mayor parte de los casos, los inicialmente previstos. Lo que obedece a la ampliación de las actuaciones previstas y, en general, a las mejoras que, incentivados por el proceso del que son protagonistas y las ayudas, van introduciendo a lo largo de la ejecución de las obras.

Se ha incluido sólo el programa de Rehabilitación Autonómica. Con respecto a la Ordenanza municipal de ayudas a la Conservación, Rehabilitación e Inspección Técnica de Edificaciones, el criterio municipal es la aplicación de este instrumento de forma homogénea en toda la ciudad sin favorecer, de manera especial, al Casco Norte.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Parámetros de los distintos Programas de rehabilitación

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA

OBJETO

Ayudas a familias con recursos limitados para que promuevan actuaciones de conservación y mejora de sus viviendas y de los elementos comunes.

PROMOTORES

El promotor de la rehabilitación de una vivienda deberá ser el propietario que resida en ella o, el arrendatario o usuario, con autorización de aquél. Sobre los elementos comunes el promotor será la Comunidad de Propietarios.

INGRESOS

Propietarios e inquilinos 2,5 IPREM

Caso de comunidad, al menos el 50% cumplirá el límite de 2,5 IPREM

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Tener una antigüedad superior a 10 años.

Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la actuación o las adquiera mediante la actuación.

PRESUPUESTO

10.000 euros/vivienda con carácter general

14.000 euros/vivienda para actuaciones de seguridad estructural o constructiva.

FINANCIACIÓN CUALIFICADA

Asistencia técnica en la redacción del proyecto y en la dirección de las obras.

Una subvención del 50% del presupuesto de ejecución material.

Propuestas de Rehabilitación Residencial en el ARC

A partir del Diagnóstico sobre el estado de la edificación residencial en el ARC, se ha hecho una estimación de los edificios y/o viviendas que pueden acogerse a los distintos programas de ayudas a la rehabilitación, incorporándose propuestas del Programa en el Área de Vivienda. Estos edificios se recogen en el **Plano de parcelas de posible adscripción a los Programas de Rehabilitación**.

Se trata de las parcelas que se corresponden con edificios deteriorados y habitados, ya sea por sus propietarios o por inquilinos, sobre los que no está previsto hacer una obra importante de rehabilitación ya que no cuentan con licencia aprobada (de demolición ni de nueva planta o reformas); aunque sí podrían disponer de alguna licencia de obra pero de menor entidad, ya que se trata de contemplar el máximo de casos posibles, y hacer una estimación de la mayor financiación que requerirían estas subvenciones ante la situación actual.

Las parcelas con edificios desocupados, que, en teoría también podrían acogerse a este tipo de ayudas si cumpliesen las condiciones necesarias, ya se ha visto que se incorporan al programa de Suelo a través de su inclusión en el PEVP.

Para realizar una aproximación de los fondos necesarios para la rehabilitación se han diferenciado las situaciones básicas correspondientes a las ayudas autonómicas existentes en el PAVS para la rehabilitación privada. Aún sin conocer las condiciones socio-económicas, que son las que, en definitiva, pueden ajustar las posibilidades de acogerse a uno u otro programa de ayudas, ante las características de cada inmueble se ha tenido que hacer también una estimación para adscribirlas a un programa determinado.

Su adscripción a los programas previstos en el PAVS obedecen básicamente a las siguientes situaciones "tipo" y criterios de valoración:

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN ECONÓMICA

1. Actuaciones en el Programa de Rehabilitación Autonómica y Adecuación Funcional Básica.

Estas actuaciones se prevén básicamente para **viviendas incluidas en edificios plurifamiliares**, protegiendo obras privativas cuya finalidad sea la conservación y mejora de instalaciones, revestimientos, carpinterías, etc., mejorando las condiciones de habitabilidad. También como criterio, se ha desestimado la posibilidad de que los edificios unifamiliares deteriorados de este ARC puedan acogerse a este tipo de ayudas, ya que es presumible que, en la práctica, no cumpliesen las condiciones requeridas.

Estas actuaciones suelen ajustarse con bastante frecuencia a las subvenciones y a las cantidades que obligatoriamente ha de aportar la propiedad ó inquilino. En estos casos debemos de entender que en un avance de Presupuestos la inversión se entenderá por unidad de vivienda, reflejándose dos cantidades, aportadas por la Administración (incluye obras, proyecto y dirección técnica y gestión) y por el Privado (obras).

VIVIENDA:	ADMINISTRACIÓN	6.000 euros (50%)
	PRIVADO	6.000 euros (50%)

(Las cantidades en euros responden a una media estimada a partir de los expedientes que se han llevado a cabo en el área, teniendo en cuenta la subvención y las ayudas técnica y de gestión.)

2. Actuaciones en los Programas de Rehabilitación de Edificios y Rehabilitación Singular de Edificios.

Las actuaciones encuadradas en el Programa de Rehabilitación de Edificios se encaminan a la conservación y mejora de elementos comunes en edificios residenciales, otorgando ayudas a las Comunidades de propietarios o asociaciones de vecinos con recursos limitados.

Las actuaciones encuadradas en el Programa de Rehabilitación Singular de Edificios pretenden ampliar las acciones emprendidas en el parque público de viviendas al parque privado, amparando con las ayudas de que dispone a familias con ingresos medios y bajos.

La tipología sobre la que se actúa corresponde a **inmuebles plurifamiliares** en los que se mejorarán básicamente las condiciones de accesibilidad (rampas de minusválidos, ascensores, etc.), y el estado de conservación de los elementos comunes de los inmuebles (cubiertas, fachadas y zonas comunes).

Las ayudas van dirigidas a:

- Propietarios de edificios plurifamiliares en alquiler, donde el 50% de los inquilinos tengan ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.
- Comunidades de propietarios o asociaciones de vecinos donde el 50% de las unidades familiares residentes tengan ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM

Las ayudas serán de dos tipos: **ayuda técnica** (redacción proyecto, dirección facultativa y en su caso, contratación y gestión de la obra) y una **subvención** del 75% del Presupuesto Protegible. En el caso de comunidades de propietarios cuyos ingresos no superen 1,5 veces el IPREM, la subvención podrá ser del 95% del PP.

El Presupuesto Protegible no superará 10.000 euros/viv ó 14.000 euros/viv si es preciso incluir la adecuación estructural del edificio.

En estos casos debemos de entender que en un avance de Presupuestos la inversión será por unidad de edificio considerando el número de viviendas/pisos que tiene. Se reflejan dos cantidades, la aportada por la Administración (obras, proyecto y dirección técnica y gestión) y por la Comunidad (obras).

EDIFICIO:	ADMINISTRACIÓN	4.500 euros/vivienda	50%
	PRIVADO	4.500 euros/vivienda	50%

La aportación de los privados se suele ajustar a la aportación mínima obligatoria que es de un 25%.

3. Actuaciones encuadradas dentro del Programa de Infravivienda.

Las actuaciones encuadradas en el Programa de Transformación de Infraviviendas suponen la rehabilitación integral de los distintos edificios que se acogen al mismo, combinando obras de rehabilitación o nueva planta con actuaciones socialmente integradoras.

Estas actuaciones se ajustarán a la rehabilitación integral de los inmuebles. Las subvenciones son fijas a la unidad de vivienda estimándose en unos 30.000 euros, debiendo aportar los propietarios el resto de la inversión. Esta circunstancia implica que las aportaciones privadas varíen en función del número de viviendas y al tamaño de las mismas. La tipología predominante corresponde a edificios plurifamiliares, en régimen de arrendamiento o propiedad. Son objetivos fundamentales de este Programa la recuperación del patrimonio edificado y la integración social y el mantenimiento de la población residente.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



En estos casos debemos de entender que en un avance de Presupuestos la inversión será por unidad de Edificio considerando el número de viviendas/pisos que tiene. Se reflejan dos cantidades, la aportada por la Administración (obras, proyecto y dirección técnica y gestión) y la realizada por los propietarios, sean residentes o no, o tengan sus viviendas alquiladas.

La valoración de estas intervenciones se podría estimar de dos formas.

En relación al edificio y número de viviendas, las aportaciones se distribuyen en los siguientes porcentajes según el número de viviendas:

EDIFICIO:	ADMINISTRACIÓN	32.000 euros/vivienda
	PRIVADO	70% 1-2 viviendas
		60% 3-4 viviendas
		50% 4-6 viviendas
		40% >7 viviendas

También, podría calcularse el Presupuesto de la Intervención aplicando un módulo medio de 700 euros/m2 construido. Éste lo obtendremos de la ficha catastral, en la misma se indica el nº de viviendas (si no, se considerarían unos 70m2 por vivienda).

El carácter de intervenciones integrales y la situación relativamente homogénea en las fincas a las cuales se destina este Programa, nos hace considerar un único modulo para la repercusión por m2 pudiendo mayorarse o minorarse en +/-100 euros/m2. Estas cantidades se incrementarán en un 20% en concepto de honorarios profesionales, de gestión y posibles realojos.

No obstante lo anterior, y para una estimación como la que se está realizando en este Programa, se va a aplicar un 50/50% en la distribución de porcentajes Administración, privado.

VIVIENDA:	ADMINISTRACIÓN	30.000 euros (50%)
	PRIVADO	30.000 euros (50%)

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



RESUMEN DE ACTUACIONES PROPUESTAS

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER / VENTA

1. Viviendas protegidas en alquiler /venta incluidas en ARIs de expropiación.

ARI	Edif. m2t	Nº viv. estimado
ARI-DC-01 VASCONGADAS	2.151,00	19
ARI-DC-04 FÁBRICA SOMBREROS	4.793,00	36
ARI-DC-05 HUERTA REY MORO	3.013,00	30
ARI-DC-07-08 CASTELLAR-DUEÑAS	1.378,00	20
TOTAL	11.335,00	105

2. Viviendas protegidas en alquiler /venta correspondientes a las Actuaciones Simples para S-BS por expropiación.

ASE	Edif. m2t	Nº viv. estimado
ASE-DC-09 MENDOZA RÍOS	1.617,60	20
TOTAL	1.617,60	20

3. Vivienda protegida en alquiler /venta sobre adquisiciones de parcelas previstas en el PEVP.

La oferta de nueva vivienda protegida en el ARC se obtiene de los siguientes estrategias:

- Nuevas viviendas a partir de la expropiación de parcelas mayores de 200 m2 con edificios desocupados o solares sin licencia, incluidas en el PEVP.
- Parcelas ocupadas, con expedientes de OTAINSA. (adquisiciones de viviendas existentes)
- Nuevas viviendas a partir de la expropiación de parcelas ocupadas actualmente con usos no residenciales.

	Nº parcelas	Sup m2 suelo	Edificabilidad m2t	Nº viv. estimado
Parcelas catalog.> 200 m2 desocupadas	28	9.959	23.902	299
Solares y parcelas desocupadas > 200m2 sin catalogar	13	5.442	13.061	163
Parcelas ocupadas con expediente OTAINSA	52	11.611	27.867	348
Parcelas ocupadas con otros usos no residenciales	5	2.813	6.752	84
Total	98	29.826	71.582	895

Del total de viviendas estimado, 895, se considera que el 70% (625 viviendas) serían de adquisición pública.

4. Vivienda protegida en alquiler /venta sobre parcelas adquiridas en ejercicio del derecho de Tanteo y Retracto.

Resto de parcelas menores de 200 m2, considerando que en un 20% de los casos, se ejercería efectivamente el derecho de adquisición preferente. Nueva planta o rehabilitación (en parcelas catalogadas).

	Nº parcelas	Sup m2 suelo	Edificabilidad m2t	Nº viv. estimado
Parcelas catalog. <200 m2 desocupadas	23	2.433	5.840	73
Solares y parcelas desocupadas <200m2 sin catalogar	8	760	1.824	23
Total	31	3.193	7.664	96

5. Resumen de propuestas

	Total viviendas estimado	Incluidas en el programa	
		%	viviendas
VP alquiler/ venta	105	100	105
VP alquiler/ venta ASE-DC-09	20	100	20
VP alquiler/ venta en inmuebles a prever por PEVP	895	70	625
VP alquiler/ venta en inmuebles obtenidos en DTyR	96	100	96
Total	1.116	-	846

El total de nuevas viviendas protegidas en régimen de alquiler / venta sobre parcelas adquiridas o puestas a disposición del ARC será de 846 viviendas.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



AYUDAS A LA REHABILITACIÓN PRIVADA

Criterios para posible adscripción a los distintos programas previstos en el PAVS y estimación de expedientes a tramitar

En general, para el Programa se han hecho las siguientes consideraciones, basadas en la experiencia acumulada hasta ahora por las Oficinas de ARC:

- El nº de viviendas de un edificio, para poder estimar las ayudas, se va a suponer dividiendo una edificabilidad teórica (como hipótesis, 3 plantas y 80% de ocupación) por 80m2/vivienda.
- Se han aplicado los límites máximos de subvenciones previstos en los distintos programas del PAVS. Decreto: R.D.801/05 de 1 de julio (Plan Estatal 2005-08), el texto integrado del D. 149/03 (PAVS), la Orden de 9/08/05.

Criterios de adscripción a los distintos programas del PAVS:

Rehabilitación Autonómica de Viviendas

Según la experiencia de intervenciones ya tramitadas por la Oficina del ARC:

- De las unifamiliares, se estima que un 2% podrían cumplir las condiciones socio-económicas.
- De las plurifamiliares, consideramos que un 70% podrían reunir las condiciones socioeconómicas.

Rehabilitación de Edificios

- Se estima que el 100% de los supuestos cumplirían las condiciones socioeconómicas, ya que sólo se exige que cumplan el 50% de los vecinos del edificio, lo que sería muy probable si ya se ha estimado que como media, el 70% de solicitantes suelen cumplir.

Programa de Transformación de Infravivienda

- Se ha considerado que cumplen las condiciones exigibles todas las plurifamiliares analizadas, en su mayoría correspondientes a la tipología corral histórico.

Programas del PAVS	Nº total viv. estimado	% posible cumplim. cond.	Ayuda Admón €/viv	Aportación Máx. Privado € /viv
Rehabilitación Autonómica de viv.	1.625	25 %	6.000	6.000
Rehabilitación de Edificios plurifamiliares o Rehabilitación singular de edificios	240 edificios que equivalen a 2.289 viviendas	35 %	4.500	4.500
Transformación de Infravivienda	318	100 %	30.000	30.000
Total	783	-	-	-

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Programa de Rehabilitación de Edificios Plurifamiliares
+ Rehabilitación Autónoma de viviendas del edificio
- Programa de transformación de Infravivienda en Edificios Plurifamiliares
- Edificios Catalogados

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
Secretario de la Gerencia
P.D.



PROPUESTA 01: POSIBLE ADSCRIPCIÓN DE PARCELAS A LOS PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN e: 1/5000

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÁREA V. LOS EQUIPAMIENTOS

L13. MEJORA DOTACIONAL DEL ÁREA SEGÚN PREVISIONES DEL PLAN GENERAL

Como no podía ser de otra manera, en esta línea de actuación, los equipamientos de referencia son los que ha dispuesto el nuevo Plan General. No obstante, desde la perspectiva del Área, se debe matizar en función de su mayor o menor necesidad de éstos para cubrir los objetivos que le son propios, de su responsabilidad. En consecuencia se plantean dos cuestiones previas:

- 1. La necesidad de filtrar los equipamientos, previstos por el PGOU, por el tamiz de las necesidades de los sectores de población a los que se dirigen los programas de vivienda. Entendiendo los equipamientos como usos complementarios y necesarios de la función de habitar, pero también las mayores o menores necesidades de unos u otros, en función de los sectores de población a los que se prevé atender.
- 2. La vigencia del Plan General se va a superponer con la del Área de Rehabilitación Concertada. Desde este punto de vista, parecería razonable que el Área asumiera como una línea de trabajo más, la colaboración en la ejecución de determinaciones del Plan en el ámbito del Área, como pudiera ser la gestión y ejecución de los equipamientos.

Así mismo, es objetivo del Programa señalar la conveniencia de que los ciudadanos utilicen las diferentes dotaciones y servicios de una manera compatible, más allá de su clasificación y sectorización. Para ello se deben programar modelos que fomenten la compatibilidad de usos y la diversidad de usuarios. Se trata pues, en la medida en que sea posible tanto por su funcionalidad como por las condiciones físicas y materiales en las que se ubican, programar unos modelos más flexibles que puedan dar respuestas compartidas a las diferentes necesidades ciudadanas en la cultura, el deporte, la asistencia social...etc., favoreciendo la mezcla de tipos de usuarios (niños, jóvenes, deportistas, estudiantes, tercera edad...) en la convicción de que esta perspectiva ayuda a conseguir una verdadera función de integración social que es la finalidad última, en definitiva, de cualquier tipo de equipamiento con independencia de su especialización determinada

1. INTRODUCCIÓN. TIPOS Y CLASES DE EQUIPAMIENTOS

Se considera como uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

En ese sentido, para el desarrollo del Programa de actuación se consideran los usos pormenorizados que establece el nuevo Plan General, constituidos por los siguientes tipos y clases de equipamientos y servicios públicos:

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Educativo (E)
- Deportivo (D)
- Servicios de Interés Público y Social (S)
 - Salud (S-S)
 - Bienestar Social (S-BS)
 - Socio-Cultural (S-SC)
 - Equipamientos Administrativos (S-EA)
 - Equipamientos de Economía Social (S-EES)
 - Servicios Públicos (S-SP)

Tanto la definición y clasificación de las dotaciones como los contenidos y localización de los equipamientos, son el resultado de un proceso de cooperación técnica con las Áreas Municipales y con los Departamentos Sectoriales de la Junta de Andalucía.

2. EL ESTADO ACTUAL DE LOS EQUIPAMIENTOS EN EL ARC CASCO NORTE

Equipamiento existente

Tanto la información como el diagnóstico del estado actual de los equipamientos existentes en el ARC se analiza por cada uso pormenorizado en el punto 4 de esta línea de actuación. No obstante, como resumen de la situación actual en el área de estudio podemos decir que:

- **El equipamiento Educativo**, es uno de los pocos usos dotacionales, donde existe mayor superficie en el Casco Norte que en el Casco Sur. Esto no significa que se pueda considerar que el Área está bien dotada, ya que comparándola con otras zonas de la ciudad el parámetro dotacional es claramente inferior. Hasta ahora, la tendencia del Casco Norte era la de una población envejecida, lo que podría hacer suponer que el déficit era menor, sin embargo, es un hecho que el área se está renovando y la aparición de familias jóvenes supone la necesidad de más Centros Educativos. Ahora bien, si se considera no solo el educativo público, sino también el de carácter privado (concertado), el resultado es diferente, ya que el educativo privado supone el 79% del total de la superficie. El equipamiento público suma un total de 14.163 m2 de superficie de parcela frente a los 52.580m2 del educativo privado. Respecto al Equipamiento público, en el Área se encuentran en funcionamiento varios centros de Educación Universitaria (Escuela Superior de Arte Dramático y Conservatorio Superior de Música), un Instituto de Secundaria (San Isidoro) y un Colegio de Primaria (Sor Ángela de la Cruz). Se encuentran en remodelación, para poder impartir clases el curso que viene: el Colegio Macarena (Infantil y Primaria) y el Colegio Padre Manjón (Infantil y Primaria).
- **El equipamiento Deportivo**, es claramente el que representa mayor déficit en el Área. Tan solo existe unas de pistas al aire libre (sin vestuarios) de 2.096 m2, en el Paseo Juan Carlos I. No obstante esta situación va a cambiar, cuando se pongan en funcionamiento los tres nuevos Centros que se están construyendo en la actualidad (Fundición, San Luis y Mendigorría).

- **El equipamiento de Salud**, tal y como se encuentra en la actualidad, no está resuelto según información de la Consejería de Salud. El Centro de Salud denominado Puerta de Córdoba, se encuentra en los bajos de un edificio residencial, es alquilado y no reúne las condiciones apropiadas. El Centro de Salud de Campana, por el contrario, cuenta con unas instalaciones nuevas sobre un edificio, igualmente privado, cuyo alquiler resulta excesivamente caro. En la actualidad está puesto en marcha la construcción de un Centro de Salud que sustituya al de Puerta de Córdoba, en una parcela de la c/ Inocentes, esquina a San Luis.
- **El equipamiento de Bienestar Social**, al igual que ocurre con el Educativo, cuenta con mucha mayor superficie de carácter privado que público. En este caso la diferencia es casi del doble, lo que significa que se debe tener en consideración a la hora de hacer el diagnóstico. Por ejemplo, salvo el centro de mayores de la calle Viejos, que está en programación, todas las residencias de mayores existentes o en construcción son de carácter privado. También de carácter privado son las asistencias a los más desfavorecidos que vienen prestando muchos de los Conventos instalados en la zona (comedores, duchas...) y que no contabilizan a la hora de hacer el cómputo de superficie destinada a Bienestar Social.
- **El equipamiento Socio-Cultural**, representa sin duda el de mayor importancia en el Área. Máxime si se tiene en cuenta, nuevamente, el de carácter privado. Solo el equipamiento de carácter privado (conventos, iglesias, cines...) suma un total de 78.266 m2, frente a los 52.817m2 de todo el equipamiento público (socio-cultural, educativo, deportivo, salud...). De ahí la importancia que tiene contar con él y hacer propuestas que rentabilicen tal valor patrimonial. El listado completo se encuentra en el anexo a esta memoria.
- **El equipamiento Administrativo**, es uno de los que supone mayor desequilibrio entre Casco Norte y Casco Sur. Existen dos Delegaciones de la Junta de Andalucía (Economía y Hacienda y COPYT) con carácter de Sistema General y cuatro sedes, con carácter local, de diferentes Instituciones (EMASESA, IDEA, Del. Gobernación e Instituto de la Mujer). La superficie total supone el 17% del total de equipamientos públicos.
- **El equipamiento de Economía Social** existente lo constituye la Nave Singer, destinada a programas de formación, cuya existencia se debe a las actuaciones programadas y ejecutadas por el Proyecto URBAN, al que hacemos mención expresa más adelante. También se encuentra en fase de proyecto un nuevo espacio en el interior de la manzana de Pasaje González Quijano, para centro de orientación y escuela taller.
- **El equipamiento de Servicio Público** lo constituye el Mercado de la calle Feria y dos actuaciones puestas en marcha como son: el Mercado de la Encarnación y la Comisaría de Policía de la Alameda.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Los equipamientos del Proyecto URBAN Sevilla: San Luis-Alameda de Hércules 1993-2000

Tal y como se ha hecho en otras líneas de actuación del Programa del ARC, se hace mención expresa de las actuaciones que proponía el Proyecto URBAN, ya que, los equipamientos más significativos realizados, o puestos en marcha, en los últimos años, han sido actuaciones que estaban incluidas en las líneas de intervención iniciadas con dicho Proyecto en el año 93.

Con relación a los equipamientos, el Proyecto URBAN proponía que del total de la Inversión de 15.772 miles de euros (2.625.000.000 pts), el 35,70% fuera para Equipamientos Sociales. El objetivo propuesto era satisfacer cuantitativa y cualitativamente los déficits acumulados de equipamientos del sector, recuperando para la comunidad de la zona edificios emblemáticos de propiedad municipal.

De lo previsto, se han ejecutado proyectos de rehabilitación de edificios monumentales para usos sociales y de la comunidad, además de poner en marcha la construcción de nueva planta de edificios para instalaciones deportivas.

Los Equipamientos relacionados con el Plan URBAN son los siguientes:

Existentes:

- 01 Centro de Día Marqueses de la Algaba, que da servicio a todo el Distrito Centro
- 02 Centro Cívico Casa de Las Sirenas
- 03 Centro de Formación Nave Singer

Se encuentran en ejecución:

- 04 Polideportivo de San Luis
- 05 Piscinas de calle Crédito.

Durante el desarrollo del Proyecto han estado funcionando:

- Oficina de Fomento de Empleo y Promoción Económica.
- Centro de Inserción y Rehabilitación Urbana: dirigido a extoxicómanos
- Centro de Atención a la Mujer y Niño Sano.
- Oficina de Información del Proyecto URBAN.

	Centro	Uso	Fecha	Presupuesto
01	Marqueses de la Algaba	Delegación de Bienestar Social	Existente	1.525.835,68
02	Las Sirenas	Centro Cívico	Existente	1.394.360,22
03	Nave Singer	Centro de Formación	Existente	302.123,80
04	Crédito	Deportivo	Construcción	3.573.821,52
05	San Luis	Deportivo	Construcción	1.528.355,72

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

PÚBLICOS

- EDUCATIVO
- DEPORTIVO
- SIPS-SALUD
- SIPS-BIENESTAR SOCIAL
- SIPS- SOCIO CULTURAL
- SIPS-ADMINISTRATIVO
- SIPS-ECONOMÍA SOCIAL
- SIPS-SERVICIOS PÚBLICOS
- SIPS

EN CONSTRUCCIÓN

PRIVADOS

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Presidencia
ÁREA V: EQUIPAMIENTOS
P.D.

01 DIAGNÓSTICO: EQUIPAMIENTO EXISTENTE e: 1/5000

3. PROPUESTAS SOBRE EL SISTEMA DOTACIONAL EN EL NUEVO PLAN GENERAL

El listado de equipamientos propuestos para el ARC, recogidos en el punto 5 de la memoria, está basado en los criterios y objetivos que el Plan General establece, así como en las actuaciones que en él se identifican. En ese sentido algunos equipamientos surgen de ordenaciones directas que el Plan General define, como las de la calle Torneo o las del Valle, mientras que otras se deben a actuaciones en suelo urbano, ya sea consolidado o no consolidado.

Las actuaciones del Plan General para el Área son las siguientes:

- Equipamientos obtenidos de Actuaciones Simples (ASE) en Suelo Urbano Consolidado

Identificación	Nombre	Superficie m2
ASE-02	Naves Macarena	1.905
ASE-04	Castellar	331
ASE-05	Dña Mª Coronel	264
ASE-07	San Julián	418
ASE-08	Alameda	355
ASE-09	Mendoza Ríos-G Ramos	674
ASE-10	Baños Árabes	482
ASE-11	Nave Goles	553

- Equipamientos obtenidos de Actuaciones Simples (ASE) en Suelo Urbano No Consolidado

Identificación	Nombre	Superficie m2
ASE-01	Torneo	94
ASE-03	Pumarejo	1.726

- Equipamientos obtenidos de Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado

Identificación	Nombre	Superficie m2
ARI-01	Vascongadas	1.007
ARI-02	Naves San Luis	942
ARI-04	Fabrica de Sombreros	736
ARI-05	Huerta del Rey Moro	174

- Equipamientos obtenidos de Ordenaciones Directas

Identificación	Nombre	Superficie m2
Deportivo	El Valle	2.362
Educativo	El Valle	3.233
Biblioteca	Torneo	3.122
Deportivo	Torneo	11.076
Administrativo	Torneo	4.658
Administrativo	San Laureano	778

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PROPUESTAS SOBRE EL SISTEMA DOTACIONAL EN EL NUEVO PLAN GENERAL

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS PÚBLICOS

- 1 Vascongadas
- 2 El Valle

PRIVADOS

- 3 Calderón de la Barca

EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

- 4 El Valle
- 5 Telecabina

SIPS/ BIENESTAR SOCIAL

- 6 Centro de Baja exigencia

SIPS- SOCIO CULTURAL

- 7 Baños Árabes
- 8 Biblioteca Central
- 9 Palacio del Pumarejo
- 10 Sala Endanza
- 11 Huerta del Rey Moro
- 12 Huerta del Rey Moro

SIPS- EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS

- 13 Sede Participación Ciudadana

SIPS

- 14 Nave Goles
- 15 Naves Macarena
- 16 San Julián. Artesanía
- 17 Antigua Fábrica de Sombreros
- 18 Artesanía
- 19 Doña Mª Coronel

..... Delimitación de actuaciones ARI - ASE

ARI-DC-01_VASCONGADAS

ARI-DC-02 NAVES SAN LUIS

ARI-DC-04_FÁBRICA DE SOMBREROS

ARI-DC-05 HUERTA DEL REY MORO

ARI-DC-07-08 CASTELLAR - DUEÑAS

ASE-DC-01_TORNEO

ASE-DC-02 NAVES MACARENA

ASE-DC-03_PUMAREJO

ASE-DC-04_CASTELLAR

ASE-DC-05 DOÑA MARÍA CORONEL

ASE-DC-07_SAN JULIÁN

ASE-DC-08_ALAMEDA

ASE-DC-09_MENDOZA RÍOS-G.RAMOS

ASE-DC-10_BAÑOS ÁRABES

ASE-DC-11_NAVE GOLES

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Presidencia



4. INFORMACIÓN, DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS DE CADA USO PORMENORIZADO

Las propuestas que debe incluir el Programa del ARC en lo que se refiere a la intervención sobre los equipamientos, surge, por una parte de la consideración de las propuestas de equipamientos previstas por el Plan General para el Área; pero también del resultado de un proceso de cooperación técnica con las Áreas Municipales y con los Departamentos Sectoriales de la Junta de Andalucía, así como de la participación ciudadana en las diferentes etapas del proceso de desarrollo del Plan General.

A continuación, se analiza el equipamiento existente, para hacer el diagnóstico que nos lleva a propuestas concretas, basándonos en los usos pormenorizados que establece el Plan General. Esto es:

- Educativo (E)
- Deportivo (D)
- SIPS:
- Salud (S-S)
- Bienestar Social (S-BS)
- Socio-Cultural (S-SC)
- Equipamientos Administrativos (S-EA)
- Equipamientos de Economía Social (S-EES)
- Servicios Públicos (S-SP)

4.1 EDUCATIVO (E)

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. En el ARC se encuentran las siguientes categorías:

- Escuelas infantiles
- Centros de Educación Primaria
- Centros de Educación Secundaria
- Centros de Educación Universitaria
- Centros de Educación Especial
- Centros de Enseñanzas Artísticas

Se ha constatado que en el Área, el equipamiento educativo actual presenta serios déficits si se considera solo el público, pero no así, si se tienen en cuenta también los educativos concertados. Este déficit es mayor si se tiene en cuenta la afluencia de gente joven que se está produciendo en la actualidad con la renovación del caserio.

El problema para localizar nuevos equipamientos surge como consecuencia del tamaño del parcelario del Casco Antiguo, ya que es casi imposible cumplir con las normativas y estándares de obligado cumplimiento que deben tener los Centros Educativos. Prácticamente no existen solares vacantes ni edificios para rehabilitar que cumplan con las determinaciones que marca la Consejería de Educación.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El equipamiento educativo público existente del Área supone un total de 27.326 m2 de suelo, de los cuales 8.625 m2 corresponden a Sistemas Generales y el resto, es decir, 18.701 m2, son de carácter local.

Sistema General

Los equipamientos calificados como Sistema General por el Plan General son los correspondientes a la escuela Superior de Arte Dramático, localizado en el antiguo Cuartel del Carmen, los Conservatorio Profesional de Música -sito en los edificios Turia y Falla de la calle Jesús del Gran Poder- y una Sección de la Escuela de Artes y Oficios en el antiguo colegio Becquer. De los cuales, la Consejería de Educación considera que las actuales instalaciones del Conservatorio de Música de la calle Jesús del Gran Poder, están algo antiguas y presentan deficiencias y carencias funcionales por lo que no responden a las necesidades actuales. Como consecuencia, la Junta de Andalucía, ha optado por construir un nuevo edificio adaptado a las nuevas necesidades. En la actualidad está buscando localización para las nuevas instalaciones. No obstante se están llevando a cabo reformas en ambos edificios existentes para poder mantener el uso actual.

Sistema General	Localización	Programa	Sup. parcela
Cuartel del Carmen	c/ Baños	Esc. Superior de Arte Dramático	6505
Conservatorio	C/ Jesús del Gran Poder	Conservatorio superior de música	560
Conservatorio	C/ Jesús del Gran Poder	Conservatorio superior de música	1047
Escuela Arte y diseño	C/ Torneo	Secc. De escuela Arte y diseño	513
Total			8625

Sistema local

Respecto al educativo local, el Área, en la actualidad, cuenta con un total de 18.701 m2, correspondiente a un colegio de primaria (Santa Ángela de la Cruz), un Instituto de secundaria (San Isidoro), un Colegio de Educación Especial, el Colegio Padre Manjón y el Macarena. Estos dos últimos, actualmente en obras.

El Colegio Padre Manjón era, hasta hace unos años, un Instituto de Secundaria, luego quedó vacío y, en la actualidad, se haya ocupado, provisionalmente, por los alumnos del Colegio Macarena, trasladados hasta que finalicen las obras del mismo. La Consejería de Educación está realizando obras en el Colegio Padre Manjón para utilizarlo definitivamente como Centro Infantil y de Primaria en el curso 2006-2007.

Respecto al colegio Macarena o "Altos Colegios, en la actualidad se encuentra en obras de reforma, lo que hace que se imposibilite su uso. Las previsiones de la Consejería de Educación son que, tras la reforma, sea un Centro de Educación Infantil y Primaria que esté en funcionamiento para el curso 2006-2007

Sistemas Locales	Localización	Programa	Sup. parcela
Sor Ángela de la Cruz	c/ Maestro Quiroga	Primaria	4.480
San Isidoro	c/ Sor Ángela de la Cruz	Secundaria	4.121
Arco auxilia (E.E)	Ronda	Educación Especial	2.414
Padre Manjón	c/ Padre Manjón	Primaria/Infantil	5.561
Macarena (Altos Colegios)	c/ Feria	Primaria/Infantil	3.651
Total			20.227

El equipamiento educativo se incrementa sensiblemente al considerar los privados-concertados ya que suponen el 86% del equipamiento educativo del Casco Norte.

Propuestas de nuevos equipamientos

Respecto al educativo con carácter de Sistema General, tan solo comentar que, la Consejería de Educación, propone construir un nuevo edificio que albergue el Conservatorio Profesional de Música Cristóbal de Morales y el Conservatorio Profesional de Danda -sito en un Pabellón de la Exposición del 29- que sustituya a los Conservatorios de Música de Jesús del Gran Poder. Este hecho se incluye, dentro del programa de actuaciones del Plan "Mejor Escuela" de la Consejería de Educación. La programación que hace la Junta de Andalucía para las nuevas Instalaciones son para el año 2010 y aún no tiene elegido el sitio, por lo que no se incluye ni valora en el Programa de actuación del ARC.

Así mismo, otro de los Proyectos de Educación en los próximos años, dentro igualmente del Plan Mejor Escuela, es la edificación del Auditorio en el Conservatorio Superior de Música Manuel Castillo, que ocupará un solar libre en el antiguo cuartel del Carmen, donde se ubica el centro. Tampoco se valora en el Programa de Actuación del ARC.

Respecto al educativo de carácter local, con base a las determinaciones del Plan General, se proponen los siguientes centros educativos:

El Valle. Se trata de una parcela que el Nuevo Plan General, califica para equipamiento educativo, mediante ordenación directa. Sobre ella la Consejería de Educación programa un Centro de Educación Primaria y Secundaria. Dicha parcela se localiza junto a otra, calificada como equipamiento deportivo, que supondrá la zona deportiva del propio Centro Educativo. Por lo que se podría considerar que la superficie total destinada al nuevo Centro Educativo es de 4.873 m2 (suma de 2.473 m2 de educativo y 2.473 m2 de deportivo). Para ello se han de coordinar en la construcción Educación y Deportes.

Jardines del Valle. Se trata de una ordenación directa que el Nuevo Plan General realiza sobre los actuales jardines del Valle. Dicha parcela, junto con la anteriormente descrita, constituye la actuación más importante de la Consejería de Educación en el Casco Antiguo para los próximos años. El conjunto supone la posibilidad de contar con Educación Infantil, Primaria y Secundaria en

un enclave idóneo junto a los Jardines del Valle. La parcela, localizada en el extremo este de los Jardines, tiene capacidad para un Infantil (Guardería).

Arrayán-Divina Pastora. La parcela, calificada para equipamiento Educativo, está ocupada en la actualidad por unas instalaciones deportivas al aire libre con carácter provisional. Se trata de un solar que se ha mantenido sin uso a lo largo de los años, ya que no entraba en la programación de la Consejería de Educación, por lo que esta la cedió a Salud. Ante la nueva situación demográfica del Casco Norte, que, por motivos de renovación del caserío, se está ocupando por una población joven y tras ser reclamado por el movimiento vecinal en el periodo de alegaciones al Nuevo Plan General, se ha vuelto a incluir como equipamiento Educativo. El Centro de Salud se trasladó a una parcela vacante en la calle Inocentes como se describe en el apartado correspondiente al mismo.

ARI-DC-01 Vascongadas. Se trata de una actuación programada por el Nuevo Plan General: La actuación se plantea sobre las parcelas situadas en calle Vascongadas números 5 y 7 con el objeto de recuperar un espacio degradado, como es el formado por el frente edificado de la calle Vascongadas, y la obtención de Equipamiento Público.

ARI-DC-07-08 Castellar-Dueñas. Esta actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de los espacios industriales obsoletos del Casco Noreste. Para ello se establece una actuación que ponga en valor los espacios interiores, zonas de contacto con la parcela de Castellar colindante y especialmente en la medianera con el Palacio de Dueñas. De esta remodelación se obtendrá viviendas, un espacio libre de uso público, que pondrá en valor los jardines del Palacio de Dueñas, debiendo garantizarse la permanencia de un equipamiento educativo de carácter privado.

	Programa	Gestión	Superf.	Presupuesto	Programación
El Valle	Primaria/Secundaria	O.D	3.233	Edificio	2008/2009
Jardines del Valle	Infantil	O.D	466	Edificio	2008/2009
Arrayán-Divina Pastora	Infantil		2598	Edificio	
Vascongadas	Infantil	ARI-DC-01	1.007	Actuación	
Total			7.304		

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

EXISTENTES PÚBLICOS

- 1 Escuela de Arte y Diseño
- 2 Escuela Superior de Arte Dramático
- 3 Conservatorio Superior de Música
- 4 Conservatorio Superior de Música
- 5 Centro de educación secundaria San Isidoro
- 6 Centro de educación primaria Sor Angela de la Cruz
- 7 Macarena (Rehabilitación)
- 8 Padre Marión (Rehabilitación)

PRIVADOS

- 9 Seta Nuestra Señora de los Reyes
- 10 Nuestra Señora de la Merced
- 11 María Auxiliadora
- 12 Sagrado Corazón Las Esclavas
- 13 María Inmaculada
- 14 Itálica
- 15 San Francisco de Paula
- 16 Ángela Guerrero
- 17 Centro de enseñanza profesional
- 18 Espíritu Santo
- 19 Sagrada Familia
- 20 San Julián
- 21 La Salle - La Purísima
- 22 Santa Isabel
- 23 Luisa de Marillac
- 24 Beaterio Sanísima Trinidad
- 25 Calle Escobretos

PROPUESTAS DE EQUIPAMIENTOS PREVISTAS EN EL PGOU

PÚBLICOS

- 26 Divina Pastora
- 27 El Valle
- 28 El Valle
- 29 Vascongadas

PRIVADOS

- 30 Calderón de la Barca

..... Delimitación de actuaciones ARI - ASE

ARI-DC-01_VASCONGADAS

ARI-DC-07-08_CASTELLAR - DUEÑAS

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
Secretario de la Presidencia
ÁREA V: EQUIPAMIENTOS
P.D.



03 DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA: EDUCATIVO

e: 1/5000

4.2 DEPORTIVO (D)

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

En nuestra sociedad contemporánea, el fenómeno social de la práctica deportiva se ha ampliado sustancialmente no sólo en el número de personas que son practicantes habituales de alguna actividad deportiva, sino a la motivación según la cual se lleva a cabo. Es un síntoma revelador de esta situación el hecho, por ejemplo, de que la mayoría de los usuarios de las piscinas municipales cubiertas eran personas aquejadas de alguna dolencia física que realizan esta actividad por prescripción facultativa. En general, es necesario tener en cuenta la relación que hoy día tiene el deporte con la salud, el ocio, el espectáculo e, incluso, con la economía y los medios de comunicación social... En síntesis, una concepción amplia del deporte pone de manifiesto la enorme complejidad del sistema deportivo, debido a la gran diversidad de actividades deportivas y al gran número de modalidades de prácticas (competición, educación física escolar, deporte recreativo, deporte espectáculo, etc.), así como la heterogeneidad de espacios en que se practican. No menos importante es subrayar la variedad de agentes promotores de actividades deportivas (públicos, privados no lucrativos como clubs o entidades culturales, escuelas, privados lucrativos, etc.) que constituyen una oferta de servicios deportivos al ciudadano también diversa en sus contenidos y a menudo muy desigual.

El equipamiento deportivo existente en el área del ARC es muy escaso. En la actualidad el sector solo cuenta con unas instalaciones al aire libre en el Paseo de Juan Carlos I, con una superficie de 2.096 m2. No obstante, se hayan en construcción tres nuevos centros deportivos con diferentes programas de uso. Dos de ellos, provenientes de la línea de actuación del Proyecto URBAN: Fundición y San Luis. Estos tendrán piscinas cubiertas y Pistas Polideportiva respectivamente. El tercero se trata de un centro deportivo que está ejecutando EMVISESA en la calle Mendigorría, como desarrollo de una actuación de vivienda pública.

Según lo descrito, en un futuro inmediato, cuando se concluya la construcción de los tres nuevos centros deportivos que está ejecutando actualmente el Ayuntamiento, el Distrito Casco Antiguo contará con tres instalaciones deportivas cubiertas y más de 700 plazas de aparcamiento para residentes.

	Localización	Programa	P. aparc.	Superf.	Presupuesto	Program.	Organ.
Existentes							
Paseo Juan Carlos I	Paseo Juan Carlos I	Pistas al aire libre		2096			IMD
En construcción							
San Luis	c/ San Luis	Polideportivo	203	2331	1.528.355,72	2007	GMU-IMD
Fundición	c/ Crédito	Piscina y pista polideportiva al aire libre	80	2691	3.573.821,52	mar-06	IMD
Guadalquivir	c/ Mendigorría	Polideportivo	425	2557	1.750.000,00		EMVISESA

De otro lado, el IMD tiene previsto ampliar las actuales instalaciones del Centro deportivo Arjona, sobre el antiguo edificio Mirador, colindantes con las pistas actuales. La planta baja del edificio, el IMD, la va a destinar a vestuarios y la planta alta a sede administrativa del propio Instituto en el Distrito. Aunque la actuación descrita está fuera del ARC, se localiza en el límite, y el uso es complementario con el propuesto en Plaza de Armas, de ahí que se haga mención al mismo.

Propuestas de nuevos equipamientos

La propuesta para incorporar al Programa de Actuación del ARC se basa en las parcelas que el Nuevo Plan General califica para uso deportivo, mediante ordenación directa. Estas son: La localizada sobre los antiguos Tinglados del Telecabina y la localizada junto a la Iglesia del Valle.

Como propuesta concreta para incorporar al Programa de Actuación se considera de forma más amplia los siguientes enclaves:

Eje del Río

Se considera el eje del Río, en toda su extensión, como eje vertebrador de un espacio deportivo continuo que, además, se potencia con otros usos como son el turístico y cultural. A nivel deportivo hoy en día es una realidad que el tramo de río que discurre por el ARC, es de forma espontánea un "gimnasio" al aire libre de gran calidad ambiental, por lo que parece lógico potenciar dicho uso incrementando las instalaciones deportivas con dotaciones de calidad.

En este ámbito, en la actualidad, se cuenta con:

- Parcela con instalaciones deportivas al aire libre, vestuarios y oficinas en calle Radio Sevilla (fuera del ARC, pero en el límite)
- Pista de monopatín en plaza junto a la Estación de Autobuses (fuera del ARC, pero en el límite)
- Paseo junto a lámina de agua (se usa en la actualidad para correr, andar, montar en bici, etc.)
- Pistas existentes al aire libre en el Paseo Juan Carlos I

Como complemento a las instalaciones existentes se propone:

- Una nueva parcela deportiva, que con una superficie de 9.060 m2 de superficie, obtenida de la segregación de otra mayor de 12.500 m2, se localiza sobre las instalaciones del antiguo telecabina de la Expo y los suelos vacantes contiguos.
- Otras posibles instalaciones, más sofisticadas, dedicadas al uso del agua y la relajación (Spa, talasoterapia, etc.) en la zona verde a lo largo del propio paseo. Esta no se valora pues correspondería más bien a actuaciones de iniciativa privada.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La parcela calificada para uso deportivo por el Plan General, localizada junto a la pasarela de la Cartuja, por su gran tamaño, reúne los requisitos para posibilitar diferentes espacios de convivencia, entendidos como espacios de consumo colectivo diversificado que sirvan para más de un uso e incluso la colaboración de la iniciativa pública y privada con fórmulas de cooperación en la concesión, organización y gestión. Se trata así de favorecer la participación y apropiación social en los servicios colectivos para conseguir la mejora de productividad de los mismos. Ya que, como consecuencia de las transformaciones demográficas y socioeconómicas, junto a la necesidad de equipamientos tradicionales, como el deportivo, educativo, etc., existe en la actualidad demandas de nuevos servicios más complejos. La parcela es lo suficientemente grande como para que pueda seguir manteniendo el uso deportivo como prioritario, pero compatible con otros usos, como pueden ser el cultural o el de Servicio Público. De hecho las instalaciones del telecabina se han puesto recientemente a disposición de LIPASAN y, en el otro extremo, a petición de cultura, se propone la implantación de un uso cultural para Espacios Escénicos.

Respecto al uso deportivo de la mencionada parcela, el IMD, consciente de la singularidad del sitio, considera que sería el lugar idóneo para localizar el centro de documentación y la biblioteca deportiva, además de unas piscinas cubiertas.

Según lo expuesto, el conjunto de instalaciones deportivas quedaría de la siguiente manera:

- Pistas deportivas al aire libre, vestuarios y oficinas en calle Radio Sevilla
- Pista de monopatín
- Biblioteca deportiva y piscinas cubiertas en parcela del antiguo Telecabina.
- Pistas al aire libre en Paseo Juan Carlos I
- Paseo junto a lámina de agua con posibles instalaciones, más sofisticadas, dedicadas al uso del agua y la relajación construidas por la iniciativa privada.

Las actuaciones propuestas, a lo largo del río, para centros de agua y relajación, relacionadas con el ocio-turismo-deporte, se mencionan aunque no se valoran en el presente Programa de Actuación, ya que, corresponde su ejecución más la iniciativa privada que pública.

• El Valle

Se propone la ejecución de unas Instalaciones deportivas (piscinas, pistas deportivas, etc.) en la parcela calificada junto a la Iglesia del Valle.

Se trata de una parcela que, mediante ordenación directa, el Plan General califica como dotacional deportivo con la intención de equipar el sector donde se encuentra. Además, dicha parcela, debería ser la instalación deportiva del futuro Instituto de secundaria previsto en la parcela contigua, ya que, en la programación que hace educación para el ARC, necesita servirse de la parcela deportiva como instalaciones propias del Instituto. En ese sentido, tanto Educación como Deportes deberían coordinarse y realizar un proyecto unitario.

La parcela se localiza junto a los Jardines del Valle, por lo que se complementa con la posibilidad de utilizar el espacio libre para realizar los ejercicios, tal y como ocurre junto al paseo del río.

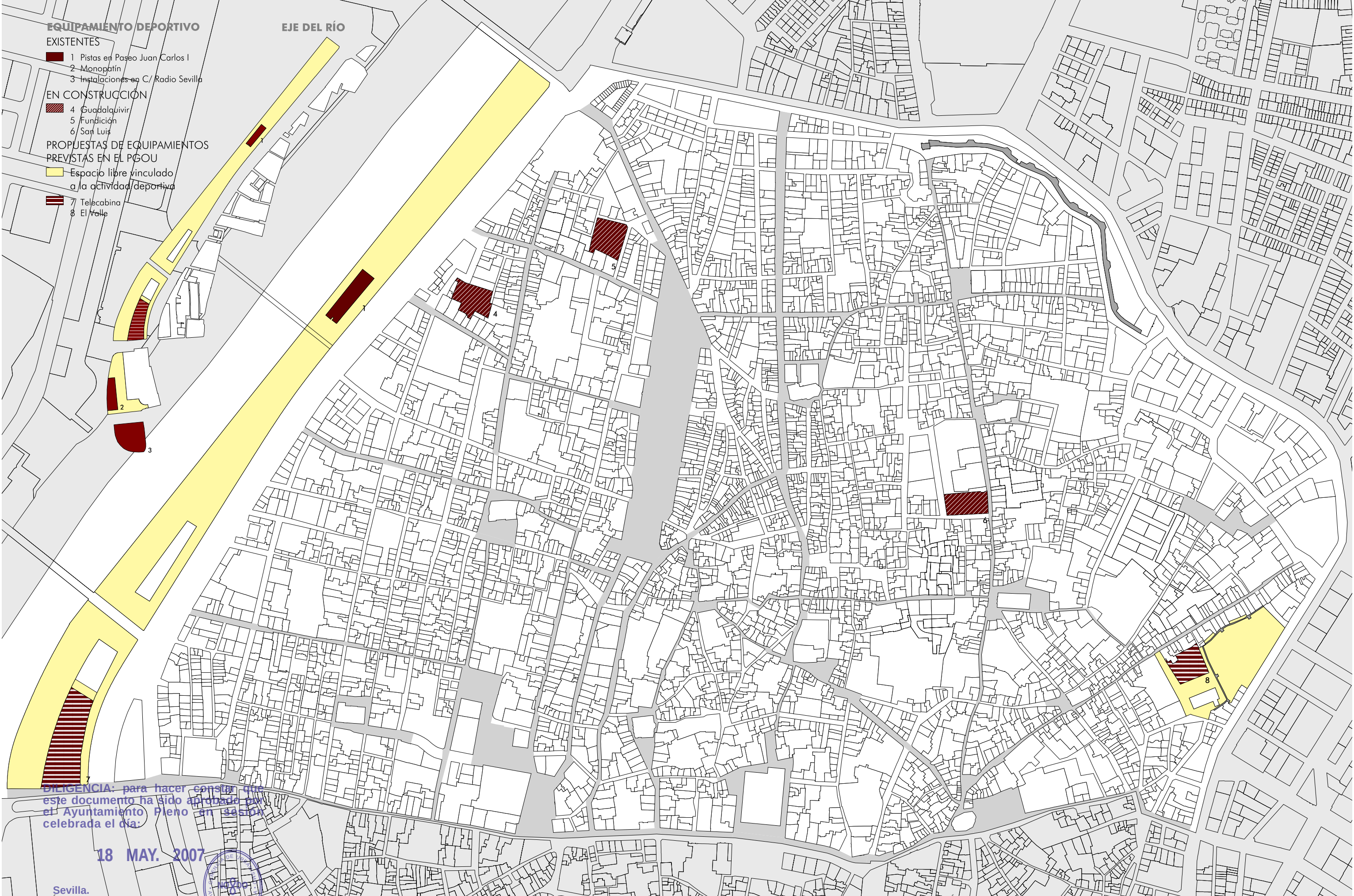
Localización	Programa	Superficie parcela
Antiguo telecabina	Centro de documentación y biblioteca deportiva y piscinas	9.060
El Valle	Piscina y polideportivo	2.400
Total		11.460

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





4.3. SIPS

Los equipamietos denominados SIPS, Servicios de Interés Público y Social, se componen de los siguientes usos pormenorizados

4.3.1 SALUD (S-S)

Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos, fundamentalmente Centros de Salud.

El equipamiento de salud, tal y como se encuentra en la actualidad, no está resuelto según información de la Consejería de Salud. En el Casco Norte, se necesitan 3 nuevos Centros de Salud que sustituyan a los existentes. El problema radica, fundamentalmente, en que los Centros actuales se ubican sobre parcelas de titularidad privada. Además, en el Área existe una clínica privada: Nstra Sra. de Aránzazu.

Respecto al equipamiento público, el SAS considera que los Centros de Salud existentes, deberían cambiar su localización en ambos casos. En el caso del Pumarejo porque se trata de un local alquilado en la planta baja de un edificio y sus instalaciones no son las más convenientes. Para dicho Centro se plantea el traslado a un nuevo edificio en la parcela de la Junta de Andalucía, localizada en la calle Inocentes esquina con San Luis. En la actualidad, se han iniciado los trámites para la construcción del futuro Centro de Salud habiéndose publicado el Concurso para la realización del proyecto de ejecución en el BOJA 27-09-2005.

En el caso del actual centro de la Campana se localiza en un edificio alquilado por el SAS, en la calle Sta. Mª de Gracia. Dicha dotación satisface las necesidades del SAS en cuanto a Instalaciones y localización pero no se considera que sea definitivo al no ser de titularidad pública el suelo. La parcela sobre la que se ubica se ha calificado como SIPS-salud de carácter privado (S-S*) en el Nuevo Plan General, para facilitar su permanencia. No obstante, debido al alto alquiler, es intención del SAS trasladarse en el futuro, a una parcela de titularidad pública que se encuentre en un entorno próximo a la Campana. La dificultad de encontrar suelo público vacante en la zona requerida, hace que en el Programa de Actuación del ARC se proponga la posibilidad de localizar el futuro Centro de Salud en las instalaciones en el antiguo edificio de la Policía en la Gavidia compatibilizándolo con otros usos.

Denominación	Localización	Uso	Superf.
Campana	Sta. Mª de Gracia	Centro de salud	locales
Puerta de Córdoba	Pumarejo	Centro de salud	locales
Nstra. Sra. de Aránzazu *	Jesus del Gran Poder	Clinica privada	538

Propuesta de nuevos equipamientos

Para completar el mapa de Centros de Salud, se hace la siguiente propuesta:

Locales en Antigua Comisaría de Policía situado en la Gavidia compatibilizándolo con otros usos. El edificio de la Gavidia, catalogado C, tiene una superficie construida de 7.616 m2. Como los Centros de Salud necesitan un máximo de 2.000 m2 edificados, en el supuesto caso de que se ubicara en el edificio propuesto, aún quedarían 5.616 m2 para otros usos.

Denominación	Localización	Uso	Superficie.
Antigua Comisaría de Policía	Plaza Gavidia	Compartido	2000

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



SIPS-Salud

EXISTENTES

PRIVADOS

- 1 Clínica/Nuestra Señora de Aránzazu
- 2 Centro de salud La Campana

EN CONSTRUCCIÓN

- 3 Centro de salud San Luis

PROPUESTAS DE EQUIPAMIENTOS PREVISTAS EN EL PGOU

- 4 Antigua Comisaría de Policía (uso compartido)

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.

Secretario de la Gerencia
P.D.



05 DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA: SIPS - SALUD

e: 1/5000

4.3.2 BIENESTAR SOCIAL (S-BS)

Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen las siguientes categorías:

- Centros de Servicios Sociales Comunitarios
- Unidad de Estancias Diurnas para Mayores
- Unidad de Estancias Diurnas para Menores
- Residencias de Alojamiento Temporal
- Residencias de Alojamiento estable
- Hogares y clubs de mayores
- Centros de bienestar social especializados

El distrito Casco Antiguo cuenta con un gran déficit de instalaciones dedicadas a Bienestar Social. No obstante se debe matizar, según los usos mencionado, ya que, posiblemente, no sea lo mismo el déficit de plazas residenciales para mayores con respecto a los parámetros deseados, que el déficit de otros usos. En cualquier caso, al igual que en el educativo, parece una evidencia que en la actualidad existe más equipamiento privado que público destinado a dichos usos. Gran parte de ellos relacionados con comunidades religiosas.

En el ARC existen los siguientes equipamientos de Bienestar Social:

Tal y como se refleja en el cuadro adjunto, el Área cuenta con un total de 8.583 m2 de superficie de parcela destinado a equipamiento de Bienestar Social. De los cuales, existe una gran proporción que realmente se están utilizando como administrativo, concretamente el Palacio Marqueses de la Algaba. Así mismo, existe una parcela en la calle Viejos, cuyo proyecto para Centro de Mayores está puesto en marcha.

Identificación	Localización	Programa	Gestión	Superf.
Palacio Marqueses de la Algaba	c/ la Barca	U.T.S. Casco Antiguo	Existente	2.558
Instituto Hispano Americano	c/ Alfonso XII	Residencia	Existente	2.747
Ataracea	c/ Alberto Lista	Atención a la mujer	Existente	2.660
Leonor Dávalos	c/ Leonor Dávalos	Atención a la mujer	Existente	167
Total				7.965

Respecto al equipamiento de Bienestar Social destinado a la atención de mayores, residencias, etc., la mayoría son de carácter privado. En el Programa del ARC, se contabilizan solo aquellos que están legalizados, teniendo constancia por información del Área de Bienestar Social, que existen algunos otros que no lo están. Así mismo, se prestan servicios de asistencia, relacionados con el bienestar social, por parte de algunos Conventos, que no se contabilizan como dicho uso por estar comprendido entre los de carácter socio-cultural.

En la antigua "Casa de los Artistas", se está construyendo sobre parcela pública, por concesión, una residencia de mayores, de carácter privado, promovida por el Club de Leones.

Identificación	Localización	Programa	Calificación	Superf.
Hospital-asilo Nstra Sra. de la Paz	c/ Bustos Tavera	Residencia Mayores	S-BS*	1206
Hospital del Santo Cristo de los Dolores	c/ Misericordia	Residencia de Mayores	S-BS*	2980
Iglesia de la Misericordia	c/ Misericordia	Residencia de Mayores	S-BS*	987
La Luz		Colegio Mayor*	S-BS*	2927
Hermanas de la Caridad	c/ Aniceto Saenz	Asistencial *: Comedores	S-BS*	2647
Torneo	c/ Torneo	Residencia de Mayores	CH	
Becas	c/ Becas	Residencia de curas	S-BS*	1038
Valle	c/ Verónica	Residencia	S-BS*	1012
Casa de los Artistas	c/ Viriato	Centro de mayores *	S-BS*	2051
Conventos		Varios		

Necesidades de equipamientos para desarrollar programas y acciones sociales del Área de Bienestar Social.

El área de Bienestar Social del Ayuntamiento ha solicitado que se incluya en el Programa del ARC una serie de equipamientos, proponiendo una ubicación concreta:

- 1) Centros de Atención especializada para emergencias sociales en relación con la vivienda y sector personas sin hogar:

Dependencias del Centro de Orientación e Información Social para Personas sin Hogar (actualmente ubicado en la planta baja del Albergue Municipal en C/ Perafán de Ribera)

Propuesta de ubicación: C/ Torneo 30, en un lugar operativo y equidistante de estaciones de autobuses, trenes, equipamientos sociales de atención a marginados sin hogar, etc.

Centro de Baja Exigencia para personas sin hogar (centro de estancia diurna desde el que se facilitarían servicios de información y asesoramiento, alimentación, aseo personal, talleres ocupacionales, etc).

Propuesta de ubicación: C/ Torneo 30

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- 2) Viviendas tuteladas o supervisadas, para realojos por situaciones de emergencias
sobrevenidas (ruinas, incendios, inundaciones, etc...) para vecinos residentes en el Casco
Antiguo:
Propuesta de ubicación: toda la zona de actuación
- 3) Centros de Atención Especializada para personas mayores:

Construcción de pisos supervisados o tutelados para personas mayores residentes en el
Casco Antiguo sin posibilidad de acceso a viviendas de promoción pública con escasez de
recursos económicos, falta de apoyos familiares y en situación de vulnerabilidad social.
Propuesta de ubicación: Sector Pumarejo, Alameda, San Julián.

De todos ellos solo se trata en el presente capítulo los relacionados con el punto 1, ya que los
demás se recogen en el capítulo de vivienda.

Propuestas de nuevos equipamientos

Para satisfacer las demandas del Área de Bienestar Social, las actuaciones para mejorar la oferta
de dotaciones y equipamientos de bienestar social propuestas son:

ASE-DC-01 Torneo. Se trata de una parcela localizada en la calle Torneo 30 sobre la que el
Nuevo Plan General propone su expropiación. El uso propuesto por el Área de Bienestar Social,
es de Centro de Baja Exigencia y Dependencias del Centro de Orientación e Información Social
para Personas sin Hogar. A la parcela se accede por la Plaza Pérez de Garayo, de importante valor
patrimonial arqueológico. Se propone que se ponga en valor el carácter arqueológico de la
Muralla y que pueda crearse una Plaza de ruinas y sobre estas un jardín vertical.

Antigua casa de Socorro. Se trata de una parcela que, en su día, fue casa de socorro y que en
la actualidad se encuentra abandonada. Se propone destinar a Centro de Día de Menores.

Los Conventos. La evidente falta de espacio en el Casco Antiguo obliga a pensar en reutilizar
edificios existentes, de ahí la propuesta de llegar a firmar convenios que posibiliten la
compatibilidad del uso actual de los conventos con el de residencia de mayores u otros usos.

Identificación	Localización	Programa	Gestión	Superficie
Hospital de los viejos	c/ Viejos	Centro de mayores	pública	618
Torneo	C/ Torneo	Centro de baja exigencia	ASE-DC-01	93
Antigua Casa de Socorro	c/ Jesus del Gran Poder	Centro de Día de Menores	pública	258
Conventos	Varios	Residencia mayores	privada	-

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



SIPS Bienestar Social

**EXISTENTES
PÚBLICOS**

- 1 Residencia Instituto Hispano Americano
- 2 Centro Agracia
- 3 Centro de atención a la mujer
- 4 UTS Casco Antiguo
- 5 Centro de atención a la mujer

PRIVADOS

- 6 Residencia de mayores
- 7 Residencia de sacerdotes
- 8 Colegio Mayor Universitario La Luz
- 9 Residencia Santo Cristo de los Dolores
- 10 Residencia La Misericordia
- 11 Hospital/Asilo Ntro. Sra. La Paz
- 12 Residencia El Valle
- 13 Centro de día Hermanas de la Caridad
- 14 Residencia La Filipensa

**EN CONSTRUCCIÓN
PÚBLICOS**

- 15 Residencia Hospital de Los Viejos

PRIVADOS

- 16 Centro de día Club Leones

PROPUESTAS DE EQUIPAMENTOS PREVISTAS EN EL PGOU

PÚBLICOS

- 17 Centro de baja exigencia
- 18 Centro de día de menores

.... Delimitación de actuaciones ARI - ASE
ASE-DC-01 TORNEO

PRIVADOS

- Conventos

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
ÁREA V: EQUIPAMIENTOS
P.D.



06 DIAGNOSTICO Y PROPUESTA: SIPS - BIENESTAR SOCIAL e: 1/5000

4.3.3 SOCIO-CULTURAL (S-SC)

Agrupar las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa. Está integrado por los siguientes tipos de centros:

- Centros cívicos asociativos
- Otros centros culturales monofuncionales
- Centros cívicos municipales
- Centros de culto
- Bibliotecas
- Museos
- Archivos
- Cultural recreativo

Las dotaciones asociadas a la cultura del casco antiguo en su conjunto suponen la imagen y el reconocimiento de Sevilla en el ámbito cultural. Por otro lado, la actividad cultural está ligada normalmente con las actividades turísticas, ocio y comercio, por tanto con capacidad para generar riqueza y empleo, lo que significa que cuanto más pujante sea la actividad cultural más se benefician las otras. Por tanto un objetivo de la estrategia planteada para el ARC es potenciar el desarrollo de la actividad cultural en el Casco Norte.

Las actividades culturales, a diferencia de otras dotaciones, se pueden desarrollar en muy variados espacios y comprenden actividades distintas. Así, el uso cultural puede estar ligado tanto a los espacios libres como a algún tipo de edificio y está relacionado con diferentes tipos de actividad urbana como por ejemplo: ocio (teatros, cines, auditorios...), actividades económicas (turismo, empresas dedicadas a producciones...), formativas (bibliotecas, archivos...) o profesionales (artistas...).

Así mismo, el tratamiento de los equipamientos en general y los culturales en particular, debe de posibilitar espacios de convivencia, entendidos como espacios de consumo colectivo diversificado que sirvan para más de un uso y permitan un modelo de gestión en la que puedan participar los colectivos y asociaciones ciudadanas. En esta línea es importante la colaboración de la iniciativa pública y privada con fórmulas de cooperación en la concesión, organización y gestión, que favorezcan la participación y apropiación social en los servicios colectivos y la mejora de productividad de los mismos. En ese sentido, las propuestas del Programa para el equipamiento socio-cultural, contemplan no solo los de carácter público sino también los privados.

En ese sentido, conviene hacer mención a que el equipamiento cultural de carácter privado es, sin duda, el de mayor superficie del Casco Antiguo. Contabilizando solo los Conventos e Iglesias, la superficie es mayor que la suma de todos los equipamientos públicos, sea del uso que sea.

A continuación se muestra la relación de las intervenciones de rehabilitación financiadas con cargo al presupuesto de la Gerencia de Urbanismo situados en el Casco Norte para edificios monumentales de carácter privado:

Identificación	Localización	Programa	Presupuesto.
Nstra Sra de la Consolación "Los Terceros"	Plaza Ponce de León	Iglesia	60.903,16
Capilla Dulce nombre de Jesús	Veracruz	Hermandad de la Veracruz	62.812,17

Propuestas

Con los objetivos mencionados, las propuestas incluidas en el Programa de Actuación para mejorar las instalaciones culturales y promover e incentivar la actividad cultural del Casco Norte se basan en los siguientes puntos:

1º Actuaciones programadas en el nuevo PGOU

Desarrollar el repertorio de actuaciones propuestas por el nuevo Plan General para la obtención de parcelas públicas con fines culturales, mediante Actuaciones Simples de Equipamiento (ASE), Áreas de Reforma Interior (ARI), ordenación directa o convenio. Las propuestas de usos son muy variadas y van desde la posibilidad de una nueva biblioteca de zona, la creación de nuevos espacios escénicos, la consolidación de algunas Salas Alternativas o el fomento de la artesanía.

Las parcelas destinadas a uso cultural son:

Localización	Uso específico	Gestión	Sup.
Calle Torneo	Biblioteca de zona	O.D	1.230
Palacio Pumarejo	Mixto	ASE-DC-03	1.726
Naves San Luis	Espacio escénico-cultural	ARI-DC-02	942
Encarnación	Espacio cultural	Nivel 2 y 3	1.375
Convento de Santa Clara	Casa de los Poetas y Biblioteca		8.171
Antigua Comisaría de Policía	Espacio cultural		5.555
Total			18.999

Biblioteca en calle Torneo: La Delegación de Cultura tiene programado la construcción de una Biblioteca de zona en el solar que el Plan General califica como S-SC en la calle Torneo, junto a la Pasarela de la Cartuja. En dicha parcela se ubicará dicho uso, junto con el de una Radio Local en la "Torre La Única".

ASE-DC-03 El Palacio del Pumarejo recientemente declarado BIC, se considera pieza clave para el área y de gran valor patrimonial y etnológico de equipamiento multifuncional. Se prevé la posibilidad de usos múltiples, entre otros el socio-cultural S-SC y de economía social S-EES.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Plaza de la Encarnación. En la actualidad se están realizando las obras para la Renovación Urbana de la Plaza de la Encarnación y su entorno. Su papel como un espacio abierto único dentro de la densa estructura de la ciudad, permite una gran variedad de actividades culturales, comerciales, deportivas y también de recreación y de encuentro con el Patrimonio Histórico. En la llamada Plaza Plaza 2: Plaza elevada. Se encuentran espacios exteriores libres, con la categoría de área de ocio, ya que se quieren completar con actividades culturales, recreativas y de espectáculos al aire libre. Así mismo, en la Plaza 3: Café panorámica y Mirador. Se plantea uso terciario (restaurante) y uso dotacional cultural en los Paseos en Mirador.

Monasterio de Santa Clara. La GU lleva interviniendo desde hace años en el antiguo Monasterio de Santa Clara en diferentes fases. Inicialmente se realizaron "Obras Urgentes de Seguridad e Intervención Arqueológica de Apoyo a la Rehabilitación" y el "Proyecto de Rehabilitación de Espacios Singulares" cuyas obras se están ejecutando. Como consecuencia del nuevo uso previsto para Casa de los Poetas está prevista la realización de sucesivas fases hasta completar la totalidad del Proyecto.

La Antigua Comisaría de Policía, edificio catalogado, situada en la Plaza de la Gavidia, con una superficie edificable de 7.616 m2. Por su estratégica localización, se propone que pueda tener diferentes usos, así, además de Centro de Salud, tal y como se expone en el punto correspondiente, tenga uso cultural.

Además, de las descritas, existen otra serie de actuaciones destinadas a la obtención de equipamientos culturales, con carácter específico ligados a restos arqueológicos, que se muestran a continuación:

Localización	Uso específico	Gestión	Sup.
Calle Baños	Baños Árabes	ASE-DC-10	482
Calle Enladrillada	Huerta del Rey Moro	ARI-DC-05	175
Plaza de la Encarnación	Centro Interpretación restos arqueológicos	Nivel 0	1.797
Plaza Pérez de Garayo	Puesta en valor y jardín vertical	Existente	568
Total			3.022

ASE-DC-10 Baños Árabes. Se trata de un equipamiento cultural para recuperar y poner en valor los restos de los Baños Árabes.

ARI-DC-05 Huerta del Rey Moro. Se trata de una actuación definida en el Plan Especial de Sta Lucía-Sta Paula, con los siguientes objetivos:

- Poner en valor como Huerta Histórica ligada a la Casa del Rey Moro. Se prevé usos botánicos, científicos, ambientales y lúdicos.. El equipamiento está relacionado con el jardín.
- Realizar una actuación arqueológica que ponga en valor todos los elementos de la Huerta (noría, pozo, etc.) y recupere las especies científicas medievales y la configuración global de la Huerta. Mantener y potenciar el arbolado, recuperando las especies originales.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Mejorar la conectividad peatonal entre la calle Sol, Enladrillada, Marteles y Pasaje Mallol.

El equipamiento propuesto consta de dos pequeñas parcelas para uso de la Huerta.

Plaza de la Encarnación. En la actualidad se están realizando las obras para la Renovación Urbana de la Plaza de la Encarnación y su entorno. Su papel como un espacio abierto único dentro de la densa estructura de la ciudad, permiten una gran variedad de actividades culturales, comerciales, deportivas y también de recreación y de encuentro con el Patrimonio Histórico. En la llamada Plaza 0: Nivel Arqueológico se encuentra la Zona arqueológica y el Museo Arqueológico.

Plaza Pérez de Garayo. El espacio al que hace referencia se encuentra incluido en el sector 9, "San Lorenzo-San Vicente", del Conjunto Histórico de Sevilla. Dicho sector cuenta con planeamiento específico de protección y normativa arqueológica incorporada, recogido en el Documento de Convalidación y Catálogo, aprobado el 28 de diciembre del 2000. Se propone la puesta en valor de la Muralla y la posibilidad de tratar el espacio con un jardín vertical.

Así mismo, existe una serie de equipamientos que se describen con detalle en los de economía social S-EES, relacionados con el uso artesanal, que participan muy directamente del carácter socio-cultural. Estos son:

Localización	Uso específico	Gestión	Sup.
Castellar	Espacio artesanal y expositivo	ASE-DC-04	736
Calle Dña María Coronel	Espacio artesanal y expositivo	ASE-DC-05	264
Fábrica de Sombreros	Centro Heliotropo de las Artes. Oficina de Promoción Económica y Cultural	ARI-DC-04	331
Antigua Sala Imperdible	Espacio artesanal y expositivo	Convenio	300
Total			1.631

ASE-DC-04 Castellar. Forma parte de una propuesta unitaria sobre un conjunto de parcelas con acceso desde calle Castellar para conseguir la revitalización del interior de esta manzana. La parcela linda con el Palacio de Dueñas, por lo que pretende poner en valor los espacios de contacto con los jardines del palacio, y se trata de una nave destinada a caballerizas de gran valor patrimonial. Se propone el uso de Economía Social ligado a un posible museo de Artesanía. Está parcela está en relación directa al Centro Heliotropo de las Artes

ARI-DC-04 FÁBRICA DE SOMBREROS. La actuación afecta a tres parcelas: Castellar 61, Heliotropo 2, 3 y 4º y calle Maravilla 17, del Sector 2: San Luis. El objetivo principal es la protección de las naves centrales de la actual Fábrica de Sombreros las cuales tienen un alto valor patrimonial, y destinadas para uso de Economía Social Socio-Cultural, en torno a las cuales se genera un espacio libre público que da acceso a una edificación destinada a locales y residencia sellando las medianeras existentes. Al espacio central se accede tanto desde la calle Heliotropo como desde las calles Castellar y Clavellinas a través de la edificación existente. A propuesta de la Delegación de Economía e Industria, se plantea como sede del Centro "Heliotropo" de las Artes. Este sería tanto una Oficina de Promoción Económica y Cultura como un Centro de Recuperación de la Cultura Tradicional, e impulsor de las Artes, ya sean artes decorativas como aplicadas, etc.

2º Apoyar y fomentar las Salas Alternativas existentes.

En el ámbito delimitado como ARC se han consolidado diferentes Salas Alternativas de carácter privado, que han venido desarrollando una interesante actividad cultural. Se trata de salas que, en los últimos 15 años, han atendido las necesidades de una parte de la sociedad que demandaba un tipo de programación escénica diferente. Salas que han contribuido de forma decisiva al desarrollo de las Artes Escénicas, habiendo crecido a su alrededor otras iniciativas culturales, "plataformas" que pretenden articularse mediante la promoción del empleo, la cultura y la educación. Por tal motivo se considera necesario apoyar tales iniciativas y seguir programando y gestionando espacios con características similares. No obstante, en la actualidad dichas actividades, al ir creciendo año tras año, se han visto limitadas por el espacio y las propias normativas; lo que supone que estén buscando otros lugares para trasladarse y poder seguir desarrollando la actividad. En ese sentido, lo deseable sería que sigan manteniendo su actividad en el Casco Norte ya que van destinadas a un público más local. Para apoyar tales iniciativas, algunas de las actuaciones propuestas para la obtención de nuevos suelos culturales van dirigidas a la posibilidad de ubicación de dichas salas.

Las salas existentes en la actualidad son:

Salas Alternativas	Localización	Superficie
Sala Imperdible	c/ San Antonio de Padua 9	Locales
Sala Cero	c/ Sol 5	locales
Sala Endanza	c/ San Luis 40	locales
Antigua sede TNT	c/ Curtidurías	locales
Casas Viejas	C/ Antonia Saenz	locales

De todas las existentes, la Sala TNT ya ha cesado su actividad en la calle Curtidurías y está realizando el Proyecto para trasladarse a una parcela cedida en uso por el Ayuntamiento en Pinomontano. Así mismo, la Sala Imperdible ha firmado recientemente un acuerdo con la propiedad del edificio para dejar las instalaciones actuales, comprometiéndose a invertir la indemnización obtenida en la construcción de un nuevo edificio, mediante cesión de uso, en una parcela municipal. La Sala Endanza desea seguir ejerciendo su actividad en el espacio actual, mejorando el edificio existente, sobre una parcela calificada como equipamiento y que será municipal una vez que se haya gestionado el Área de Reforma Interior definida en el PGOU. Respecto a Casas Viejas, su situación es algo distinta por cuanto no tiene regularizada su situación al tratarse de un grupo de "ocupas" que se han instalado en la parcela que el Plan General prevé expropiar para espacio Escénico. No obstante el uso propuesto es el mismo.

De las actuales parcelas ocupadas por Salas Alternativas el nuevo Plan General consolida como equipamientos, los siguientes:

Salas Alternativas	Localización	Gestión	Superficie
Antigua Sala Imperdible	c/ San Antonio Padua 9	Convenio	300
Sala Endanza	c/ San Luis 40	ARI-DC-02	942
Naves Macarena	c/ Antonia Saenz	ASE-DC-02	1.905
Antigua sede TNT	c/ Curtidurías	S*	949
Total			4.096

ARI-DC-02 Naves San Luis. La actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de los espacios industriales obsoletos del Casco Noreste. En este caso, se persigue la reactivación del tejido productivo en desuso, así como mejorar la permeabilidad y registro interno de la parcela. La Unidad está compuesta por tres parcelas: San Luis 40, 44 y Duque Cornejo 16, Se trata de una agrupación mixta de viviendas y naves industriales en desuso, cuya casa tapón organiza el contacto con la calle y el espacio interior. La actuación mejora la conectividad a través del nuevo espacio libre y un pasaje de conexión entre las calles San Luis e Hiniesta. Es objetivo de la actuación el mantener la actividad cultural que se desarrolla en una de las naves (sala de teatro alternativo), la cual se obtiene como cesión de equipamiento, SIPS Socio-Cultural.

La propuesta del Programa del ARC con relación a posibles parcelas para Salas Alternativas, queda de la siguiente manera:

Salas Alternativas	Localización	Gestión	Superficie parcela
Sala Alternativa	c/ Torneo	O.D	3.400
Sala Endanza	c/ San Luis 40	ARI-DC-02	942
Total			4.342

La nueva ubicación propuesta para la Sala Alternativa Imperdible, calificada con uso deportivo por el Nuevo Plan General, tiene tal tamaño que reúne los requisitos para posibilitar espacios de convivencia, entendidos como espacios de consumo colectivo diversificado que sirvan para más de un uso e incluso la colaboración de la iniciativa pública y privada con fórmulas de cooperación en la concesión, organización y gestión. Se trata así de favorecer la participación y apropiación social en los servicios colectivos para conseguir la mejora de productividad de los mismos. Ya que como consecuencia de las transformaciones demográficas y socioeconómicas, junto a la necesidad de equipamientos tradicionales, como el deportivo, educativo, etc., existe en la actualidad demandas de nuevos servicios más complejos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3º Posibilitar, mediante acuerdos o convenios, programaciones culturales (conciertos, exposiciones...) en equipamientos culturales de carácter privado (Iglesias, conventos, cines, teatros, etc.).

Otra propuesta para incrementar la vida cultural del Área, es la de hacer posible la programación de actividades culturales diversas (exposiciones, conciertos, etc.) por parte de la Delegación de Cultura (ICAS) sobre parcelas calificadas por el nuevo Plan General para uso cultural privado, siempre que se llegue a un convenio con la propiedad. Estos son:

3.1 Salas de Cines

Se trata de posibilitar la programación cultural en parcelas que el nuevo Plan General califica como Servicio de Interés Público y Social, con carácter privado, para no perder el actual uso cultural. Estas son:

Localización	Uso	Calificación	Sup.
Calle Amor de Dios	Cine Cervantes	S-SC*	1.504
Alameda de Hércules	Multicines Alameda	S-SC*	1.579
Calle Amor de Dios	Antigua Sala X	S-SC*	810

3.2. Conventos e Iglesias

Como equipamiento cultural de carácter privado (S-SC*), merece mención especial las Iglesias y Conventos ya que constituyen la mayor superficie dotacional del Área.

La presencia de numerosos conventos en el Casco Histórico de Sevilla, la disminución de la mayoría de las comunidades religiosas, así como el hecho de que los conventos sevillanos ocupen unas edificaciones de enorme interés patrimonial y una extensa superficie, suponen una oportunidad para diseñar una estrategia para su rehabilitación y puesta en valor. Estrategia basada en la posibilidad de insertar otros usos de reequipamiento, compatibles con la vida de las comunidades, que podrían revertir también en beneficio de las mismas para hacer frente tanto a su mantenimiento como a la restauración de un patrimonio histórico singular. De ahí que se haya diseñado un programa específico de actuación incluido en el ARC en la línea de reactivación funcional.

Para la instrumentación de este programa se deberían plantearse acuerdos de colaboración entre la GMU y las comunidades religiosas a partir de las posibilidades de intervención detectadas en cada caso desde una doble vertiente: cultural y socioeconómica.

Desde la dimensión cultural, la puesta en valor de estos enclaves pretende tres objetivos básicos:

- Restauración y conservación de un patrimonio arquitectónico de excepcional valor.
- Potenciar la arquitectura conventual como aliciente cultural y turístico para todo el casco, que puedan ser visitados y reconocidos dentro de un itinerario cultural singular.
- Fomento de las actividades culturales en los espacios conventuales. La Delegación de Cultura (ICAS) estaría dispuesta a programar actividades culturales (exposiciones y conciertos) siempre que se llegue a un convenio con la diócesis.

4º Ejes Culturales

El Programa de Actuación hace suya la propuesta de identificación de "ejes culturales" realizada desde la Universidad de Sevilla, e incluye otros nuevos, en base a la existencia de unos "ejes temáticos virtuales", reconocibles por los equipamientos culturales existentes en su trayectoria, con el fin de consolidarlos.

Se trata de facilitar la divulgación de los valores culturales que aportan una serie de equipamientos, mediante la identificación de itinerarios temáticos que los comunican, haciéndolos reconocibles mediante la urbanización, señalización, etc. Las actuaciones se plantean en base a la importancia de consolidar e incrementar en lo posible el carácter cultural en todos sus elementos, tanto de arquitectura como de urbanización. Además contribuiría a extender los efectos de las actuaciones sobre el tejido colindante.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS

Se les ha dado un nombre genérico a cada "eje", con el fin de identificarlos más fácilmente aunque, obviamente, incluyen otros usos además del propuesto. Los ejes considerados son:

Eje	Localización	Equipamientos existentes
C1: Teatro	C/ Calatrava	Conv. San Clemente-Teatro Alameda-Capilla del Carmen
C2: Historia	C/ Hombre de Piedra-Guadalquivir	C.C. Sirenas-Conv. Sta Clara
C3: Espacios Escénicos	C/ Pescadores-Hernan Cortes-Alcoy-Marqués de la Mina-Curtidurías	Cines Alameda-Sala Imperdible-Sala Cero-Antiguo TNT
C4: Música	C/ Baños	Conservatorio de Música
C5: Pintura	C/ Alfonso XII-Laraña-Martín Villa	Museo de Bellas-Artes-Facultad de Bellas Artes-Sala El Monte
C6: Conventos	C/ Sta Clara-Cardenal Espínola-San Juan Ávila- Sta. Vicente María	Conv. San Clemente, Conv. Sta Clara, Conv. Sta Ana, Palacio Bucarelli, Basílica Nstro Sr del Gran Poder, Conv. Sta Rosalía de Monjas Capuchinas, Antigua Comisaría La Gavidia, Instituto Hispanoamericano
C7: Iglesias	C/ San Luis-Bustos Tavera-Alhondiga	Muralla de la Macarena, Basílica de la Macarena, Palacio del Pumarejo, Iglesia de Sta Marina, CAT, Iglesia de San Luis, Parroqui de San Marcos- Monasterio Sta Mº del Socorro, Conv. Nstra Sra. de la Paz, Iglesia de Sta. Catalina

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



SIPS-Socio-Cultural
EQUIPAMIENTOS EXISTENTES
PÚBLICOS

- 1 Centro de Arte de Sevilla
- 2 Teatro Alameda
- 3 Capilla Nra. Sra. del Carmen
- 4 Centro cívico Las Sirenas
- 5 Biblioteca c/ Feria
- 6 Archivos de Protocolo

PRIVADOS

- Iglesias
- Conventos
- Teatros y Cines
- Otros

PROPUESTAS DE EQUIPAMIENTOS PREVISTAS EN EL PGOU
PÚBLICOS

- Salas Alternativas
- Arqueología
- Espacios Culturales

- 13 Casa de los Poetas
- 14 Biblioteca de zona
- 15 Sala Alternativa
- 16 Antigua Comisaría de Policía
- 17 Instituto Hispano Americano
- 18 Restos arqueológicos Pza. La Encarnación
- 19 Parcela Junto Torre Don Fadrique

..... Delimitación de actuaciones ARI - ASE

- ASE-DC-03_PUMAREJO
- ASE-DC-10_BAÑOS ÁRABES
- ARI-DC-02_NAVES SAN LUIS
- ARI-DC-05_HUERTA DEL REY MORO

PRIVADOS

- Espacios Culturales
- Otros

20 Pasaje Mallol

ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS

■ Enclaves y Secuencias

MURALLA HISTÓRICA

■

EJES CULTURALES

- C1 Teatro
- C2 Historia
- C3 Espacios Escénicos
- C4 Música
- C5 Pintura
- C6 Conventos
- C7 Iglesias

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
Secretaría de la Presidencia
ÁREA V: EQUIPAMIENTOS
P.D.



07 DIAGNOSTICO Y PROPUESTA: SIPS - SOCIAL CULTURAL e: 1/5000

4.3.4 ADMINISTRATIVO (S-EA)

Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativos y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local o las Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones o las Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

Se ha repetido en diferentes ocasiones el desequilibrio existente entre Casco Norte y Casco Sur, siendo el equipamiento administrativo quizá uno de los que más se acuse. Históricamente se ha concentrado el equipamiento administrativo en el Casco Sur, mientras que, en el norte, la superficie es muy escasa.

En todo el Área de actuación existen dos equipamientos administrativo que forma parte de los Sistemas Generales. Estos son: La Antigua Capitanía General de la Plaza de la Gavidia y la Delegación de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de la Plaza de San Andrés.

Respecto al sistema local, el Área cuenta con equipamientos administrativos relacionados fundamentalmente con EMASESA, la Consejería de Innovación Tecnológica y el Instituto de la Mujer.

	Localización	Uso	Superf.
Sistema General			
Antigua Capitanía General	Plaza de la Gavidia	C. Economía y Hacienda	2112
Delegación COPYT	c/ San Andrés	Delegación COPYT	1629
Sistema Local			
Convento de los Terceros	c/ Sol	EMASESA	2333
IDEA	c/ Torneo	Antiguo IFA. Cons. de Innovación	1730
Delegación de Gobernación	c/ Jesús del Gran Poder	Delegación de Gobernación	
Instituto de la Mujer	c/ Alfonso XII	Instituto de la Mujer	405

Propuestas de nuevos equipamientos

Las actuaciones para mejorar la oferta de dotaciones y equipamientos administrativos son:

Solar de Torneo. Se trata de un solar existente que se ha estado utilizando como aparcamiento en superficie en los últimos años y el Nuevo Plan General califica como equipamiento SIPS de carácter administrativo. La localización es inmejorable y el futuro edificio resulta ser una pieza importante en la definición del entorno de Puerta Real.

ASE-DC-08 Alameda. Solares en Alameda. Se trata de tres parcelas en la esquina de c/Amor de Dios y Alameda de Hércules sobre las que el Nuevo Plan General plantea una expropiación para equipamiento administrativo. El fin pretendido es: equilibrar el equipamiento administrativo en el Casco Norte; rematar la perspectiva de calle Amor de Dios y servir de dinamizador de la Alameda.

Centro de Estudios Andaluces en Plaza de Armas. Parcela calificada por el Nuevo Plan General, mediante Ordenación Directa, junto al Antiguo Convento de San Laureano. Se trata de una parcela localizada en el extremo oeste del ARC, en el entorno de Plaza de Armas, que cuenta con una superficie de 778 m2.

	Localización	Uso	Gestión	Superf.
Solar en Torneo	C/ Torneo	Confederación Hidrográfica	OD	4.658
Solares en Alameda	Alameda	Participación ciudadana	ASE-DC-08	355
Solar	Plaza de Armas	Centro de Estudios Andaluces	OD	778
TOTAL				5.791

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ASE/DC 08 ALAMEDA

mayo 2007

4.3.5 ECONOMÍA SOCIAL

Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen los siguientes tipos: Escuelas taller, Casas de oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices.

Por su carácter, el equipamiento destinado a Economía Social, en muchos casos, no necesita estar ubicado en una parcela completa, sino que el uso se resuelve en otro tipo de locales.

Como equipamiento existente, con carácter de Sistema General, está la Nave Singer. Se trata de una actuación contemplada en el proyecto URBAN, destinado a Talleres Ocupacionales que ha tenido continuidad hasta la actualidad. Existe, además, un nuevo equipamiento, de carácter local, destinado para actividades de Economía Social, que está en Proyecto en la actualidad. Se trata de la parcela localizada en el interior del Pasaje Quijano, que el Plan General califica para tal uso. Sobre dicha parcela la Delegación de Empleo ha encargado la redacción de un proyecto destinado a "Centro de orientación y Escuela Taller".

Identificación	Localización	Gestión	Programa	Superf.	Presupuesto
Nave Singer	c/ Lumberas	Existente	Talleres ocupacionales	678	302.123,80
Pasaje González Quijano	Pasaje González Quijano	En construcción	Centro de orientación y escuela taller	884	1.343.963,65

Propuesta de nuevos equipamientos

Se propone como uso de Economía Social S-EES, una serie de equipamientos muy ligados a la tradición artesanal y, por tanto, a la cultura. Estos son:

Identificación	Localización	Uso específico	Gestión	Sup.
Palacio del Pumarejo	Pza Pumarejo	Mixto	ASE-DC-03	100
Antiguas caballerizas	Castellar	Artesanía	ASE-DC-04	736
Parcela	C/ Dña María Coronel	Espacio artesanal	ASE-DC-05	264
Fábrica de Sombreros	C/ Heliotropo	Centro Heliotropo de las Artes. Oficina de Promoción Económica y Cultural	ARI-DC-04	331
Antigua Sala Imperdible	C/ Curtidurías	Artesanía	Convenio	300
Corral de vecinos	C/ San Julián	Talleres Artesanales	ASE-DC-07	418
Nave Goles	C/ Baños	Talleres ocupacionales	ASE-DC-11	553
Naves Macarena	C/ Macarena	Talleres Artesanales	ASE-DC-02	1.905
Total				4.607

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ASE-DC-03 El Palacio del Pumarejo recientemente declarado BIC, se considera pieza clave para el área y de gran valor patrimonial y etnológico de equipamiento multifuncional. Se propone para él un uso mixto, donde tendría cabida entorno a un 10% de uso artesanal.

ASE-DC-04 Castellar. Forma parte de una propuesta unitaria sobre un conjunto de parcelas con acceso desde calle Castellar para conseguir la revitalización del interior de esta manzana. La parcela linda con el Palacio de Dueñas, por lo que pretende poner en valor los espacios de contacto con los jardines del palacio, y se trata de una nave destinada a caballerizas de gran valor patrimonial. Se propone el uso de Economía Social ligado a un posible museo de Artesanía. Está parcela está en relación directa al Centro Heliotropo de las Artes

ASE-DC-05 Doña María Coronel. Actuación comprendida dentro de una propuesta que la Gerencia de Urbanismo plantea para equipamiento público en Dña. María Coronel junto al conjunto de la Iglesia de La Paz. El uso podría ser de espacio artesanal y expositivo.

ARI-DC-04 FÁBRICA DE SOMBREROS. La actuación afecta a tres parcelas: Castellar 61, Heliotropo 2, 3 y 4ª y calle Maravilla 17, del Sector 2: San Luis. El objetivo principal es la protección de las naves centrales de la actual Fábrica de Sombreros las cuales tienen un alto valor patrimonial, y destinadas para uso Socio-Cultural, en torno a las cuales se genera un espacio libre público que da acceso a una edificación destinada a locales y residencia sellando las medianeras existentes. Al espacio central se accede tanto desde la calle Heliotropo como desde las calles Castellar y Clavellinas a través de la edificación existente. A propuesta de la Delegación de Economía e Industria, se plantea como sede del Centro "Heliotropo" de las Artes. Este sería tanto una Oficina de Promoción Económica y Cultura como un Centro de Recuperación de la Cultura Tradicional, e impulsor de las Artes, ya sean artes decorativas como aplicadas, etc.

Antigua Sala Imperdible. Espacio obtenido mediante Convenio, en el que se recoge el deber de ceder un Local de 300 m2. Dicho espacio podría destinarse a talleres artesanales y expositivo.

ASE-DC-07 San Julián. Se trata de un conjunto formado por dos edificios contiguos. Uno situado en la Plaza de San Julián 8, junto a la Hermandad de la Hiniesta, y el otro en la calle Sollo. Sobre ambas parcelas, el Nuevo Plan General propone su expropiación al considerar que la actuación supone una oportunidad tanto para implantar un uso dotacional como para actuar en un edificio protegido. Se propone el uso artesanal, junto con el centro de mayores como el más adecuado teniendo en cuenta la tipología de la edificación existente.

ASE-DC-02 Naves Macarena. Actuación que el Plan General define junto a la Muralla Histórica para uso dotacional. Tiene como fin dinamizar la actividad en calle Macarena y contribuir a poner en valor las Murallas, así como recualificar el entorno.

ASE-DC-11 Se propone la Nave Goles, obtenida mediante expropiación, para uso de talleres ocupacionales y Programas de formación. Además se incluyen la posibilidad de espacios ubicados en diferentes locales, según programación de las Áreas de Economía e Industria y la Delegación de Empleo, que no se contabilizan por no tratarse de parcelas completas.

4.3.6 SERVICIO PÚBLICO

Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

- Mantenimiento y limpieza de la ciudad
- Seguridad y protección ciudadana
- Abastecimiento alimentario
- Defensa y Justicia
- Servicios funerarios
- Otros servicios públicos

De todos los que incluye el uso pormenorizado, el Área cuenta con dos Mercados existentes, Feria y Encarnación y una Comisaría de Policía puesta en marcha. Así como la posible instalación de LIPASAM en los actuales Tinglados del Telecabina.

El actual mercado de la Encarnación son unas instalaciones que se construyeron con carácter temporal y que están pendientes de traslado. Este se producirá cuando se termine el nuevo mercado, situado en el área central de la Plaza, formando parte de un Proyecto más complejo que incluye la puesta en valor de los restos arqueológicos y otros espacios comerciales.

Respecto a la nueva Comisaría de Policía, se trata de un edificio que se está terminando de construir en un solar de la Alameda.

Identificación	Localización	Programa	Gestión	Superficie
Encarnación	Plaza de la Encarnación			4.121
Mercado	c/ Feria	Mercado	existente	1524
Comisaría de Policía	Alameda	Grupos de Investigación, Seguridad Ciudadana y Atención al ciudadano	en obras	1514

Plaza de la Encarnación. En la actualidad se están realizando las obras para la Renovación Urbana de la Plaza de la Encarnación y su entorno. Su papel como un espacio abierto único dentro de la densa estructura de la ciudad, permite una gran variedad de actividades culturales, comerciales, deportivas y también de recreación y de encuentro con el Patrimonio Histórico. En la llamada Plaza 1: Nivel del Mercado. Se ubica el Mercado de Abastos y el área Comercial para uso terciario y de ocio.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



SIPS-Economía Social

EXISTENTES

- 1 Talleres ocupacionales Nave Singer

EN CONSTRUCCIÓN

- 2 Centro de orientación y escuela taller Pasaje González Quijano

PROPUESTAS DE EQUIPAMIENTOS PREVISTAS EN EL PGOU

- 3 Talleres ocupacionales
- 4 Antigua Sala La Imperdible
- 5 Antigua Sede TNT
- 6 Palacio del Pumarejo
- 7 Naves Macarena
- 8 Centro de día de la tercera edad San Julián
- 9 Antigua Fábrica de Sombreros
- 10 Museo de la Artesanía
- 11 Doña M^a Coronel

Delimitación de actuaciones ARI - ASE

- ARI-DC-04 FÁBRICA DE LOS SOMBREROS
- ASE-DC-02 NAVES MACARENA
- ASE-DC-03 PUMAREJO
- ASE-DC-04 CASTELLAR
- ASE-DC-05 DOÑA MARIA CORONEL
- ASE-DC-07 SAN JULIÁN

SIPS-Servicios Públicos

EXISTENTES

- 12 Mercado c/ Feria

EN CONSTRUCCIÓN

- 13 Comisaría de Policía
- 14 Mercado de la Encarnación

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.

El Secretario de la Presidencia

P.D.

09 DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA: SIPS ECONOMIA SOCIAL Y SIPS SERVICIOS PUBLICOS

e: 1/5000

5 Relación de actuaciones propuestas

A continuación se enumeran los nuevos equipamientos propuestos, obtenidos del análisis efectuado por cada uso pormenorizado. Se ha distinguido los equipamientos en suelo urbano entre el consolidado y no consolidado.

Cuadro resumen de propuestas en Suelo Urbano

USO_PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	ÁREA (m2)
Equipamiento educativo	Solar	c/ Arrayán-Divina Pastora	2598
Equipamiento educativo	El Valle	c/ Mª Auxiliadora	466
Equipamiento educativo	El Valle	c/ Mª Auxiliadora	3233
Equipamiento deportivo	Telecabina	c/ Torneo	7627
Equipamiento deportivo	El Valle	c/ El Valle	2362
SIPS-Bienestar Social	Edificio	c/ Cruz Verde	37
SIPS-Bienestar Social	Antigua Casa de Socorro	c/ Jesus del Gran Poder	258
SIPS-Bienestar Social	Hospital de los Viejos	c/ Viejos	618
SIPS-Socio-Cultural	Inst. Hispano Americano	c/ Sta Vicente Mª	296
SIPS-Socio-Cultural	Antigua C. de Policía	Plaza de la Concordia	2061
SIPS-Socio-Cultural	Sala Alternativa	c/ Torneo	3220
SIPS-Socio-Cultural	Torneo Biblioteca de zona	c/ Torneo	3122
SIPS-Socio-Cultural	Santa Clara: Casa de Poetas	c/ Sta. Clara	8171
SIPS-Socio-Cultural	Parcela junto Torre Fadrique	c/ Becas	1145
SIPS-EES	Antigua Sala Imperdible	c/ Curtidurías	300
SIPS-Administrativo	Patio San Laureano	c/ Torneo	778
SIPS-Administrativo	Solar	c/ Torneo	4658

Cuadro resumen de propuestas en Suelo Urbano No Consolidado

USO_PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	ÁREA (m2)
Equipamiento educativo	Vascongadas	ARI-DC-01	1007
SIPS-Bienestar Social	Centro de baja exigencia	ASE-DC-01	93
SIPS-Economía Social	San Julián	ASE-DC-07	418
SIPS-Economía Social	Antigua Fáb.de Sombreros	ARI-DC-04	736
SIPS-Economía Social	Artesanía	ASE-DC-04	331
SIPS-Socio Cultural	Baños Árabes	ASE-DC-10	482
SIPS-Economía Social	Dña. Mª Coronel	ASE-DC-05	264
SIPS-Socio Cultural	Palacio del Pumarejo	ASE-DC-03	1726
SIPS-Socio Cultural	Huerta del Rey Moro	ARI-DC-05	87
SIPS-Socio Cultural	Huerta del Rey Moro	ARI-DC-05	88
SIPS-Economía Social	Naves Macarena	ASE-DC-02	1505
SIPS-Socio Cultural	Sala Endanza	ARI-DC-02	942
SIPS-Administrativo	Sede Particip. Ciudadana	ASE-DC-08	355
SIPS-Economía Social	Talleres Ocupacionales	ASE-DC-11	553

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



6 Criterios y propuesta de priorización.

En elementos como los equipamientos, siempre necesarios, es difícil establecer prioridades, por ello se ha optado por establecer unos criterios que se concretan en una propuesta

1. La mayor o menor entidad de la actuación y lo que signifique de recualificación para la zona.
2. La mayor o menor relación de los servicios que prestan los equipamientos con las necesidades de la población objeto de atención del Área. Sin descartar las amplias necesidades a cubrir, se consideran preferentes los equipamientos que satisfagan las necesidades de las personas mayores, de los jóvenes, y de aquellas familias de niveles de renta bajos y medios. Equipamientos de los tipos englobados en Bienestar Social, Educativo, Salud, Deportivo y de Economía Social.
3. Que necesite gestión para conseguirlo (ASE y ARI) o que sea suelo público y solo se trate de programar la construcción del edificio.
4. La posibilidad de construir aparcamientos de residentes.

Con los criterios expuestos se proponen dos niveles de intervención: Nivel 1 y Nivel 2

Nivel 1

Son aquellos equipamientos cuya ejecución, además de necesaria, recualifica el entorno.

Se consideran que son de carácter estructural aquellos que se encuentran en áreas estratégicas, son de fácil gestión y responden a necesidades prioritarias:

- Eje del Río
- El Valle
- Macarena
- Alameda

Estas cuatro áreas, localizadas en los extremos oeste, este, norte y centro respectivamente, junto con la Encarnación en el sur, constituyen las áreas estratégicas del Casco Norte.

• Eje del Río

ESPACIO	USO_PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	ÁREA (m2)
1	Equipamiento deportivo	Telecabina	c/ Torneo	7627
2	SIPS-Socio Cultural	Espacio Escénico	c/ Torneo	3220
3	SIPS-Socio-Cultural	Biblioteca	c/ Torneo	3122
4	SIPS-Administrativo	Junto Patio San Laureano	c/ Torneo	778
5	SIPS-Administrativo	Solar	c/ Torneo	4658

• El Valle

ESPACIO	USO_PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	ÁREA (m2)
6	Equipamiento deportivo	El Valle	c/ El Valle	2362
7	Equipamiento educativo	El Valle	c/ Mº Auxiliadora	3233
8	Equipamiento educativo	El Valle	c/ Mº Auxiliadora	466
9	SIPS-Socio Cultural	Huerta del Rey Moro	ARI-DC-05	87
10	SIPS-Socio Cultural	Huerta del Rey Moro	ARI-DC-05	88

• Macarena

ESPACIO	USO_PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	ÁREA (m2)
11	SIPS-Socio Cultural	Palacio del Pumarejo	ASE-DC-03	1726
12	SIPS-Economía Social	Naves Macarena	ASE-DC-02	1505

• Alameda

ESPACIO	USO_PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	ÁREA (m2)
13	SIPS-Sociocultural	Santa Clara - Casa de los Poetas		8.171
14	SIPS-Administrativo	Sede Participación Ciudadana	ASE-DC-08	355

Nivel 2

Se consideran de nivel 2, el resto de propuestas de equipamiento

ESPACIO	USO_PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	ÁREA (m2)
15	Equipamiento educativo	Solar	c/ Arrayán-Div. Pastora	2598
16	Equipamiento educativo	Vascongadas	ARI-DC-01	1007
18	SIPS-Bienestar Social	Antigua Casa de Socorro	c/ Jesús Gran Poder	258
19	SIPS-Bienestar Social	Centro de baja exigencia	ASE-DC-01	93
30	SIPS-Economía Social	San Julián	ASE-DC-07	418
20	SIPS-Socio Cultural	Inst. Hispano Americano	c/ Sta Vicente Mº	296
21	SIPS-Socio-Cultural	Antigua C. de Policía	Plaza Concordia	2061
27	SIPS-Economía Social	Antigua Fáb. Sombreros	ARI-DC-04	736
28	SIPS-Economía Social	ArtesanYá	ASE-DC-04	331
29	SIPS-Economía Social	Dña Mª Coronel	ASE-DC-05	264
22	SIPS-Socio Cultural	Baños Árabes	ASE-DC-10	482
23	SIPS-Socio Cultural	Sala Endanza	ARI-DC-02	942
31	SIPS-Economía Social	Antigua Sala Imperdible	Convenio	300
26	SIPS-Economía Social	Nave Goles	ASE-DC-11	553

Privados:

ESPACIO	USO_PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	ÁREA (m2)
17	Educativo*	Calderón de la Barca	ARI-DC-08	1.064
24	SIPS *	Junto a Convento	C/ Pasaje Mallol	636
25	SIPS *	Junto a Torre Don Fadrique	C/ Lumbreras	2.334
32	SIPS- SC	Antigua TNT	C/ Curtidurias	950

En cualquier caso, los niveles de intervención se definen con más precisión en el cuadro resumen del Programa de Actuación del Área.

Con independencia de esta extensa relación de equipamientos previstos por el PGOU para el Casco Norte, en el desarrollo de este Programa de Actuación podría constatarse que estas previsiones son insuficientes o inadecuadas para las demandas sociales específicas del Área. En este caso, al igual que este Programa de Actuación prevé le figura del Plan Especial de Vivienda Protegida para disponer de inmuebles donde desarrollar actuaciones de vivienda, al amparo de los artículo 14 y 160 de la LOUA, también sería posible incluir entre los objetivos de dicho Plan Especial la obtención de inmuebles para otros usos declarados de interés social, de este modo podrán gestionarse inmuebles de singular interés para su destino a las nuevas demandas de equipamientos que no estén previstas en el PGOU.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PROPUESTAS DE EQUIPAMIENTOS

NIVEL 1

EL RIO

EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

SIPS-SOCIO CULTURAL

SIPS-EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS

- 1 Telecabina
- 2 La Imperdible
- 3 Biblioteca Central
- 4 Plaza de Armas
- 5 Solar

EL VALLE

EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

SIPS-SOCIO CULTURAL

- 6 El Valle
- 7 El Valle
- 8 El Valle
- 9 Huerta del Rey Moro
- 10 Huerta del Rey Moro

MACARENA

SIPS-SOCIO CULTURAL

SIPS-ECONOMÍA SOCIAL

- 11 Palacio del Pumarejo
- 12 Naves Macarena

ALAMEDA

SIPS-EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS

- 13 Sede Participación Ciudadana
- Delimitación de actuaciones ARI - ASE
- ARI-DC-01_VASCONGADAS
- ARI-DC-02_NAVES SAN LUIS
- ARI-DC-04_FABRICA DE SOMBREROS
- ARI-DC-05_HUERTA DEL REY MORO
- ARI-DC-08_CASTELLAR
- ASE-DC-01_TORNEO
- ASE-DC-02_NAVES MACARENA
- ASE-DC-03_PUMAREJO
- ASE-DC-04_CASTELLAR
- ASE-DC-05_DOÑA MARÍA CORONEL
- ASE-DC-07_SAN JULIÁN
- ASE-DC-08_ALAMEDA
- ASE-DC-09_MENDOZA RÍOS-G.RAMOS
- ASE-DC-10_BANOS ÁRABES
- ASE-DC-11_NAVES GOLES

NIVEL 2

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS PÚBLICOS

- 14 Solar
- 15 Vascongadas

PRIVADOS

SIPS-BIENESTAR SOCIAL

- 16 Calderón de la Barca
- 17 Centro de día de menores
- 18 Centro de Baja exigencia
- 19 Santa Clara

SIPS-SOCIO-CULTURAL PÚBLICOS

- 20 Instituto Hispano Americano
- 21 Antigua Comisaría de Policía
- 22 Baños Árabes
- 23 Sala Endanza
- 24 Parcela Junta Torre Don Fadrique

PRIVADOS

SIPS-ECONOMÍA SOCIAL PÚBLICOS

- 25 Pasaje Mallol
- 26 Nave Goles
- 27 Antigua Fabrica de Sombreros
- 28 Artesanía
- 29 Doña Mª Coronel
- 30 San Julián, Artesanía
- 31 Antigua Sala La Imperdible

PRIVADOS

- 32 Antigua Sede TNA

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.

Secretaría de la Presidencia

ÁREA V: EQUIPAMIENTOS

P.D.

10 PROPUESTA: EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS

e: 1/5000

EQUIPAMIENTOS

EXISTENTES

EDUCATIVO

PÚBLICO

PRIVADO

DEPORTIVO

PÚBLICO

SIPS

PÚBLICO

PRIVADO

PROPUESTAS DE EQUIPAMIENTOS PREVISTAS EN EL PGOU

EDUCATIVO

PÚBLICO

DEPORTIVO

PÚBLICO

SIPS

PÚBLICO

PRIVADO

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Presidencia
P.D.

11 DIAGNOSTICO Y PROPUESTA: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, DEPORTIVO Y SIPS

e: 1/5000

EQUIPAMIENTOS

EXISTENTES

EDUCATIVO

PÚBLICO

PRIVADO

DEPORTIVO

PÚBLICO

SIPS

PÚBLICO

PRIVADO

PROPUESTAS DE EQUIPAMIENTOS PREVISTAS EN EL PGOU

EDUCATIVO

PÚBLICO

DEPORTIVO

PÚBLICO

SIPS

PÚBLICO

PRIVADO

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
Secretaría de la Presidencia
P.D.



12 DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA: USOS PORMENORIZADOS e: 1/5000

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÁREA VI ACCIÓN SOCIAL Y PARTICIPACIÓN

Introducción.

El Sistema Público de Servicios Sociales, por definición, es el conjunto de servicios y prestaciones que, insertándose con otros elementos del Bienestar Social, tiene como finalidad **la promoción y desarrollo** pleno de todas las personas y grupos dentro de la sociedad, para la obtención de un mayor bienestar social y mejor calidad de vida, en el **entorno de la convivencia**; así como **prevenir y eliminar** las causas que conducen a la marginación social.

Entre los objetivos fundamentales de los Servicios Sociales se puede destacar el de la Prevención de las circunstancias que originan la marginación, así como la promoción de la plena inserción de las personas y los grupos en la vida comunitaria.

Las prestaciones básicas y servicios propios de los Servicios Sociales útiles o necesarios como referente para esta Área de Acción Social, pueden sintetizarse en tres:

- A. Ayuda a domicilio y otros apoyos a la unidad convivencial.
- B. Alojamiento alternativo.
- C. Prevención e Inserción Social.

Objetivos

Los objetivos de rehabilitación física del espacio urbano deben complementarse con acciones dirigidas a mejorar las condiciones socioeconómicas del ARC; y, en este sentido, es de especial interés incorporar **programas de contenido social** dirigidos a los sectores de población más vulnerables (ancianos, atención a la familia, mujeres, inmigrantes, drogodependientes o grupos marginales, etc...), así como líneas concretas que permitan el incentivo de las actividades económicas; tanto para implantar nuevas actividades como para propiciar el mantenimiento de aquéllas que requieren una atención por su carácter tradicional, y todo ello como actividades que diversifican y enriquecen la vida urbana del sector.

La recuperación socioeconómica en el ámbito del ARC Casco Norte encuentra unos claros antecedentes en las actuaciones desarrolladas al amparo del Proyecto Urban. De hecho, el conjunto de las actuaciones sociales derivadas del mismo supuso el 34,33% del total del presupuesto frente al 62% que se destinó a actuaciones urbanísticas o de infraestructuras.

Se plantea así como estrategia de partida el análisis de las medidas de alcance socioeconómico previstas en dicho Proyecto; la situación actual de las actuaciones emprendidas entonces y la posibilidad de continuidad de las mismas en la idea de rentabilizar experiencias de coordinación e impulso administrativo así como las estructuras organizativas creadas para dicho Proyecto.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



De los programas que se impulsaron en su día como apoyo al Urban resulta de interés incorporar a las distintas áreas municipales responsables de programas de contenido social o económico. Conocer los programas desarrollados, los que existen en la actualidad, su alcance, sus aciertos o posibles mejoras, y definir nuevas actuaciones en esta línea antes indicada, son las aportaciones y cooperación que, para poder definir el Programa del ARC Casco Norte en su vertiente más social, se demanda a las Áreas de Bienestar Social e Igualdad del Ayuntamiento de Sevilla. Su acción debe coordinarse asimismo con los correspondientes organismos de la Administración Autonómica: en este caso, el Instituto Andaluz de la Mujer, dependiente de la Consejería de Bienestar Social e Igualdad, Delegación Provincial de Sevilla.

Asimismo las áreas de Economía e Industrias y el Área de Empleo, junto al Área de Cultura y el Consorcio de Turismo pueden aportar su particular visión en cuanto a las diferentes líneas de actuación que debe plantearse el Programa del ARC, con actuaciones que puedan redundar en la actividad socioeconómica emprendedora y de políticas de empleo; en la mejora dotacional así como en la deseable diversificación funcional del ámbito.

Como objetivos concretos se plantean:

1. Instaurar programas socioeducativos relacionados con la pedagogía del hábitat, que fomenten actitudes positivas en cuanto a hábitos saludables, al buen uso y mantenimiento de los espacios.
2. Fomentar la cohesión social e interculturalidad entre los vecinos y vecinas de la zona así como el aumento de la convivencia, civismo y su participación en la toma de decisiones.
3. Aumentar la empleabilidad de sus habitantes mediante procesos de orientación y formación e inserción adaptados a su perfil y situación así como al mercado laboral.
4. Promover la actividad empresarial de la zona apoyando iniciativas de autoempleo, economía solidaria y mejorando las condiciones de empleo de los distintos perfiles.
5. Apoyar y fomentar las Empresas Colaboradoras de Inserción Laboral como instrumento de inserción sociolaboral y de promoción socioeconómica de la Zona.
6. Intervenir y sensibilizar a los ciudadanos y ciudadanas de la Zona así como a la población en general.
7. Favorecer e impulsar el desarrollo de Empresas de Inserción que se ubiquen en el territorio del ARC.
8. Promover la inclusión de cláusulas sociales en los pliegos de condiciones de licitaciones de las obras y servicios que efectúen las administraciones públicas.

Por último, el Programa del ARC, como documento necesario para concretar las líneas de actuación que posibiliten la recuperación y mejora integral de la zona, podría así completar la línea de intervención iniciada con el Plan URBAN en el año 93, por lo que resulta útil hacer un breve resumen de sus contenidos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



L14. PROGRAMAS SOCIALES DE ATENCIÓN A LOS SECTORES MÁS DESFAVORECIDOS DEL ARC

1. ANTECEDENTES: LAS ACTUACIONES SOCIALES DEL PROYECTO URBAN, 1993-2000

El Proyecto Urban comprendía el espacio urbano central del Casco Norte, las áreas más interiores del mismo, sobre las que el PGOU de 1987 había previsto una importante operación de reestructuración urbana: el barrio de San Luis y una amplia zona en torno a la Alameda de Hércules, espacios ambos afectados por una acusada degradación física, funcional y social.

El Proyecto Urban, desarrollado entre los años 1993-2000 y con cargo a fondos FEDER de la Comunidad Europea, fue concebido y ejecutado como un **Proyecto Integrado de actuación urbana**. Con un ámbito espacial de 28 has, localizado en las áreas de San Luis y Alameda de Hércules, tuvo un carácter de actuación integral y una inversión total de 15.772 miles de Euros (2.625 millones de ptas.)

Hay que destacar que en la ejecución del Proyecto, el conjunto de las actuaciones sociales supuso el 34,33% del total, frente al 62% que se destinó a actuaciones urbanísticas o de infraestructuras.

El Proyecto Urban se dotó de equipos pluridisciplinares y designó un responsable de cada uno de los programas garantizando la **igualdad de oportunidades hombre/mujer**.

El proyecto preveía la **complementariedad de las actuaciones desarrolladas**:

Se intentó integrar los diversos programas de forma que los usuarios y beneficiarios de éstos puedan alcanzar situaciones de inserción laboral; y se completaron actuaciones Urban con otras actuaciones municipales, públicas y privadas, complementando las actuaciones de promoción privada con financiación pública para el desarrollo social y económico del barrio potenciando las sinergias existentes.

La Delegación de Urbanismo llevó la coordinación del Proyecto para que la toma de decisiones se hiciese de forma ponderada entre los grupos políticos y que los vecinos y entidades tuviesen acceso a esta toma de decisiones.

Participación de agentes sociales. Para el desarrollo del Proyecto se mantuvieron contactos con más de 600 comercios y Pymes de la zona y con unas dos mil empresas de Sevilla y entidades colaboradoras sin ánimo de lucro, a fin de garantizar la contratación de los desempleados beneficiarios del Urban y la renovación del tejido económico como factor de regeneración socio-económica de la zona. A su vez surgieron 56 nuevas actividades económicas en el barrio.

Por lo que se refiere a los vecinos, desde el inicio del Proyecto se constituyó **el Consejo Social Urban** con la participación de 64 entidades sociales cuyo funcionamiento se arbitra a través de tres grupos de trabajo en los que participan directamente los vecinos.

• **Programas sociales del Proyecto Urban**

Objetivos generales previstos: Promover socialmente la población del sector, paliando las carencias de colectivos concretos: ancianos, menores, mujeres que ejercen la prostitución, personas con problemas de drogodependencias, personas con especial dificultad de inserción social y marginados sin hogar.

Incrementar las actividades deportivas y juveniles, fomentando el desarrollo de actividades culturales, recreativas y asociativas, para un completo desarrollo de la persona y un fortalecimiento de los vínculos sociales.

Informar a la población del sector sobre métodos de prevención de la drogadicción y atención a la salud.

Fomentar la participación de la población del sector y de la ciudad en la ejecución y conocimiento del proyecto.

Actuaciones y objetivos realizados: Se realizaron programas artesanales y de promoción social, dirigidos fundamentalmente a la tercera edad y a las familias con problemas, con la puesta en funcionamiento de un Centro de Día para la tercera edad y otro para la infancia, y el establecimiento de un Centro de Atención Médica para la Mujer y el Niño Sano.

Las Campañas de Prevención y Protección contra el virus VIH; la hepatitis y las enfermedades de transmisión sexual, así como las jornadas informativas en colegios, ONGs, en asociaciones de vecinos y de padres de la zona, etc. se han desarrollado en colaboración con ONGs y entidades sociales.

Igualmente se desarrollaron campañas culturales y de dinamización social, fomentando las actuaciones promovidas por asociaciones y ONGs y se elaboraron programas específicos de carácter recreativo y de formación dirigidos a los más jóvenes, como la creación de talleres de prensa, de pintura, de conocimientos del medio urbano y la formación de líderes vecinales.

Se trabajó en colaboración con entidades ciudadanas atendiendo a todos los colectivos mencionados, aunque se considera que el trabajo con la juventud acaso fuese insuficiente por no disponer de dotaciones deportivas (en construcción en la actualidad).

Como centros específicos para los programas sociales y durante el desarrollo del Proyecto Urban estuvieron funcionando:

- Centro de Inserción y Rehabilitación: dirigido a extoxicómanos
- Centro de Atención a la Mujer y Niño Sano.
- Oficina de Información del Proyecto Urban.

• **Programas de formación del Proyecto Urban**

Objetivos generales previstos: Realizar un conjunto de actividades destinadas a la orientación, formación y aprendizaje del sector de la población que se encuentra en una situación de desempleo o de difícil inserción laboral ante la falta de oportunidades, con una orientación profesional permanente.

Actuaciones y objetivos realizados: La realización de programas de formación conjuntamente entre el Área de Bienestar Social y Economía y Empleo comienza con la iniciativa "Horizont", dentro del Programa "Personas". Esta metodología fue corregida y mejorada en el Urban y se ha podido aplicar a muchos más destinatarios del resto de la ciudad en otros programas municipales.

En todos los programas de formación y empleo fue requerida la residencia en la Zona Urban como requisito de selección.

Algunos programas de formación ocupacional, como el de pintura, revocado y estuco y el de orfebrería ya habían sido realizados anteriormente.

El resto de programas, salvo la participación en ferias y exposiciones, fueron específicos del Proyecto. Esta fue la primera vez que se ha establecido una Oficina de Promoción Económica y Orientación Laboral y que se ha trabajado en el desarrollo de nuevas iniciativas empresariales y en el programa de formación e inserción de aprendices.

Se desarrollaron actuaciones dirigidas a sectores sociales específicos, con mujeres.

- 210 personas participaron en procesos de formación.
- 55 personas han recibido formación becada.
- Se han insertado 170 personas a través del proyecto Personas mediante la utilización del método del itinerario personalizado de inserción.
- Se ha recuperado la figura del aprendiz.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. ESTADO ACTUAL Y NECESIDADES DE INTERVENCIÓN SOCIAL EN EL ARC.

- Los Programas que actualmente viene desarrollando la Delegación de Bienestar Social del Ayuntamiento de Sevilla.
 - Servicio de Ayuda a Domicilio para Mayores y discapacitados
 - Servicio de Ayuda a Domicilio para Menores/Familias.
 - Programa Marco de Mayores:
 - Módulo de potenciación de la memoria
 - Módulo de habilidades sociales
 - Módulo de autoestima.
 - Servicio de Teleasistencia.
 - Unidad de asesoramiento sobre recursos sociales jurídicos y de ocio para mayores (Servicio de Cooperación Social):
 - Pensiones.
 - IMSERSO
 - Termalismo
 - Asesoramiento sobre prestaciones, etc...

Estos programas se aplican en todos los distritos y barrios de Sevilla, y, como dato significativo, puede constatarse cómo, por su peor situación socio-económica, en el Casco Norte se invierte el 70% del presupuesto del distrito Casco Antiguo.

La Delegación de Bienestar Social mediante estudios propios e información de otras delegaciones, etc, posee indicadores suficientes para justificar que el Casco Norte merece una atención preferente en temas sociales con respecto a otras áreas de la ciudad.

Entre otros:

- la existencia de un mayor número de solicitudes de asistencia
- mayor población de riesgo de exclusión, vulnerabilidad o pobreza
- necesidades de hogares con riesgo de exclusión, etc.

Es significativo que en el Casco Norte, el perfil de los indicadores del menor en riesgo de exclusión es igual o superior incluso al que se registra en el Polígono Sur o Torreblanca.

El SIUSS, Sistema Informático de Usuarios de Servicios Sociales que centraliza estos datos y que utiliza la Delegación de Bienestar Social, permitiría elaborar un "mapa de riesgo" a partir del cruce de distintas informaciones, y al que se podrían incorporar otros indicadores como: distribución de usuarios de servicios sociales; distribución de expedientes familiares según el tipo de valoración por los servicios sociales; distribución de expedientes familiares según el tipo de demanda de asistencia presentada, etc.

Esta tarea que ahora se inicia, supone justificar la conveniencia en aplicar un trato preferente a esta zona, el Casco Norte, precisamente por tratarse de un área con mayores riesgos de exclusión social.

No obstante, y aún cuando se justifique como así parece, el perfil del área en ese sentido, se ha llegado a la conclusión de la necesidad de redactar un Estudio específico que ayude a evaluar el alcance de dicha exclusión social y las medidas y ayudas que requeriría.

El estudio preliminar que se presenta en Anexo, y que ha sido elaborado, para el ámbito del ARC, por la Delegación de Bienestar Social en febrero de 2006, analiza la actividad de los Servicios Sociales Comunitarios desde enero del año 2003 hasta Diciembre de 2004, así como los datos aportados por el SIUSS, que recoge tanto datos sociofamiliares como datos de la intervención realizada.

Se aportan a continuación datos de asistencia social por sectores de población necesitada, que ayudan a perfilar la particular situación del ARC con relación al resto del casco histórico y de la ciudad. (La tabla hace referencia al sector de población con el que se ha intervenido. Los totales no se refieren a nº de usuarios sino a intervenciones realizadas en cada sector).

Sector	Sevilla		Dto Casco Antiguo		Casco Norte	
	Totales	%	total	%	total	%
02-familia	14.019	31,5	1.108	24,0	989	25,0
03-infancia	5.718	12,8	321	7,0	268	6,7
04-juventud	745	1,7	45	1,0	58	1,5
05-mujer	2.829	6,3	280	6,1	249	6,2
06-personas mayores	15.279	34,3	1.994	43,3	1.633	41,3
07-personas con discapacidades	2.056	4,7	204	4,3	170	4,3
09-minorías étnicas	301	0,7	0	0,0%	0	0,0
10-marginados sin hogar y transeúntes	126	0,3	43	0,9	42	1,0
11-toxicómanos (alcohólicos y drogadictos)	376	0,8	45	1,0	40	1,0
12-otros grupos en situación de necesidad	1.695	3,8	347	7,5	301	7,6
13-inmigrantes	1.396	3,1	219	4,8	203	5,1
TOTALES	44.540	100,0	4.606	100,0	3.953	100,0

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las conclusiones de dicho estudio preliminar han venido a confirmar que **en esta zona residen más colectivos con necesidades sociales que en el resto del distrito y de la ciudad.**

En efecto, el Casco Norte, **presenta un alto índice de demanda de recursos sociales respecto a la media de la ciudad.** Han sido atendidos desde la UTS Casco Antiguo el 8% de la población y el 13,6% de las unidades familiares de esta zona. Tanto el alto índice de demanda como el tipo de demanda que se presenta en los servicios sociales está directamente relacionado con el tipo de población y la valoración de las necesidades sociales realizada por los profesionales.

En la zona norte del Casco Antiguo residen colectivos con un bajo nivel de renta, formados por personas mayores con pensiones mínimas o asistenciales, hombres entre 40 y 60 años solos en situación de desempleo preceptores de rentas mínimas, mujeres inmigrantes con cargas familiares no compartidas y otros colectivos en situación de exclusión, que carecen de ingresos suficientes para cubrir sus necesidades básicas de alimentación y vivienda; esta situación está agravada por las situaciones de necesidad provocadas por emergencia (principalmente pérdida de vivienda por desahucio o desalojo o necesidad de ingreso urgente en residencia).

Esta realidad social provoca una demanda muy superior a la media de viviendas de promoción pública y de otras actuaciones de alojamiento alternativo como son alojamientos de urgencia, centros de acogida, albergues, viviendas tuteladas y residencias

La dificultad de acceso a este tipo de recursos radica en la insuficiencia de los mismos y en el alto coste de los establecimientos privados, **por lo que la construcción de viviendas de promoción pública en régimen de alquiler y de centros residenciales debe ser una prioridad para que los vecinos de la zona puedan seguir residiendo en la misma.**

Así mismo la existencia de un gran número de personas mayores y la presencia de colectivos desarraigados, así como la pérdida de la identidad vecinal pueden explicar que en esta zona las situaciones de soledad y aislamiento detectadas por los profesionales sea muy superior a la media de la ciudad. Por lo cual sería prioritario dotar al barrio de Centros de día y centros vecinales donde se puedan **crear redes de apoyo y se potencie la participación social.**

La intervención profesional de los servicios sociales se dirige muy especialmente hacia el sector de mayores, ya que como hemos visto éste es especialmente vulnerable, además de ser un sector de población predominante en la zona.

El sector de familias con hijos menores recibe el 24% de las intervenciones profesionales, porcentaje que es inferior al de resto de la ciudad, lo cual puede estar relacionado con que en la zona el porcentaje de familias con hijos menores es inferior que en el resto de la ciudad no obstante otros estudios realizados desde esta Delegación demuestran que las familias de Casco Antiguo presentan los mismos déficit que la media de familias de la ciudad.

Las conclusiones aquí expuestas se basan en los datos obtenidos de los servicios sociales de la zona, que atiende a los colectivos más desfavorecidos, representando un 8% de la población total. Datos que pretenden servir de base para un primer análisis de las necesidades sociales de la zona, que habrá de ser entendido en relación al estudio demográfico de la misma y complementado por otros estudios de campo.

3. PROPUESTAS

Tras las reuniones de coordinación que en fases previas se han mantenido con las Delegaciones de Bienestar Social, Igualdad, Economía e Industrias y Empleo, se ha llegado a la necesidad de constatar dos cuestiones:

- El verdadero alcance y características de la población excluida o con riesgo de exclusión en el Área.
- Necesidad de coordinación interna entre todas las áreas municipales, así como con los organismos de la Junta de Andalucía que tienen competencias. Y no sólo en el campo de los servicios sociales, sino que en temas como el fomento del empleo, o en la formación, también se hace necesaria esa visión horizontal.

Y en cuanto a las necesidades de equipamientos, es decir, de los edificios que son precisos para prestar estos servicios, programas y acciones sociales en el ámbito territorial del ARC, el Programa debería garantizar la gestión de las nuevas sedes necesarias, tema que se desarrolla en el capítulo destinado a equipamientos del presente Programa.

4.1 Programas Sociales: Estudio sobre la Exclusión Social en el ARC.

Una de las propuestas que deben desarrollarse, la que tiene un carácter previo y prioritario, va a ser la elaboración de un Estudio sobre la Exclusión Social en el ARC.

El Estudio debe aproximarnos a la realidad de la población excluida o que sufre riesgo de exclusión en el área, de modo que se puedan definir los rasgos específicos y las verdaderas necesidades de actuación. La vertiente de análisis con relación a la población y el empleo será también un contenido específico del trabajo, de modo que se perfilen las demandas de esta población con relación a programas de formación.

Este estudio permitirá adecuar los programas existentes del área de Bienestar Social, antes referidos, o diseñar otros específicos para los sectores sociales desfavorecidos del área, y debe ir dirigido también a orientar los programas de formación necesarios.

Pero además de la realización de este Estudio específico, y en tanto se determinan otras líneas de apoyo y asistencia social que pudiesen ser específicas para el ARC, deberían seguir aplicándose los programas que ya viene desarrollando la Delegación de Bienestar Social.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4.2. Programas de formación

Destinados a colectivos con riesgo de exclusión, pero no excluidos (parados, parados de larga duración, mujeres sin empleo en familias monoparentales, etc..). El Estudio anterior, debe asimismo permitir un ajuste de los sectores sociales que requieren este tipo de programas así como los programas más demandados.

Con las Delegaciones de Bienestar Social, Igualdad, Economía e Industrias y Empleo así como con el IDEA, Instituto de Desarrollo Económico de Andalucía, dependiente de la Consejería de Innovación de la Junta de Andalucía. Estos Programas deberán estar orientados a cada sector de población

4.3. Participación ciudadana

Deberán preverse actividades que fomenten la difusión del Programa y la participación ciudadana en la toma de decisiones del ARC. Dicha iniciativa, debe ser promovida por el Ayuntamiento a través del Área de Participación, destinándose recursos económicos para la programación de esas actividades.

L15 PROGRAMA PARA EL ACOMPAÑAMIENTO AL REALOJO Y LA CONSTITUCIÓN DE COMUNIDADES DE USUARIOS

La incorporación de la acción social a los programas de vivienda

La incorporación de la acción social a los programas de vivienda, se inscribe en las concepciones emergentes que apuestan por una visión global, de carácter integrador, como única forma de comprender y poder incidir en los cada vez más complejos procesos urbanos. Una visión que tiene ya su reflejo en las disposiciones legales y los documentos urbanísticos que regulan y marcan las directrices de los programas a aplicar.

Pero en el caso de la vivienda y la acción social, los vínculos son especialmente estrechos y fluidos. La mera construcción o rehabilitación de viviendas se ha mostrado, en muchos casos, insuficiente para el desarrollo personal, la mejora de las condiciones de vida y la integración social de sus adjudicatarios. A pesar de la capacidad transformadora que, en el campo de lo social, tiene una vivienda digna como elemento básico de integración social. Y, al contrario, en otros casos, los programas de intervención y mejora de la situación social de estas familias, también ven mermada su eficacia cuando, al ser aplicados de forma sectorial y aislada, no pueden incidir en esa necesidad de carácter básico que es una vivienda digna.

Programas como el de Transformación de Infravivienda y las Áreas de Rehabilitación Concertada, constituyen ejemplos de estas nuevas formas de entender los programas de vivienda apoyándose mutuamente con los de acción social. Y también otros, como el de Autoconstrucción y el de Rehabilitación Autonómica, también llamado de "autorehabilitación", que abordan el problema de la vivienda como una necesidad social a resolver socialmente, ayudando a los beneficiarios que son los auténticos protagonistas del proceso.

• La población destinataria

Los perfiles que caracterizan a la población que constituye el objeto de atención preferente del Área, podrían resumirse en los siguientes:

- a) Familias modestas, más integradas socialmente, vecinos tradicionales del sector, con rentas bajas, en muchos casos irregulares, o temporales. También se dan situaciones de hijos mayores que siguen conviviendo forzosamente con sus padres. Se benefician de la economía de escala de la bolsa familiar, que, además, equilibra los periodos sin ingresos, pero no pueden emanciparse.
- b) Personas que viven solas, excluidas socialmente, con ingresos irregulares, y, por tanto, insolventes para acceder al mercado regular del alquiler, lo que les confina en las infraviviendas del sector.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- c) Personas mayores, con pensiones asistenciales que les obligan a sobrevivir con economías de subsistencia. En muchos casos viven solas, necesitadas de ayuda para su desenvolvimiento cotidiano y para no permanecer continuamente encerradas en sus viviendas.
- d) Jóvenes, antiguos y nuevos residentes, con escasos recursos económicos, y empleos inestables y temporales, que se sintieron atraídos por la actividad urbana y las características del sector. En el que encontraron viviendas, deterioradas o infraviviendas, pero de renta más económica y sin la exigencia de ese aval que no tienen.
- e) Emigrantes que han acudido a este sector por la tolerancia que se respira y las posibilidades que brindaba de obtener viviendas más económicas que en otros sectores de la ciudad.

• **Los recursos**

El Área de Rehabilitación Concertada podría disponer de recursos técnicos para realizar directamente algunas actuaciones de índole social, que no requieren de otros recursos públicos, como también podrán derivar a los Servicios Sociales del Distrito los casos que así lo requieran. Pero no pueden abordar las situaciones de marginalidad, drogadicción, exclusión social, soledad, etc..., que requieren de la aplicación de recursos y programas específicos implicando a otras áreas municipales: Delegación de Bienestar Social, Delegación de Igualdad, Salud Municipal, en cuanto a las propuestas de CRU, los Centros de Reinserción Urbana, y otras Consejerías y organismos con competencia de la Junta de Andalucía: la Consejería de Obras Públicas, responsable de los realojos necesarios para el desarrollo de los programas de vivienda en el ARC, así como la Consejería por la Igualdad y, concretamente, el Instituto Andaluz de la Mujer.

Por último, hay que valorar las potencialidades que ofrece el Área para estos programas sectoriales, y destacar el efecto multiplicador derivado de su aplicación conjunta con otros programas.

• **Los Realojos**

Los realojos que se van a requerir suponen para los afectados un proceso con una duración de alrededor de 2 años, en los que se deben trasladar a otra vivienda en un edificio en el que tendrán que convivir con otras familias en una situación similar. El Área debe realizar al menos una simple labor de acompañamiento a estas familias. Fundamentalmente a la población más vulnerable a estos cambios, las personas mayores que ven trastornada su vida con un simple cambio de vivienda en unos cientos de metros.

Y sería deseable que a esta labor de acompañamiento de los colectivos afectados por realojos, se añadieran labores de educación básica en la convivencia vecinal. Estas labores fomentarían la adopción de normas elementales para una buena convivencia y orden en las viviendas y los edificios, afrontando situaciones de gran heterogeneidad en los colectivos afectados.

Y serían también de mucha utilidad para incorporarse más fácilmente al periodo de incorporación en la nueva vivienda. Momento en el que procedería aplicar el programa de constitución de Comunidades de Usuarios. La ejecución de estas labores se vería facilitada y sería más eficaz y perdurable de realizarse con el apoyo de personas que ejerzan cierta capacidad de liderazgo en los colectivos.

Por último, hay que aclarar que las necesidades de realojo se definirán a partir de las propuestas concretas derivadas de los programas de vivienda en el ARC, y muy relacionadas con las actuaciones de erradicación de infravivienda, pues son estas situaciones las que motivan la necesidad de realojo temporal de las familias mientras se les arreglan sus viviendas.

Propuestas

• **Programas de acompañamiento al realojo y constitución de Comunidades de Usuarios**

La complejidad del proceso de realojo y una primera etapa de la ocupación de la vivienda, exigirán de la realización de múltiples tareas a requerimiento de los colectivos afectados. Esta línea de actuación pretende configurar unos programas elementales que permitan obtener resultados al fijar unos objetivos y coordinar las acciones.

Los dos programas que se plantean forman parte un único proceso que comprende desde la gestión de los realojos, que habrá de acordarse con los vecinos, hasta una primera etapa de la ocupación de las nuevas viviendas:

- a) El Programa de Acompañamiento de los realojos.
- b) El Programa de constitución de Comunidades de Usuarios. Este programa se debería aplicar también en las actuaciones que no hayan requerido de realojos.

En ambos casos se trata de programas que no requieren más recursos que los de los técnicos que asuman estas labores.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Desde la Delegación de Bienestar Social del Ayuntamiento de Sevilla se realizan las siguientes propuestas para este tema:

- Establecer un **Servicio puntual de asesoramiento** a nivel individual para personas mayores o discapacitados, que por situación de vulnerabilidad y falta de apoyo familiar, necesiten un acompañamiento inicial sobre:
 - Uso del nuevo habitat (ancianos realojados provisionalmente)
 - Conocimiento del nuevo entorno y ubicación de los recursos de uso cotidiano en el nuevo domicilio:
 - Ambulatorio.
 - Hogar Pensionista.
 - Centro Salud.
 - Mercado, etc.

Este servicio se prestaría desde el Servicio de Ayuda a domicilio, cuando los usuarios reúnan los requisitos para tener acceso al mismo, o carezcan de estructura social de apoyo, o desde el Servicio de Convivencia y Reinserción Social, que facilitará además las siguientes actuaciones:

- **Grupos de Autoayuda para mayores.**
- **Apoyo del voluntariado social** para:
 - Acompañamiento actividades de ocio.
 - Acompañamiento en domicilio (reducir situaciones de aislamiento y soledad, etc...)

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÁREA VII ESPACIO PÚBLICO Y ACCESIBILIDAD

L16. UNA ACTUACIÓN QUE INTEGRE Y MEJORE EL TRANSPORTE, LA ACCESIBILIDAD Y LA RECUPERACIÓN AMBIENTAL DEL ESPACIO PÚBLICO

1. Objetivos

En términos generales, se plantea como objetivo disminuir la presión del tráfico privado motorizado del centro histórico, lo que tendrá como consecuencia un mayor disfrute del espacio público para el peatón o el ciclista y su recuperación ambiental.

En la situación actual, el Casco Norte requiere soluciones a los problemas característicos con relación a la movilidad de este tipo de áreas, como son la necesidad de limitar el tráfico motorizado ajeno al sector; supresión o reducción de los tráficos de paso; necesidad de creación de itinerarios de prioridad peatonal y de bicicletas con la consiguiente adecuación del espacio público al uso peatonal y de bicicletas de forma prioritaria, sin descartar su coexistencia con otros modos siempre que el viario lo permita; mejorar la accesibilidad a los centros de actividad del sector; resolver el problema de los aparcamientos, etc.

La clave se sitúa a nivel ciudad, con el establecimiento y coordinación de los diversos modos de transporte y diferentes motivos y tipos de desplazamientos; desplazamientos que deben considerar también el tránsito peatonal, que requiere unos itinerarios adecuados que enlazarían con la red de itinerarios peatonales interna del sector. Todo ello, mediante itinerarios de uso exclusivo peatonal o en coexistencia con el transporte público o de residentes.

De lo expuesto anteriormente, se deduce la necesidad de que las actuaciones de recuperación y mejora del espacio público en el área, estén enmarcadas en un plan de transporte y accesibilidad general, así como establecer los criterios básicos que permitan ejecutar en este marco de referencia las actuaciones de urbanización, creación de itinerarios, y demás intervenciones sobre el espacio público. Un plan que establezca criterios para la organización de los distintos modos de transporte, los itinerarios peatonales y de bicicletas para acceder a los nodos que se sitúen en la periferia y para desplazarse por el interior del sector, etc.

En el caso del área que nos ocupa, es el nuevo Plan General el referente obligado para establecer ese nuevo marco de referencia de la accesibilidad y la movilidad como paso previo y necesario para la revitalización y recuperación ambiental de sus espacios públicos, de preferencia peatonal.

2. Criterios y propuestas sobre espacios públicos, transporte, accesibilidad y aparcamientos previstas en el nuevo Plan General con incidencia en el Casco Norte.

Las actuaciones de mejora de accesibilidad y movilidad que puedan desarrollarse en el ARC se inscriben y asumen, en definitiva, los criterios y propuestas que establece el Plan General para el Centro Histórico.

Como base de intervención, el nuevo Plan pretende proteger el Centro Histórico del tráfico motorizado y de sus efectos no deseados, si bien, las dimensiones del casco murado de Sevilla condicionan las propuestas sobre el modelo de accesibilidad a implantar, que se basan en dos criterios fundamentales: la intermodalidad entre transporte público y privado como única solución a los problemas actuales; y la recuperación de la capacidad ambiental de los espacios públicos que ha de ser valorada por encima de su capacidad circulatoria, como instrumento de ordenación de los mismos.

Las propuestas se concretan en los siguientes aspectos:

- 2.1 Potenciar el transporte público intermodal: Metro, Metrocentro y red de Microbuses.
- 2.2 Jerarquización del viario en "células interiores" que implican restricciones al vehículo privado y criterios de urbanización propios.
- 2.3 Aparcamientos para residentes
- 2.4 Criterios de reurbanización
- 2.5 Catalogación de Espacios Urbanos Protegidos
- 2.6 Aperturas de viario local

2.1. El transporte público y el Casco Norte

El Plan General plantea que la intervención en el Centro Histórico tiene que encontrarse amparada por una política global de transportes, que tenga como uno de sus principales contenidos la necesidad de protegerlo del tráfico motorizado y de sus efectos no deseados.

El Centro Histórico de Sevilla debe seguir manteniendo el carácter de espacio más representativo y singular de la ciudad, con soluciones de transporte específicas y ajustadas a las características particulares de su trama viaria y a la limitada capacidad medioambiental para soportar el uso del vehículo privado sin restricciones. El factor escalar que posee el Centro Histórico de Sevilla, dadas las dimensiones del casco murado, condiciona las propuestas sobre el modelo de accesibilidad a implantar, considerando que solo una política basada en la intermodalidad entre transporte público y transporte privado puede solucionar la accesibilidad en el Centro.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- **Metro, Metrocentro y Red de Microbuses, como estrategia intermodal de transporte colectivo para atender las necesidades del Centro Histórico.**

La infraestructura del **Metro**, proyectada para solucionar la accesibilidad general de toda la ciudad, tiene una Línea que afecta directamente al Casco Norte, la línea 3, "Pinomontano-Bellavista"; línea que resulta ser la que más viajeros aporta y, por tanto, la mas rentable en términos económicos de toda la red METRO, por lo que su construcción favorecería la estrategia de la accesibilidad del Área Central de la ciudad.

El Plan General recomienda construir esta Línea 3 en plataforma reservada en superficie por la Ronda del Centro Histórico, lo que permitiría así recuperar la calidad ambiental como eje peatonal en todo el arco oriental de la Ronda del Centro Histórico; y servir para relacionar a los barrios del distrito Macarena con la zona central de la ciudad y con los equipamientos metropolitanos del sur. Conectando además con la Línea 1 en el intercambiador del Prado de San Sebastián, favorecería la estrategia de disminución del tráfico en el Centro Histórico, y permitiría recuperar la calidad ambiental en el Arco Este de la Ronda del Centro Histórico.

Sin embargo, **el Metrocentro** será el modo prioritario para acceder al interior del Centro Histórico desde el Metro y desde el sistema de puertas de acceso exteriores. La implantación extendida de tranvías en el área central de Sevilla será un nuevo modo de desplazamiento en el interior del Área Central de la ciudad, que tendrá conexiones con el resto de modos de carácter metropolitano: Metro, Cercanías en Santa Justa y estación de autobuses de Plaza de Armas.

El tranvía o Metrocentro surge como expresión de una iniciativa municipal para mejorar el transporte colectivo de la ciudad, con acuerdos programáticos con la Consejería de Obras Publicas y Transportes para mejorar el transporte en el interior del Centro Histórico. Estos acuerdos se establecen también para la financiación del tranvía, de modo que la Junta de Andalucía asume el coste del proyecto y la ejecución de las infraestructuras, y el Ayuntamiento de Sevilla a través de la empresa municipal TUSAM realiza la explotación del servicio publico de manera coordinada con el resto del transporte urbano.

El esquema de la red de Metrocentro consiste en dos líneas de tranvías norte-sur y este-oeste cruzándose entre sí, y prolongando sus extremos hasta conectar con la estación de Santa Justa por el Este, con la estación de autobuses de Plaza de Armas por el Oeste, con la Cartuja por el Norte y con Puerta Jerez por el Sur.

Complementaría a la red de Metrocentro la implantación de **líneas de microbuses** de bajo impacto conectando con los principales intercambiadores y puntos de centralidad urbana, actuando de manera complementaria a La Red de tranvías del Centro Urbano.

Estas líneas con recorridos en un solo sentido, conectarán los centros intermodales - puertas con los principales enclaves y áreas de atracción de viajes por motivos diversos.

La eficacia debe basarse en una continuidad más fluida del sistema con recorridos, "casi" sin cabeceras y con frecuencias más optimizadas. Los recorridos son integrados en la red peatonal de la ciudad central, utilizando calles donde los microbuses compartirán espacio viario con peatones y ciclistas, manteniendo las adecuadas consideraciones ambientales y la calidad del entorno peatonal. Los microbuses pueden recorrer calles hoy "vetadas" a los autobuses convencionales, acercando el servicio de la mayor parte de las áreas residenciales del Centro Histórico. Un objetivo posible: que cada residente tenga una parada de barrio a menos de 250 metros.

Por último, es importante la implantación del **billete unitario**; un mismo billete debe permitir la utilización de todos los modos de transporte, asegurando también la conexión con el transporte urbano de TUSAM, asegurando que visitantes y residentes puedan moverse entre dos puntos cualesquiera del Centro Histórico y hacia los centros de atracción y áreas de actividad de los barrios centrales.

2.2. Jerarquización del viario en "células interiores"

Respecto a la implantación progresiva de restricciones al vehículo privado, el Plan propone la prohibición de entrada y circulación de vehículos no autorizados en el Centro. Los autorizados serían los de residentes así como los de comerciantes y hoteles, carga y descarga, taxis, transporte colectivo y vehículos especiales.

Todo el interior del Casco se considera "zona 30", de velocidad limitada, como la medida más eficaz para garantizar la seguridad vial, que contribuirá igualmente a disminuir el ruido y la contaminación atmosférica, y a desarrollar el concepto de calles de circulación compartida.

La ordenación de la circulación mantiene el sistema de accesos mediante "células interiores" que garantizan la accesibilidad de cada sector a través de entradas y salidas; mediante recorridos en forma de células, manteniendo restricciones de acceso en el interior del sistema de células interiores para los vehículos no autorizados que quieran utilizar itinerarios que no corresponden a la función establecida por la jerarquía del viario previsto, y estableciendo unos itinerarios principales de acceso rodado a cada uno de los sectores interiores.

En los recorridos de las células no deben existir aparcamientos en superficie, salvo los correspondientes a carga y descarga y las plazas para minusválidos (las PMR).

El interior de cada célula o microbarrio, se gestiona independientemente mediante sistemas de acceso exclusivo a residentes y vehículos autorizados, utilizando sistemas inteligentes con bolardo integrado en las calzadas de los accesos con apertura mediante tarjeta magnética de control de accesos con autorización municipal.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las vías interiores que conectan entre las células interiores (donde no se permite el paso de los automóviles no autorizados) sólo se utilizan para el transporte público, compartiendo su utilización con el carácter peatonal.

La accesibilidad interna se completa con la propuesta de aparcamientos de residentes de medianas dimensiones destinados a los residentes y agentes económicos del Centro (comerciantes, hoteleros, etc.) como un equipamiento necesario para el residente del Centro Histórico.

2.3. Criterios de localización y previsión de Aparcamientos

La construcción de nuevos aparcamientos en las zonas del Área Central de la ciudad, junto a la estrategia integral del sistema de transporte público y las restricciones al automóvil en estas zonas ayudarán a mejorar la accesibilidad general y, especialmente la movilidad del peatón y la bicicleta.

Hay que hacer una distinción entre los aparcamientos rotatorios, para visitantes, y los necesarios para los residentes del casco.

Aparcamientos rotatorios

El Plan General solamente prevé la construcción de aparcamientos rotatorios en los bordes del Centro Histórico, para primar la estancia de corta duración. Por tanto, los nuevos aparcamientos subterráneos de rotación sólo se construirán en el exterior del Casco, y siempre incluirán un porcentaje de plazas para los residentes del entorno. Su localización se vincula a los sistemas de puertas del Centro y a los intercambiadores previstos en ellas: Puerta Osario, Puerta Carmona, Macarena, Torneo y Lago de Expo'92. Alguno de estos aparcamientos rotatorios no se encuentran dentro del límite del ARC, pero se entiende que prestarán servicio al Área. Estos son:

Aparcamientos de rotación	n ° plazas
Aparcamiento del Canal de Expo'92	1.700
Aparcamiento puerta de la Barqueta	500
Aparcamiento c/ José Laguillo	600
Total	2.800

(El aparcamiento del Canal Expo, tiene sentido cuando se construya la pasarela de conexión con la Cartuja, propuesta por el Plan General al final de la calle Sta. Ana).

Aparcamientos de residentes

La accesibilidad interna se completa con la propuesta de aparcamientos de medianas dimensiones y destinados a los residentes y agentes económicos del Centro (comerciantes, hoteleros, etc.), considerado el aparcamiento como un equipamiento necesario para el residente, como objetivo para vitalizar la actividad residencial del Centro Histórico.

La propuesta de localización de aparcamientos de residentes prevista por el Plan General aprovecha localizaciones estratégicas (plazas o parcelas destinadas a equipamientos, donde es posible la construcción de un aparcamiento subterráneo). En total, para el Casco Norte, el PGOU prevé 18 nuevos aparcamientos para residentes, con una capacidad cercana a las 4.500 lo que supone una media de 250 plazas por aparcamiento:

Aparcamiento de residentes	n °plazas
01 aparcamiento en plaza de Ponce de León	200
02 aparcamiento en plaza del Bajondillo.(centro)	140
03 aparcamiento en plaza José Luis Vila	114
04 aparcamiento en naves San Luis	50
05 aparcamiento en c/ Crédito	80
06 aparcamiento en c/ Pasaje Mallol	250
07 aparcamiento en c/ Arrayán-Divina Pastora	160
08 aparcamiento en calle Castellar	420
09 aparcamiento en calle Mendigorría	425
10 aparcamiento en la antigua Fábrica de Sombreros	52
11 aparcamiento en c/ Vascongadas	50
12 aparcamiento en solar del Valle	800
13 aparcamiento en c/ Torneo (solar administrativo)	800
14 aparcamiento en San Luis- Inocentes	203
15 aparcamiento en solares Alameda	29
16 aparcamiento en edificio de la Gavidia	83
17 aparcamiento en Naves Macarena	70
18 aparcamiento en Puerta de la Macarena	500
Total	4.426

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

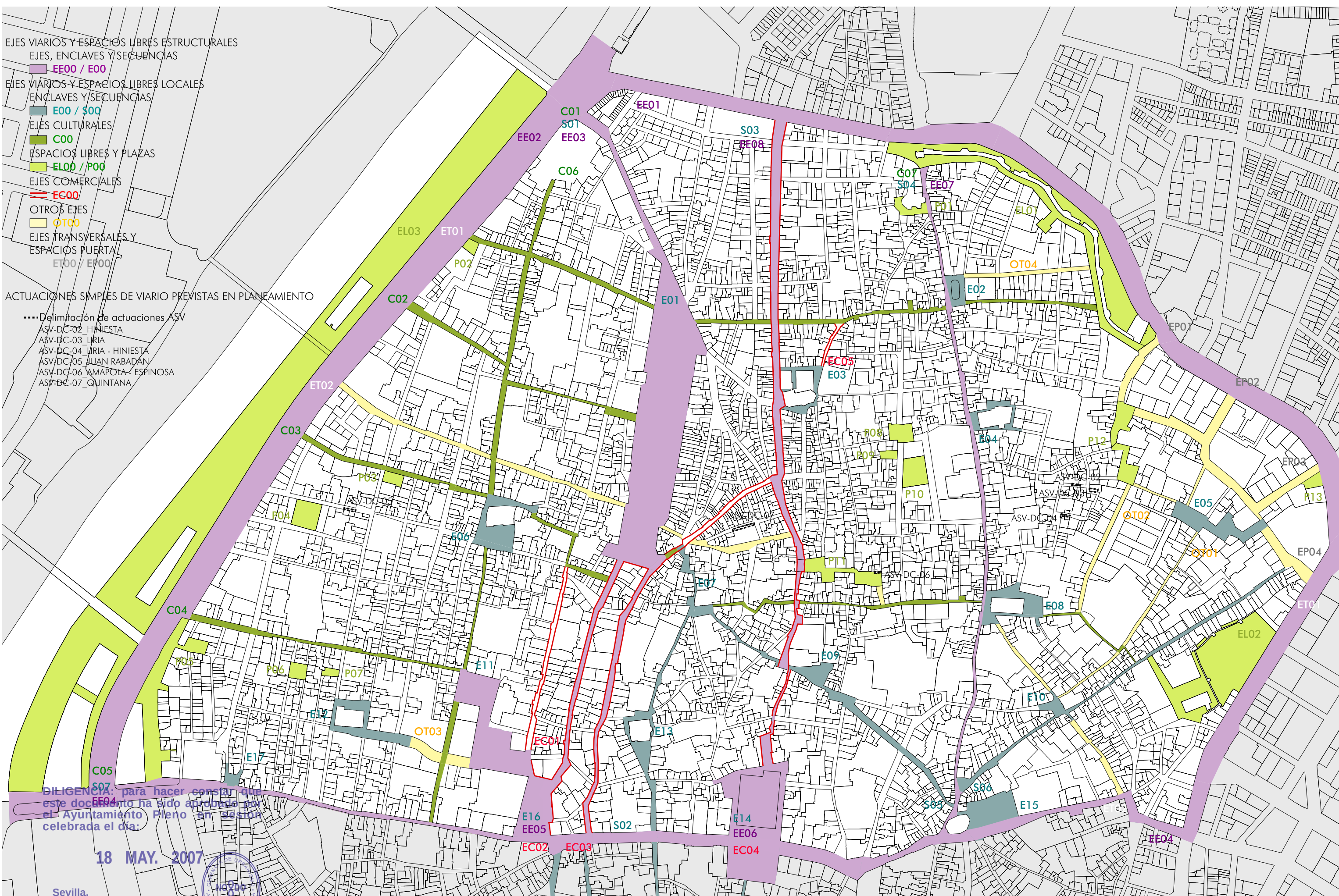
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- EJES VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURALES
EJES, ENCLAVES Y SECUENCIAS
EE00 / E00
- EJES VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES LOCALES
ENCLAVES Y SECUENCIAS
E00 / S00
- EJES CULTURALES
C00
- ESPACIOS LIBRES Y PLAZAS
EL00 / P00
- EJES COMERCIALES
EC00
- OTROS EJES
OT00
- EJES TRANSVERSALES Y ESPACIOS PUERTA
ET00 / EP00

ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO PREVISTAS EN PLANEAMIENTO

- Delimitación de actuaciones ASV
ASV-DC-02_HINIESTA
ASV-DC-03_LIRIA
ASV-DC-04_LIRIA - HINIESTA
ASV-DC-05_JUAN RABADAN
ASV-DC-06_ÁMPOLA - ESPINOSA
ASV-DC-07_QUINTANA



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.

Secretario de la Gerencia PÚBLICA Y ACCESIBILIDAD

DIAGNOSTICO 01: JERARQUIA Y FUNCIONALIDAD DEL VIARIO Y ESPACIOS LIBRES

e: 1/5000

Asimismo, los aparcamientos rotatorios existentes en el interior del Casco quedarán en un futuro fuera de ordenación, en el momento en que se apruebe el Plan General definitivamente, por lo que constituyen una propuesta de futuros aparcamientos para residentes.

Aparcamiento	Localización	Nº de plazas
01 Santa Ángela de la Cruz	c/ Santa Ángela de la Cruz	176
02 Escuelas Pías	Plaza Ponce de León	500
03 Corte Inglés- Duque	Plaza de la Concordia	630
Total		1.306

Aparcamiento de bicicletas

La estrategia para favorecer la accesibilidad al interior del Casco Norte en transporte público y desde la red de itinerarios peatonales y la bicicleta, se completa con propuestas de localización de intercambiadores asociados a los principales equipamientos y a las paradas principales para el transporte. Este mismo esquema, de nodos que se asocian a elementos de centralidad y para el intercambio de modo de transporte, se reproduce en cada subzona, donde pueden concentrarse tanto equipamientos de proximidad a nivel del barrio, como oficinas municipales, centros culturales, información al ciudadano, acceso a internet, actividad comercial, etc.; así como constituyen puntos preferentes para localización de aparcamientos de bicicletas.

Estos nodos se corresponden, por tanto, con espacios de máxima accesibilidad, donde se concentra la accesibilidad en transporte público y privado con la red peatonal y una determinada actividad urbana del barrio, y son los verdaderos centros funcionales en cuanto a la accesibilidad del barrio respecto al resto de la ciudad.

2.4. Las actuaciones de reurbanización previstas por el Plan General que afectan al ámbito del ARC Casco Norte

Son las siguientes:

- Sobre adaptación del viario a los nuevos criterios de accesibilidad urbana

MUV-DC-01 ENCARNACIÓN
Reurbanización del entorno de la Plaza de la Encarnación según el resultado del Concurso de Ideas. Se incluirán usos múltiples compatibles con la puesta en valor del programa arqueológico del recinto excavado de la Plaza, potenciando los usos de carácter terciario, comercial y de equipamiento.

MUV-DC-02: RONDA DEL CENTRO HISTÓRICO ENTRE AVENIDA MENÉNDEZ PELAYO-RECAREDO-RESOLANA
Plataforma reservada al transporte colectivo (metro en superficie, bus y microbuses). Reducción de anchura de calzadas a dos carriles. Ampliación de Acerados. Bicicarriles dentro del acerado en ambos lados.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Sobre reurbanización de barrios

MUR-DC-01: SECTOR NORESTE CASCO HISTORICO: Adaptación de la pavimentación de viario a los criterios de accesibilidad y habitabilidad para el Centro Histórico. Recuperación de plazas y espacios públicos.
Esta actuación coincide con el sector noreste del casco norte, y pretende completar la reurbanización de los espacios urbanos que no fueron incluidos en el Proyecto Urban.

2.5. Catálogo de Espacios Urbanos Protegidos

Un aspecto a tener en cuenta es el de la valoración patrimonial que realiza el Plan General de los espacios urbanos. Se valoran así los enclaves y secuencias históricas que aportan significación de la ciudad histórica, por lo que su reurbanización y mejora sería un objetivo a considerar.

En el Casco Norte se incluyen 17 enclaves y 7 secuencias:

Enclaves

- E01 Alameda de Hércules
- E02 Plaza del Pumarejo
- E03 Plaza de Calderón de la Barca
- E04 Plaza de Santa Marina
- E05 Plazas de El Pelicano (a) y de Santa Lucía (b)
- E06 Plaza de San Lorenzo (a) y c/ Hernán Cortés (b)
- E07 Plazas de la Europa (a) y de San Martín (b)
- E08 Plazas de San Marcos (a) y de Santa Isabel (b)
- E09 Plaza de San Juan de la Palma
- E10 Plaza de San Román
- E11 Plaza de la Gavidia
- E12 Plaza de Doña Teresa Enriquez y c/ Cardenal Cisneros
- E13 Plazas de San Andrés (a) y de Florentino Pérez Embid (b)
- E14 Plaza de la Encarnación
- E15 Plaza de los Terceros y entorno de Santa Catalina
- E16 Plaza del Duque de la Victoria (a) y La Campana (b)
- E17 Puerta Real y calle San Laureano

Secuencias

- S01 Calatrava-Alameda de Hercules - Amor de Dios/Trajano - Sierpes/Tetuán
- S02 Orfila-Cervantes-Europa
- S03 Encarnación - Regina - Feria
- S04 Alhóndiga - Bustos Tavera - San Luis
- S05 Santa Catalina - Gerona - San Juan de la Palma - San Martín - Europa
- S06 Santa Catalina - Sol
- S07 P. Real - Alfonso XII - Campana - Laraña - Imagen - Alm. Apodaca Jáuregui /Escuelas Pías - Osario

2.6 Actuaciones Simples de Viario en suelo urbano consolidado del Casco Norte

Por último, en el ámbito del ARC Casco Norte, el nuevo PG prevé una serie de actuaciones de apertura de viario local (asumiendo las previstas a su vez por los Planes Especiales de Cada sector del Conjunto Histórico). Estas aperturas mejorarán la accesibilidad y permeabilidad de las zonas más interiores del área, y fundamentalmente se localizan en el área de San Luis; Quedan resumidas en el cuadro siguiente:

Identificación	Nombre	Superficie m2 suelo
ASV- DC-02	Hiniesta	27
ASV- DC-03	Liria	63
ASV- DC-05	Juán Rabadán	52
ASV- DC-06	Amapola-Espinosa	25
ASV- DC-07	Quintana	120

3. El estado actual de la urbanización del espacio público en el ARC Casco Norte.

Han sido muy numerosas las obras de urbanización que se han acometido en los últimos años en el Casco Norte. De hecho, es el barrio-ciudad que ha recibido la mayor cuantía económica de inversión municipal en Proyectos y Obras de la GMU entre los años 1999 y 2003. Las actuaciones realizadas han sido, fundamentalmente, en desarrollo del Proyecto Urban y ejecutadas mediante fondos europeos, así como otras actuaciones puntualmente localizadas atendiendo a demandas de los Distritos para resolver sobre todo problemas de conservación. En la actualidad, las actuaciones de reurbanización están enmarcadas en el Plan Especial de Rehabilitación de Áreas Degradadas y se completa esta información sobre el estado de la urbanización e intervenciones previstas con los datos aportados por el Servicio de Vía Pública de la GMU.

3.1. La reurbanización del Proyecto URBAN

Entre las medidas sobre medio ambiente urbano, el Proyecto Urban contemplaba la mejora de la accesibilidad y permeabilidad del sector mediante la apertura de nuevos viarios y zonas verdes, previstas en el Plan Especial del Sector 2 del Conjunto Histórico, San Luis; al mismo tiempo preveía la mejora y renovación de las infraestructuras urbanas básicas, especialmente la de las redes de saneamiento y abastecimiento.

Como desarrollo de sus actuaciones se han reurbanizado casi la totalidad de calles y espacios urbanos del ámbito del Proyecto Urban, con renovación de redes de suministros, saneamiento y canalización de redes eléctricas. A su vez se ha llevado a cabo la rehabilitación de elementos históricos de mobiliario urbano así como la eliminación de plazas de aparcamiento en superficie. Estas actuaciones se concentran en dos zonas especialmente:

- Reurbanización del entorno de la calle Feria-San Luis
- Reurbanización de la Alameda de Hércules

Reurbanización del entorno de la calle Feria-San Luis

Ha sido realizada por la Gerencia Municipal de Urbanismo en colaboración con las Empresas de Servicios y financiada con fondos FEDER. Las obras se han ejecutado durante los años 1995-2001.

En este sector del Centro Histórico han sido realizadas más de 46 actuaciones, urbanizándose 40 calles y 6 plazas del mismo.

Estas urbanizaciones han sido el fruto de un diagnóstico exhaustivo de las necesidades de infraestructuras básicas del sector, con graves déficits en el suministro básico de agua, alcantarillado y electricidad y total carencia de otros servicios tecnológicos, como el cable.

Se han empleado materiales tradicionales y eliminado el cableado aéreo, evitando el impacto visual y ambiental que ello provoca.

Dentro de este conjunto hay que destacar la importante transformación con apertura de nuevos viarios y espacios libres ejecutada en el solar del antiguo hospicio de San Luis. Esta operación urbanística aún no culminada, es la de mayor impacto realizada en el Centro Histórico desde los años 50 y ha supuesto la creación y ordenación de una nueva plaza pública (la nueva plaza de José Luis Vila), un equipamiento deportivo (en construcción) y un aparcamiento subterráneo, además de la liberación de diversos solares existentes para la construcción de viviendas.

obra	PROYECTOS DE REURBANIZACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE FERIA-SAN LUIS
fecha	1993 - 2000
presupuesto global	3.681.490,63 E (612.548.500 ptas.)
otras intervenciones	EMASESA SUPERCABLE TELEFÓNICA GAS ANDALUCÍA SEVILLANA ENDESA

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Reurbanización de la Alameda de Hércules

Tras décadas de abandono, se inició la reurbanización de este espacio singular del centro histórico, habiéndose ejecutado hasta ahora la primera fase de un total de dos, en que se dividía un proyecto inicial que contemplaba su remodelación.

Los cambios de criterio en la concepción de este espacio han motivado que la segunda fase de dichas obras no se haya ejecutado y que en la actualidad se haya redactado un nuevo proyecto de urbanización cuya ejecución se inicia en este último trimestre de 2005.

Se ha suprimido así el aparcamiento subterráneo que había previsto y se han incorporado nuevos criterios de movilidad con prioridad peatonal integrándose en el diseño el Proyecto de Metro-Centro que va a implantarse como transporte colectivo interior del casco histórico.

Para financiar la rehabilitación de la Alameda de Hércules se han destinado 3.005 Miles de Euros, de los cuales el 42% son de financiación FEDER, aprobados en el Fondo Operativo Local del Marco de Apoyo Comunitario 2000-2006.

3.2. El Plan Especial de Rehabilitación de Zonas Degradadas

Se completa el diagnóstico con la información aportada por el Servicio de Coordinación de Vía Pública, encargado de las necesidades de reparación viaria así como de la coordinación con los Distritos en lo que afecta a necesidades de obras de urbanización, para lo que se ha redactado el Plan Especial de Rehabilitación de Zonas Degradadas.

El objeto de dicho Plan Especial, que ha sido aprobado con fecha 10/03/2005, es la Rehabilitación de Zonas Degradadas para áreas que constituyan una unidad que así lo requiera por su carácter de degradadas. Para dichas zonas, el Plan determina las actuaciones públicas a ejecutar para su mejora, conservación y rehabilitación, así como las actuaciones privadas de conservación y rehabilitación en edificaciones cuya iniciativa se fomenta, a fin de dar cumplimiento a las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía respecto de los destinos de los ingresos y recursos de los patrimonios públicos del suelo.

El Plan se estructura territorialmente en Barrios-Ciudad, por lo que sitúa al Casco Norte en el barrio ciudad C1, ámbito que se ha visto reducido con posterioridad a su aprobación al redelimitarse el Casco Norte como un Barrio-ciudad autónomo excluyendo Cartuja.

El diagnóstico reconoce que las inversiones realizadas en infraestructuras y la reposición de aceras y pavimentos del área enmarcadas dentro del Proyecto Urban, han mejorado sustancialmente el sector norte del Casco Histórico. No obstante, quedan algunas calles por repavimentar en el cuadrante noreste. Así se señalan como actuaciones necesarias para la mejora urbana del sector:

- Las calles San Luis, Fray Diego de Cádiz y Relator que necesitarían intervención específica de recualificación para que sean reconocidas como ejes estructurantes del sector al permitir un reconocimiento de espacios públicos adyacentes (plazas de San Gil, Pumarejo, Santa Marina, San Marcos y Los Terceros) más el sector San Andrés - San Martín - Viejos. Su uso debería ser preferentemente peatonal.
- Otro eje de menor entidad, pero igualmente importante, es el formado por las calles Macarena, Pumarejo, Relator hasta Alameda de Hércules.

En cifras, la inversión en Proyectos y Obras de la GMU entre los años 1999 y 2003 correspondiente al Casco Norte ha sido de 4.270.399,35 Euros, siendo éste el Barrio-Ciudad que ha concentrado la mayor inversión, seguido del Casco Sur y del Porvenir-Bami, en el Distrito Sur.

En cuanto al alcance de las actuaciones, la antigüedad de las redes de saneamiento y abastecimiento en el Casco Histórico supone que las intervenciones de pavimentación vayan normalmente asociadas a la renovación de dichas redes por lo que se actúa en coordinación con la Empresa Municipal. De hecho, el diagnóstico sobre el estado de las redes se realiza en coordinación con los Secretarios de Distritos y EMASESA.

Respecto a las características ambientales del viario, en lo que respecta a la existencia de arbolado o a la localización de bandas de aparcamientos, éstas son características a mejorar o reorientar en los proyectos de reurbanización. Se señalan como espacios más deteriorados los asociados a las puertas históricas de la muralla (sector de San Julián), por su falta de legibilidad y por un tratamiento que no es acorde con las características del viario histórico al que preceden.

Asimismo, los Planes Especiales de los diferentes sectores del Conjunto Histórico incluidos en el área Casco Norte identifican algunas intervenciones de mejora urbana. Coinciden generalmente con espacios públicos asociados a los edificios más monumentales o singulares como sucede con las propuestas de reurbanización de plazas incluidas en el Plan Especial de Santa Paula o San Luis, o las actuaciones ya ejecutadas en desarrollo del Plan Especial del sector 9.1 de Los Humeros.

En conclusión, el diagnóstico sobre el estado actual de la urbanización del viario y espacios públicos del Casco Norte se resume en que, solo en el área delimitada por el Proyecto URBAN, tiene un grado de urbanización aceptable, con actuaciones puntuales pendientes de mejora; ya que, no siempre se ha actuado con unos criterios de urbanización acordes con los que propone el nuevo Plan General en cuanto a su adaptación a un uso de prioridad del tránsito peatonal frente al tráfico motorizado. Esto se ve reflejado en algunas soluciones de pavimentación ya que no siempre responden a la solución de pavimento en un solo plano, sin bordillos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4. **Propuestas a incluir en el Programa del ARC sobre transporte, reurbanización del espacio público, aparcamientos y Actuaciones Simples de Viario.**

En líneas generales, las propuestas de transporte colectivo e intermodalidad previstas por el Plan General para el Área Central de la ciudad redundarán en una mayor y mejor accesibilidad del ámbito en que se centra este Programa, el Casco Norte. Pero también es cierto, que su consideración (propuestas de la red de Metro, Metrocentro o red de Microbuses) debe abordarse de forma estructural para todo el Centro Histórico y, en realidad, para toda el Área Central de Sevilla; reconociendo los efectos beneficiosos en cuanto a la movilidad del Casco Norte, la ampliación del Metrocentro para el Casco Norte complementa los fines específicos y locales del Área de Rehabilitación Concertada.

Por tanto, es preciso encuadrar las actuaciones que incidan sobre el espacio público en este nuevo escenario de movilidad del casco en el que, paulatinamente, se irá reduciendo la presencia del vehículo privado para favorecer la movilidad peatonal y la bicicleta.

En este nuevo escenario y asumiendo los criterios de reurbanización del nuevo Plan General, será posible desarrollar actuaciones para favorecer la movilidad peatonal en determinados itinerarios básicos del Casco reforzando otras líneas de actuación que se verán favorecidas con estas medidas. Pero ello, entendiendo la peatonalización siempre de forma amplia y compatible con los accesos a los garajes de los vehículos de residentes, la carga y descarga a los comercios o el paso de vehículos especiales, etc.

Hechas estas consideraciones, las propuestas que debe incluir el Programa del ARC en lo que se refiere a la intervención sobre el espacio público, surgen, por una parte, del análisis del estado actual del viario y espacios públicos del Casco Norte; pero también son consecuencia de desarrollar los criterios que establece el Plan General y los objetivos de rehabilitación interna de la zona.

En este sentido, se considera que el Programa del ARC debe incorporar básicamente los siguientes tipos de actuaciones:

- **Actuaciones de transporte colectivo**

La ampliación del Metrocentro, ya referida, junto a propuestas a desarrollar por TUSAM en la línea de establecer autobuses específicos para el Casco.

- **Actuaciones de reurbanización**

Son actuaciones de nueva urbanización para la adaptación del espacio público a estos nuevos criterios; tanto las que pueden tener un calado suficiente para la recualificación estructural del área, como aquéllas otras de escala más local que acompañen a su vez a otras líneas de actuación.

- **Construcción de Aparcamientos**

Construcción de nuevos aparcamientos que refuercen las estrategias de rehabilitación del área y en los distintos rangos de aparcamientos considerados: generales y de barrio.

- **Aperturas puntuales de viario**

Son actuaciones puntuales de mejora de accesibilidad interna, en desarrollo de las ASV previstas en el Plan General, que requieren la expropiación previa del suelo y su posterior urbanización.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



TRANSPORTE PÚBLICO

- METROCENTRO
- METRO
- CORREDOR BUS

APARCAMIENTOS
NIVEL 1

00 RESIDENTES

- 01 Ponce de León
- 12 Solar del Valle
- 13 Tórneo (solar administrativo)
- 17 Nave Macarena, en ASE-DC-02
- 18 Puerta de la Macarena

NIVEL 2

00 RESIDENTES

- 02 Plaza del Bajondillo
- 03 Plaza José Luis Vila
- 04 Naves San Luis
- 05 Crédito
- 06 Pasaje Mallat
- 07 Arroyán - Divina Pastora
- 08 Castellar
- 09 Mendigorría
- 10 Antigua Fábrica de Sombreros
- 11 Vascongadas
- 14 San Luis - Inocentes
- 15 Solares Alameda
- 16 Edificio de la Gavidia
- 18 Puerta de la Macarena

R0 ROTATORIOS

- R1 Canal Expo '92
- R2 Puerta de la Barqueta
- R3 José Laguillo

R00 ROTATORIOS FUERA DE ORDENACIÓN

- R19 Sor Ángela de la Cruz
- R20 Escuelas Pías
- R21 El Corte Inglés

B APARCAMIENTOS DE BICICLETAS

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia P.D.

ÁREA VII: ESPACIO PÚBLICO Y ACCESIBILIDAD

PROPUESTA 01: TRANSPORTE PÚBLICO Y APARCAMIENTOS

e: 1/5000

4.1. Propuestas de transporte colectivo

Se incluye aquí la ampliación del Metrocentro para el ámbito del Casco Norte. Dicha actuación se considera fundamental para la mejora de la accesibilidad interior del área, así como de sus conexiones exteriores.

4.2. Propuestas de reurbanización

Del análisis del estado actual de los viarios y espacios públicos del Casco Norte, y en desarrollo de los criterios que establece el Plan General, se considera que el Programa del ARC debe proponer actuaciones concretas de reurbanización y adaptación a estos nuevos criterios; tanto las que pueden tener un calado suficiente para la recualificación estructural del área, como aquéllas otras de escala más local que acompañen a su vez a otras líneas de actuación.

La reurbanización prevista en el Programa, se plantea así bajo dos criterios de intervención:

De una parte, el Programa debe priorizar la recuperación de los ejes y espacios públicos considerados de especial interés como son los espacios urbanos catalogados (secuencias y enclaves), así como otros ejes culturales, ejes comerciales o demás espacios singulares a potenciar, apoyando otras estrategias urbanas, como la de reactivación funcional del Área.

De otra parte, en cuanto al diseño de la reurbanización, deberá desarrollar los nuevos criterios de movilidad: favorecer los itinerarios y la movilidad peatonal de forma amplia y compatible con el transporte público, los vehículos de residentes, la distribución de mercancías para carga y descarga a los comercios, y el paso de vehículos especiales. El rediseño de las secciones del viario interior del Centro debe imponerse en los proyectos de reurbanización, adaptándose a los nuevos objetivos de movilidad propuestos en el Plan General:

- La reducción de la anchura de las calzadas a su dimensión estricta para la circulación de los vehículos. Esta medida permitirá recuperar espacio público para la mejora de la circulación peatonal y favorecer el uso de la bicicleta en los desplazamientos urbanos.
- La eliminación de aquellas plazas de aparcamiento en superficie que no sean las imprescindibles para garantizar zonas de carga y descarga, y la solidaridad con las personas de movilidad reducida.

En cuanto a las propuestas concretas de actuación, éstas surgen del análisis del estado de conservación de los espacios públicos de especial interés; si bien, el hecho de no requerir intervención no presupone que los viarios se encuentren en buenas condiciones o adaptados a los nuevos criterios de movilidad del Plan General.

Espacios públicos de especial interés:

- De primer nivel, por su interés estructural:

Tipo de espacio	Identificación
Estructural /ciudad	
EE-01	Ronda: Menéndez Pelayo-Recaredo-Resolana (MUV-DC-02)
EE-02	Acondicionamiento Espacios Públicos c/ Torneo
Estructural / interior casco	
EE-03	Calatrava-Alameda de Hércules-Amor de Dios-Trajano (S-01) (E-01)
EE-04	Eje Puerta Real-Puerta de Osario (S-07)
EE-05	Conjunto Plaza del Duque-Gavidia (E-11) (E-16)
EE-06	Plaza Encarnación (E-14)
EE-07	Eje c/ San Luis (S-04)
EE-08	Eje c/ Feria (S-03)

La Ronda, como intervención de adaptación del viario a los nuevos criterios de movilidad del PG y mejora de los espacios de borde y reconocimiento del Casco Norte.

Por otra parte, Alameda y Encarnación son actuaciones que no sólo implican la mejora del espacio público, sino que al ir acompañadas de la implantación de usos singulares o la rehabilitación de edificios, deben suponer la transformación integral de dichos espacios urbanos consolidándolos como centros de actividades y de atracción del Casco Norte.

Se apunta además como oportunidad, la deseable transformación del entorno público que constituyen las Plazas de la Gavidia-Concordia-Duque-Campana, con la presencia de un edificio de gran interés como la antigua sede de la DGP y una secuencia de espacios libres que requieren ser reinterpretados en un nuevo concepto actual de espacios vinculados a una red cultural, comercial y de ocio de interés metropolitano. Espacios que, en definitiva, deben articular mejor la conexión entre el núcleo del Duque y la Alameda.

El eje de San Luis como actuación estructural del Casco Norte, refuerza otro de los itinerarios de mayor continuidad entre casco norte y sur.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A un segundo nivel de intervención, a escala más local, de barrio, se han analizado las propuestas de mejora urbana que contienen los Planes Especiales de cada sector del Conjunto Histórico así como la información disponible del Servicio de Vía Pública sobre las actuaciones aún pendientes del Plan Especial de Barriadas, etc. y se proponen las siguientes intervenciones de reurbanización:

• De segundo nivel de intervención:

Tipo de espacio	Identificación
Ejes: Secuencias Catalogadas	
S-02	Orfila-Cervantes-Europa
S-05	Sta Catalina-Gerona-San Juan de la Palma-San Martín-Europa
S-06	Sta Catalina-Sol
Ejes Culturales	
C-01 Teatro	Calatrava
C-02 Historia	Hombre de Piedra-Guadalquivir
C-03 Espacios Escénicos	Pescadores-Hernán Cortes-Alcoy-Marqués de la Mina-Curtidurías
C-04 Música	Baños
C-05 Pintura	Alfonso XII-Laraña-Martín Villa
C-06 Conventos	Sta Clara-Eslava-Martinez Montañez
C-07 Iglesias	San Luis-Bustos Tavera-Alhóndiga
Ejes Comerciales	
EC-01	Jesús del Gran Poder
EC-02	Amor de Dios
EC-03	Trajano-Curtidurías
EC-04	Feria
EC-05	Amargura
Espacios Puerta	
EP-01	Madre Dolores Márquez
EP-02	Maestro Quiroga
EP-03	Aceituno-Corinto
EP-04	Madre Isabel de la Trinidad
Ejes Transversales	
ET-01	Sta Lucía-San Hermenegildo-San Julián-Fray Diego de Cádiz-Relator-Lumbreras
ET-02	Matahacas-Socorro-Castellar-Conde de Torrejón-Sta Ana-Narciso Bonaparta
Otros	
OT-01	Enladrillada
OT-02	Pasaje Mallol-Juzgado-Alcántara
OT-03	Cardenal Cisneros
OT-04	Aniceto Saenz
Enclaves	
E01	Alameda de Hércules
E02	Plaza del Pumarejo
E03	Plaza de Calderón de la Barca
E04	Plaza de Santa Marina
E05	Plazas de El Pelicano y de Sta Lucía
E06	Plaza de San Lorenzo y c/ Hernán Cortes

E07	Plazas de Europa y de San Martín
E08	Plazas de San Marcos y de Sta Isabel
E09	Plaza de San Juan de la Palma
E10	Plaza de San Román
E12	Plaza de Dña Teresa Enriquez y c/ Cardenal Cisneros
E13	Plaza de San Andrés y de Florentino Pérez Embid
E15	Plaza de los Terceros y entorno de Sta Catalina
E17	Puerta Real y calle Sa Laureano
Espacios Libres	
EL-01	Macarena
EL-02	El Valle
EL-03	El Río
Otras plazas	
PZ-01	San Gil
PZ-02	Manolo Caracol
PZ-03	San Antonio de Padua
PZ-04	Bajondillo
PZ-05	Blasco de Garay
PZ-06	Duque de Veragua
PZ-07	Rull
PZ-08	Cronista
PZ-09	Del Lucero
PZ-10	Jose Luis Vila
PZ-11	Montesión-Maldonados-Almirante Espinosa
PZ-12	San Julián-Moravia
PZ-13	Los Terceros

Con estas actuaciones, desde las de primer orden a las intervenciones más locales, se podría en la práctica completar la cualificación más necesaria del Casco Norte. Se cubren así las distintas escalas de reurbanización necesarias: desde la mejora de las plazas y ejes de barrio a las intervenciones urbanas de mayor calado para la estructura del área. Quedarían pendientes quizás intervenciones, menos urgentes pero igualmente necesarias, para la adaptación a los nuevos criterios de reurbanización propuestos por el Plan General.

Otro criterio a tener en cuenta para reurbanizar el viario más local, es el de intervenir en el entorno de los espacios propuestos para aparcamiento de residentes. Así, según se van ejecutando y se disponga de plazas de aparcamiento subterráneo, se puedan ir suprimiendo plazas en superficie y ganar espacio para el peatón.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



• Cuadro resumen de propuestas de reurbanización

Tipo de espacio	Identificación
Nivel 1	
Estructural /ciudad	
EE-01	Ronda: Menéndez Pelayo-Recaredo-Resolana (MUV-DC-02)
EE-02	Acondicionamiento Espacios Públicos c/ Torneo
Estructural / interior casco	
EE-03	Alameda y ejes Amor de Dios
EE-04	Eje Puerta Real-Puerta de Osario
EE-05	Conjunto Plaza del Duque-Gavidia
EE-06	Plaza Encarnación
EE-07	Eje c/ San Luis
EE-08	Eje c/ Feria

Nivel 2	
Ejes: Secuencias Catalogadas	
S-02	Orfila-Cervantes-Europa
S-05	Sta Catalina-Gerona-San Juan de la Palma-San Martín-Europa
S-06	Sta Catalina-Sol
Ejes Culturales	
C-02 Historia	Hombre de Piedra-Guadalquivir
C-03 Espacios Escénicos	Pescadores-Hernán Cortes-Alcoy-Marqués de la Mina-Curtidurías
C-04 Música	Baños
C-06 Conventos	Sta Clara-Eslava-Martinez Montañez
Ejes Comerciales	
EC-01	Jesús del Gran Poder
EC-05	Amargura
Espacios Puerta	
EP-01	Madre Dolores Márquez
EP-02	Maestro Quiroga
EP-03	Aceituno-Corinto
EP-04	Madre Isabel de la Trinidad
Ejes Transversales	
ET-01	Sta Lucía-San Hermenegildo-San Julián-Fray Diego de Cádiz-Relator-Lumbreras
ET-02	Matahacas-Socorro-Castellar-Conde de Torrejón-Sta Ana-Narciso Bonaparta
Otros	
OT-01	Enladrillada
OT-02	Pasaje Mallol-Juzgado-Alcántara
OT-03	Cardenal Cisneros
OT-04	Aniceto Saenz

Enclaves	
E02	Plaza del Pumarejo
E03	Plaza de Calderón de la Barca
E04	Plaza de Santa Marina
E05	Plazas de El Pelicano y de Sta Lucía
E06	Plaza de San Lorenzo y c/ Hernán Cortes
E07	Plazas de Europa y de San Martín
E08	Plazas de San Marcos y de Sta Isabel
E09	Plaza de San Juan de la Palma
E10	Plaza de San Román
E12	Plaza de Dña Teresa Enriquez y c/ Cardenal Cisneros
E13	Plaza de San Andrés y de Florentino Pérez Embid
E15	Plaza de los Terceros y entorno de Sta Catalina
E17	Puerta Real y calle Sa Laureano
Espacios Libres	
EL-01	Macarena
EL-02	El Valle
EL-03	El Río
Otras plazas	
PZ-01	San Gil
PZ-02	Mendigorría
PZ-03	San Antonio de Padua
PZ-04	Bajondillo
PZ-05	Blasco de Garay
PZ-06	Duque de Veragua
PZ-07	Rull
PZ-08	Cronista
PZ-09	Del Lucero
PZ-10	Jose Luis Vila
PZ-11	Montesión-Maldonados-Almirante Espinosa
PZ-12	San Julián-Moravia
PZ-13	Corinto

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4.3. Construcción de nuevos aparcamientos

Las actuaciones de reurbanización propuestas van encaminadas a suprimir plazas de aparcamiento en la vía pública de forma que el espacio ganado se destine al peatón, bicicleta y transporte público. Pero la retirada de coches de la vía pública debe llevar aparejada la construcción de aparcamientos dentro y fuera del Casco. Dentro, sólo para residentes, y fuera para residentes y visitantes. Impedir el aparcamiento en superficie sin realizar aparcamientos colectivos haría impensable la residencia en el Casco Histórico.

Se propone, por tanto, la realización de aparcamientos de acceso al Centro Histórico que se situarían en los bordes del mismo y fuera de la vía pública. El desarrollo de aparcamientos disuasorios debe ir necesariamente unido al sistema de transporte colectivo.

Con la realización de plazas de aparcamiento para residentes situadas fuera de la vía pública, lo más cerca posible de la vivienda, y con los aparcamientos estratégicamente situados en la periferia del Casco, conectados a una buena red de transportes urbanos, se reduciría el problema de la movilidad de forma sustancial.

Por último, y como recomendación general, se debe tratar de fomentar la promoción de aparcamientos para residentes en las promociones privadas, asumiéndolo también en todas las públicas, ya sean de vivienda o de cualquier tipo de equipamiento, y ello sin descartar la situación de algunos en la periferia, ni la posibilidad de una reconversión paulatina de los actuales aparcamientos rotatorios a su uso para residentes.

Centrándonos en las actuaciones que debe incorporar el Programa del ARC respecto a los aparcamientos, se priorizan las actuaciones según estos criterios:

- Aparcamientos para residentes en el interior del ARC y en las vías de circunvalación exteriores y perimetrales del Casco (Torneo y Ronda).
- Nuevos aparcamientos rotatorios e intercambiadores de transporte en el perímetro exterior, donde esté solucionado el aparcamiento para visitantes en conexión con el transporte público.
- Siempre que sea factible, previsión de aparcamientos Mixtos: Residentes y rotatorios

- Cuadro resumen de propuestas de nuevos aparcamientos a incluir en el Programa del ARC

Tipo de aparcamiento: Estructural Casco Norte, Rotatorio y Residentes

Parking-Estructurales	Nº Plazas
R1 Aparcamiento Canal Expo"92	1.700
R2 Aparcamiento Puerta de la Barqueta	500
R3 Aparcamiento c/ José Laguillo	600
Total	2.800

Tanto el aparcamiento propuesto en el Canal de la Expo como el de la calle José Laguillo se encuentran fuera del área delimitada para el ARC, pero se incluye en el presente programa ya que se considera que dan servicio al Casco Norte. El aparcamiento del Canal de la Expo, tiene sentido cuando se construya la pasarela de conexión con la Cartuja, propuesta por el Plan General al final de la calle Sta. Ana.

Tipo de aparcamiento: De barrio, asociado a los equipamientos, espacios públicos, o actuaciones en enclaves singulares para residentes y usuarios autorizados.

Los aparcamientos de barrio deben estar coordinados obviamente con la ejecución de los equipamientos o enclaves productivos propuestos; o, en su caso, asociados a los proyectos de reurbanización de los espacios públicos donde se ubican. No obstante, su gestión (tanto la propia construcción del aparcamiento como el régimen de explotación posterior) y dado que pueden tener un uso de aparcamientos mixtos: residentes y otros usuarios autorizados, se realizará de forma independiente a la de los equipamientos o enclaves. De ahí que a efectos de valoración, se pueda estimar que se trata de una inversión íntegramente retornable.

Equipamientos	Nº Plazas
Sala Endanza	50
Sede Part. Ciudadana	29
Educativo/Deportivo El Valle	800
Antigua Fábrica de Sombreros	52
Antigua Comisaría de Policía (S-SC)	83
Educativo Arrayán-Divina Pastora	160
Educativo Vascongadas	50
Naves Macarena	70
Solar en Torneo	800
San Luis-Inocentes	203
Total	2.297

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Espacios libres	Nº Plazas
Ronda Capuchinos	400
Plaza Ponce de León	200
Plaza Bajondillo	140
Plaza José Luis Vila	114
Plaza Padre Jerónimo de Córdoba	250
Puerta de la Macarena	500
Total	1.604

Enclaves Industriales	Nº Plazas
ARI-DC-08 Castellar-Dueñas	189
Bustos Tavera 26	100
Pasaje Mallol 11	105
Pasaje Mallol	116
Total	510

Se incluye como propuestas los aparcamientos que el Plan General considera fuera de ordenación por ser, en el momento actual aparcamientos rotatorios en el interior del Casco Antiguo.

Aparcamientos fuera de Ordenación	Nº plazas
R19 Sor Ángela de la Cruz	176
R20 Escuelas Pías	500
R21 El Corte Ingles	630
Total	1306

Se relacionan a continuación los aparcamientos que no se pueden considerar como propuestas, porque se están construyendo, pero hay que tenerlos en cuenta a la hora de contabilizar plazas de residentes futuras.

Aparcamientos en construcción	Nº plazas
03 José Luis Vila	114
05 Fundación (Crédito)	80
06 Mendigorría	425
Total	619

4.4. Actuaciones simples de viario

En el ARC Casco Norte se prevén una serie de actuaciones de apertura de viario local, coincidentes con las Actuaciones Simples de Viario en suelo urbano consolidado que mejorarán la accesibilidad y permeabilidad de las zonas más interiores del área. Todas ellas se consideran prioritarias, por lo que se deben incluir en el Programa:

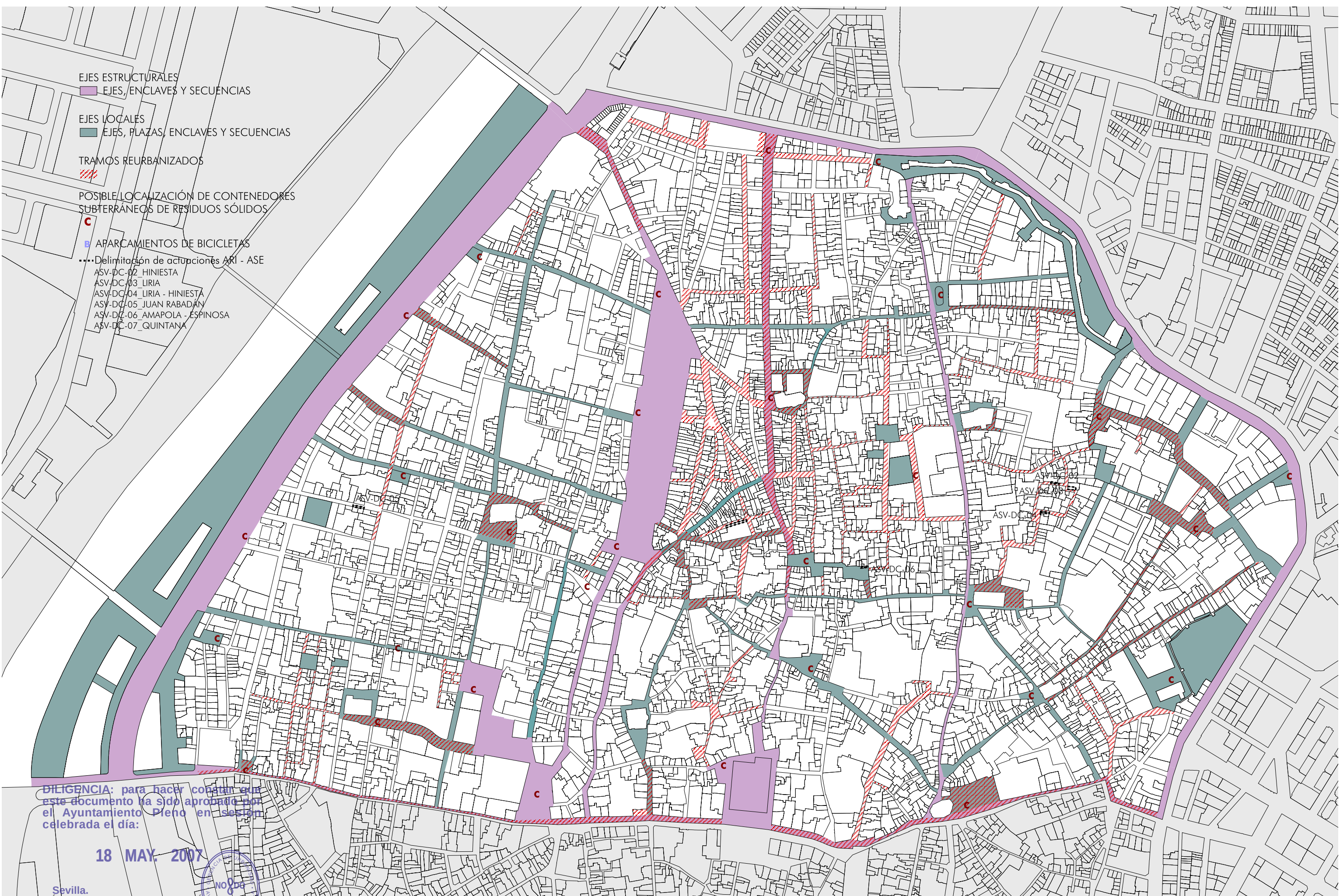
Identificación	Nombre	Superficie m2
ASV-DC-02	Hiniesta	27
ASV-DC-03	Liria	63
ASV-DC-05	Juán Rabadán	52
ASV-DC-06	Amapola-Espinosa	25
ASV-DC-07	Quintana	120

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÁREA VIII

FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

L17. REACTIVACIÓN FUNCIONAL Y SOCIO-ECONÓMICA DEL ÁREA

Objetivos

Cualquier diagnóstico sobre la funcionalidad urbana del casco histórico pone de manifiesto el desequilibrio existente entre el casco norte y el sur; un desequilibrio evidente en el nivel de establecimientos comerciales y usos hoteleros o terciarios que se traduce en una menor implantación de usos distintos al residencial, menor afluencia turística, etc. que redundan, en definitiva, en una menor actividad urbana.

Con respecto al papel que debe jugar el Centro Histórico para la ciudad de Sevilla, se reconoce que el casco intramuros junto a la Isla de La Cartuja, y articulados por la dársena del Guadalquivir, constituye el área de mayor valor patrimonial para el conjunto de la ciudad, y debe también convertirse en el principal recurso para la estrategia de ocio cultural y turístico que pretende ser impulsada por el nuevo Plan General.

En este contexto, la revitalización del Casco Norte, ya iniciada en parte en la zona San Luis-Alameda con el Proyecto Urban, vendría a completar la política de "giro al norte" que supuso el desarrollo urbanístico del área de Cartuja vinculado a la Expo´92. Pero, además, la deseable revitalización urbana y socioeconómica, más allá de plantearse exclusivamente como estrategia de reequilibrio norte-sur, debe plantearse como objetivos propios la revitalización interna de un conjunto de barrios que integran a su vez el Barrio Ciudad C-1, por lo que debe incidir también sobre las funciones residencial, económica y dotacional en términos de recualificación, especificidad y competitividad con otras áreas urbanas.

Por todo ello, los objetivos de rehabilitación física del espacio urbano se deben complementar con acciones dirigidas a mejorar las condiciones socioeconómicas del ARC; líneas concretas que incentiven las actividades económicas tanto para **propiciar nuevas implantaciones** como para **posibilitar el mantenimiento de aquéllas que requieren una atención por su carácter tradicional**, y todo ello como actividades que diversifican y enriquecen la vida urbana del sector.

Los objetivos concretos del ARC en cuanto a funcionalidad urbana, parten de la especificidad del Casco Norte como espacio urbano en el que se han concentrado y mantenido las actividades industriales y artesanales tradicionales, y que concentra un capital patrimonial de enorme interés como son los conventos de clausura. Ello supone considerar su necesaria consolidación y actualización, combinando estrategias de rehabilitación de enclaves, relocalización espacial de actividades obsoletas, así como nuevas propuestas de acogida de usos compatibles con este tipo de actividades.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. LA REACTIVACIÓN FUNCIONAL DEL ARC. BASES DE PARTIDA

Al igual que los programas sociales, la recuperación económica en el ámbito del ARC Casco Norte encuentra antecedentes en las actuaciones desarrolladas en el contexto del Proyecto Urban, por lo que se plantea como estrategia de partida el análisis de las medidas de alcance socioeconómico previstas en dicho Proyecto, de la situación actual de las actuaciones emprendidas entonces y la posibilidad de continuidad de las mismas en la idea de rentabilizar experiencias de coordinación, así como las estructuras organizativas que fuesen creadas para dicho Proyecto.

De ahí que, como ya se hizo con las actuaciones impulsadas en el URBAN, sea necesario colaborar con las Delegaciones de Empleo, Economía e Industrias, así como con la Delegación de Cultura y el Consorcio de Turismo, del Ayuntamiento de Sevilla, con actuaciones que puedan fomentar y apoyar la actividad económica emprendedora y de políticas de empleo; mejorar la infraestructura turística y potenciar las actividades culturales y de todo tipo para una deseable diversificación funcional del área.

Y junto a estas Delegaciones municipales también convendría implicar al Instituto de Desarrollo Económico de Andalucía (IDEA) dependiente de la Consejería de Innovación, en la medida en que puede aportar sus propios instrumentos para impulsar el desarrollo económico de la zona, otras líneas de financiación, asesoramiento, etc.

1.1. ANTECEDENTES: LAS PROPUESTAS DEL PROYECTO URBAN

Como antecedentes del Proyecto Urban, desde el principio se instaló una Oficina de Promoción Económica y Orientación Laboral y se realizaron actuaciones y proyectos tendentes a fomentar el asociacionismo de sectores económicos tradicionales, como PYMES, comercios, anticuarios, artesanos y pequeñas industrias alimentarias asociadas al Mercado de Abastos.

Posteriormente, se realizó el "Estudio Socioeconómico de San Luis-Alameda. Bases para una revitalización urbana", del que se extraen aquí las conclusiones más significativas cuyo alcance podría tener continuidad en el resto del área. Este estudio, que fue realizado por Analistas Económicos de Andalucía en 2000, planteaba algunas conclusiones y propuestas que aún pueden asumirse:

- **Promoción económica general: instrumentos horizontales.**
 - Creación de una **Oficina de Promoción Económica**, que controle y estimule el proceso de renovación.
 - Promover **Planes Integrales de Apoyo Empresarial**, que deben actuar en tres vertientes fundamentales: financiera, fiscal y asesoramiento.
 - Elaboración de una **Ordenanza de Actividades Económicas de Interés Municipal**, para instrumentalizar el conjunto de apoyos fiscales y financieros.

- **Incentivos fiscales:** Recalificación a la baja de las calles del área a efectos del IAE y establecer en la zona una experiencia piloto de simplificación fiscal.
- Crear un **Centro de Recuperación y Promoción de la cultura tradicional**.

Actuaría en tres frentes: recuperación cultural, estímulo a la actividad económica e imagen para el barrio, lo que además reforzaría su capacidad de atracción turística. Centro que conecte y propicie la investigación para recuperar usos, costumbres, productos, etc.; que apoye la difusión y preste asesoramiento para la incorporación de estos productos o procesos a los establecimientos económicos.

Los contenidos del centro serían:

- **Espacio de difusión artesana**, reorientando un proyecto existente para crear un espacio artesano.
- **Refugio de tradiciones**, como servicio de apoyo para la supervivencia de oficios y procesos productivos que forman parte de la cultura de la ciudad.
- **Centro de información y difusión sobre la oferta de actividades tradicionales**, que actuaría también como asesor para la ocupación de estas tradiciones y su explotación económica.

• **Orientaciones sectoriales: comercio, turismo, artesanía y actividades culturales**

Se refieren básicamente a cuatro vertientes económicas: comercio, turismo, artesanía y actividades culturales.

Comercio

- **Actividad principal a promover desde los Planes de Apoyo**
 - La propuesta de **recalificación a la baja de las calles**, puede ser un incentivo
 - Promover la integración de los empresarios en **organizaciones** más amplias.
 - Creación de un **mercadillo específico** y de calidad: la nueva plaza de José Luis Vila y algún día del fin de semana podrían ser el lugar y el día adecuados.
 - Realizar una política activa para **captar expositores de calidad** que refuercen la atracción del comprador.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Turismo

El impulso turístico de la zona resulta muy difícil desde la amplia oferta de Sevilla. **Atraer flujos** depende del éxito de las demás actuaciones en marcha. Es necesario generar atractivos de fuerte potencial:

- Algunos de los contenidos del **Centro de Recuperación Cultural**, como la escuela de hostelería, pueden ser de interés.
- Los **mercadillos, eventos o lugares de interés** que fácilmente pueden incluirse en los programas de actividades de congresos, como flujo turístico creciente en toda la ciudad.
- La efectiva transformación de la zona en un espacio representativo de la Sevilla Tradicional.

Artesanía

La creación de un espacio artesano vinculado al Centro de Recuperación Cultural CRC puede potenciar esta actividad. Aunque no debería magnificarse ni el potencial de generación de actividad ni la capacidad de transformación de los artesanos.

Cultura

- La dinámica cultural puede ser un factor de atracción. La ubicación en la zona Urban del CAT (aunque actualmente ya no exista como Centro Andaluz de Teatro pero sí como equipamiento vinculado a esta actividad), y las salas alternativas existentes (Imperdible, Endanza, Zero, etc) suponen un buen referente en el que apoyar la actividad cultural.
- La propuesta de ubicar un **mercadillo en la nueva Plaza de José Luis Vila** que esté más cerca de la manifestación cultural que de la comercial puede constituir un punto de apoyo más.
- Otro elemento a potenciar sería la **creación de un centro cultural municipal en la zona**, donde se canalizarían parte de las actividades y propuestas culturales impulsadas por el Ayuntamiento.
- También podrían **apoyarse otras actividades culturales** como la música en vivo, tertulias, exposiciones, etc. mediante el apoyo económico directo y difusión de las mismas.

Otros servicios

Existen un conjunto de **servicios urbanos vinculados a la tercera edad y a la infancia** que están experimentando un fuerte crecimiento, incluso se les califica como yacimientos de empleo, que pueden ser potenciados en la zona, especialmente los de tercera edad. Proyectos que deberían considerarse prioritarios en la estrategia de dinamización económica y en el destino de los planes integrales de apoyo anteriormente referidos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



• Bienestar y empleo

Junto a la intervención en las infraestructuras, **la política dirigida a colectivos desfavorecidos** ha sido la más desarrollada en el Urban, aunque debe intensificarse ya que el éxito de cualquier política de revitalización supone amortiguar la conflictividad que pueden inducir estos colectivos.

La política de **fomento del empleo** es un instrumento fundamental que está adecuadamente orientado y sólo quedaría ampliar los medios disponibles y un mayor esfuerzo en la difusión.

Con respecto a la **formación**, en la vertiente de los desempleados ya se está actuando por lo que queda sin resolver la formación de los ocupados y de los empresarios especialmente en un sector tan importante como el comercial.

1.2. LÍNEAS DE TRABAJO DE LA DELEGACIÓN DE ECONOMÍA E INDUSTRIAS DEL AYUNTAMIENTO

Con la finalidad de promover el desarrollo económico de Sevilla, esta Delegación Municipal viene trabajando actualmente en las siguientes áreas:

- Asesoramiento y Orientación a Emprendedores/as.
- Fomento del Espíritu Empresarial
- Apoyo a las pequeñas y medianas empresas (Pymes)
- Apoyo a Sistemas Productivos Locales.

Dichas tareas son desarrolladas por la siguiente estructura administrativa:

• Servicio para la creación y consolidación de empresas

Los técnicos de dicho Servicio elaboran itinerarios personalizados de autoempleo con aquellas personas que disponen de una nueva iniciativa empresarial y están interesados en consolidar la misma en la ciudad de Sevilla. En este servicio se les ofrece información, orientación y asesoramiento sobre los aspectos necesarios para crear su empresa; apoyo a la creación de nuevas iniciativas empresariales mediante la concesión de incentivos económicos por un importe máximo de 3.000 euros; y mejora de la cualificación de los emprendedores a través de programas de formación.

Este servicio se encuentra descentralizado por distritos con un doble objetivo: aproximar el servicio al ciudadano, identificándose el Técnico de Asesoramiento Empresarial (ALPE) como referente de la promoción económica del distrito en cuestión y proporciona un feed-back a la Delegación sobre la realidad económica del territorio.

En el ARC que nos ocupa el servicio está situado en la calle Lumbreras nº 9.

• **Oficina de Promoción de la Artesanía**

Esta oficina proviene de la experiencia de trabajo del Proyecto Urban y en ella se ofrece el asesoramiento a empresas y profesionales de la artesanía. Situada también en Lumbreras 9, al ser el distrito Casco Antiguo el que cuenta con mayor número de talleres artesanos. De las líneas de trabajo de esta oficina interesa apuntar:

• **Programa de Consolidación de Empresas Artesanas.**

Este programa tiene dos líneas de acción, la primera dirigida a la orientación, información y asesoramiento a empresas artesanas; y la segunda, dirigida a facilitar la inserción de aprendices en talleres artesanales mediante la concesión de ayudas económicas para la contratación de los mismos, con un importe máximo de 3.005 euros por contrato realizado. De esta forma, se contribuye a la reactivación y continuidad de determinados oficios.

• **Otras actuaciones realizadas por la Delegación de Economía e Industrias:**

- **El Parque Empresarial de Arte Sacro**, previsto en la zona de San Jerónimo, y, por tanto fuera del ARC ya que no había espacios urbanos donde ubicarlo, está previsto que su construcción esté finalizada en 2007 y albergará como máximo 114 talleres dedicados a la artesanía religiosa. Es necesario entonces tener en cuenta que los espacios ocupados en el ARC por estos talleres podrían quedar libres y disponibles para otros usos en el plazo de dos años.

- **El Mercado Navideño de Artesanía.**

Este Mercado, que ha celebrado su sexta edición esta Navidad, se organiza en colaboración con la Federación Andaluza de Artesanos (FADA) en la Plaza Nueva.

- **Estudios y publicaciones.**

En el 2001 se realizó un estudio sobre la artesanía en Sevilla. Este año se ha publicado, en papel y soporte digital, un estudio titulado: "Arte Sacro en Sevilla", que analiza el impacto económico del sector en nuestra ciudad y realiza también un análisis sobre sus formas de organización.

- **Estudio de viabilidad de un Mercado de las Flores en Sevilla.**

Se ha realizado un análisis de oportunidad-viabilidad para la implantación de un mercado de flores y plantas con carácter permanente en Sevilla, con dos alternativas de localización: Alameda y Encarnación, inclinándose por la primera de ellas. La inversión estimada por cada puesto, con un total de entre 6 y 10 puestos, sería de unos 62.000 Euros.

- **Programa Integral de Fomento del Comercio.** (En Anexo, se incluye un extracto del documento de Avance de dicho Programa). A través de su Agencia de Promoción Económica Sevilla Global, la Delegación de Economía e Industrias realiza un Programa integral de

apoyo al comercio minorista de la ciudad de Sevilla para el periodo 2004-2007; Programa que va a tener continuidad en cuatrienios sucesivos. Las líneas de fomento comercial se han centrado cada año en aspectos distintos: fomento de asociaciones comerciales; ayudas a comercios individuales; señalética comercial, etc., siendo la inversión anual de unos 400.000 Euros., con ayudas a comercios individuales que han podido alcanzar en torno a los 30.000 euros.

1.3. RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO REALIZADO POR LA CÁMARA DE COMERCIO, DE ENERO 2006, SOBRE EL SECTOR COMERCIAL EN EL ARC

El estudio sobre el comercio minorista implantado en el ARC ha sido realizado por la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Sevilla. Dicho estudio, basado en la explotación del SIGCOMSE (Sistema de Información Geográfica aplicado al comercio de Sevilla) y basado en las licencias comerciales y de actividades implantadas en el área y su evolución, ayuda a caracterizar el sector y su dinámica reciente.

Como conclusiones y recomendaciones de este Estudio se señalan las siguientes:

- Mientras que el Casco Sur es un área receptora de toda la ciudad, el Casco Norte posee una clientela más local, procedente de su propio barrio.
- El mayor peso del sector comercial del Casco Sur se debe a que posee una mayor accesibilidad relativa tanto para el transporte público como para el transporte privado, no sólo viario, sino también por la facilidad de aparcamiento.
- El Casco Norte es una de las zonas con menor número de comercios por habitante de la ciudad, lo que se debe claramente a la influencia que ejerce la Zona Sur del Distrito Centro, así como la zona Sur del Distrito Macarena.
- La distribución sectorial del Casco Norte, con una fuerte presencia del sector alimentación, demuestra que la clientela potencial de la zona es local, de los residentes. Sin embargo, en los últimos años parece que hay una tendencia a la modificación sectorial del comercio, adoptando una estructura comercial más similar a la de la zona Sur. Este hecho es positivo para la zona, ya que una diversidad del comercio hará que los propios residentes de la zona norte del distrito tengan menores dependencias de otros sectores de la ciudad.
- El hecho de que el nivel adquisitivo de la población sea de los menores de la ciudad marca la estructura comercial ya que se adecua a la demanda.
- Es preocupante que sólo exista un único eje comercial fuerte, el de la calle Feria, y éste además experimenta una ligera evolución negativa. Por ello, es importante revitalizar este eje comercial, que, no olvidemos es un eje de gran tradición en la ciudad por la especialización de algunos de sus comercios.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Sería interesante marcar un área comercial entre distintos ejes, aunque hay que ser conscientes de que la misma disposición del viario dificulta en gran medida formar un gran eje comercial. Sí se podría formar un Centro Comercial Abierto, aprovechando la atracción de la calle Feria.
- Si en el sector hay un elemento de fuerte atracción comercial éste es el Corte Inglés de la Plaza del Duque. Este centro comercial potencia las zonas aledañas, como la calle San Eloy, sin embargo, su presencia no parece ser aprovechada por la zona norte. Así, las calles Trajano y Amor de Dios se podrían ver favorecidas por esta atracción comercial. En este sentido, la petonalización de determinadas calles es el medio más eficaz para potenciar la creación de ejes comerciales.

1.4. LÍNEAS DE TRABAJO DE LA DELEGACIÓN DE EMPLEO DEL AYUNTAMIENTO

La Delegación de Empleo ha desarrollado una importante actividad en la zona norte del casco antiguo objeto de intervención.

Como así se recoge, el Plan Urban puso las bases de una estrategia de desarrollo local que se ha demostrado eficaz en sus resultados y como mecanismo de aprendizaje.

Posteriormente la intensidad de la intervención disminuyó notablemente, centrándose en los sucesivos proyectos de Escuelas Taller y Talleres de Empleo "Plaza de España" ligados a la nave "Singer" y que finalizaron en diciembre de 2006. Igualmente se han llevado a cabo acciones de formación ocupacional en el sector de las Artes Escénicas y en el sector de Atención a personas, inmigrantes y minorías étnicas con especiales necesidades en el marco del Programa Operativo Local. Redes

Actualmente, se encuentra en fase de finalización la construcción del centro de formación para el empleo ubicado en C/ González Quijano y la nave Singer en fase de definición de uso ligado a la actividad artesanal.

Dentro de una perspectiva de intervención integral, los objetivos específicos de la Delegación de Empleo se corresponden genéricamente con la mejora de la empleabilidad utilizando para ello los tres ejes básicos de las políticas de empleo: orientación, formación e inserción.

Partiendo del análisis de las necesidades, demandas y potencialidades del territorio ARC, y desde una visión estratégica a medio plazo, la Delegación de Empleo presenta unas líneas de actuación coherentes con el resto de actuaciones y particularmente unidas a las que han de desarrollar las Delegaciones de Industria e Innovación y Bienestar Social.

• Centro de Orientación y Empleo

Se trata del servicio puerta de entrada que recoge la demanda planteada por las personas demandantes de empleo para a través de la información, el asesoramiento y la tutoría, marcar los objetivos profesionales y el desarrollo de un itinerario.

Este servicio actúa además como dinamizador de las políticas de empleo en el territorio estableciendo la coordinación y apoyo necesarios a los programas de formación e inserción.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Su ubicación será el Centro de Formación y Empleo sito en la Calle González Quijano que dispone de la infraestructura necesaria para la prestación de los servicios. El desarrollo de las actividades de Orientación Laboral se realizará en el marco del Programa Andalucía Orienta que cofinancia el Servicio Andaluz de Empleo.

• Programa de Formación Profesional para el Empleo

El Programa de F.P.O. se dirige a la formación en tres de las áreas estratégicas incluidas en ARC.: turismo, patrimonio cultural y artesanía.

En el caso del turismo se sitúa en los sectores de restauración y servicios hoteleros, ámbitos donde se reconoce una importante demanda de mano de obra cualificada en los puestos de cocineros/as, ayudantes de cocina, camareros, camareras de piso y mantenedores de instalaciones.

Para el patrimonio cultural y la artesanía la propuesta se centra en la formación en oficios artesanales, estrechamente unido a las políticas de promoción que desarrolla la Delegación de Economía e Innovación, así como a la conservación y difusión del patrimonio en colaboración con el Consorcio de Turismo.

En ambos casos la incorporación de nuevas tecnologías será un elemento clave para conseguir la competitividad en el mercado de trabajo y la proyección hacia el autoempleo.

Los instrumentos que se proponen son la Escuela Taller (cocineros/as, servicios de camareros y artesanía y patrimonio) y el Taller de Empleo (camareras de piso, ayudantes de cocina y mantenimiento), ambos bajo el Programa de Escuelas Taller y Talleres de Empleo del Servicio Andaluz de Empleo y cofinanciados por el Ayuntamiento. La ubicación para los proyectos será una vez adecuada a la modalidad, la nave situada en la Calle Goles para el sector turismo y la Nave Singer para patrimonio cultural y artesanía

• Programa de Inserción

El programa de inserción supone la última etapa en el desarrollo de itinerarios de formación y empleo, conectando con el tejido empresarial.

Se plantean tres instrumentos complementarios entre sí: la Formación a la carta, las Prácticas Profesionales y las Ayudas a la Contratación.

Para el desarrollo de las acciones pertinentes no son necesarias infraestructuras específicas, dado que la actividad se desenvuelve en los propios centros de trabajo de las empresas participantes, o en su caso las aulas del Centro de Formación de González Quijano.

Los instrumentos Formación a la Carta y Ayudas a la Contratación serán financiados exclusivamente por la Delegación de Empleo, mientras las Prácticas profesionales lo harán con cargo al Programa de Experiencias Profesionales para el Empleo del Servicio Andaluz de Empleo, cofinanciado por la Delegación de Empleo.

FUNCIONALIDAD URBANA

RECURSOS CULTURALES

EQUIPAMIENTOS

■ PÚBLICOS

■ PRIVADOS

ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS

■ Enclaves y Secuencias

MURALLA HISTÓRICA

■ EJES CULTURALES

■ C1 Teatro

■ C2 Historia

■ C3 Espacios Escénicos

■ C4 Música

■ C5 Pintura

■ C6 Conventos

■ C7 Iglesias

CORRALES INDUSTRIALES

■ HOTELES

■ EJES COMERCIALES

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

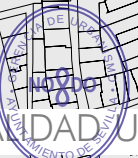
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

PD.



ÁREA VIII: FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

DIAGNÓSTICO 01: EJES Y ACTIVIDADES URBANAS EN EL ARC

e: 1/5000

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA REACTIVACIÓN FUNCIONAL DEL ARC

La reanimación funcional es uno de los objetivos de política urbana que se implementan hoy día como estrategia de rehabilitación urbana integral. De ahí que los objetivos generales en el ARC persigan reactivar económicamente el ámbito, favoreciendo el crecimiento y desarrollo del sector empresarial y potenciando el sector comercial y artesanal. Apoyar nuevas iniciativas empresariales y fomentar la inserción laboral de los desempleados de la zona, localizar nuevos yacimientos de empleo y disminuir la economía sumergida.

Asimismo, la reactivación funcional del Casco Norte debe suponer la puesta en valor de los numerosos activos socioeconómicos, patrimoniales y culturales y rentabilizar las oportunidades de intervención que posee el área; y ello como estrategia para contrarrestar la dependencia de esta zona respecto de otras áreas de la ciudad, al mismo tiempo que todo ello debe redundar en la mejora del sector, tanto por lo que estas actuaciones comporten a la mejor calidad de vida de los residentes, como en afianzar el papel que desempeña este área para el resto de la ciudad en la estrategia de ocio-cultural y turística de Sevilla.

La reactivación funcional es un objetivo a lograr a partir de distintas estrategias de intervención centradas en la promoción socio-económica, y algunas de ellas combinadas siempre con las distintas políticas de equipamientos, por lo que son líneas de actuación que también se desarrollarán desde el Área Dotacional y desde el Área Social.

Desde la Delegación de Economía e Industria del Ayuntamiento y su Agencia Sevilla Global, en las reuniones previas de coordinación, se nos han trasladado algunos criterios y propuestas de actuación inspirados en dos ideas básicas para el ARC:

- **Impulsar actividades que generan recursos económicos en el área** y sobre todo que tengan perspectivas de continuidad y de consolidación.
- Dadas las características específicas de nuestro ámbito, el Casco Norte de Sevilla, - fundamentalmente el desarrollo de actividades culturales alternativas, y la tradicional presencia de las artesanías- los objetivos de actuación deberían **vincular las artesanías con las artes plásticas**, contemplando tanto su mantenimiento como la posibilidad de actualización y revisión de estas actividades.

Por último hay que valorar las potencialidades que ofrece el Área para estos programas sectoriales, y destacar el efecto multiplicador derivado de su aplicación conjunta con otros programas.

• Promoción económica y del empleo en el área

- **Impulsar instrumentos horizontales que incentiven el empleo y la implantación de nuevas empresas**

Asumiendo la validez de los instrumentos generales propuestos en el Estudio Socioeconómico del Urban, y como criterio de intervención, la creación de una **Oficina de Promoción Económica** puede ser un buen instrumento para impulsar **Planes Integrales de Apoyo Empresarial**, en las tres vertientes: financiera, fiscal y de asesoramiento.

También sería aconsejable proponer incentivos para determinadas actividades de interés para el Casco Norte, y establecer una experiencia piloto de simplificación de los trámites de apertura de actividades.

Pero además, el Programa del ARC debe promover la creación de espacios o locales "subvencionados", de iniciativa pública, donde favorecer el desarrollo de actividades productivas, incluyendo entre ellas todas aquellas actividades que supongan potenciar funcionalmente el casco: actividades artísticas (escuelas de danza y teatro, producciones artísticas, etc.)

En la línea de fomentar el empleo, tanto de nuevas tecnologías como de oficios tradicionales, se trata de impulsar políticas dirigidas a colectivos desfavorecidos, al fomento del empleo y a la formación, que deberán tratarse dentro de los Programas Sociales, así como prever nuevos centros de Formación Laboral en el área.

- **Creación de un Centro de Recuperación y Promoción de la cultura tradicional**, un centro cuyo objetivo será la recuperación cultural, sirviendo además de estímulo a la actividad económica e imagen para el barrio.

En él se desarrollarían actividades como la investigación para recuperar usos, costumbres, productos, etc.; difusión y asesoramiento para la incorporación de estos productos o procesos, a los establecimientos económicos.

Los contenidos del centro podrían ser la difusión artesana y refugio de tradiciones para la supervivencia de oficios y procesos productivos que forman parte de la cultura de la ciudad. Así como un centro de información y difusión sobre la oferta de actividades tradicionales, que actuaría también como asesor para la ocupación de estas tradiciones y su explotación económica.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



• **Potenciar los sectores de actividad económica en el área**

Estos objetivos se refieren a los sectores básicos de actividad más adecuados al casco y servicios complementarios a la residencia, como son el comercio, el turismo, la artesanía y las actividades culturales.

Comercio

Se considera la actividad principal a promover en la línea de mejorar tanto las redes comerciales locales como las de nivel ciudad.

La propuesta de dar incentivos y promover la integración de los empresarios en organizaciones más amplias (estructuras y redes comerciales, etc.) puede ser un estímulo para consolidar la actividad comercial.

Asimismo se considera necesaria la regulación y previsión de un espacio adecuado donde celebrar mercadillos específicos y de calidad, y realizar una política activa para captar expositores que refuercen la atracción del comprador.

La consolidación del eje comercial de calle Feria o Jesús del Gran Poder, Trajano, Amor de Dios-Correduría, etc., con la consiguiente peatonalización, se considera una propuesta de interés para el sector.

Turismo

El desequilibrio existente entre el casco norte y sur también es muy evidente en infraestructura turística. En la actualidad, el turismo se concentra en el sector sur del Casco Antiguo, debido a una mayor oferta de hospedaje e interés de elementos patrimoniales (Alcázares, Catedral, Barrio de Santa Cruz...). En cambio, el Casco Norte, sector delimitado por el ARC, a pesar de contar con patrimonio de gran interés (Conventos, Iglesias, etc.), es menos conocido y, por tanto, visitado por el sector turístico. Por tanto, se deben diseñar estrategias para atraer nuevos flujos:

- generar nuevos atractivos turísticos, mediante la puesta en valor de los espacios turísticos de excelencia del Casco Norte, que permitan ampliar los circuitos habituales.
- consolidar una oferta singular de alojamientos de calidad.

La restauración de los edificios monumentales del área (iglesias, conventos, palacios, murallas...) así como la regulación y normalización de las visitas públicas, serían medidas efectivas.

En esta línea, la red de conventos sevillanos es una característica singular del área que habría que poner en valor, así como complementar los factores de atractivo turístico del resto del casco en cuanto a los lugares arqueológicos, ejes temáticos y otras "rutas" turísticas.

Hostelería y restauración

Estas actividades son una de las claves del futuro productivo del área sur del Centro Histórico, pues forman parte indisoluble del sector turístico de la ciudad, siendo este último el motor productivo que más determina la demandada revitalización del Centro Histórico, por lo que debe hacerse extensivo al Casco Norte.

La diversificación y entidad de las instalaciones existentes alcanzan ya un peso específico que debe ser apoyado desde las estrategias de distribución de los usos en la ciudad histórica. La oportunidad de planeamiento debe encaminarse, al igual que en el caso del comercio tradicional, hacia una potenciación del sector mediante la agilización administrativa y, en particular, regulando a su favor el régimen de acceso mediante priorizaciones.

Ocio-Cultura

El área norte no sólo constituye una reserva de tradiciones sino que de algún modo se reconoce hoy como lugar de acogida de la llamada cultura alternativa, especialmente todo lo relacionado con las actividades de teatro y representaciones artísticas, lo que puede ser también un factor distintivo del área a potenciar.

La actividad cultural como dinamizador del área y factor de atracción tanto local, para el ámbito, pero también para el resto de la ciudad, debería ser impulsada bajo las siguientes premisas:

- Consolidar una red de dotaciones públicas y de espacios de ocio alternativos de iniciativa privada: ejes temáticos, museos, etc.
- Incentivar todo tipo de actividades culturales y de ocio (música en vivo, tertulias, exposiciones, talleres, escuelas de danza... etc.) mediante apoyo económico directo y difusión.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Industria tradicional y Artesanía

El Casco Norte, y especialmente el sector noreste, constituye la reserva de los oficios artesanales y de las actividades tradicionales del casco, por lo que éste es un factor de atracción y característica diferencial del área.

La creación de espacios para artesanos y la promoción de las actividades artísticas serían los aspectos a impulsar, así como la deseable vinculación de las actividades artesanales con las Artes Plásticas en general, como ya se ha comentado. La reestructuración y adecuación de los espacios artesanales obsoletos existentes, junto a las demandas específicas del sector del Arte Sacro, van a suponer un proceso de relocalización de estas actividades, debiendo tenerse en cuenta las necesidades de realojo temporal de las mismas.

Otros servicios

Potenciar los servicios urbanos vinculados a la tercera edad y a la infancia, considerados tanto dotaciones necesarias como yacimientos de empleo.

3. PROPUESTAS A INCLUIR EN EL PROGRAMA DEL ARC

La pretendida reactivación funcional del Casco Norte como línea de actuación dentro del Programa del ARC está vinculada en la práctica a las oportunidades de actuación que se han identificado, siempre unidas aquí a la necesidad de iniciativa pública que las impulse y orientadas en los sectores económicos antes mencionados: comercio, turismo, hostelería y restauración; ocio y cultura; nuevas actividades económicas y artesanías.

Por otra parte, hay que mencionar que los objetivos de reactivación funcional tienen una plasmación o desarrollo en actuaciones concretas que requieren de una visión transversal, visión que pasa por implementar medidas de carácter dotacional, como la creación de determinados centros o equipamientos construidos. Pero que también tiene que ver con las actuaciones y los criterios de reurbanización del espacio público (como podría ser la creación de una red comercial peatonal; la urbanización y señalización específica de determinados itinerarios de interés turístico) etc.. Hasta los instrumentos que podríamos denominar "administrativos" en la línea de subvenciones directas que incentiven la labor de los emprendedores locales (formación específica, ayudas económicas a actividades de interés, etc.), o que sirvan para potenciar el empleo en el área, etc., aspecto este último que bien podría encuadrarse entre las medidas de tipo socio-económico previstas en el Programa.

Las propuestas del Programa en el Área VII, de Funcionalidad Urbana y Actividades Económicas, parten así del análisis de las oportunidades existentes y de las opciones que cada una conlleva para desarrollar los objetivos y criterios anteriormente expuestos, articulándose en los tipos de actuaciones siguientes:

1. Propuestas de equipamientos para el desarrollo socio-económico del ARC
2. Promoción del comercio y redes comerciales del área.
3. Promoción y actualización de los enclaves productivos: Corrales Industriales
4. Reutilización y puesta en valor de los Conventos de Clausura
5. Reutilización de otros edificios y enclaves de alto valor patrimonial.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



EQUIPAMIENTOS PARA EL DESARROLLO SOCIO-ECONÓMICO

EXISTENTES

01. Centro de Formación Laboral: Nave Singer
02. Centro de Formación Laboral: Pasaje Gonzalez Quijano

PROPUESTAS DE ACTUACIONES PÚBLICAS

03. Naves Antigua Fabrica de Sombreros
04. Nave Macarena (ASE-DC-2)
05. Castellar (ASE-DC-04)
06. Doña María Coronel (ASE-DC-05)
07. San Julián (ASE-DC-07)
08. Nave Gales (ASE-DC-11)
09. Antigua Sala La Imperdible
10. Palacio Pumarejo (ASE-DC-03)

OTROS ESPACIOS PRIVADOS PREVISTOS

11. Antigua Sala TNT
12. Local en calle Pasaje Mallol

PROMOCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ENCLAVES PRODUCTIVOS:
"CORRALES INDUSTRIALES"

01. Polígono Pasaje Mallol: ARI-DC-03
02. Parcela en Pasaje Mallol, 11
03. Parcela en Bustos Tavera, 26
04. Solar en Ruiz Quijón, 7 y San Luis 70
05. Parcelas en Castellar 52 (ARI-DC-07-08)

REUTILIZACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LOS CONVENTOS

01. Real Monasterio de San Clemente
02. Convento de Santa Clara
03. Convento de Santa Ana
04. Convento de Santa Rosalia
05. Convento de Santa Paula
06. Monasterio Santa María del Socorro
07. Real Monasterio de Santa Inés

REUTILIZACIÓN DE OTROS EDIFICIOS Y ENCLAVES DE
ALTO VALOR PATRIMONIAL

01. Palacio de los Bucarelli
02. Casa Santa Clara, 67

PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL

- Adecuación de Ejes Comerciales
1. Mercado de flores en Alameda
2. Adecuación de Mercado calle Feria

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.

Secretario de la Gerencia
PD.



ÁREA VIII: FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

PROPUESTA 01: PROPUESTAS

e: 1/5000

3.1. EQUIPAMIENTOS PARA EL DESARROLLO SOCIO-ECONÓMICO DEL ARC

Algunas de estas propuestas, que se incluyen también en el Área de Equipamientos en cuanto a las instalaciones o sedes que son necesarias para el desarrollo de ciertas actividades, se explican desde la estrategia global de desarrollo socio-económico del área.

- **Creación del Centro "Heliotropo" de las Artes**

La idea de este Centro fue propuesta por la Delegación de Economía e Innovación y está aún por concretar y desarrollar.

En líneas generales, la misión del Centro Heliotropo sería la promoción económica de las artes, artesanía, cultura, gestión del conocimiento y producciones audiovisuales, dirigida a la creación y consolidación de empresas e incluso a hacer aflorar las actividades de este tipo que en parte se vienen desarrollando en el barrio en economía sumergida. La promoción económica iría tanto encaminada a recuperar las aplicaciones tradicionales de estas actividades, como a estimular e incentivar nuevas aplicaciones de mayor proyección comercial.

Para ello el Centro podría estar dotado de una Oficina Técnica y una serie de espacios de trabajo flexibles que sirviesen como contenedores o, en términos económicos, vivero de empresas del sector de interés del centro. El centro podría también estar equipado con otros elementos como salsa de exposición o de reuniones.

La idea del Centro toma su nombre de una de las calles de acceso a las naves de la antigua Fábrica de Sombreros, donde podría instalarse. Este inmueble se obtendrá por expropiación del ARI-DC-04 del nuevo Plan General.

La cercanía del Centro a los espacios industriales, ubicados o no en corrales, que resulten de la aplicación del Plan y el Programa, tendrá interés estratégico. Esta cercanía permitiría a las empresas ubicadas en los espacios industriales disponer de los servicios ofrecidos por la Oficina Técnica del Centro Heliotropo, es decir, información, asesoramiento y tutorización.

En el caso de que los inmuebles donde están ubicados los talleres pasen a titularidad pública, el Centro Heliotropo podría gestionar su cesión de uso o alquiler. Asimismo para aquellos que continúen siendo de titularidad privada, el Centro podría mantener un censo de los mismos que permitiese controlar su destino en aquellos casos en que los/as propietarios/as hubiesen solicitado/recibido ayudas públicas para su rehabilitación.

Otras líneas de interés susceptibles de equipamiento:

Comercio

- Campañas de actualización y mejora del comercio de la zona.
- Promover la integración de comerciantes en organizaciones más amplias (centros comerciales abiertos, etc.).

Turismo

- Insertar el ARC en las estrategias turísticas que promueve el Consorcio de Turismo.
- Generar rutas de interés que incorporen el Casco Norte.
- Regulación y normalización de las visitas públicas a los principales edificios históricos.
- Puesta en valor de los lugares arqueológicos.

Hostelería y restauración

- Potenciar el sector mediante la agilización administrativa.
- Incentivar la oferta de alojamientos y servicios turísticos de calidad.

Ocio- Cultura

- Incentivar todo tipo de actividades culturales y de ocio (espectáculos, teatro, música en vivo, tertulias, exposiciones, talleres, escuelas de danza... etc.) mediante apoyo económico directo y difusión, como dinamizadoras del área y factor de atracción.
- Consolidar la red de dotaciones públicas y de espacios de ocio alternativos de iniciativa privada: ejes temáticos, museos, etc.

- **Otros Centros de Formación Laboral**

Además del Centro Heliotropo, se cuenta con otras instalaciones incluidas en el capítulo de equipamientos, que constituyen un recurso para fomentar la formación laboral:

- Naves SINGER (centro existente).
- Pasaje Quijano (centro en desarrollo).
- Nuevo Taller Ocupacional en Nave Goles (centro previsto).

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3.2. PROMOCIÓN DEL COMERCIO Y REDES COMERCIALES DEL ÁREA.

El Casco Norte de Sevilla necesita de programas específicos que tengan por finalidad el apoyo al mantenimiento e implantación de las actividades productivas tradicionales que contribuyan a mantener y recuperar el tejido social de la zona, reforzando su atractivo residencial y manteniendo la riqueza y valor patrimonial.

Junto a estas actividades productivas, no podemos olvidar el papel que desempeñan la red de pequeños establecimientos comerciales y de servicios, que complementan los usos de la trama urbana básicamente residencial, proporcionando la vitalidad y calidad de vida de los centros históricos, diferenciándolos de las nuevas zonas residenciales donde la zonificación de los usos ha modificado el modo de vida de sus residentes.

El conjunto de las actividades productivas tradicionales y de los establecimientos comerciales y de servicios tiene como soporte los locales comerciales existentes así como los denominados "corrales industriales". Mientras que los primeros están sufriendo el acoso de su transformación al uso predominante residencial, en el caso de los segundos ha tenido que ser el propio Plan General el que proteja e impida dicha transformación y mantenga su tipología tradicional de casa tapón con pasaje, espacio libre interior y talleres alrededor de dicho espacio, en el que se permiten incluso la posibilidad de la casa-taller.

Esta situación requiere de dos programas de ayudas diferentes, el primero de ellos destinados a la rehabilitación de locales comerciales ubicados en edificios residenciales, mientras que el segundo necesita de un programa más específico donde tenga cabida desde la rehabilitación de los corrales industriales existentes hasta las combinaciones de actuaciones de nueva planta y rehabilitación que han quedado definidas en el planeamiento general recientemente aprobado.

• Rehabilitación de locales comerciales ubicados en edificios residenciales

Los beneficiarios de las ayudas, reguladas mediante la Orden de 20 de marzo de 2007, serán los titulares de los establecimientos comerciales. Dichos establecimientos deberán pertenecer a comercios minoristas, hostelería, talleres de artesanía o servicios profesionales, de modo que sean compatibles con el fin que se persigue.

Dado que la dificultad de este Programa es complementar las actuaciones que el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo desarrolla en este ámbito, se reconocen tres posibles situaciones para los locales o, en su caso, el establecimiento:

- a) Que estén situados en edificios que han sido rehabilitados o estén en proceso de rehabilitación con cargo a alguna de las actuaciones protegidas de rehabilitación
- b) Que se encuentren en edificios de viviendas protegidas
- c) Que, no estando en las situaciones anteriores, el establecimiento pertenezca a comercio minorista, talleres artesanales o actividades profesionales productivas de carácter artístico o cultural.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las ayudas irán destinadas al menos a algunos de los siguientes propósitos:

- a) Adecuación estructural, proporcionando al local las condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b) Adecuación funcional, proporcionando al local mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere el Código Técnico de la Edificación. Se considerarán, en todo caso, la supresión de barreras arquitectónicas y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente.
- c) Remodelación del local, incluyendo la redistribución interior y/o modificación de su superficie.
- d) Adecuación a la actividad, entendiendo como tal la adecuación a la normativa técnica que afecta al establecimiento de la actividad a desarrollar en el local.

El presupuesto protegible de la actuación de rehabilitación deberá estar comprendido entre los 10.000 y 50.000 euros, siendo el importe de la subvención del 65%.

• Otras propuestas específicas

Con independencia de los programas dirigidos a los corrales industriales que se desarrollan en el apartado 3.3. siguiente, es necesario realizar una serie de actuaciones complementarias para la promoción, actualización y mejora del comercio del área como son:

Para la promoción, actualización y mejora del comercio del área se plantean como propuestas concretas:

- Reurbanización, para su adecuación, de los ejes comerciales.
- Rehabilitación del Mercado de Calle Feria.
- Ordenar un espacio para Mercadillo y Mercado de Flores en la Alameda.

En primer lugar, se plantea la necesidad de adecuar el Mercado de calle Feria. La asociación de comerciantes viene reclamando urgentemente una actuación de modernización y mantenimiento del edificio, consistente en la climatización, adecuación de una sala de repartos a domicilio, etc.; actuación que depende de la Delegación de Consumo.

Con respecto a los mercadillos, este tipo de actividades debe plantearse de forma ordenada y contar con las suficientes condiciones de accesibilidad y dimensiones adecuadas; por ello se descarta la propuesta que desde el programa Urban se hacía para implantar un mercadillo en la nueva Plaza de José Luis Vila, al considerar que no reúne dimensiones ni accesibilidad suficientes, considerando que debe ser la Alameda el espacio que concentre estas funciones en el ARC.

El proyecto de reurbanización que actualmente se está ejecutando en la Alameda, ya prevé que el uso de mercadillo sea un uso a mantener; y en el que puede plantearse, además, según el Estudio de Viabilidad y acuerdos con la asociación de floristas realizados por Sevilla-Global, la implantación futura de un Mercado de las Flores.

Con respecto al Mercadillo de calle Feria, "El Jueves", deberían ser los propios habitantes del Barrio los que, al igual que en otras decisiones que les afectan, se posicionen sobre su mantenimiento que puede ser asumible por constituir un cierto atractivo turístico para la zona pero que debería, en todo caso, mejorar sus condiciones actuales.

En cuanto a los ejes comerciales, su consideración estará presente en los criterios de reurbanización, de modo que ayuden a potenciar los ejes tradicionales de calle Regina-Feria, junto a los ejes de calles Jesús del Gran Poder, Trajano, Amor de Dios-Correduría; y Enclave Duque-Gavidia, como nexos con la zona comercial más importante del Casco Sur.

3.3. PROMOCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE ENCLAVES PRODUCTIVOS EN EL ÁREA. LOS CORRALES INDUSTRIALES.

El Nuevo Plan se propone el mantenimiento de los usos industriales tradicionales y artesanales compatibles con la residencia, y favorecer así la multifuncionalidad y la complejidad del tejido social; pero a la vez, el Plan entiende que el Centro debe ser un lugar adecuado para la modernización y actualización de su tejido socio-económico.

En efecto, en muchas otras ciudades españolas y europeas se han desarrollado políticas decididas de apoyo a la industria artesanal. En nuestro caso, la atención del Plan se fija, entre otros, en la producción de cerámicas, la carpintería artesanal, los talleres de imaginería y en general toda la artesanía vinculada a la Semana Santa, junto a otras nuevas artesanías. Y se entiende que estas industrias artesanales pueden contribuir a la revitalización del centro, manteniendo y recuperando funciones tradicionales o introduciendo nuevas actividades que al tiempo podrían incentivar la rehabilitación de edificios.

El Plan realiza así una apuesta por el mantenimiento y recuperación de la actividad artesanal, que actualmente se desarrolla en condiciones precarias o marginales, calificando espacios y contenedores en los que puedan concentrarse este tipo de actividades y que ayuden a salir de la crisis a un sector desfavorecido. Un sector capaz de revitalizar los barrios en los que se ubica y que complementa al sector turístico. **La oferta de contenedores subvencionados en alquiler, podría ser una apuesta decidida de apoyo a este sector.**

De igual forma, el Plan entiende que el Centro debe ser un lugar adecuado para la implantación de pequeñas empresas vinculadas a las nuevas tecnologías desarrollando experiencias exitosas llevadas a cabo en otros países. Esta apuesta por un sector determinado de la industria se ve acompañada por otra línea de actuación dirigida a favorecer la implantación de empresas relacionadas con las nuevas tecnologías. Con esta voluntad, el Nuevo Plan pretende instrumentar uno de los Proyectos incluidos en el Plan Estratégico, como es la progresiva implantación en el sector noreste del Centro de **enclaves @** destinados específicamente a la industria del conocimiento, las telecomunicaciones y los servicios avanzados.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El sector idóneo para localizar los enclaves @ es el noreste del Casco (Barrios de San Gil, San Julián, Feria y Santa Catalina), relativamente próximo al Parque de La Cartuja, por lo que se pueden crear sinergias con las empresas de investigación y desarrollo localizadas en este espacio económico de calidad; al tiempo que cuenta con tejido industrial tradicional sometido a fuertes presiones, y por último, presenta un saldo migratorio negativo que es preciso cambiar de tendencia.

Con ello se fortalece la integración de la pequeña y mediana empresa en el tejido urbano residencial del casco, asegurando la diversidad de los usos mediante la **creación de espacios polifuncionales** con destino a profesionales y empresas relacionadas con las nuevas tecnologías o con las industrias tradicionales, que puede servir además como un incentivo para residir en una de las zonas más deprimidas de nuestro Casco Histórico en busca de la proximidad al centro de trabajo.

• Rehabilitación de corrales industriales tradicionales

Como se ha dicho antes, este Programa contempla tanto la rehabilitación de los corrales industriales existentes, como las combinaciones de actuaciones de nueva planta y rehabilitación que han quedado definidas en el planeamiento general recientemente aprobado.

Serán requisitos de este Programa:

- a) Que el inmueble sobre el que se actúa tenga la consideración de "corral industrial" o esté incluido en una de las unidades de ejecución previstas en el planeamiento general y sujeto a normativa específica para dicho uso.
- b) El mantenimiento de los inquilinos existentes durante al menos 5 años.
- c) La limitación de rentas para los nuevos inquilinos durante 5 años y preferencia para aquellos que desarrollan su actividad en el ámbito del Área.

El presupuesto protegible de la actuación será equivalente al coste de las obras necesarias de rehabilitación y/o de nueva planta.

El importe de la subvención será del 65%, con un límite de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil.

La subvención se articulará mediante Convenio con el propietario del corral industrial.

• Oportunidades de intervención. Los corrales industriales del Casco Norte.

A partir del diagnóstico realizado sobre las tipologías industriales tradicionales, es precisamente la de los corrales industriales la que supone una oportunidad de intervención en la actualidad. Como se ha visto, la oferta de espacios subvencionados en alquiler podría ser una apuesta decidida para reactivar el casco, con soluciones que permitan la creación de espacios productivos que combinen el uso residencial vinculado a la actividad productiva: la vivienda-taller.

Se analizan a continuación las parcelas o enclaves calificados con este uso en el Plan General y se aporta una ficha de propuesta:

- Polígono de Pasaje Mallol nº14 (y calle Pelicano) (ARI-DC-03).
- Pasaje Mallol nº 11.
- Bustos Tavera nº 26.
- Solar en c/ Ruiz Gijón (comunicada con parcela en San Luis nº70).
- Parcelas en Calle Castellar, ARI-DC-07-08 Castellar-Dueñas.
- Antigua Fábrica de Sombreros, ARI-DC-04.

1. Polígono del Pasaje Mallol

Se trata de mantener la actividad industrial de la zona mediante la rehabilitación y actualización del único polígono artesanal y de pequeña industria no contaminante del casco intramuros, mejorando su estructura funcional y resolviendo sus problemas de habitabilidad, higiénicos y de servicios comunes, recuperando la arquitectura y el trazado original del Pasaje, desfigurado por múltiples reformas y adiciones.

Las naves y edificaciones existentes, exponentes de la arquitectura industrial del XIX, deben ser rehabilitadas al igual que las viviendas del frente de fachada que siguen siendo valoradas y están rehabilitadas o en proceso de rehabilitación.

Como sistema de Actuación se debería llegar a un Convenio con los propietarios o bien, desde el Programa del ARC, llegar a justificar la necesidad de expropiación en caso de que no actúe la propiedad.

Este polígono es el mayor enclave industrial del ARC con una superficie de parcela es de 9.618 m2.

2. Parcela en c/ Pasaje Mallol nº11

Es un enclave industrial singular con talleres interiores sin valor patrimonial y prácticamente abandonados, y casa tapón a fachada. El estado de conservación es deteriorado.

Se trata por tanto de recuperar un antiguo enclave industrial con posibilidad de nueva edificación en los espacios interiores acogándose a la normativa de "corrales industriales" para talleres y viviendas asociadas. La protección afecta a la fachada y primera crujía completa, por lo que debe ser rehabilitada.

Sistema de Actuación: Convenio / Expropiación, al igual que el Polígono Pasaje Mallol.

Con una superficie de parcela de 1.577 m2s, se obtendrían s/ordenación: 2.495 m² t (Talleres en PB 1.387 m2t, y Residencial asociada a talleres en P. Alta 1.108 m2t)

3. Parcela en Bustos Tavera nº 26

Recuperación de un antiguo enclave industrial con nueva edificación en los espacios interiores para talleres y viviendas asociadas. La protección afecta sólo a la primera crujía de viviendas que debe ser rehabilitada.

Con una superficie de parcela de 1.500 m2s se obtendrían s/ordenanza: 2.558 m2t (Talleres en PB 1.443 m2t y Residencial asociada a talleres en P. Alta 1.115 m2t).

Sistema de Actuación: Convenio / Expropiación, al igual que el Polígono Pasaje Mallol.

4. Parcelas en c/ Ruiz Gijón y San Luis nº70

Oportunidad de actuación pública, al tratarse de un solar asignado a EMVISESA, para la creación de talleres o locales de trabajo y viviendas asociadas, de promoción pública en alquiler, que ayuden a diversificar las actividades de la zona.

La actuación debe asociarse a la parcela residencial de calle San Luis 70, para recuperar un antiguo pasaje existente y permitir el acceso al corral industrial y a un garaje subterráneo común para ambas parcelas.

La superficie de parcela es de 1.742 m2

Superficie total construida s/ordenanza: 2.700 m2t (Talleres en PB 1.499 m2t y Residencial asociada a talleres en P. Alta 1.199 m2t)

Sistema de Actuación: Adscripción al Programa del ARC

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5. Calle Castellar nº52 (ARI-DC-08 Castellar-Dueñas)

Se trata de un enclave industrial de finales del XIX o principios del XX, que se debió segregar de los espacios traseros y jardines del Palacio de Dueñas, vinculados a las Caballerizas del palacio. Los espacios interiores están ocupados con talleres y locales diversos, mientras que las crujías de fachada (edificación catalogada) se destinan a talleres artesanales y a colegio privado.

Se trata, pues, de un enclave singular donde se desarrollan actividades artesanales muchas de ellas relacionadas con la talla, escultura, imaginería, etc., algunos de los cuales, probablemente, se relocalicen en el Parque de Arte Sacro.

En el nuevo Plan General se ha incluido dentro del ARI-DC-07-08 que pretende adecuar estos espacios para mejorar las condiciones del colegio (a mantener con uso educativo privado), así como poner en valor las edificaciones catalogadas y espacios aledaños a los jardines del Palacio. De ahí las condiciones iniciales del ARI, de uso global equipamiento educativo privado, uso que sigue siendo compatible con el de los talleres artesanales así como el de viviendas. Actuación que mediante la redacción impuesta de un Plan Especial podría conciliar todas estas actividades y su mejor adecuación a las edificaciones catalogadas y a los espacios interiores.

Se prevé su inclusión en el futuro Plan Especial de Vivienda Protegida del ARC (uso que, como se ha dicho es plenamente compatible con el artesanal). Y ello para que pase a ser una actuación por expropiación y pueda haber un mayor control público de la misma dentro de su necesaria reestructuración y adecuación.

6. Fábrica de Sombreros, ARI-DC-04

Se trata de una actuación que pretende revitalizar un espacio industrial obsoleto, la antigua fábrica de sombreros, actuación que permite recuperar las antiguas naves de la fábrica de valor patrimonial, calificadas como equipamiento público que, una vez rehabilitadas, albergarían el centro Heliotropo de las Artes; asimismo, se obtendrían espacios libres de uso público. Se permite así una nueva implantación de uso mixto, locales para talleres en planta baja y residencial en las dos plantas superiores sellando las medianeras, con una tipología arquitectónica que no es estrictamente la del corral industrial pero que permite la creación de nuevos locales artesanales en convivencia con las nuevas viviendas y el equipamiento. Bajo la nueva edificación se prevé un aparcamiento subterráneo para la actividad prevista y residentes. Al espacio central se accede tanto desde la calle Heliotropo como desde las calles Castellar y Clavellinas a través de la edificación existente.

Se concluye que en el caso de las actividades productivas del Casco Norte, el Programa de Actuación muestra un gran interés por la conservación y fomento de los usos artesanales y de pequeña industria tradicionales, así como en la rehabilitación de los locales donde se desarrollan, particularmente en el caso de los corrales productivos a los que destina las actuaciones F1 (adquisición de corrales) y F4 (ayudas a la rehabilitación de corrales públicos o privados), proponiendo que unos enclaves sean desarrollados directamente por la iniciativa pública y otros por la iniciativa privada.

No obstante, habrá de ser la propia gestión del Programa de Actuación la que determine la viabilidad de cada una de estas previsiones. A tal efecto, al igual que este Programa de Actuación prevé le figura del Plan Especial de Vivienda Protegida para disponer de inmuebles donde desarrollar actuaciones públicas de vivienda, al amparo de los artículo 14 y 160 de la LOUA, también es posible incluir entre los objetivos de dicho Plan Especial, la obtención de inmuebles para otros usos declarados de interés social. Por tanto, en desarrollo del PGOU y de los objetivos del Programa de Actuación en esta materia, el PEVP podrá extender sus contenidos a la determinación de los corrales industriales que deban ser adquiridos mediante expropiación para su gestión pública directa, bien por su mayor interés productivo y etnológico, o bien por no ofrecer la iniciativa privada garantías para su rehabilitación y la conservación de las actividades productivas tradicionales, consideradas de interés social.

Los Corrales Industriales tienen una normativa específica regulada en el art.12.2.26 de las NNUU del Plan General:

- Artículo 12.2.26 Normativa específica para corrales industriales.
- 1. Son Corrales industriales las parcelas calificadas para actividades productivas en el presente Plan General en el ámbito del Conjunto Histórico Declarado, constituido por agrupaciones mixtas de vivienda y pequeños locales artesanales que constan de una casa tapón, que organiza el contacto con la calle y un espacio interior al que se abren los locales artesanales.
El espacio interior tiene suficiente magnitud como para poder desarrollar actividades al aire libre conectadas con las actividades artesanales, carga y descarga e, incluso, aparcamiento.
- 2. Los Corrales de uso de actividades productivas quedarán sujetos a la siguiente normativa:
 - 2.1. Los corrales de pequeña industria artesanal deberán mantener la tipología original, contando con la casa tapón con pasaje, espacio libre interior y talleres alrededor de dicho espacio.
 - 2.2. Deberán ser locales artesanales o de pequeña industria no contaminante. Constarán de una planta baja con un máximo de 6 m de altura y uso artesanal, artístico o de servicios avanzados y de una planta alta con posibilidad de vivienda ligada a la actividad productiva de planta baja, con un máximo de 3,5 m de altura.
 - 2.3. Los conjuntos industriales podrán dedicar a uso residencial el inmueble destinado a casa tapón y el 30% de su superficie neta a uso comercial. En los locales industriales, se podrá construir una entreplanta para oficina y otros servicios en el 25% de la superficie.
En todo caso, el conjunto mantendrá la superficie de espacio libre actual.
 - 2.4. Los locales industriales deberán cumplir las Normas de Protección Ambiental y los Usos del presente Plan así como las que se derivan de la Legislación Sectorial en la materia.
 - 2.5. Las actividades desarrolladas en ellos deberán ser compatibles con la residencia en cuanto a niveles de riesgo, ruido, vibraciones, emisión de polvo y humos, bien por el propio desarrollo de la actividad o por la adopción de las medidas correctoras necesarias.
 - 2.6. Los locales industriales deberán cumplir las ordenanzas municipales en cuanto a ventilación, iluminación, servicios higiénicos para el público y el personal.
 - 2.7. Todos los locales deberán cumplir la Norma Básica de Protección contra Incendios vigente.
 - 2.8. Los residuos sólidos y líquidos derivados de la actividad industrial tendrán un tratamiento acorde con el uso residencial compatible.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



IDENTIFICACIÓN ENCLAVE BUSTOS TAVERA

REFERENCIA CATASTRAL:	57310-24	DIRECCIÓN:	CALLE BUSTOS TAVERA, 26
PROPIEDAD:	PRIVADA	SECTOR CONJUNTO HCO:	SECTOR 3 "STA. PAULA - STA. LUCÍA"
		CATALOGACIÓN:	NIVEL PROTECCIÓN D



ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



ESTADO ACTUAL

Edificación industrial singular con talleres interiores y casa tapón a fachada. El estado de conservación es deteriorado.

USOS ACTUALES

Viviendas en crujías de fachada y locales y talleres interiores destinados a actividades diversas.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

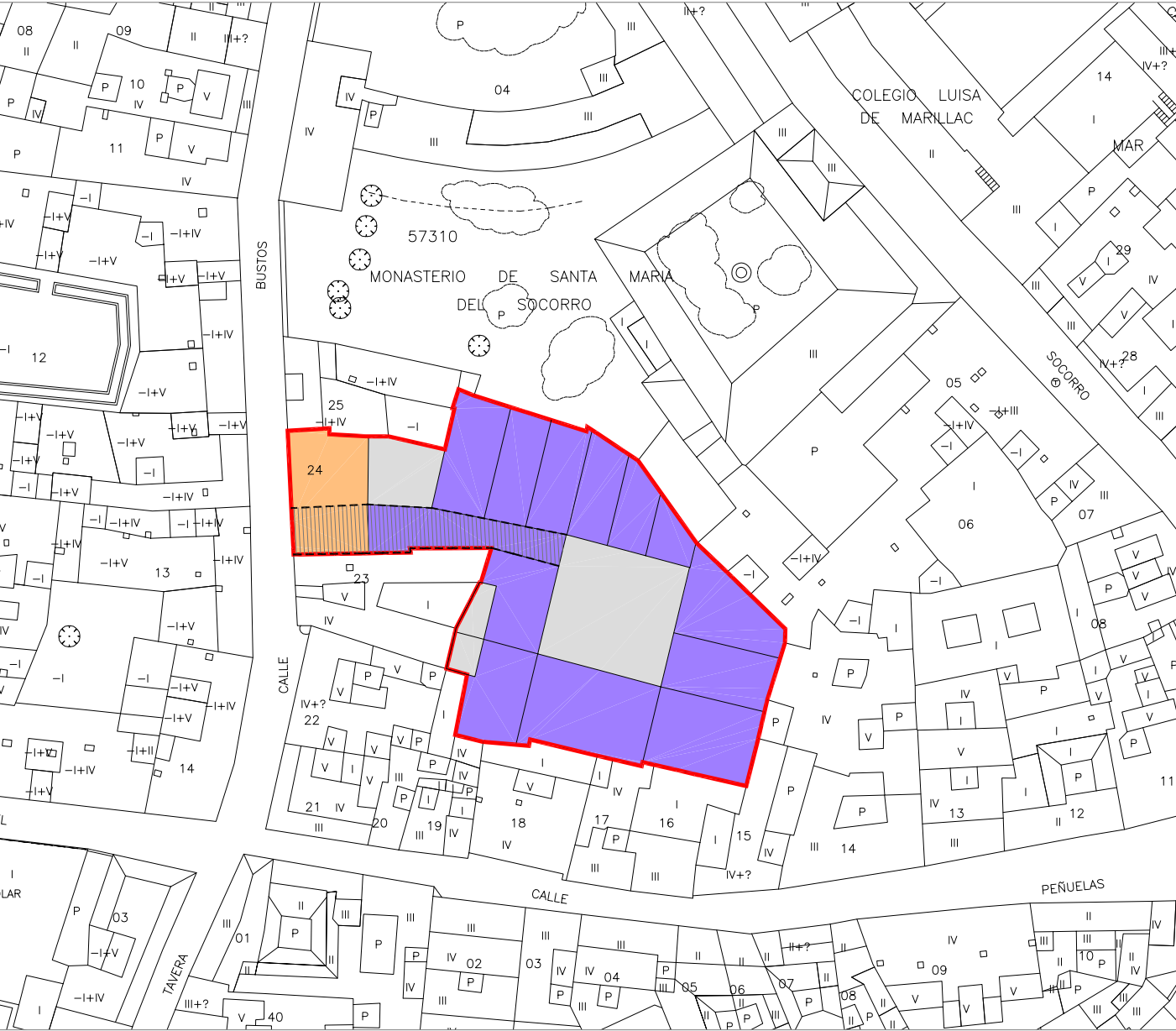
Recuperación de un antiguo enclave industrial con posibilidad de nueva edificación en los espacios interiores acogiendo a la normativa de "corrales industriales" para talleres y viviendas asociadas (nº máx. de viviendas = nº de locales). La protección afecta a la fachada y primera crujía completa, por lo que debe ser rehabilitada.

Afecciones: Afección arqueológica al contener el cementerio del conjunto del Socorro

Sistema de Actuación: Convenio / Expropiación

SUPERFICIE PARCELA:	1.499,62 m²s	SUPERFICIE PATIOS:	344,70 m²s	SUPERFICIE OCUPADA:	1.154,92 m²s
EDIFICAB. P. BAJA/TALLERES:	1.443,65 m²t	EDIFICAB. P. ALTA/VIVIENDA:	1.154,92 m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL:	2.598,57 m²t

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



IDENTIFICACIÓN

ENCLAVE PASAJE MALLOL

REFERENCIA CATASTRAL:	57330-11	DIRECCIÓN:	CALLE PASAJE MALLOL, 11
PROPIEDAD:	PRIVADA	SECTOR CONJUNTO HCO:	SECTOR 3 "STA. PAULA - STA. LUCÍA"
		CATALOGACIÓN:	NIVEL PROTECCIÓN C



ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



ESTADO ACTUAL

Enclave industrial singular con talleres interiores y casa tapón a fachada. El estado de conservación es deteriorado.

USOS ACTUALES

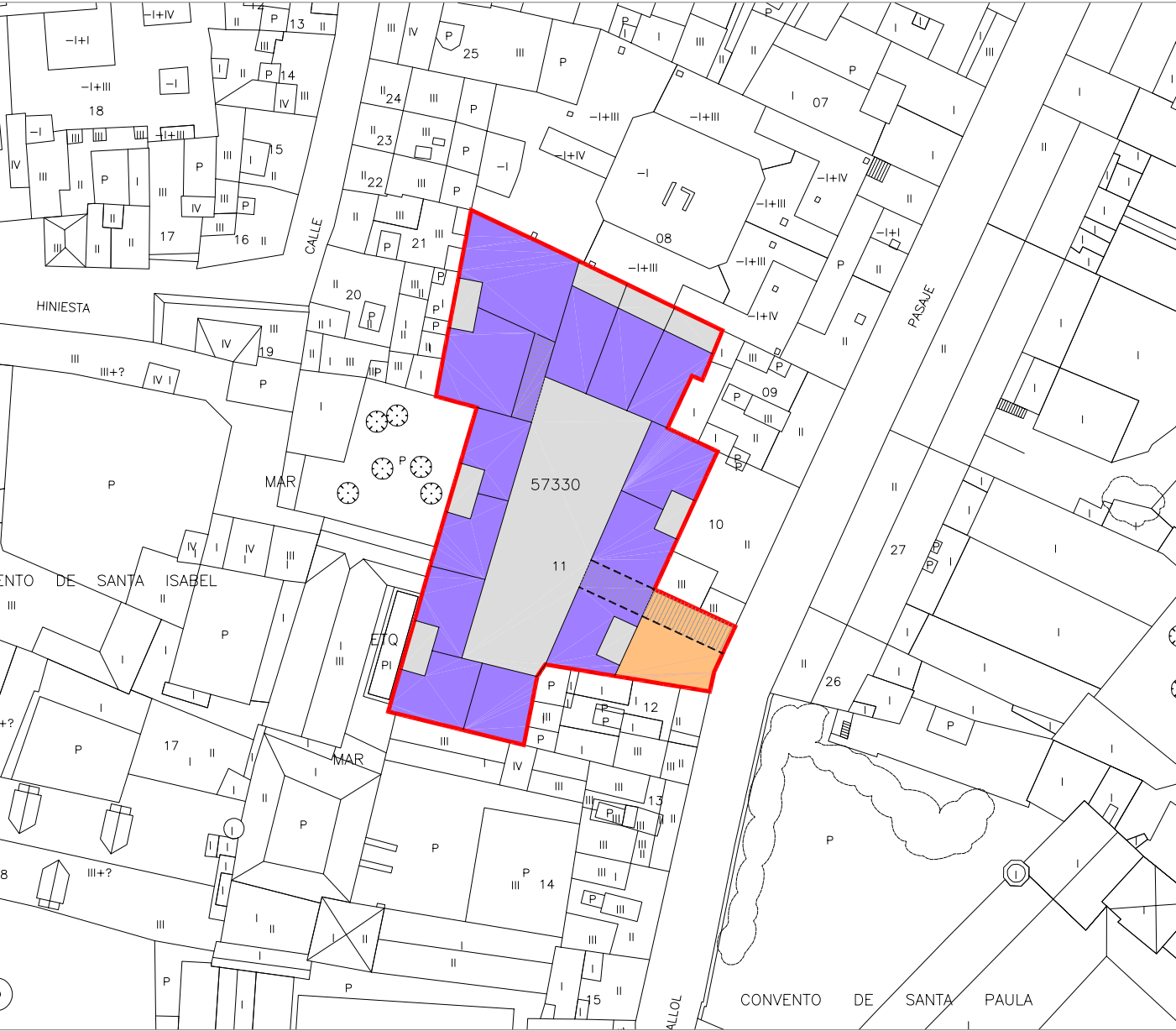
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

Recuperación de un antiguo enclave industrial con posibilidad de nueva edificación en los espacios interiores acogiéndose a la normativa de "corrales industriales" para talleres y viviendas asociadas (nº máx. de viviendas = nº de locales). La protección afecta a la fachada y primera crujía completa, por lo que debe ser rehabilitada.

Sistema de Actuación: Convenio / Expropiación

SUPERFICIE PARCELA:	1.577,18 m²s	SUPERFICIE PATIOS:	469,00 m²s	SUPERFICIE OCUPADA:	1.108,18 m²s
EDIFICAB. P. BAJA/TALLERES:	1.385,22 m²t	EDIFICAB. P. ALTA/VIVIENDA:	1.108,18 m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL:	2.493,40 m²t

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS

IDENTIFICACIÓN ENCLAVE RUIZ GIJÓN

REFERENCIA CATASTRAL:	58350-66	DIRECCIÓN:	CALLE RUIZ GIJÓN, 7 / CALLE SAN LUIS, 70
PROPIEDAD:	EMVISESA	SECTOR CONJUNTO HCO:	SECTOR 3 "STA. PAULA - STA. LUCÍA"
CATALOGACIÓN:	SIN CATALOGACIÓN		



ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



ESTADO ACTUAL

Solar

USOS ACTUALES

Solar

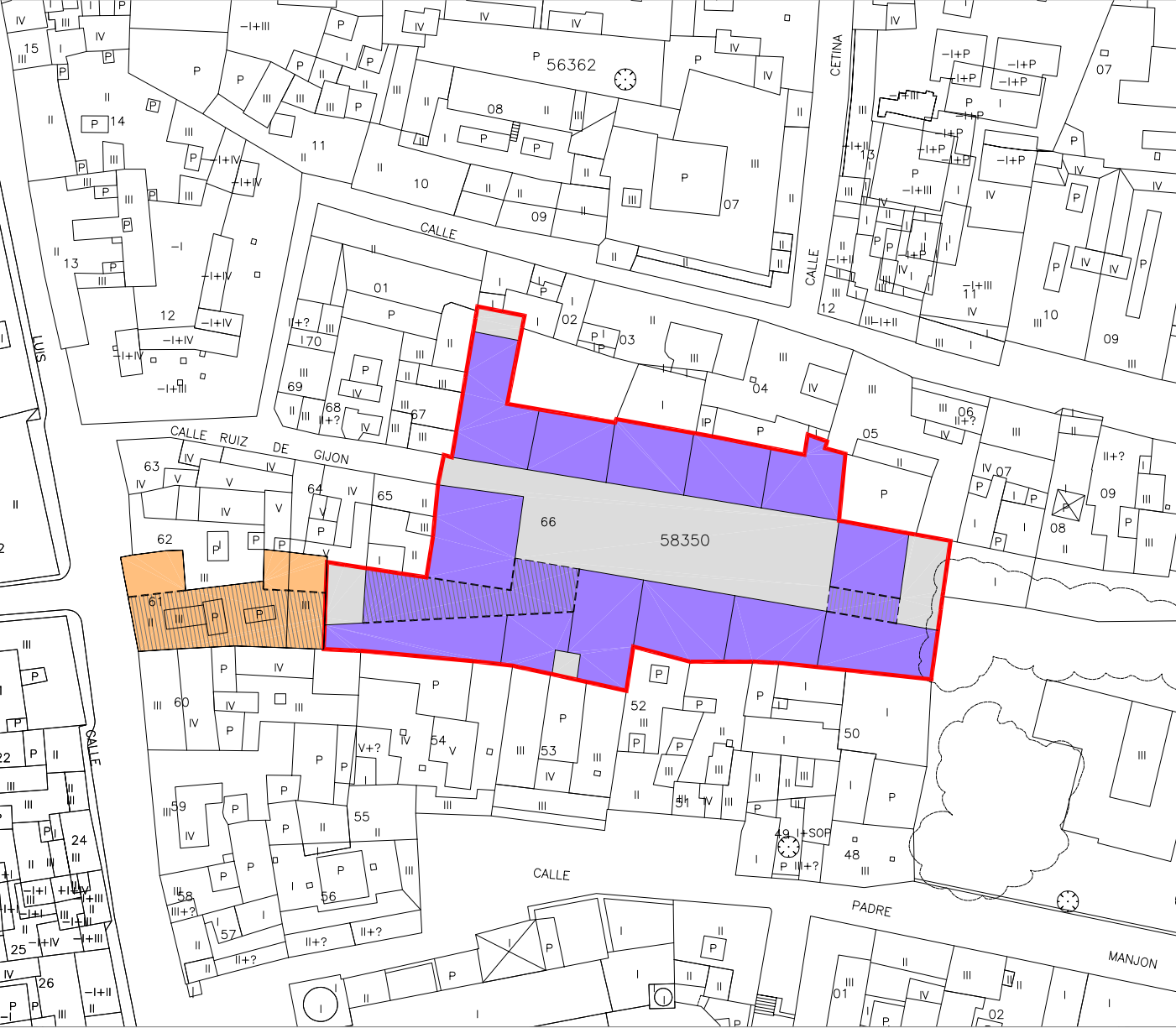
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

Oportunidad de actuación pública, al tratarse de un solar asignado a EMVISESA, para la creación de talleres o locales de trabajo y viviendas asociadas (nº máx. de viviendas = nº de locales), de promoción pública en alquiler, que ayuden a diversificar las actividades de la zona. Reconstrucción de nueva planta de un antiguo enclave industrial que debe asociarse a la parcela residencial de calle San Luis 70, para recuperar un antiguo pasaje existente y permitir el acceso al corral industrial y a un garaje subterráneo común para ambas parcelas.

Sistema de Actuación: Adscripción al Programa del ARC Casco Norte

SUPERFICIE PARCELA:	1.742,82 m²s	SUPERFICIE PATIOS:	543,00 m²s	SUPERFICIE OCUPADA:	1.199,82 m²s
EDIFICAB. P. BAJA/TALLERES:	1.499,77 m²t	EDIFICAB. P. ALTA/VIVIENDA:	1.199,82 m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL:	2.699,95 m²t

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



IDENTIFICACIÓN

POLÍGONO PASAJE MALLOL

REFERENCIA CATASTRAL:	59330-09	DIRECCIÓN:	CALLE PASAJE MALLOL, 8-20/PLAZA PELICANO,2
PROPIEDAD:	PRIVADA	SECTOR CONJUNTO HCO:	SECTOR 3 "STA. PAULA - STA. LUCÍA"
		CATALOGACIÓN:	SIN CATALOGACIÓN



ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



ESTADO ACTUAL

Naves en mal estado de conservación

USOS ACTUALES

Varios usos industriales y culturales

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

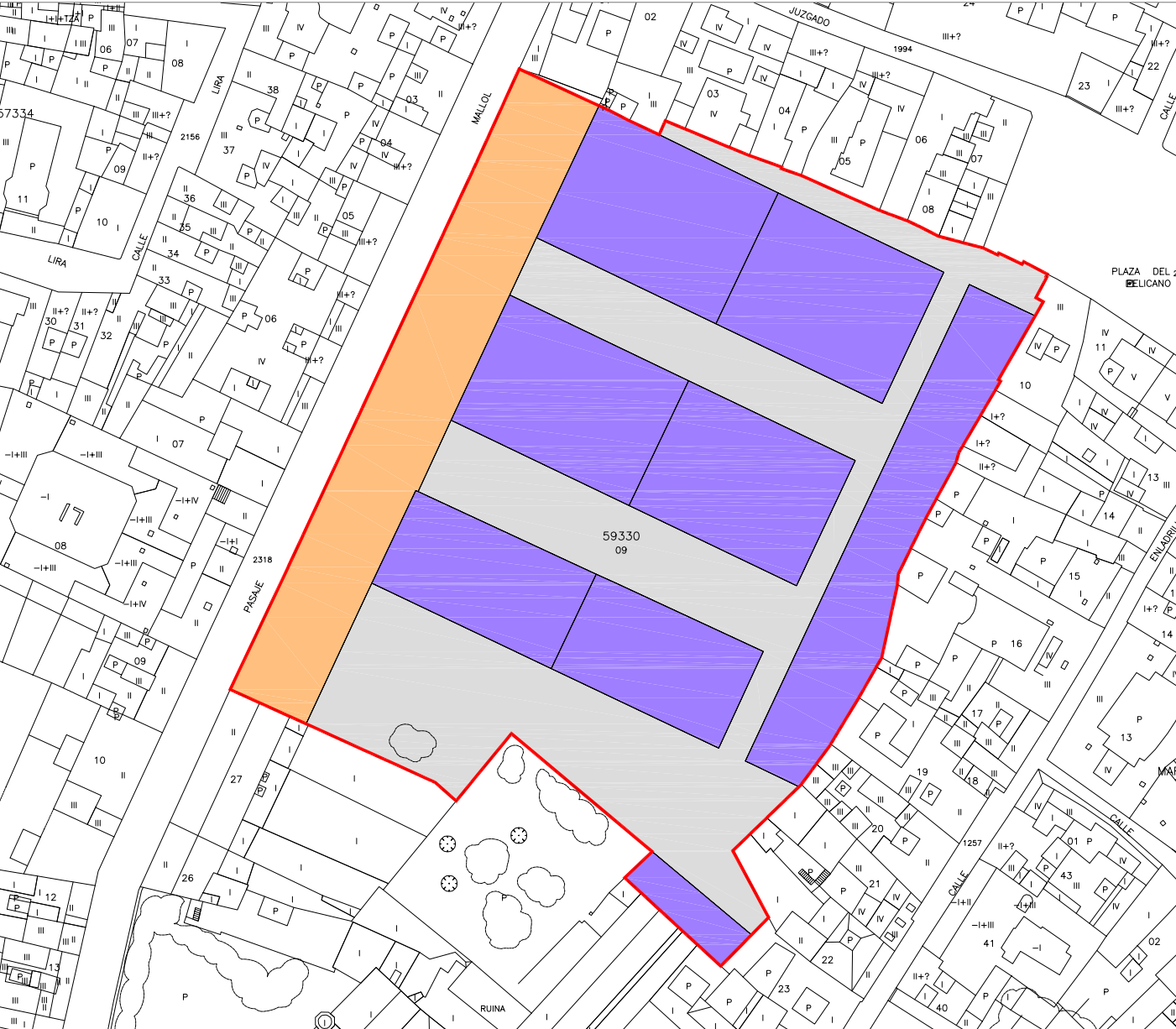
Recuperación de un antiguo Polígono Industrial de 1892, mediante una actuación de Reforma Interior que mantiene el PG al asumir la UE-1 del Plan Especial del Sector 3, "Santa Paula-Santa Lucía" del Conjunto Histórico.

Otras condiciones para su desarrollo

- Mantener la actividad industrial de la zona, único polígono artesanal y de pequeña industria no contaminante del casco intramuros, mejorando la estructura funcional del polígono y resolviendo sus problemas de habitabilidad, higiénicos y de servicios comunes.
- Regenerar la estructura física del polígono recuperando la arquitectura y el trazado original del Pasaje, desfigurado por múltiples reformas y adiciones.
- Mantenimiento de las naves y edificaciones existentes, exponentes de la arquitectura industrial del XIX.

SUPERFICIE PARCELA:	9.617,51 m²s	SUPERFICIE PATIOS:	según P.E	SUPERFICIE OCUPADA:	según P.E
EDIFICAB. P. BAJA/TALLERES:	según P.E.	EDIFICAB. P. ALTA/VIVIENDA:	según P.E.	EDIFICABILIDAD TOTAL:	según P.E

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



IDENTIFICACIÓN ENCLAVE CASTELLAR - DUEÑAS

REFERENCIA CATASTRAL:	55310-45-47	DIRECCIÓN:	CALLE CASTELLAR, 52
PROPIEDAD:	PRIVADA	SECTOR CONJUNTO HCO:	SEC. 8 "ENCARNACIÓN-MAGDALENA" CATALOGACIÓN: NAVES SIN CATALOGAR



ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ESTADO ACTUAL

Naves en mal estado de conservación

USOS ACTUALES

Varios usos industriales y culturales

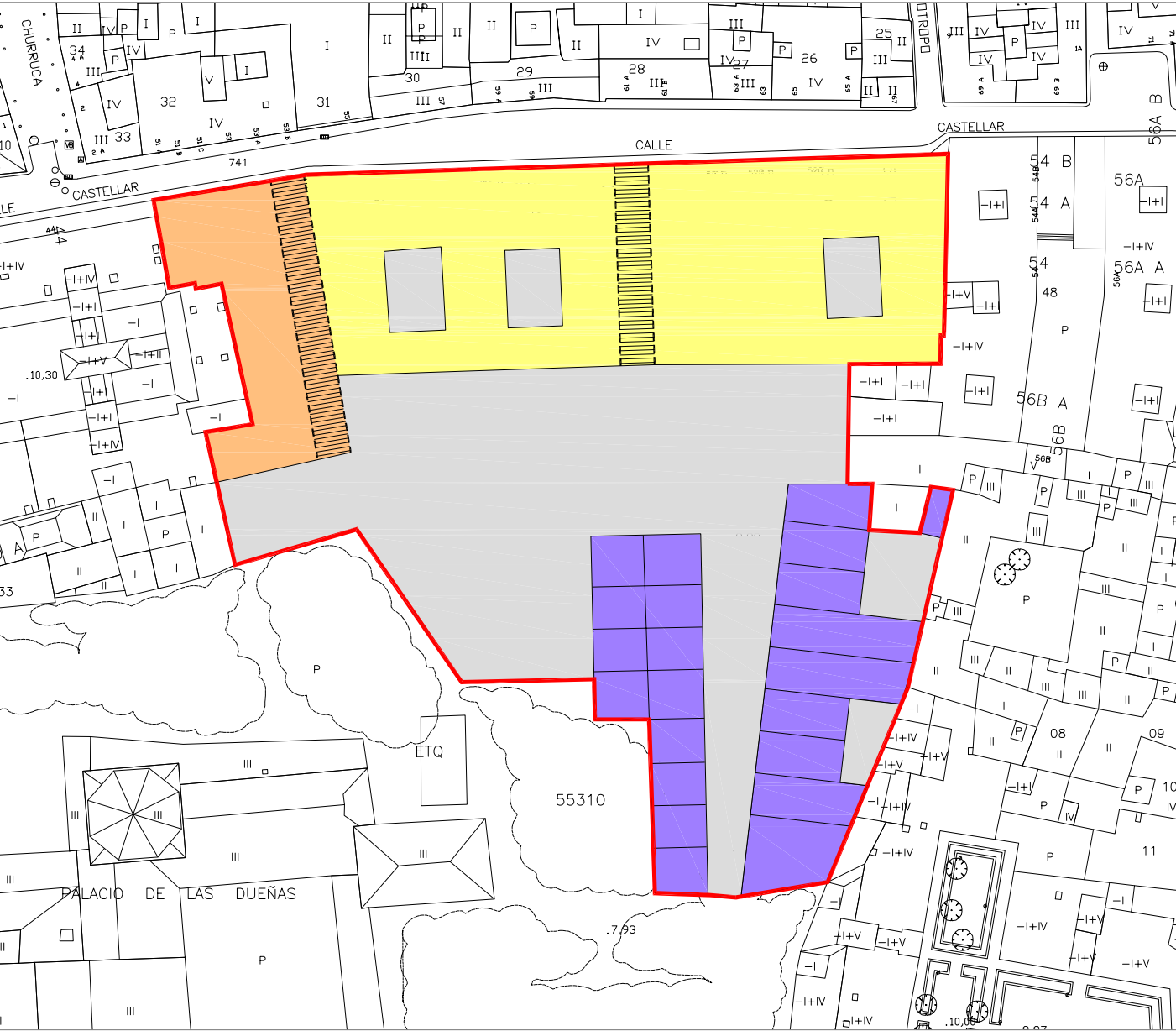
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

Recuperación de un Corral Industrial, mediante una actuación de Reforma Interior definida en el PG, con el objetivo de reestructurar los espacios traseros que lindan con el Palacio de las Dueñas. Para ello se prevé la redacción de un Plan Especial que ordene unitariamente la zona.
Otras condiciones para su desarrollo

- Mantener la actividad industrial-artesanal mejorando la estructura funcional y resolviendo sus problemas de habitabilidad, higiénicos y de servicios comunes, en convivencia con el equipamiento educativo.
- Puesta en valor de los espacios interiores, zona de contacto con Caballerizas (ASE-DC-04) y, especialmente en la medianera con el Palacio de Dueñas.

SUPERFICIE PARCELA:	5.251 m²s	SUPERFICIE PATIOS:	según P.E	SUPERFICIE OCUPADA:	según P.E
EDIFICAB. P. BAJA/TALLERES:	según P.E.	EDIFICAB. P. ALTA/VIVIENDA:	según P.E.	EDIFICABILIDAD TOTAL:	según P.E

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



• **Oferta de nuevos espacios artesanales en el Casco Norte**

Dado que hasta ahora sólo se ha contado con una relación inicial y aproximada de actividades artesanales en el área, facilitada por la Delegación de Economía e Industria, se recuerda aquí la necesidad de realizar un censo actualizado sobre las actividades artesanales, su situación, tipo de actividad concreta, tamaño de los locales, régimen de tenencia o alquiler, necesidades de crecimiento futuro, etc. Al menos un censo que permita diseñar una estrategia de relocalización y condiciones de subvención de los locales públicos en alquiler para el desarrollo de estas actividades, así como estimar las necesidades de realojo en algunas de estas intervenciones.

En cuanto a la oferta de nuevos espacios artesanales, en ésta no se incluye el Polígono Pasaje Mallol por tratarse de un espacio existente, con una superficie cercana a la hectárea de suelo, ni la parcela de calle Castellar 52 por la complejidad que entraña esta intervención, como ya se ha mencionado. Pero, en resumen, las tres nuevas actuaciones de corrales industriales globalmente consideradas (Pasaje Mallol 11, Bustos Tavera 26 y Ruiz Gijón 11-San Luis 70) supondrían poner a disposición del ARC una nueva superficie construida destinada a usos de actividades económicas en torno a los 7.753 m2t. De éstos, 4.329 m2t serían locales, y 3.422 m2t para viviendas asociadas a dichos talleres. O sea, más de 40 locales de superficie en torno a los 100 m2; o bien unos 80 con superficies del orden de 50 m2. Asimismo, en la antigua fábrica de sombreros se deben destinar las plantas bajas a locales artesanales, lo que supone otros 2.000 m2t. En total, la nueva oferta se puede situar en torno a los 6.600 m2t.

Por último, indicar que de las parcelas calificadas como SIPS en el Casco Norte, incluidas en actuaciones simples y que no están comprometidas en su destino específico, suman un total de 3.771 m2 de suelo, en los que puede estimarse una edificabilidad en torno a los 10.811 m2t, que podrían destinarse a equipamientos de los denominados por el nuevo Plan General de "Economía Social" como Talleres Ocupacionales, o locales artesanales en alquiler subvencionados. Nos referimos a las siguientes ASE´s, ya incluidas por expropiación en el Plan General:

- ASE-DC-02 Naves Macarena, 1.905 m2s
- ASE-DC-04 Castellar, 331 m2s
- ASE-DC-05 Dñª María Coronel, 264 m2s
- ASE-DC-07 San Julián, 418 m2s
- ASE-DC-11 Nave Goles, 553 m2s
- ASE-DC-03 Pumarejo, se va a estimar un 10% de la edificabilidad
- Antigua Sala la Imperdible (obtenida por cesión en convenio), 300 m2s

Asimismo, se va a considerar que el 5% de la edificabilidad de las viviendas incluidas en el PEVP, se va a destinar a locales artesanales. En resumen, la nueva oferta de espacios artesanales que supone el Programa del ARC asciende a 21.733 m2t.

Actuaciones	Edificabilidad m2t
Equipamientos públicos	10.811
5% PEVP	4.593
Corral Industrial. Enclave Bustos Tavera 26	1.443
Corral Industrial. Enclave Pasaje Mallol 11	1.385
Corral Industrial. Enclave Ruiz Gijón 11	1.500
Corral Industrial. ARI-DC-07-08	1.848
ARI-DC-04 Fábrica de Sombreros: PB Locales artesanales	2.000
TOTAL	23.581

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3.3. REUTILIZACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LOS CONVENTOS DE CLAUSURA

La actuación pretende la consolidación y ampliación de la infraestructura hotelera en el Casco Norte. Para ello se cuenta con un nuevo repertorio de parcelas con posibles usos terciarios que el nuevo Plan General califica expresamente, algunas de ellas existentes (para el mantenimiento de dicho uso) y otras nuevas; sin embargo, por su singularidad se incluyen aquí los conventos de clausura no destinados a uso educativo del área.

• Criterios y objetivos de intervención

La presencia de numerosos conventos en el casco histórico de Sevilla, la disminución de la mayoría de las comunidades religiosas, así como el hecho de que los conventos sevillanos ocupen unas edificaciones de enorme interés patrimonial y una extensa superficie, suponen una oportunidad para diseñar una estrategia para su rehabilitación y puesta en valor.

Esta estrategia se basa en la posibilidad de insertar otros usos de reequipamiento de la ciudad, compatibles con la vida de las comunidades religiosas y localizados en pleno centro histórico, actividades que podrían revertir también en beneficio de estas comunidades para hacer frente tanto a su mantenimiento y subsistencia como a la restauración de un patrimonio histórico singular.

Para la instrumentación de este programa podrían plantearse acuerdos de colaboración entre la GMU y las comunidades religiosas a partir de las posibilidades de intervención detectadas en cada caso desde una doble vertiente: cultural y socioeconómica.

Como ya se ha expuesto en el área de equipamiento, desde la dimensión cultural, la puesta en valor de estos enclaves pretende la recuperación y conservación de un patrimonio arquitectónico de excepcional valor; potenciar la arquitectura conventual como aliciente cultural y turístico para todo el casco (que puedan ser visitados y reconocidos dentro de un itinerario cultural singular); así como el fomento de las actividades culturales en los espacios conventuales.

Y en cuanto a su dimensión socio-económica, el planteamiento supone:

- Implantación de nuevos usos que rentabilicen las actuaciones de restauración patrimonial.
- Contribuir a la reactivación económica y reequipamiento del casco.

Hay que considerar que estos enclaves admiten pequeñas actuaciones de nueva planta e incluso en algún caso la reestructuración de espacios interiores con capacidad de acogida de nuevos usos entre los que podrían tener cabida los asistenciales, como residencias de tercera edad o residencias de estudiantes, pero también los de actividades económicas como hospedaje, oficinas, etc. ya que las normas urbanísticas del nuevo Plan General sobre "Compatibilidad de Usos Dotacionales" permiten disponer hasta un máximo del 20% de cualquier otro uso (excepto los de industria y residencial) que complemente a los fines dotacionales.

Entre esta gama de usos compatibles podría plantearse la posibilidad de crear una red de alojamientos turísticos de calidad, una red de hospederías conventuales englobadas en un proyecto e imagen unitaria que ayudaría a la reactivación funcional del casco y podría contribuir a sufragar los gastos de conservación y restauración patrimonial que estas comunidades no pueden afrontar. La buena distribución de los conventos en la trama histórica así como sus inmejorables condiciones ambientales, serán sin duda valores para hacer atractiva esta oferta hotelera y dinamizar la vida de los barrios del casco histórico con la inserción de este tipo de usos.

Se trata de una experiencia de la que ya existen numerosos ejemplos, por lo que sin duda en el desarrollo de este proyecto podrían estar interesadas cadenas hoteleras que mediante la fórmula que se estime más conveniente, podrían acometer un proyecto de calidad. (Sirva de ejemplo, aunque con alcance distinto, la implantación hotelera en los espacios traseros del Palacio Arzobispal).

Por último, también en esta línea de intervención, cultural y socio-económica, la esponsorización y el patrocinio deberían ser consideradas como vías de financiación en aspectos como iluminación monumental, restauración de bienes muebles en el interior de los conventos, patrocinio de actividades, etc.

• Propuestas

La localización de los conventos presenta una distribución homogénea en el casco histórico, de ahí que este programa de actuación debiera hacerse extensivo a la totalidad del casco, y de modo que a él pudieran acogerse todas las comunidades que estén interesadas.

Para tener una idea del alcance de las actuaciones se ha realizado previamente un análisis muy somero de cada espacio conventual a fin de identificar las oportunidades de intervención.

De la totalidad de conventos existentes sólo se han considerado aquéllos que están ocupados por comunidades de clausura y que en su mayoría están necesitados de obras de rehabilitación o mera conservación. No se incluyen aquí los destinados al uso docente, que ya desempeñan una función dotacional en el casco y cuyas posibilidades de actuación son menores.

Conventos analizados en el Casco Norte:

Eje de calle Santa Ana, barrio de San Lorenzo, que incluye los conventos de:

1. San Clemente
2. Santa Clara (propiedad municipal)
3. Santa Ana
4. Santa Rosalía

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



En el sector oeste del ARC:

- 5. Santa Paula
- 6. El Socorro
- 7. Santa Inés

En el Casco Sur (no incluidos en el ARC):

- 8. Sta. María de Jesús
- 9. Madre de Dios
- 10. La Visitación (Las Salesas)
- 11. La Encarnación
- 12. Santa Teresa
- 13. San Leandro

Las hospederías se han convertido en los últimos años en una oferta atractiva de alojamiento ya que, además de gozar de la tranquilidad y el sosiego que desprenden estos lugares, se puede conocer una parte importante del arte, la cultura o la historia de un determinado lugar; así como de la gastronomía, caracterizándose como establecimientos, por lo general pequeños y acogedores, que ofrecen un excelente servicio y una buena relación calidad-precio.

Son diversas las regiones españolas que cuentan con este tipo de propuesta. Aragón, Extremadura o Castilla-La Mancha son lugares donde esta oferta de alojamiento de calidad se promociona especialmente. Monasterios medievales, antiguos palacios, conventos, casas de labranza, edificios de arquitectura tradicional. En definitiva, una propuesta con la que reutilizar el patrimonio cultural.

Como es obvio, la iniciativa de este programa dependerá de la voluntad de las distintas comunidades para desarrollarlo, aunque sin duda ayudaría el plantear algunos incentivos como que se redactasen los proyectos de forma unitaria y por la administración; la exención de tasas de licencia; la posible mediación con los operadores hoteleros interesados o incluso, como propuesta más ambiciosa, el fomento de emprendedores locales, etc.

Del análisis realizado sobre las posibilidades de actuación pueden extraerse algunas conclusiones previas que ayudan a perfilar el alcance global de la propuesta. Se trataría de intervenciones que aún están sujetas a un mayor grado de conocimiento de los edificios y de los propios enclaves conventuales. Aún así, como estrategia general, se plantea la construcción de nueva planta (en algún caso podrían rehabilitarse algunas de las dependencias existentes y menos utilizadas por la comunidad) de una crujía a fachada, con galería/pasillo de distribución interior, que podría recibir luces del interior del convento, aunque sin romper la clausura al no disponer de vistas; crujía edificada en 2 o 3 plantas, según el entorno urbano, y que permitiese la construcción de alojamientos, en torno a las 10 o 12 habitaciones por enclave.

Esta red de alojamientos debe contar con instalaciones comunes, como salas de estar, comedores, salones de reunión, etc, que facilitase las dotaciones y servicios complementarios necesarios para hacer atractiva la oferta hotelera y que podría ubicarse en alguna de las intervenciones, como por ejemplo, en las que se proponen en el convento de Santa Clara, de propiedad municipal, en la parcela de SIPS privado prevista, de modo que pudiesen aprovecharse de la proximidad a los jardines de la Torre de Don Fadrique, y demás instalaciones del entorno conventual etc.. En este sentido, el eje de calle Santa Clara resulta muy interesante como aglutinador de varios de los conventos por lo que el Torreón de San Clemente, en la esquina de Torneo/Calatrava, o la casa de calle Santa Clara 67, una antigua propiedad de este Monasterio de gran interés histórico, podrían servir de centros de recepción y puntos de información de las rutas conventuales, etc. En cuanto a la capacidad total, teniendo en cuenta que hablamos de unos diez o doce conventos que podrían sumarse a este proyecto, se tendría una red de alojamientos en Hospederías Conventuales en torno a las 100 habitaciones dobles.

3.4. REUTILIZACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE EDIFICIOS SINGULARES PARA USOS NO RESIDENCIALES: OTROS EDIFICIOS DE ALTO VALOR PATRIMONIAL

De entre las edificaciones de mayor valor patrimonial, catalogadas en grados A y B que no han sido calificadas por el Plan General con usos dotacionales o terciarios, o que no han sido recientemente rehabilitadas, se han detectado las siguientes oportunidades de recuperación funcional: (Datos de propiedad, estado de uso y conservación, potencialidades de uso)

- Palacio de los Bucarelli, calle Sta. Clara y Teodosio
- Casa de calle Sta. Clara 67

Para estos edificios podrían plantearse convenios de colaboración con los propietarios para su puesta en valor según sus aptitudes de uso.

Identificación	Situación	Uso actual	Estado de conservación	Aptitudes de uso
Palacio de los Bucarelli * (Casa Condes de Sta. Coloma)	c/ Sta. Clara 23 y Teodosio	Educativo Privado y residencial (Uso inadecuado)	Necesita rehabilitación	Hotelero y/o socio-cultural
Casa interés Hco. en calle Sta. CLara	c/ Sta. Clara 67	sin uso	Bueno	Información Turística/Ruta Conventos

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

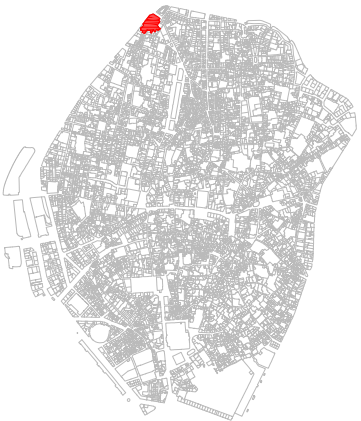


DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS

IDENTIFICACIÓN REAL MONASTERIO DE SAN CLEMENTE

REFERENCIA CATASTRAL:	49390-01	DIRECCIÓN:	CALLE SANTA CLARA, 9
-----------------------	----------	------------	----------------------

SITUACIÓN

	CONGREGACIÓN:
	CISTERCIENSE
	SECTOR CONJUNTO HISTÓRICO:
	SECTOR 9 "SAN LORENZO - SAN VICENTE"
	NIVEL DE CATALOGACIÓN:
	NIVEL A, PROTECCIÓN INTEGRAL
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN:	
BIEN DE INTERÉS CULTURAL DECLARADO	
DECRETO 3342/1969 DE 11 DE DICIEMBRE, B.O.E. 20/01/1970	

ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



PROPUESTA

USOS ACTUALES:	CLAUSURA Y SALAS DE EXPOSICIONES EN ANTIGUAS NAVES-DORMITORIO
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE LA COMUNIDAD:	ELABORACIÓN Y VENTA DE DULCES ARTESANALES

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

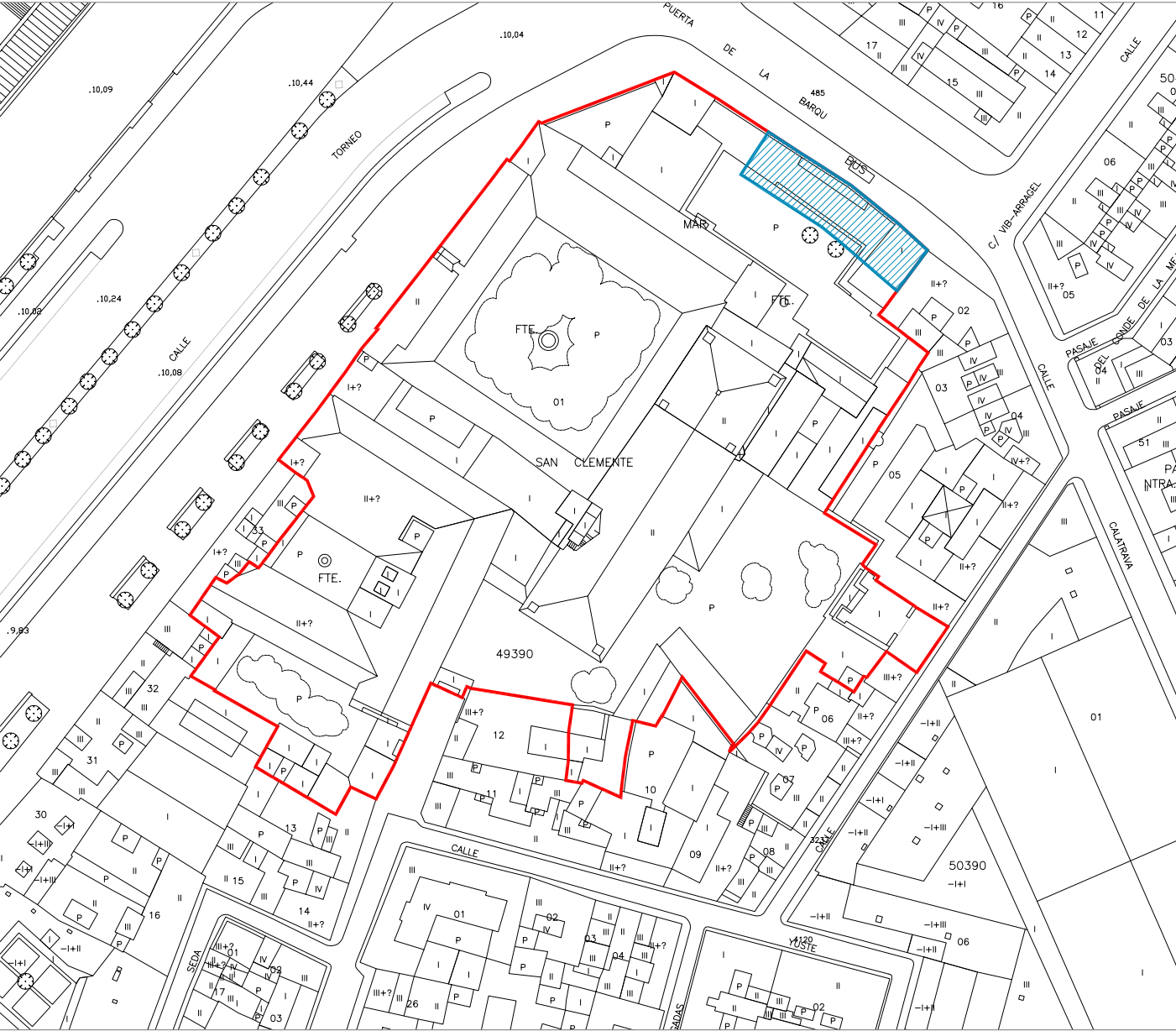
Como sede del Pabellón de Sevilla en la Expo '92 se realizaron obras de rehabilitación que afectaron a la práctica totalidad del convento, habilitándose como salas de exposiciones los espacios ocupados por las antiguas naves-dormitorio, con acceso desde el compás de la Iglesia, cedidas en uso al Ayuntamiento por un periodo temporal de más de 50 años.

La capacidad de acogida de nuevos usos se centra en dos espacios:

- el torreón-mirador situado en la esquina de calle Calatrava, que cuenta con acceso independiente desde Torneo, y que podría destinarse a oficina de turismo (Punto de información e inicio del itinerario de visitas conventuales), museo de arte sacro, lugar de venta de productos artesanales de los conventos, etc.
- la posible construcción de una edificación de dos plantas de altura ocupando espacios de la antigua huerta y dando frente a calle Calatrava, con uso de hospedería, oficinas, residencia tercera edad, etc.

SUPERFICIE PARCELA:	8.295,56 m²s	SUPERFICIE CONSTRUIDA:	7.752,00 m²t	INCREMENTO EDIFICABILIDAD:	498,00 m²t
---------------------	--------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------

POSIBLE ÁREA DE INTERVENCIÓN



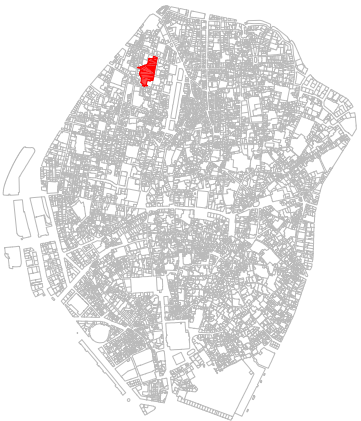
IDENTIFICACIÓN

CONVENTO SANTA CLARA

REFERENCIA CATASTRAL: 49370-07

DIRECCIÓN: CALLE SANTA CLARA, 40

SITUACIÓN



CONGREGACIÓN:

PROPIEDAD MUNICIPAL

SECTOR CONJUNTO HISTÓRICO:

SECTOR 9 “SAN LORENZO - SAN VICENTE”

NIVEL DE CATALOGACIÓN:

NIVEL A, PROTECCIÓN INTEGRAL

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN:

BIEN DE INTERÉS CULTURAL DECLARADO

DECRETO 156/1970 DE 11 DE ENERO, B.O.E. 27/01/1970

ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



DILISENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
R.D.



PROPUESTA

USOS ACTUALES:

USOS CULTURALES Y ESPACIOS SIN USO

ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE LA COMUNIDAD: ---

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

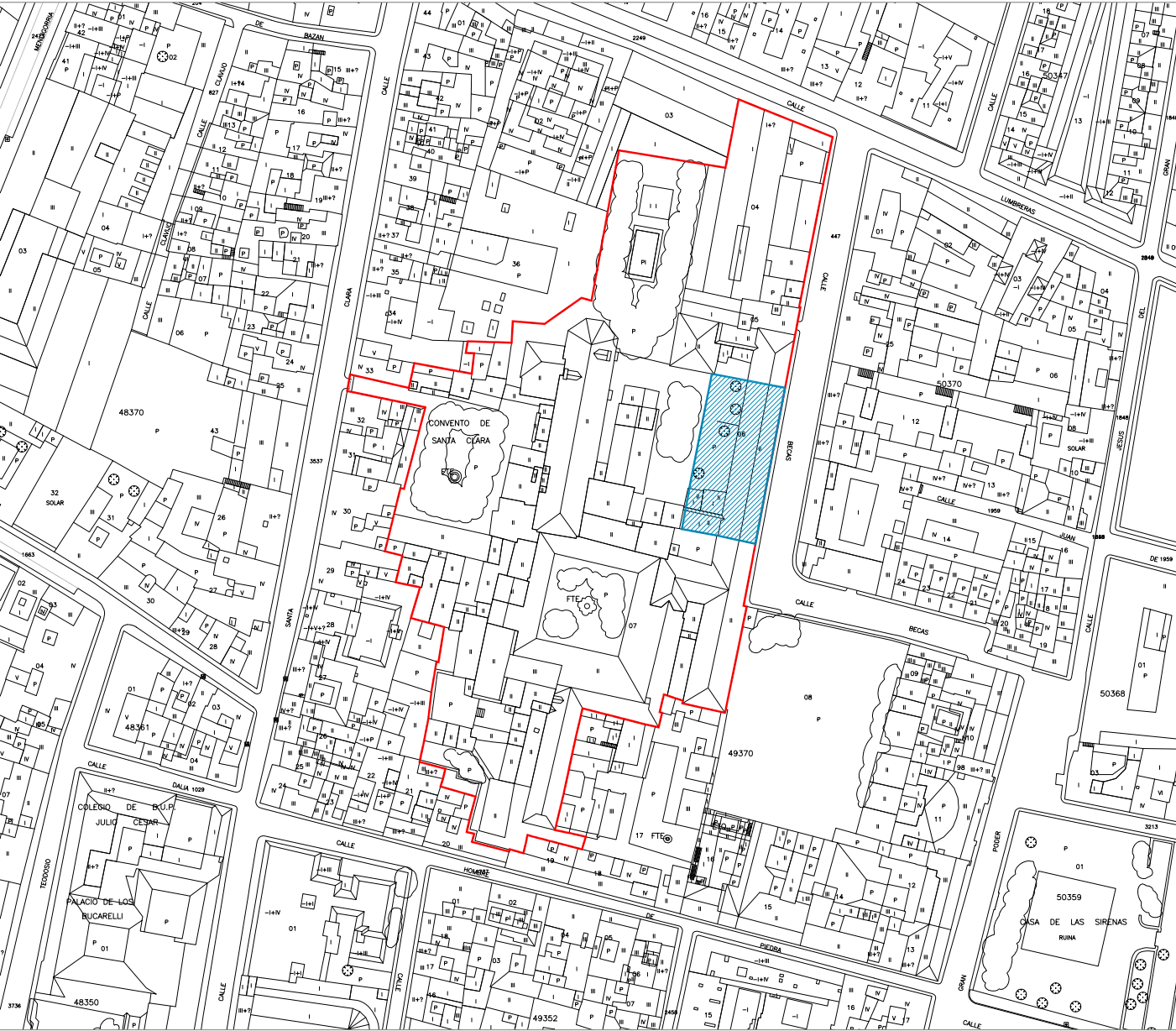
El convento fue adquirido por la GMU y está prevista su rehabilitación para implantar la denominada "Casa de los poetas", destinada al fomento de esta actividad cultural.

SUPERFICIE PARCELA: 10.505,03 m²s

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 11.647,00 m²t

INCREMENTO EDIFICABILIDAD: 687,00 m²t

POSIBLE ÁREA DE INTERVENCIÓN



DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS

IDENTIFICACIÓN CONVENTO SANTA ANA

REFERENCIA CATASTRAL: 49350-02 DIRECCIÓN: CALLE SANTA ANA, 34

SITUACIÓN



CONGREGACIÓN:
CARMELITA CALZADAS

SECTOR CONJUNTO HISTÓRICO:
SECTOR 9 “SAN LORENZO - SAN VICENTE”

NIVEL DE CATALOGACIÓN:
NIVEL A, PROTECCIÓN INTEGRAL

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN:
PROPUESTA INSCRIPCIÓN ESPECÍFICA EN EL CGPHA

ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla:
El Secretario de la Gerencia
PD.

PROPUESTA

USOS ACTUALES: CLAUSURA

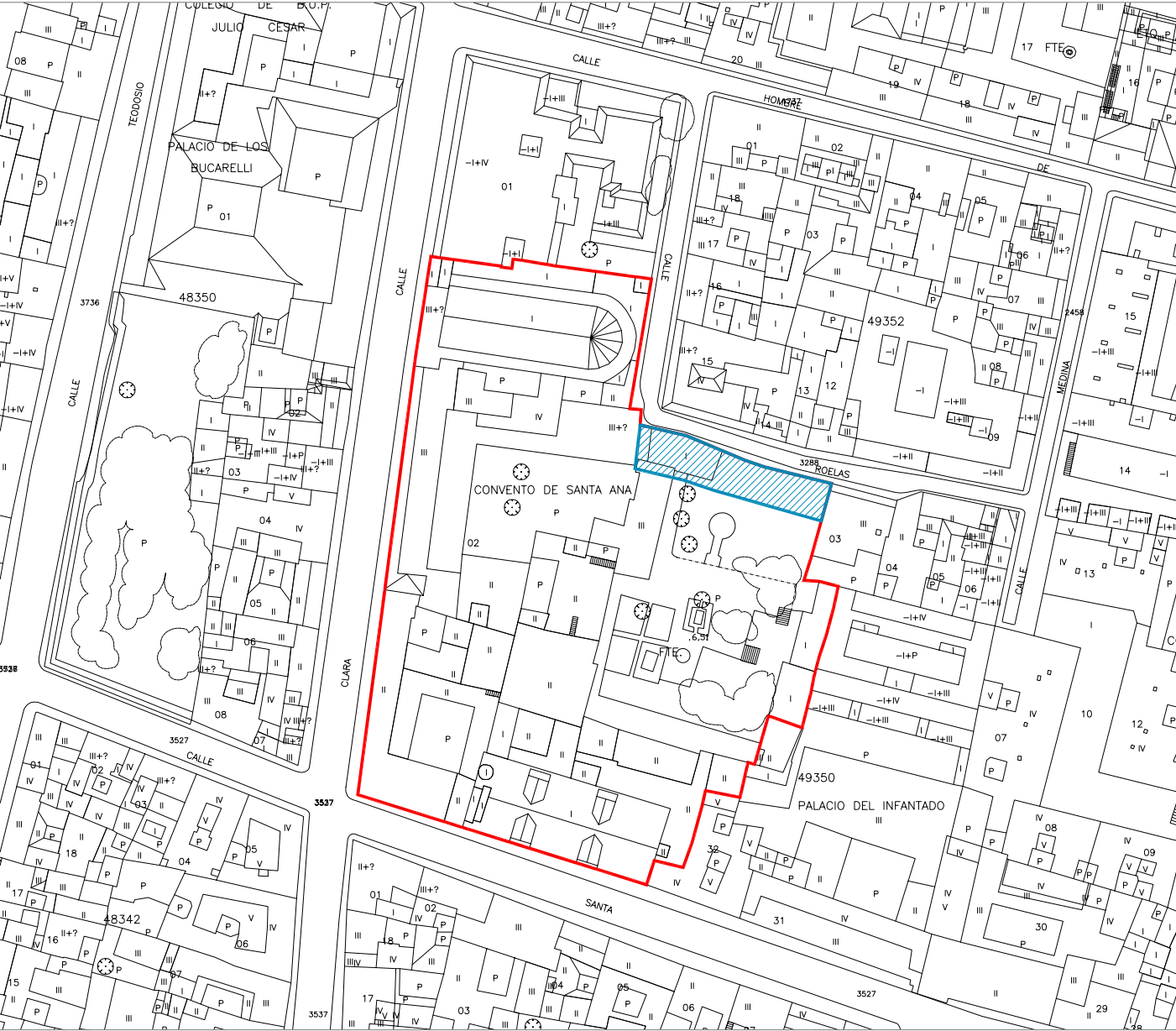
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE LA COMUNIDAD: TALLER DE BORDADOS PARA COFRADÍAS. ELABORACIÓN DULCES

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

Restauración y rehabilitación del convento según necesidades y posible construcción de una edificación de dos plantas de altura ocupando espacios de la antigua huerta y dando frente a calle Roelas, con uso de hospedería, oficinas, residencia tercera edad, etc.

SUPERFICIE PARCELA: 5.061,18m²s SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.482,00m²t INCREMENTO EDIFICABILIDAD: 390,60 m²t

POSIBLE ÁREA DE INTERVENCIÓN



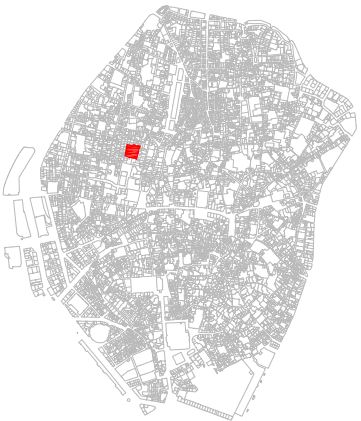
IDENTIFICACIÓN

CONVENTO SANTA ROSALÍA

REFERENCIA CATASTRAL: 49320-09

DIRECCIÓN: CALLE CARDENAL SPÍNOLA, 8

SITUACIÓN



CONGREGACIÓN:

HERMANAS FRANCISCANAS CAPUCHINAS

SECTOR CONJUNTO HISTÓRICO:

SECTOR 9 “SAN LORENZO - SAN VICENTE”

NIVEL DE CATALOGACIÓN:

NIVEL A, PROTECCIÓN INTEGRAL

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN:

BIEN DE INTERÉS CULTURAL DECLARADO

DECRETO 121/1992 DE 7 DE JULIO, B.O.J.A 21/07/1992

ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

PROPUESTA

USOS ACTUALES: CLAUSURA

ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE LA COMUNIDAD: ZURCIDO Y PROCESAMIENTO DE CORRESPONDENCIA BANCARIA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

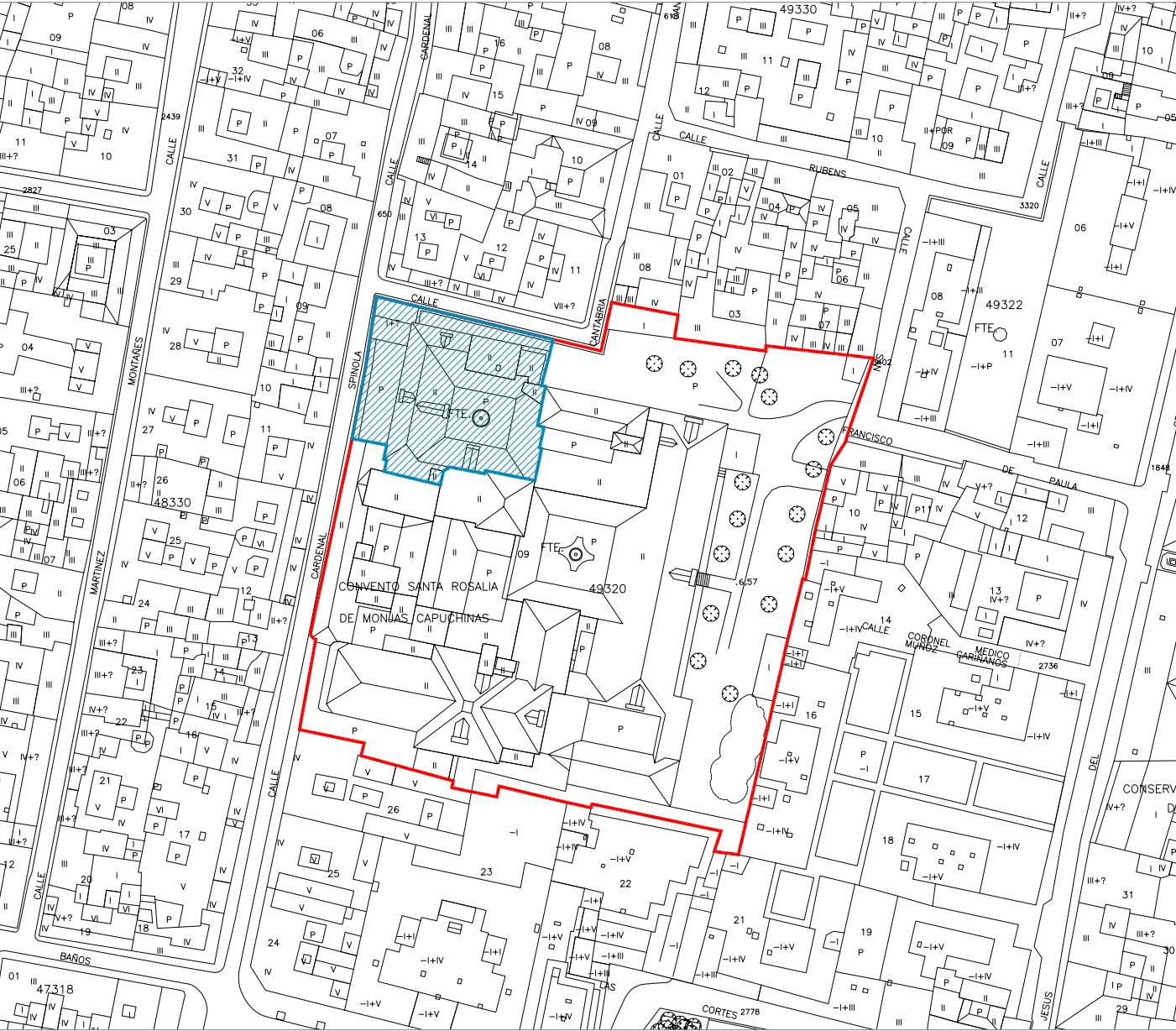
Posibilidades de reestructuración de usos de clausura y rehabilitación de espacios conventuales para incorporar nuevos usos compatibles en las áreas más deterioradas, localizadas en el extremo de c/ Cardenal Spínola y C/ Cantabria, aunque se hace imprescindible un estudio previo del edificio.

SUPERFICIE PARCELA: 5.500,73m²s

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 6.558,00m²t

INCREMENTO EDIFICABILIDAD: 00.000,00 m²t

POSIBLE ÁREA DE INTERVENCIÓN



DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS

IDENTIFICACIÓN CONVENTO SANTA PAULA

REFERENCIA CATASTRAL: 59330-25 DIRECCIÓN: CALLE SANTA PAULA, 11

SITUACIÓN



CONGREGACIÓN:
ORDEN DE SAN JERÓNIMO

SECTOR CONJUNTO HISTÓRICO:
SECTOR 3 “SANTA PAULA - SANTA LUCÍA”

NIVEL DE CATALOGACIÓN:
NIVEL A, PROTECCIÓN INTEGRAL

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN:
BIEN DE INTERÉS CULTURAL DECLARADO
FECHA DECLARACIÓN 3 DE JUNIO 1931, GACETA 04/06/1931

ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

PROPUESTA

USOS ACTUALES: CLAUSURA

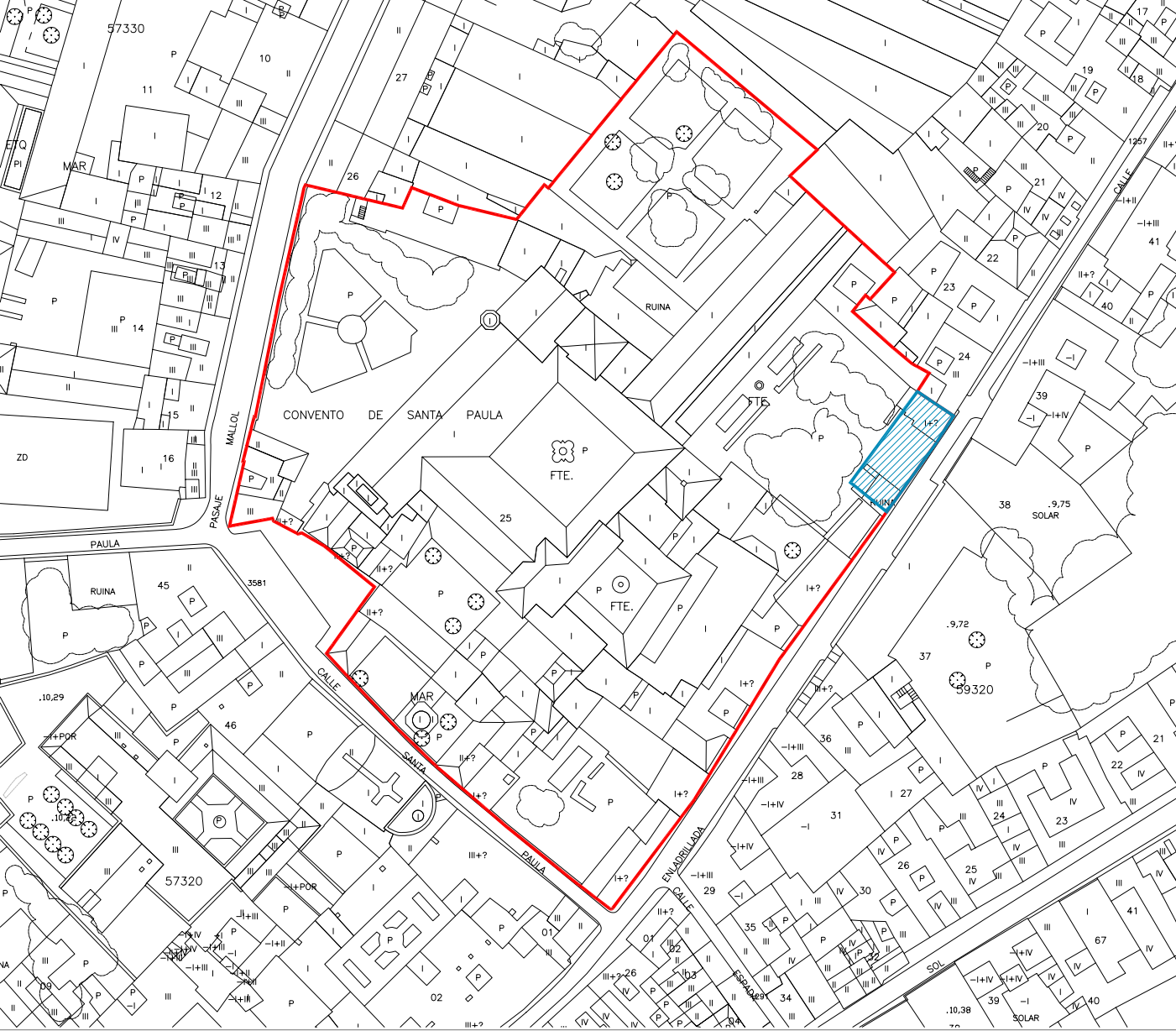
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE LA COMUNIDAD: BORDADO, GANCHILLO, CONFECCIÓN PUNTO, REPOSTERÍA-MERMELADA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

Restauración y rehabilitación del convento según necesidades y posible construcción de una edificación de dos plantas de altura ocupando espacios de la antigua huerta, dando frente a calle Enladrillada.

SUPERFICIE PARCELA: 3.981,73 m²s SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.499,00 m²t INCREMENTO EDIFICABILIDAD: 391,00 m²t

POSIBLE ÁREA DE INTERVENCIÓN



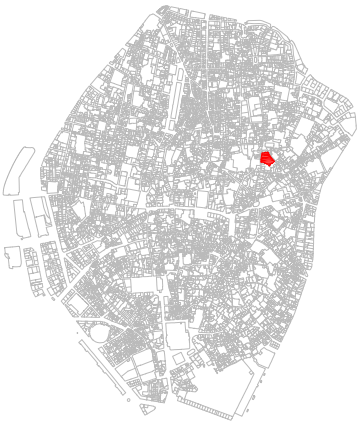
IDENTIFICACIÓN

MONASTERIO SANTA MARÍA DEL SOCORRO

REFERENCIA CATASTRAL: 57310-07

DIRECCIÓN: CALLE BUSTOS TAVERA, 30

SITUACIÓN



CONGREGACIÓN:

CONCEPCIONISTAS FRANCISCANAS

SECTOR CONJUNTO HISTÓRICO:

SECTOR 3 “SANTA PAULA - SANTA LUCÍA”

NIVEL DE CATALOGACIÓN:

NIVEL A, PROTECCIÓN INTEGRAL

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN:

BIEN DE INTERÉS CULTURAL DECLARADO

FECHA DECLARACIÓN 12 DE MARZO 1970, B.O.E. 08/04/1970

ORTOFOTO Y DELIMITACIÓN DE PARCELA



DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PROPUESTA

USOS ACTUALES:

CLAUSURA

ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE LA COMUNIDAD: RESIDENCIA DE ESTUDIANTES.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

El edificio requiere una importante intervención arquitectónica para devolver su tipología hoy perdida y restaurar adecuadamente las edificaciones históricas.

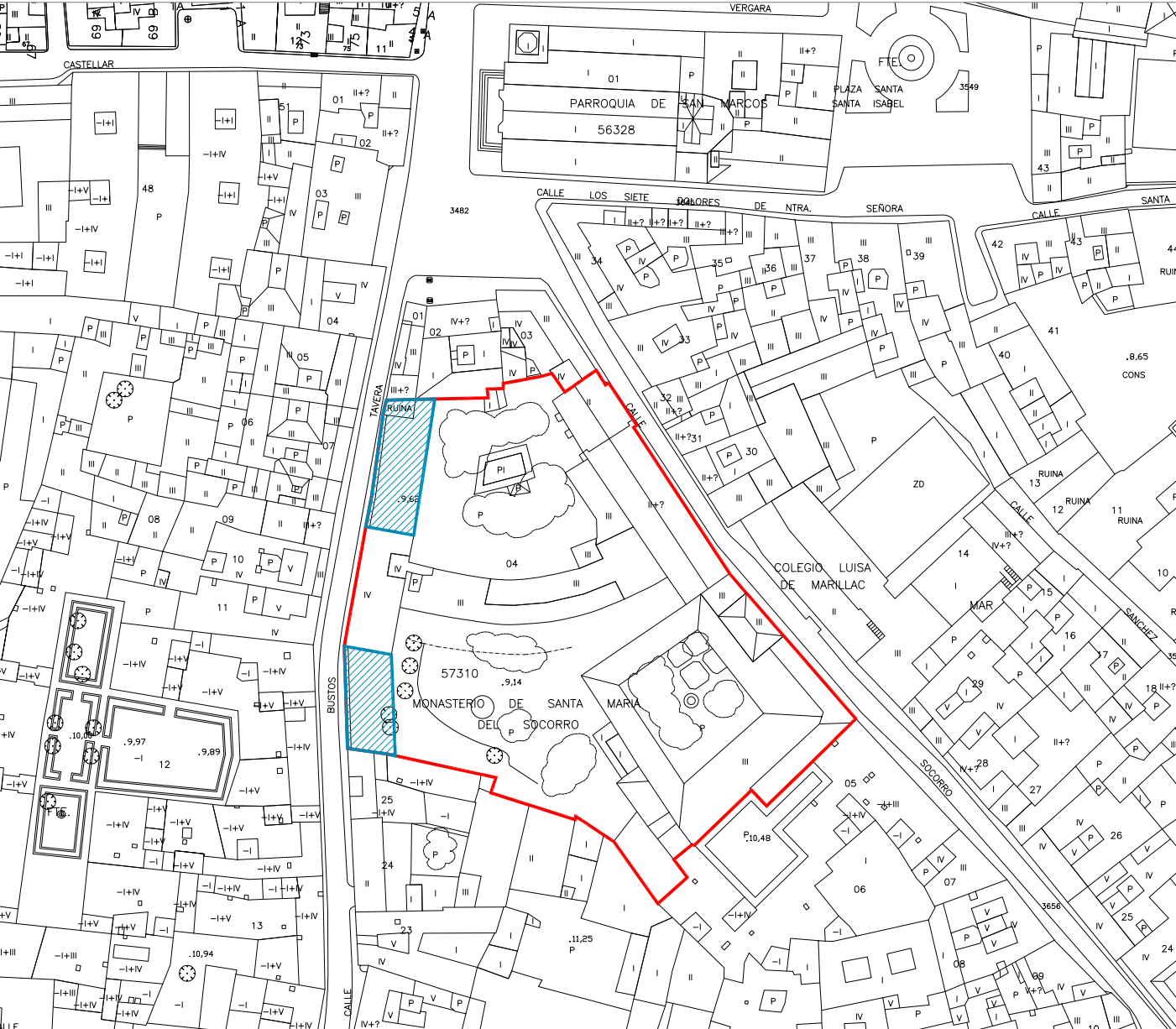
Se considera posible la construcción de una nueva edificación de dos plantas de altura, ocupando parte de los espacios libres actuales y colmatando el frente hacia la calle Bustos Tavera, con uso de hospedería, oficinas, residencia tercera edad, etc.

SUPERFICIE PARCELA: 3.981,73 m²s

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.499,00 m²t

INCREMENTO EDIFICABILIDAD: 834,00 m²t

POSIBLE ÁREA DE INTERVENCIÓN



IDENTIFICACIÓN **REAL MONASTERIO SANTA INÉS**

DIRECCIÓN: CALLE DOÑA MARÍA CORONEL, 5

FRANCISCANAS CLARISAS

SECTOR 8 "ENCARNACIÓN - MAGDALENA"

NIVEL A, PROTECCIÓN INTEGRAL

BIEN DE INTERÉS CULTURAL DECLARADO

FECHA DECLARACIÓN 25 DE ENERO 1983, B.O.E. 05/03/1983

DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

18 MAY. 2007

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
NO DO

CLAUSURA Y SALAS DE EXPOSICIONES EN ANTIGUAS NAVES-DORMITORIO

ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE LA COMUNIDAD: ELABORACIÓN Y VENTA DE DULCES ARTESANALES

Como sede del Pabellón de Sevilla en la Expo '92 se realizaron obras de rehabilitación que afectaron a la práctica totalidad del convento, habilitándose como salas de exposiciones los espacios ocupados por las antiguas naves-dormitorio, con acceso desde el compasillo derecho de la Iglesia, en calle Doña María Coronel. Las naves fueron cedidas en uso al Ayuntamiento por un periodo temporal de 50 años. No obstante, aún quedan pendientes importantes obras de restauración patrimonial que afectan al espacio principal del convento: Claustro del Herbolario y escalera principal.

La capacidad de acogida de nuevos usos es limitada, no obstante aún está pendiente la rehabilitación de los espacios vinculados al compás sur de la Iglesia y antigua portería.

SUPERFICIE PARCELA: 5.178,74 m²s SUPERFICIE CONSTRUIDA: 8.297,00 m²t INCREMENTO EDIFICABILIDAD: 00.000,00 m²t

6. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS Y PROGRAMACIÓN

En este apartado, se ha realizado una estimación económica de los costos de las distintas actuaciones incluidas. Por Áreas de intervención se tiene el siguiente índice:

ÁREA I. GENERAL
 ÁREA II. ESTRATEGIA URBANA
 ÁREA III. SUELO
 ÁREA IV. VIVIENDA
 ÁREA V. EQUIPAMIENTOS
 ÁREA VI. ACCIÓN SOCIAL
 ÁREA VII. ESPACIO PÚBLICO, TRANSPORTE, ACCESIBILIDAD Y APARCAMIENTOS
 ÁREA VIII. FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

De las intervenciones previstas, las contenidas en las Áreas I y II no suponen cuantificación económica, ya que se trata de estrategias cuyo desarrollo no requiere destinar fondos para su ejecución al ser orientaciones generales y criterios de intervención para impulsar las demás líneas de actuación. Así mismo, del Área de Acción Social sólo se han valorado, de las actuaciones previstas, la redacción de un estudio sobre la exclusión social específico para el ARC, ya que aún se está trabajando en coordinación con otras Delegaciones Municipales para cuantificar la inversión económica que realizan a través de sus distintas líneas de actuación en el área, como ocurre, por otra parte, con los programas de formación y fomento del empleo, a incluir en las áreas VI y VIII.

Por tanto, las áreas que sí tienen un reflejo económico son las de SUELO, VIVIENDA, EQUIPAMIENTOS, ESPACIO PÚBLICO, ACCIÓN SOCIAL Y FUNCIONALIDAD URBANA.

- **Criterios generales de valoración de suelo y edificaciones**

Valoraciones de edificios o solares a efectos de adquisición o expropiación:

- Si se trata de edificaciones en ruina o de solares, se ha utilizado el mayor de los dos siguientes valores:
 - A/ el valor de suelo establecido por la Ponencia de Valores o valor catastral actualizado (Año 2004), y
 - B/ el obtenido por el Método Residual, teniendo como referencia el valor de repercusión establecido para la vivienda protegida (15% del valor del módulo de VPO).

En general el resultado obtenido es que el mayor valor coincide con el 15% del módulo, por lo que se ha aplicado 180 €/m²

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Si se trata de valorar edificaciones a conservar, que habrá que rehabilitar, se han utilizado los valores establecidos en la Ponencia Catastral actualizada (Año 2004), excepto algunos casos donde el valor de la construcción en la Ponencia Catastral actualizada es muy bajo debido a que la superficie construida de la parcela es muy baja, por lo que se ha aplicado para estos casos el criterio establecido para ruinas o solares (apartado anterior)

Valor de las nuevas construcciones

- Se aplicarán como referencia los Presupuestos facilitados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda como criterio de valoración de viviendas de nueva planta.
- **viviendas de nueva planta:** 71.400 € por vivienda.
- **rehabilitación de viviendas:** Se aplicarán como referencia los Presupuestos facilitados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda como criterio de valoración de rehabilitación viviendas.
- **construcción de equipamientos (edificación de nueva planta)**
- Por aplicación de los módulos facilitados por las distintas administraciones o de los presupuestos de actuaciones similares:

Educativo:	900 €/m2t
Deportivo:	660 €/m2t
SIPS:	1.200 €/m2t

Otros criterios

En general, a efectos de valoración económica, se han hecho las siguientes estimaciones:

- Aún cuando podría influir el factor catalogación, no se puede afinar su influencia en las estimaciones realizadas más allá de suponer que estos edificios deben ser rehabilitados.
- El nº de viviendas de un edificio, cuando sea necesario, se va a estimar dividiendo una edificabilidad teórica (como hipótesis general, 3 plantas y 80% de ocupación) por 80m2t/vivienda
- Para las ayudas a la rehabilitación privada, se han aplicado los límites máximos de subvenciones previstos en los distintos programas del PAVS. Decreto: R.D.801/05 de 1 de julio (Plan Estatal 2005-08), el texto integrado del D. 149/03 (PAVS), la Orden de 9/08/05.
- Del total de viviendas que pueden construirse sobre los terrenos y parcelas obtenidos para desarrollar vivienda protegida de iniciativa pública, se ha estimado que podrían destinarse fundamentalmente a vivienda en régimen de alquiler con un pequeño porcentaje en régimen de venta en una proporción de 95-5% de uno y otro tipo.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



VALORACIÓN ÁREA III
SUELO

Redacción de planeamiento e instrumentos de desarrollo

En este Área se prevé el desarrollo de:

- 1. Plan Especial de Vivienda Protegida y
- 2. Delimitación del Área de Tanteo y Retracto.

El PEVP afectará a un total de parcelas que suman una superficie estimada de 29.826 m2 de suelo, con una edificabilidad teórica de 71.582 m2t.

La delimitación del Área de Tanteo y Retracto afecta a un total de parcelas que suman una superficie estimada de15.967 m2 de suelo.

La valoración de los costes de redacción de estos instrumentos de planeamiento se estima así, a partir de estos datos y teniendo en cuenta el trabajo de campo ya realizado previamente, en 40.000 Euros

Actuaciones de obtención de suelo a gestionar

- 1. Costes de expropiación de las ARIs para construcción de vivienda protegida en alquiler / o venta.

Área de Reforma Interior	Sup m2 techo	Euros / m2 techo	Total € obtención suelo
ARI-DC-01 VASCONGADAS ARI-DC-04 FÁBRICA SOMBREROS ARI-DC-05 HUERTA REY MORO ARI-DC-07-08 CASTELLAR-DUEÑAS			
Total	4.824	180	868.320,00

- 2. Coste de expropiación de las Actuaciones Simples para S-BS, vivienda protegida en alquiler.

Actuación Simple de Equipamiento	Sup m2 techo	Total € obtención suelo	Nº viv. estimado
ASE-DC-09 Mendoza Ríos			
Total	1.618	291.240	20

- 3. Coste estimado de las posibles adquisiciones de parcelas previstas en el PEVP para vivienda protegida en alquiler / o venta.

Expropiación de parcelas mayores de 200 m2 con edificios desocupados o solares sin licencia, incluidas en el PEVP, así como parcelas ocupadas, con expedientes de OTAINSA y otras de oportunidad ocupadas con usos no residenciales.Se valora la intervención sobre un 70% aproximadamente de lo previsto según el PEVP.

	Nº parcelas	Sup m2 techo	Total € obtención suelo	Nº viv. estimado
Parcelas catalog.> 200 m2 desocupadas Solares y parcelas desocupadas > 200m2 sin catalogar Parcelas ocupadas con expediente OTAINSA Parcelas ocupadas con otros usos no residenciales				
Total	69	50.000	12.850.000,00	625

- 4. Coste estimado del ejercicio del derecho de Tanteo y Retracto para posibles adquisiciones de parcelas para vivienda protegida en alquiler o venta.

Resto de parcelas menores de 200 m2 considerando que en un 20% de los casos, se ejercería efectivamente el tanteo.

	Nº parcelas	Sup m2 techo	Total € obtención suelo	Nº viv. estimado
Parcelas catalog. <200 m2 desocupadas Solares y parcelas desocupadas <200m2 sin catalogar				
Total	31	7.664	2.441.312,30	96

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



VALORACIÓN ÁREA IV
VIVIENDA

COSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER / VENTA

1. Costes de construcción de vivienda protegida en alquiler /venta incluidas en ARIs de expropiación.

Área de Reforma Interior	Edif. m2t	Nº viv. estimado	Módulo €/viv.	Total € const. viv
ARI-DC-01 VASCONGADAS	2.151	19	71.400	1.356.600
ARI-DC-04 FÁBRICA SOMBREROS	4.793	36	71.400	2.570.400
ARI-DC-05 HUERTA REY MORO	3.013	30	71.400	2.142.000
ARI-DC-07-08 CASTELLAR-DUEÑAS	1.378	20	71.400	1.428.000
Total	11.335	105		7.497.000

2. Coste de construcción de vivienda protegida en alquiler correspondientes a las Actuaciones Simples para S-BS por expropiación.

Actuación Simple de Equipamiento	Edif. m2t	Nº viv. estimado	Módulo €/viv.	Total € const. viv
ASE-DC-09 MENDOZA RÍOS	1.618	20	71.400	1.428.000
Total	1.618	20		1.428.000

3. Coste de construcción de vivienda protegida en alquiler /venta sobre adquisiciones de parcelas previstas en el PEVP.

Parcelas mayores de 200 m2 con edificios desocupados o solares sin licencia, incluidas en el PEVP, así como parcelas con usos no residenciales. Nueva planta o rehabilitación (en parcelas catalogadas).

	Edif. M2t	Nº viv. estimado	Módulo €/viv	Total € const. viv.
Parcelas catalog.> 200 m2 desocupadas Solares y parcelas desocupadas > 200m2 sin catalogar Parcelas ocupadas con otros usos no residenciales				
Total	50.000	625	71.400	44.625.000,00

4. Coste de construcción de vivienda protegida en alquiler /venta sobre parcelas adquiridas en ejercicio del derecho de Tanteo y Retracto.

Resto de parcelas menores de 200 m2 considerando que en un 20% de los casos se ejercitaría efectivamente el derecho de adquisición preferente. Nueva planta o rehabilitación (en parcelas catalogadas).

	Nº parcelas	Edif. m2t	Nº viv. estimado	Módulo €/m2t	Total € const. viv
Parcelas catalog. <200 m2 desocupadas Solares y parcelas desocupadas <200m2 sin catalogar					
Total	31	7.664,31	96	71.400	6.854.400,00

5. Adquisición de otros suelos e inmuebles para viviendas.

Es difícil determinar el número de transmisiones de viviendas protegidas del Casco norte sobre las que la COPT podría ejercer su derecho prioritario de adquisición.

De igual modo, en este momento no se conoce el número y tamaño de los inmuebles sobre los que se va a declarar el incumplimiento de deberes en el periodo que discurre hasta la puesta en marcha del PEVP y del AR y R.

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



AYUDAS A LA REHABILITACIÓN
POSIBLE ADSCRIPCIÓN A PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN

Estimación de costos de rehabilitación según los distintos programas previstos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En general, a efectos de valoración económica, se han hecho las siguientes estimaciones:

- **Valor de la rehabilitación de viviendas:** Al tratarse de edificios habitados que puedan acogerse a las ayudas, las intervenciones serán necesariamente de rehabilitación. En estos casos se aplicará el valor medio de intervenciones similares ya ejecutadas en programas de rehabilitación (entre 500 y 700 €/m2t, aplicándose un valor medio de 600 €/m2t).
- **El nº de viviendas** de un edificio, para poder estimar las ayudas, se va a suponer dividiendo una edificabilidad teórica (como hipótesis, 3 plantas y 80% de ocupación) por 80m2/vivienda
- Se han aumentado los **límites de subvenciones** previstos en los distintos programas del PAVS. Decreto: R.D.801/05 de 1 de julio (Plan Estatal 2005-08), el texto integrado del D. 149/03 (PAVS), la Orden de 9/08/05, en un 50%.

Criterios de adscripción a los distintos programas del PAVS:

Programas del PAVS	Nº total viv. estimado	% posible cumplim. cond.	Ayuda Admón €/viv	Aportación Máx. Privado €/viv	TOTAL €
Rehabilitación Autonómica de viv.	400	17%	6.000	6.000	4.800.000,00
Rehabilitación de Edificios plurifamiliares o Rehabilitación singular de edificios	800	35%	4.500	4.500	7.200.000,00
Transformación de Infravivienda	300	100%	30.000	30.000	18.000.000,00
Total	1.500				30.000.000,00

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



VALORACIÓN ÁREA V
EQUIPAMIENTOS

Actuaciones de obtención de suelo a gestionar

Coste de expropiación de las Actuaciones Simples de Equipamiento.

Actuación Simple de Equipamiento	Tipo	Sup m2 suelo	Total € obtención suelo
ASE-DC-02. Naves Macarena	S-ESS	1.905,00	822.960,00
ASE-DC-08. Alameda Sede Participación Ciudadana	S-EA	355,00	315.175,68
ASE-DC-07. San Julián	S-ESS	418,00	184.017,73
ASE-DC-04. Castellar Museo de la Artesanía	S-ESS	331,00	142.992,00
ASE-DC-05. Doña Mª Coronel	S-SC	264,00	114.048,00
ASE-DC-10. Baños Árabes	S-SC	482,00	208.224,00
Total		3.755,00	1.787.417,41

Coste de edificación de los Equipamientos

Equipamientos	Tipo	Sup m2 suelo	Obtención suelo	Total edificab M2t	Módulo €/m2t	Total € Coste const.	Total € Coste
TORNEO. DEPORTIVO TELECABINA	D	7.627	PÚBLICO	18.305,35	660,00	12.081.532,32	12.081.532,32
TORNEO. NUEVA SALA IMPERDIBLE	S-SC	2.559	PÚBLICO	6.860,76	1.200,00	8.232.912,00	8.232.912,00
TORNEO. BIBLIOTECA DE ZONA	S-SC	3.122	PÚBLICO	1.650,00	1.200,00	2.000.000,00	2.000.000,00
EDIF. ADMINISTRATIVO. SAN LAUREANO	S-EA	778	PÚBLICO	1.867,20	1.200,00	2.240.640,00	2.240.640,00
EDIF. ADMINISTRATIVO TORNEO	S-EA	4.658	PÚBLICO	11.179,20	1.200,00	13.415.040,00	13.415.040,00
EL VALLE. EDUCACIÓN INFANTIL	E	446	PÚBLICO	1.070,40	900,00	963.360,00	963.360,00
EL VALLE. EDUCACIÓN SECUNDARIA	E	3.233	PÚBLICO	7.759,20	900,00	6.983.280,00	6.983.280,00
EL VALLE. DEPORTIVO	D	2.362	PÚBLICO	5.668,80	660,00	3.741.408,00	3.741.408,00
HUERTA DEL REY MORO	S-SC	87	CESIÓN	208,80	1.200,00	250.560,00	250.560,00
HUERTA DEL REY MORO	S-SC	88	CESIÓN	211,20	1.200,00	253.440,00	523.440,00
PALACIO DEL PUMAREJO (ASE-DC-03)	S-SC S-ESS	1.553 173	CESIÓN	3.727,20 415,20	1.200,00	4.472.640,00 498.240,00	4.970.880,00
NAVES MACARENA (ASE-DC-02)	S-ESS	1.905	EXPROP	4.572,00	1.200,00	5.486.400,00	6.309.360,00
SEDE PARTICIPACIÓN CIUDADANA ALAMEDA (ASE-DC-08)	S-EA	355	EXPROP	852,00	1.200,00	1.022.400,00	1.337.575,68
1ªFASE CONVENTO SANTA CLARA	S-SC	8.171	PÚBLICO	11.647,00		3.543.933,00	
2ªFASE CONVENTO SANTA CLARA						4.600.000,00	

EDUCATIVO ARRAYÁN DIVINA PASTORA	E	2.598	PÚBLICO	6.235,20	900,00	6.611.680,00	6.611.680,00
EDUCATIVO VASCONGADAS (ARI- DC-01)	E	1.007	CESIÓN	2.416,80	900,00	2.175.120,00	2.175.120,00
CENTRO DE DÍA DE MENORES JESÚS DEL GRAN PODER	S-BS	258	PÚBLICO	619,20	1.200,00	743.040,00	743.040,00
CENTRO DE BAJA EXIGENCIA TORNEO	S-BS	93	CESIÓN	223,20	1.200,00	267.840,00	267.840,00
INSTITUTO HISPANO AMERICANO	S-SC	296	PÚBLICO	710,40	1.200,00	852.480,00	852.480,00
ANTGUA COMISARIA DE POLICIA GAVIDIA	S-S	2.061	PÚBLICO	2.061,00	1.200,00	2.473.200,00	9.139.200,00
	S-SC			5.555,00	1.200,00	6.660.000,00	
BAÑOS DE LA REINA MORA (ASE-DC-10)	S-SC	482	EXPROP	1.156,80	1.200,00	1.388.160,00	1.596.384,00
SALA ENDANZA (ARI-DC-02)	S-SC	942	CESIÓN	2.260,80	1.200,00	2.712.960,00	2.912.960,00
NAVE GOLES	S-EES	553	CESIÓN	1.327,20	1.200,00	1.592.640,00	1.592.640,00
ANTIGUA FÁBRICA DE SOMBREROS (ARI-DC-04)	S-ESS	736	CESIÓN	1.766,40	1.200,00	2.119.680,00	2.119.680,00
MUSEO DE LA ARTESANÍA (ASE-DC-04)	S-ESS	331	EXPROP	794,40	1.200,00	953.280,00	1.096.272,00
DOÑA Mª CORONEL (ASE-DC-05)	S-SC	264	EXPROP	633,60	1.200,00	760.320,00	874.368,00
SAN JULIÁN (ASE-DC-07)	S-ESS	418	EXPROP	1.003,20	1.200,00	1.203.840,00	1.387.857,73
ANTIGUA SALA IMPERDIBLE	S-ESS	300	CESIÓN	300,00	1.200,00	360.000,00	360.000,00
Total		47.756		103.057,51		99.666.025,32	101.453.442,73

DILIGENCIA: para hacer constar que
este documento ha sido aprobado por
el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



VALORACIÓN ÁREA VI
ACCIÓN SOCIAL Y PARTICIPACIÓN

1. Estudio sobre Exclusión Social en el ARC

Redacción de un estudio sobre la exclusión social específico para el ARC, cuyo importe se estima en unos 30.000 euros y que bien podría solicitarse su redacción a la Consejería de Igualdad de la Junta de Andalucía, como proyecto específico en la línea de actuación que dicha Consejería tiene abierta para Zonas de Preferente Transformación, como sería la propia ARC. Las aportaciones en este caso podrían ser con un reparto al 65% / 35% entre la subvención a solicitar a la Junta de Andalucía y Ayuntamiento respectivamente.

2. Programas sociales aplicados al ARC

Programas sociales del Ayuntamiento, Área de Bienestar Social. Se prevé una media de inversión de 500.000 euros/año, cantidad que equivale al volumen de inversión que actualmente realiza el Ayuntamiento en el Casco Norte.

No obstante, las especiales características y riesgos de exclusión social del área, requerirían una inversión extraordinaria de la Junta de Andalucía, Consejería de Igualdad, que se ha estimado en 1 millón de euros/año.

3. Programas de realojos

Se han estimado unas necesidades de realojo de 550 viviendas, a 9.000 euros/vivienda, por tanto, 4,9 millones de euros.

4. Participación ciudadana

A esta línea de actuación el Ayuntamiento, desde el Área de Participación Ciudadana, debería destinar 40.000 euros/año para el fomento de los procesos de difusión y participación pública en el ARC.

VALORACIÓN ÁREA VII
ESPACIO PÚBLICO, TRANSPORTE, ACCESIBILIDAD Y APARCAMIENTOS

1. Actuaciones de transporte colectivo

Se incluye aquí la ampliación del Metrocentro para el ámbito del Casco Norte. Dicha actuación se considera fundamental para la mejora de la accesibilidad interior del área, así como de sus conexiones exteriores.

Para la implantación del Metrocentro se ha estimado un coste de 6,6 millones de euros por Kilómetro de trazado. Siendo éste de 2 KM aproximadamente, se tiene un total de 13,2 millones de euros.

2. Actuaciones de reurbanización de viario y espacios libres

Valoración de la reurbanización

Como estimación previa de los costes de reurbanización en el ARC se ha hecho una valoración aplicando un coste medio de 90 euros/m2.

Cuadro resumen de reurbanización

Tipo de espacio	Identificación	Superficie M2 vial	Total €
Nivel 1: Estructural /ciudad e interior casco	- Ronda: Menéndez Pelayo-Recaredo-Resolana (MUV-DC-02) - Ejes Amor Dios-Jesús Gran Poder - Eje Puerta Real-Puerta Osario - Conjunto Plaza del Duque-Gavidia - Plaza Encarnación - Eje c/ San Luis - Eje c/ Feria	126.256,15	11.363.053,50
Nivel 2: Local	Resto de intervenciones en viario y espacios libres locales	233.155,01	20.983.950,90
TOTAL		359.411,16	32.347.004,40

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Hay que indicar que se ha solicitado una subvención de Urbanismo Comercial para acogerse a la Orden de 11 de enero de 2006, de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones a los Ayuntamientos de Andalucía en materia de Urbanismo Comercial. La propuesta, solicitada en enero de 2006, se ha denominado "Adecuación de los Ejes Comerciales del ARC Casco Norte de Sevilla" y comprende algunas de las actuaciones ya recogidas en el cuadro anterior, por un importe de 3.983.210 euros que pueden desglosarse en:

Eje comercial	Superficie m2	Coste Total reurbanización Euros
Jesús del Gran Poder	2.624,2	262.420
Trajano	5.279,6	527.960
Amor de Dios-Correduría	5.500,2	550.020
Regina-Feria	12.221,6	1.222.160
Enclave Duque-Gavidia	14.206,5	1.420.650
TOTAL	39.832,1	3.983.210

3. Construcción de aparcamientos

En el caso de los aparcamientos a localizar en el subsuelo de viario y espacios públicos, el Programa tratará de impulsar su ejecución al establecer prioridades de actuación con el Área de Tráfico, en especial, la construcción de aparcamientos estructurales en el borde del casco. No obstante, no tienen valoración económica ya que su ejecución se hará por concesión.

En los demás aparcamientos subterráneos vinculados a las parcelas de aparcamiento, su valoración se ha realizada estimando el coste adicional de ejecución del número de plazas estimado, en función de los dos niveles de prioridad establecidos para la ejecución de los equipamientos.

Los de primer nivel, vinculados a las llamadas áreas estratégicas del Casco Norte (El Valle, Alameda, Torneo...) y, los asociados a equipamientos secundarios.

Cuadro resumen de aparcamientos

Valoración por plazas de aparcamientos

Se ha estimado un coste de medio de 15.000 €/plaza de aparcamiento

Tipo de aparcamiento: Estructural Casco Norte, Rotatorio y Residentes

Aparcamiento -Estructurales	Nº Plazas	Euros
Aparcamiento Canal Expo'92	1.700	25.500.000,00
Aparcamiento Puerta de la Barqueta	500	7.500.000,00
Aparcamiento c/ José Laguillo	600	9.000.000,00
Total	2.800	42.000.000,00

4. Expropiación y urbanización de las Actuaciones Simples de Viario.

Identif.	Nombre	Sup m2 s	Coste exprop. euros	Coste de Urbanización euros	Total
ASV-DC-02	Hiniesta	27	11.664,00	2.430,00	14.094,00
ASV-DC-03	Liria	63	27.216,00	5.670,00	32.886,00
ASV-DC-05	Juán Rabadán	52	22.464,00	4.680,00	27.144,00
ASV-DC-06	Amapola-Espinosa	25	10.800,00	2.250,00	13.050,00
ASV-DC-07	Quintana	120	51.840,00	10.800,00	62.640,00
TOTAL		287	123.984,00	25.830,00	149.814,00

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



VALORACIÓN ÁREA VIII. FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. Equipamientos para el desarrollo socio-económico del ARC

Su valoración se incluye en el área de equipamientos.

2. Promoción y actualización de los enclaves productivos: "corrales industriales"

De las cinco actuaciones previstas, se ha valorado la posibilidad de la adquisición pública (incluida la expropiación) de algunos de los corrales existentes, así como el coste de un programa de ayudas a la rehabilitación de los mismos, en los términos expresados en este documento en el Área VIII de funcionalidad urbana.

Para la adquisición pública de corrales industriales, sobre la referencia de valores catastrales del suelo y las edificaciones existentes, se ha estimado un coste de 1.000.000 €, en base al módulo de 350 €/m².

La valoración del coste del programa de rehabilitación de corrales industriales se realiza sobre la base de de 15.000 m² acogidos al programa, un coste unitario de 500 €/m², resultando un coste total de 7.500.000 €. Las ayudas previstas a financiar por la Consejería del Obras Públicas y Transporte supone un total de 4.500.000 € a las que hay que sumar una aportación municipal de 300.000 €, correspondiendo el resto a la iniciativa privada.

3. Reutilización y puesta en valor de los Conventos de Clausura

Con independencia de que esta intervención exige un desarrollo más detallado, se parte de la idea de que se autofinancie. Es decir, que la aportación de los inversores ajenos a las comunidades de religiosas, sirva para financiar la totalidad de la operación.

4. Reutilización de otros edificios y enclaves de alto valor patrimonial

Se trataría de la adquisición de la casa de Calle Santa Clara; mientras que la propuesta de Palacio de los Bucarelli (Casa Condes de Sta. Coloma), podría inscribirse dentro de las actuaciones que se autofinancien, impulsadas desde el ARC.

5. Campañas de rehabilitación de comercios tradicionales y otras líneas de ayudas.

Para la realización de actuaciones de fomento del comercio tradicional de la zona, desde Sevilla Global, la Agencia Urbana de Promoción Económica del Ayuntamiento de Sevilla, como continuación a la labor llevada a cabo en el marco del Programa Integral de Fomento del Comercio de la ciudad de Sevilla durante el periodo 2004-2007, se plantea destinar una inversión anual de 100.000 euros durante esta nueva etapa, destinadas fundamentalmente a programas específicos de apoyo a la mejora y modernización del comercio minorista y de las asociaciones de comerciantes.

Del mismo modo, desde Sevilla Global en colaboración con la Asociación Provincial de Floristas de Sevilla se impulsará un Mercado Permanente de Flores y Plantas. La inversión que se plantea para la construcción del mercado, compuesto por 6 puestos de venta de flores, (según datos del estudio de viabilidad realizado por Sevilla Global en el año 2003) ascendería a 365.000 euros.

Asimismo, se incluye el proyecto de modernización del Mercado de Calle Feria, previsto por la Delegación de Consumo del Ayuntamiento, y consistente en la instalación de Aire Acondicionado, cerramientos exteriores y construcción de una sala de pedidos y reparto a domicilio. Este proyecto se ha valorado en 200.000 euros. Igualmente se prevé que el Ayuntamiento invierta en la convocatoria de otras ayudas un importe de 400.000 euros.

Respecto a la rehabilitación de locales comerciales en edificios residenciales, se estima una superficie de 11.700 m² con un coste de 500 €/m², lo que significa 5.850.000 €. De los cuales la Consejería de Obras Públicas y Transportes aportará el 65% máximo tal y como se ha mencionado en el Área VIII de funcionalidad urbana, correspondiéndole el resto a la iniciativa privada. Se estima un total de 3.510.000 € de ayudas públicas.

VALORACIÓN OTROS CONCEPTOS.

1. Oficina del ARC. Personal y Sede.

El coste previsto de la Oficina del ARC, incluyendo el personal y la sede, es de 300.000 euros al año, por lo que la parida completa asciende a un total de 3.300.000 euros, al haberse estimado la duración del programa en 11 años.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PROGRAMA ACTUACIÓN AREA REHABILITACIÓN CONCERTADA CASCO NORTE-SEVILLA. RESUMEN DE ACTUACIONES, COSTES Y FINANCIACIÓN.									
ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDADES	€/ UD.	AYTO. SEV	COPT-EPSA	OTRAS ADM.	PRIVADOS	TOTAL euros	
ÁREA A. SUELO E INMUEBLES PARA VIVIENDAS.		m2t.	€/ m2t.	2.375.200	20.390.872	0	0	22.766.072	
A1	Redacción PEVP y Delimitación ATR			40.000				40.000	
A2	Obtención suelo ARIs, 30% VP (ARI-DC-01, 04, 05 y 07- 08)	4.824	180		868.320			868.320	
A3	Obtención suelo ASE, 20 VP alquiler (ASE-DC-09)	1.618	180		291.240			291.240	
A4	Obtención suelos e inmuebles a preveer por PEVP, para VP alquiler / venta	50.000	180 / 350		12.850.000			12.850.000	
A5	Obtención suelos e inmuebles, Dcho. Tanteo y Retracto. VP alquiler / venta	7.664	180 / 350		2.441.312			2.441.312	
A6	Suelo e inmuebles para actuaciones de VP a / v, en ejecución	17.840	180 / 350	2.335.200	1.940.000			4.275.200	
A7	Adquisición de otros suelos e inmuebles.				2.000.000			2.000.000	
ÁREA B. VIVIENDAS PROTEGIDAS Y AYUDAS REHABILITACIÓN.		viviendas	€/ viv.	3.678.000	93.448.600	0	9.200.000	106.326.600	
B1	VP alquiler / venta en ARI-DC- 01, 04, 05 y 07- 08	105	71.400		7.497.000			7.497.000	
B2	VP alquiler / venta en ASE-DC-09	20	71.400		1.428.000			1.428.000	
B3	VP alquiler / venta, en inmuebles a preveer por el PEVP	625	71.400		44.625.000			44.625.000	
B4	VP a/ v, en inmuebles obtenidos por Derecho Tanteo y Retracto	96	71.400		6.854.400			6.854.400	
B5	VP alquiler / venta, en diversas actuaciones en ejecución	223	71.400	1.428.000	14.494.200			15.922.200	
B6	Actuaciones de Transformación de Infravivienda	300	60.000	2.250.000	10.350.000		5.400.000	18.000.000	
B7	Actuaciones de Rehabilitación Autonómica y Adecuación Funcional Básica	400	12.000		2.800.000		2.000.000	4.800.000	
B8	Actuaciones de Rehabilitación de Edificios o Rehab. Singular	800	9.000		5.400.000		1.800.000	7.200.000	
ÁREA C. EQUIPAMIENTOS.		m2t.	€/ m2t.	65.357.907	0	34.714.800	8.232.912	108.305.619	
C1	Coste de expropiación de ASE-DC- 02, 04, 05, 07, 08 y 10	9.012	180 / 370	1.787.417				1.787.417	
C2	Coste de edificación equipamientos	108.899	660 / 1200	56.718.313		34.714.800	8.232.912	99.666.025	
C3	Edificación Equipamientos, en diversas actuaciones en ejecución	18.189	660 / 1200	6.852.177				6.852.177	
ÁREA D. ACCION SOCIAL y PARTICIPACIÓN.		viviendas	€/ viv.	5.970.000	4.950.000	11.000.000	0	21.920.000	
D1	Estudio sobre Exclusión Social en ARC			30.000				30.000	
D2	Programas Sociales aplicados en ARC			5.500.000		11.000.000		16.500.000	
D3	Realojos vecinos afectados por actuaciones de vivienda	550	9.000		4.950.000			4.950.000	
D4	Participación Ciudadana			440.000				440.000	
ÁREA E. ESPACIO PÚBLICO, TRANSPORTE Y ACCESIBILIDAD.		m2s. /plza.	€/m2s.	36.480.018	0	0	0	36.480.018	
E1	Actuaciones de reurbanización de viario y espacios libres. Nivel 1	126.256	90	11.363.054				11.363.054	
E2	Actuaciones de reurbanización de viario y espacios libres. Nivel 2	233.155	90	20.983.950				20.983.950	
E3	Actuaciones de Adecuación Ejes Comerciales del ARC	39.832	100	3.983.200				3.983.200	
E4	Expropiación y urbanización actuaciones simples de viario	287	522	149.814				149.814	
E5	Aparcamientos de barrio. Residentes. Prioridad 1, nº plazas	1.870						0	
E6	Aparcamientos de barrio. Residentes. Prioridad 2, nº plazas	1.957						0	
ÁREA F. FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.		m2t	€/m2t	3.800.000	8.010.000	0	5.040.000	16.850.000	
F1	Adqsición de Corrales Industriales		350	1.000.000				1.000.000	
F2	Promoción del Comercio Tradicional y otras ayudas.			2.500.000				2.500.000	
F3	Rehabilitación de locales comerciales en edificios residenciales.	11.700	500		3.510.000		2.340.000	5.850.000	
F4	Rehabilitación de Corrales Industriales (locales artesanales y de pequeña industria)	15.000	500	300.000	4.500.000		2.700.000	7.500.000	
OFICINA del ARC. PERSONAL Y SEDE.		11 años,	300000 €/a.		3.300.000			3.300.000	
	18 MAY. 2007			AYTO.	COPT-EPSA	OTRAS ADM.	PRIVADOS	TOTAL euros	
TOTALES				117.661.125	130.099.472	45.714.800	22.472.912	315.948.309	
% participación				37,24%	41,18%	14,47%	7,11%	100,00%	

El Ayuntamiento de Sevilla, a propuesta de la Gerencia de Urbanismo, ha acordado en el Pleno de 18 de mayo de 2007, la aprobación de este presupuesto de inversión para el año 2007, en el marco del Plan de Actuaciones de Rehabilitación Urbana del Casco Norte de Sevilla, para el periodo 2007-2017.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



PROGRAMA ACTUACIÓN AREA REHABILITACIÓN CONCERTADA CASCO NORTE-SEVILLA. RESUMEN DE ACTUACIONES, PROGRAMACIÓN TEMPORAL

			2006-2008				2009-2010				
ACTUACIÓN		DENOMINACIÓN	TOTAL euros	AYTO. SEV	COPT-EPSA	OTRAS ADM.	PRIVADOS	AYTO. SEV	COPT-EPSA	OTRAS ADM.	PRIVADOS
ÁREA A. SUELO E INMUEBLES PARA VIVIENDAS.			22.766.072	2.375.200	5.740.872	0	0	0	5.800.000	0	0
A1	Redacción PEVP y Delimitación ATR		40.000	40.000							
A2	Obtención suelo ARI's, 30% VP (ARI-DC-01, 04, 05 y 07- 08)		868.320		468.320				400.000		
A3	Obtención suelo ASE, 20 VP alquiler (ASE-DC-09)		291.240		291.240						
A4	Obtención suelos e inmuebles a preveer por PEVP, para VP alquiler / venta		12.850.000		2.000.000				4.000.000		
A5	Obtención suelos e inmuebles, Dcho. Tanteo y Retracto. VP alquiler / venta		2.441.312		641.312				1.000.000		
A6	Suelo e inmuebles para actuaciones de VP a / v, en ejecución		4.275.200	2.335.200	1.940.000						
A7	Adquisición de otros suelos e inmuebles.		2.000.000		400.000				400.000		
ÁREA B. VIVIENDAS PROTEGIDAS Y AYUDAS REHABILITACIÓN.			106.326.600	2.193.000	18.754.200	0	1.840.000	742.500	26.710.000	0	1.840.000
B1	VP alquiler / venta en ARI-DC- 01, 04, 05 y 07- 08		7.497.000		497.000				4.000.000		
B2	VP alquiler / venta en ASE-DC-09		1.428.000		428.000				1.000.000		
B3	VP alquiler / venta, en inmuebles a preveer por el PEVP		44.625.000		6.625.000				8.000.000		
B4	VP a/ v, en inmuebles obtenidos por Derecho Tanteo y Retracto		6.854.400						3.000.000		
B5	VP alquiler / venta, en diversas actuaciones en ejecución		15.922.200	1.428.000	7.494.200				7.000.000		
B6	Actuaciones de Transformación de Infravivienda		18.000.000	765.000	2.070.000		1.080.000	742.500	2.070.000		1.080.000
B7	Actuaciones de Rehabilitación Autonómica y Adecuación Funcional Básica		4.800.000		560.000		400.000		560.000		400.000
B8	Actuaciones de Rehabilitación de Edificios o Rehab. Singular		7.200.000		1.080.000		360.000		1.080.000		360.000
ÁREA C. EQUIPAMIENTOS.			108.305.619	20.568.684	0	3.282.624	8.232.912	15.682.500	0	17.716.536	0
C1	Coste de expropiación de ASE-DC- 02, 04, 05, 07, 08 y 10		1.787.417	1.787.417							
C2	Coste de edificación equipamientos		99.666.025	11.929.090		3.282.624	8.232.912	15.682.500		17.716.536	
C3	Edificación Equipamientos, en diversas actuaciones en ejecución		6.852.177	6.852.177							
ÁREA D. ACCION SOCIAL y PARTICIPACIÓN.			21.920.000	1.110.000	990.000	2.000.000	0	1.620.000	990.000	3.000.000	0
D1	Estudio sobre Exclusión Social en ARC		30.000	30.000							
D2	Programas Sociales aplicados en ARC		16.500.000	1.000.000		2.000.000		1.500.000		3.000.000	
D3	Realojos vecinos afectados por actuaciones de vivienda		4.950.000		990.000				990.000		
D4	Participación Ciudadana		440.000	80.000				120.000			
ÁREA E. ESPACIO PÚBLICO, TRANSPORTE Y ACCESIBILIDAD.			36.480.018	6.928.008	0	0	0	10.862.949	0	0	0
E1	Actuaciones de reurbanización de viario y espacios libres. Nivel 1		11.363.054	2.066.009				3.099.015			
E2	Actuaciones de reurbanización de viario y espacios libres. Nivel 2		20.983.950	3.815.263				5.722.895			
E3	Actuaciones de Adecuación Ejes Comerciales del ARC		3.983.200	995.800				1.991.600			
E4	Expropiación y urbanización actuaciones simples de viario		149.814	50.936				49.439			
E5	Aparcamientos de barrio. Residentes. Prioridad 1, nº plazas		0								
E6	Aparcamientos de barrio. Residentes. Prioridad 2, nº plazas		0								
ÁREA F. FUNCIONALIDAD URBANA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.			16.850.000	1.900.000	5.760.000	0	1.935.000	634.000	2.250.000	0	1.350.000
F1	Adqsición de Corrales Industriales		1.000.000	1.000.000							
F2	Promoción del Comercio Tradicional y otras ayudas.		2.500.000	600.000				634.000			
F3	Rehabilitación de locales comerciales en edificios residenciales.		5.850.000		3.510.000		585.000				
F4	Rehabilitación de Corrales Industriales (locales artesanales y de pequeña industria)		7.500.000	300.000	2.250.000		1.350.000		2.250.000		1.350.000
OFICINA del ARC. PERSONAL Y SEDE.			3.300.000	900.000				600.000			
18 MAY. 2007			TOTAL euros	AYTO. SEV	COPT-EPSA	OTRAS ADM.	PRIVADOS	AYTO. SEV	COPT-EPSA	OTRAS ADM.	PRIVADOS
TOTALES			315.948.309	35.074.892	32.145.072	5.282.624	12.007.912	29.541.949	36.350.000	20.716.536	3.190.000
% participación			100%	11%	10%	2%	4%	9%	12%	7%	1%

INFORMACIÓN: para poder constar que este documento es copia fiel del original que se encuentra en el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:



[illegible]

La redacción del Documento de Programa del Área de Rehabilitación Concertada del Casco Norte de Sevilla ha sido realizada por la OPS, Oficina del Plan de Sevilla, en colaboración con la Oficina del Área.

Este documento toma en consideración un primer documento denominado "Diagnóstico y Líneas de Actuación" elaborado en marzo de 2005 por el arquitecto D. Román Ruiz Esteban por encargo de EPSA. Del mismo, recoge básicamente los objetivos particulares y la estructura de Áreas y Líneas de Actuación y, especialmente, las propuestas referidas a Suelo y Vivienda.

Por la **OPS** han intervenido:

- Manuel Ángel González Fustegueras, Arquitecto, Director de la OPS
- Sebastián Olmedo Pérez, Abogado, Gerente de Proyectos
- Rufina Fernández Ruiz, Arquitecta
- Mercedes Gil Torres, Arquitecta
- Mónica González Pecci, Arquitecta
- Mª Victoria Segura Raya, Arquitecta
- Margarita Ferrero Montes, Abogada
- Indalecio de la Lastra Valdor, Ingeniero de Caminos
- Mª Eugenia Sánchez Sánchez, Ingeniera de Telecomunicaciones
- Blanca Fernández Lorenzo, Secretaria de Dirección
- Sonia Górgolas Martín, Ingeniera Técnico Agrícola
- Alberto Rubio Rivas, Delineante
- Paz Baturone Bey, Estudiante de Arquitectura
- Teresa Bosch de Celis, Estudiante de Arquitectura

Por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla han intervenido:

- José Miguel Chinchilla Mata, Arquitecto, Director Técnico
- Lucía Valenzuela Barberán, Abogada

Por la **Oficina del Área de Rehabilitación Concertada** han intervenido:

- Javier Queraltó Dastis, Arquitecto , Director
- Víctor Díaz López, Arquitecto, Director Técnico
- Margarita Chasco Vila, Diplomada en Trabajo Social
- Fátima Sánchez Domínguez, Licenciada en Derecho
- Gonzalo Cañestro Fernández, Diplomado en Trabajo Social
- Rogelio Piñeiro Uría, Delineante
- Ventura Galera Navarro, Arquitecto

Por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía han intervenido:

- José I. Rodríguez Galadí, Arquitecto, Jefe de Servicio de Rehabilitación de Vivienda de la D.G. de Arquitectura y Vivienda.
- María Rodríguez Sánchez, Arquitecta
- Antonio Becerra García, Arquitecto

En la elaboración de los anexos sectoriales han intervenido:

- Joaquín Cruz y Vicente Hacha, Cámara de Comercio
- Andrés Arroyo Pérez, Silvia Bermúdez Parrado y Rafael Blanquero Bravo, Estudio de población y vivienda, Universidad de Sevilla
- Enrique Gutiérrez, Estudio sobre precios de suelo y vivienda, TINSA
- Francisco José Díaz Moreno, Mª José Escrivá Torralva y Pastora Maqueda Ruiz, anexo sobre Bienestar Social

Para su redacción, se ha iniciado un proceso de coordinación y colaboración con distintas Delegaciones Municipales, que han estado representadas por las siguientes personas:

Delegación de Participación Ciudadana

Soledad Granero, Directora de Área

Delegación de Bienestar Social

- Reyes Casares Ordóñez, Jefa de Servicio de Coordinación Territorial y Sectorial
- Francisco José Díaz Moreno
- Mª José Escrivá Torralva
- Pastora Maqueda Ruiz

Delegación de Igualdad

- Rosa Hermoso, Jefa de Servicio de la Mujer
- Vicente Álvarez Orozco, Técnico de Igualdad

Delegación de Cultura

Natalia Laguarda García, Jefa de Servicio de Gestión Administrativa, Económica y Cultural

Delegación de Empleo

- Domingo Valenciano, Jefe de Sección de Planificación
- Rosa Moratilla, Jefa de Servicio de Empleo

Delegación de Economía e Industrias

- Alicia Domínguez, Jefa de Servicio de Promoción y Formación Empresarial
- Rocío Delgado Sánchez y Amparo Gimeno Lavín, Oficina de Promoción de la Artesanía del Centro Histórico.

Sevilla Global

Miguel Rivas y Mª Victoria Bravo

Consorcio de Turismo

Juan José Domínguez, Jefe de Departamento de Nuevos Proyectos

Junta Municipal Distrito Casco Antiguo

Javier Polo, Secretario del Distrito

Asimismo para la redacción de este trabajo han facilitado información distintos departamentos de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, EMVISESA, y Delegación de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

18 MAY. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



mayo 2007