

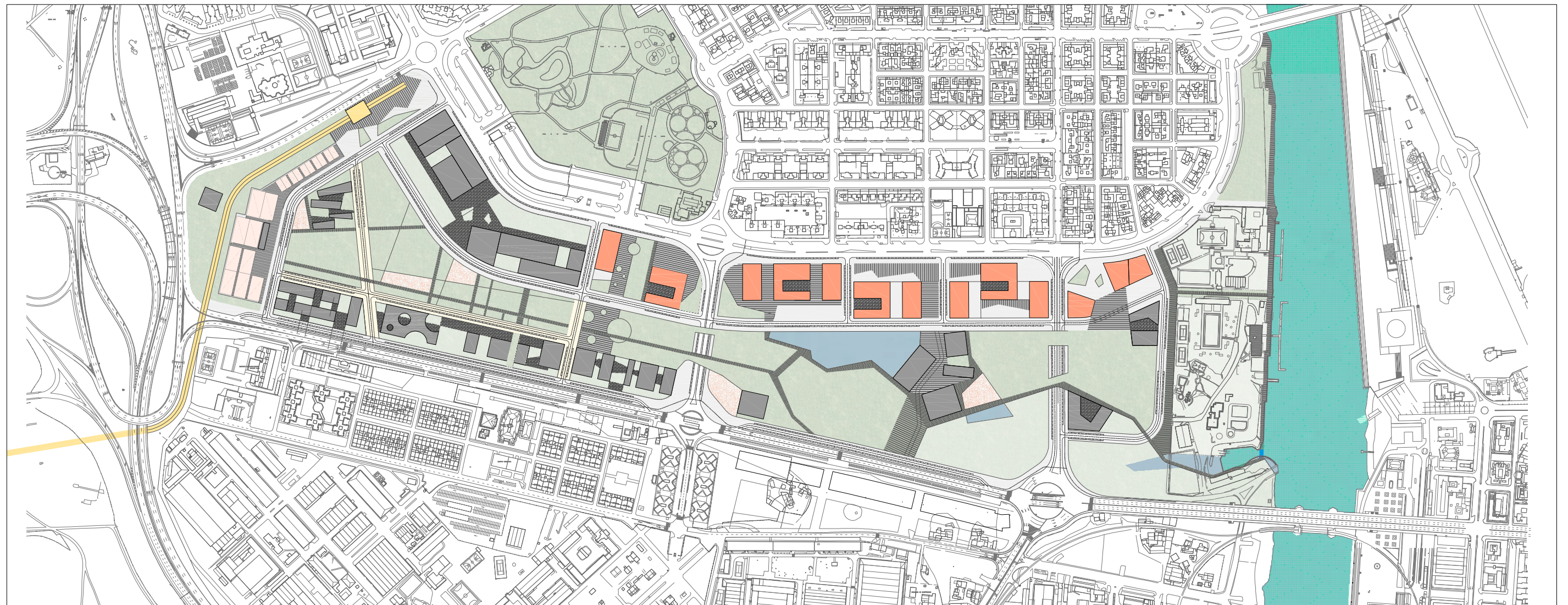
DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SOU-DR-01 "LOS GORDALES"



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

APROBACIÓN DEFINITIVA NOVIEMBRE 2009

GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

20 NOV. 2009



Indice

MEMORIA

1. OBJETO	2
1.1. Marco Legal	2
1.2. Oportunidad y convivencia en la formulación del Plan	2
1.3. Contenido	2
2. MEMORIA DE INFORMACION	4
2.1. Identificación	4
2.1.1. Situación del Sector	4
2.1.2. Delimitación y Superficie	4
2.2. Evolución del paisaje	4
2.2.1. Introducción	4
2.2.2. Sustrato neógeno y terraza fluvial	5
2.2.3. Llanura aluvial y tell urbano	5
2.2.4. Dinámica fluvial	7
2.2.5. Contexto histórico-urbanístico	9
2.3. Estado Actual	20
2.3.1. Vegetación	20
2.3.2. Edificaciones	20
2.3.3. Infraestructuras existentes	20
2.3.4. Población	21
2.3.5. Dotaciones	22
2.4. Determinaciones del Plan General	25
2.4.1. Condiciones de Ordenación	25
2.4.1.1. Ordenación estructural	25
2.4.1.2. Ordenación Pormenorizada	27
2.4.1.3. Ficha de planeamiento	28
2.5. Propiedad del Suelo	29
2.6. Bibliografía	30
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN	31

3.1. Análisis	31
3.2. Objetivos	31
3.3. Estrategia	32
3.4. Ordenación	32
3.4.1. La estructura general	32
3.4.2. Los elementos constitutivos de la ordenación	33
3.4.2.1. Los espacios libres	33
3.4.2.2. La red viaria	33
3.4.2.3. Los aparcamientos	34
3.4.2.3a. Aparcamientos públicos	34
3.4.2.3b. Aparcamientos privados	34
3.4.2.4. Los equipamientos	34
3.4.2.5. Los servicios terciarios	35
3.4.2.6. Las infraestructuras	35
3.2.4. La cuantificación de los usos y aprovechamientos del Sector	35
3.2.4.1. Usos Globales	35
3.2.4.2. Usos Pormenorizados	35
4. Memoria de Gestión y Plan de Etapas	38
5. Estudio economico y financiero	39

ORDENANZAS

CAPITULO I. Ambito, vigencia y contenido del plan	42
CAPITULO 2. Gestión y Ejecución del Plan Parcial	44
CAPITULO 3: Ordenanzas particulares de zona	45

PLANOS

Planos de Información

- I.01 - Situación y emplazamiento
- I.02 - Estado actual
- I.03 - Determinaciones del Plan General
- I.04 - Ordenación pormenorizada
- I.05 - Propiedad del suelo
- I.06 - Instalaciones existentes

Planos de Ordenación

- O.01 - Zonificación
- O.02 - Alineación, Rasantes y Alturas de la edificación
- O.03.- Viario
- O.04 - Secciones Tipo
- O.05 - Plan de Etapas
- O.06 - Instalaciones Propuestas
- O.07 - Imagen

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

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MEMORIA

20 NOV. 2009

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. OBJETO

1.1. MARCO LEGAL

El presente Plan Parcial se redacta en desarrollo de las previsiones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente el 19 de Julio de 2006, donde el ámbito SOU-DR-01 queda definido como suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante un Plan Parcial, fijando las condiciones de aprovechamiento, edificación y sesión de los terrenos.

El Plan Parcial se redacta al amparo de las normas contenidas en el R.D.L. 2/2008 de 20 de Junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, normativa estatal de aplicación junto al Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. 2159/78 de 23 de Junio.

Como legislación autonómica el presente Plan respeta las determinaciones de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo cumple con lo exigido en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006, cuyas determinaciones desarrolla. Así como la subsanación solicitada en dicha resolución por la que el parámetro de edificabilidad pasa de 0,53 m²t/m²s a 0,40m²t/m²s, introducida en la memoria justificativa del Texto Refundido aprobado el 9 de Octubre de 2007 por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transporte.

De conformidad con lo establecido en el apartado 12 del Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental no será preciso someter el Plan Parcial a ninguno de los instrumentos de prevención y control ambiental ya que se trata de un plan de desarrollo del planeamiento general urbanístico que sí ha sido objeto de evaluación de impacto ambiental.

1.2. OPORTUNIDAD Y CONVIVENCIA EN LA FORMULACIÓN DEL PLAN

El presente Plan Parcial se redacta en desarrollo de las previsiones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006,

donde el ámbito SOU-DR-01 queda definido como Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante un Plan Parcial de Ordenación.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla diseña una estrategia desde la consideración de centralidad metropolitana que reúne este espacio y teniendo en cuenta su estratégica situación respecto a los sistemas de espacios libres urbanos y metropolitanos. Ello junto a las necesidades manifestadas por la Administración del Estado, titular de los terrenos, para edificio para futuras ampliaciones que le permitan adaptarse a los estándares de modernidad y eficiencia constituyen la ocasión de crear una nueva área de centralidad urbana en el Distrito de Los Remedios.

El Plan Parcial del sector de Suelo Urbano No Consolidado SOU.DR-01 Los Gordales pretende aprovechar las potencialidades de este sector como espacio libre que recupere la continuidad entre el sistema de Parques Históricos de Sevilla con el medio natural a través de la Dehesa de Tablada y contemplar las nuevas perspectivas de intermodalidad que ofrece la línea 1 de metro.

Esta nueva centralidad urbana propuesta para el Distrito de Los Remedios que se articulará en torno al Parque Equipado de Gordales se verá reafirmada con la implantación de los usos universitarios junto a usos urbanos singulares como la Cuidad de la Justicia, equipamientos supermunicipales, servicios terciarios y el intercambiador del metro.

1.3. CONTENIDO

El Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

Delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante Ordenanzas Urbanísticas, respetando las densidades y edificabilidades asignadas al sector por el Plan General de Ordenación Urbanística.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, conforme a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Trazado y características del abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural y aquellos otros previstos por el Plan General de Ordenación Urbanística, así como su enlace con las redes existentes.

Plan de Etapas donde se señalan las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

Estudio Económico donde se evalúa la ejecución de las obras de urbanización y las dotaciones.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. MEMORIA DE INFORMACION

2.1. IDENTIFICACIÓN

2.1.1. SITUACIÓN DEL SECTOR

El área que engloba la delimitación del SOU-DR-01, se encuentra situada en el sector sur de la ciudad, entre dos potentes hitos geográficos como son, el cauce urbano del Guadalquivir y el río vivo.

La configuración actual de los terrenos de Los Gordales viene, fundamentalmente heredada, de las actuaciones que se desarrollaron al amparo de la Exposición Iberoamericana de 1929. Aquellas importantes obras de mejoras del Puerto y de la profunda actuación en el sistema del ferrocarril, produjeron, como primera y gran consecuencia, el aislamiento de un vasto territorio situado entre los cauces, desligando los asentamientos portuarios y de Tablada situados al sur de la ciudad, con el resto del núcleo urbano que proseguía su desarrollo al norte del meandro de Los Gordales.

La zona del antiguo meandro se distingue por su carácter comunicativo, desarrollando tradicionalmente una labor de nexo entre las instalaciones industriales y militares, y las áreas de labor en desarrollo agrícola. En este punto no hay que olvidar que el puente de Alfonso XII fue, durante mucho tiempo, el único paso sobre el Guadalquivir, función que ahora desempeña el Puente de Las Delicias. Una vez desaparecido el meandro, la ciudad se encuentra con un elemento clave en la comunicación territorial, tanto en el transporte de mercancías como en el de viajeros. Además, estos terrenos, por su posición centrada entre la vega y la ciudad, siempre se encontrarán ligados a las infraestructuras de transportes del paso del valle y de la cornisa del Aljarafe.

Por tanteo, el sector posee una situación privilegiada donde se reúnen a la vez cualidades de centralidad y de referencia para todo el área metropolitana, con el valor añadido de sus intereses paisajísticos, apostándose como el lugar apropiado para áreas de descanso y de recreo, aunando lo urbano y lo rural.

2.1.2. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

Es un amplio espacio vacante, con figura de polígono alargado, que fragmenta la trama urbana del sur de la ciudad, separando los Barrios de Triana y Los Remedios de la Barriada de Tablada e instalaciones portuarias. Ocupa una superficie de 536.938 ' 64 m2. Dicha figura viene delimitada por:

- Al norte, las avenidas de Blas Infante y Ramón de Carranza, con frente al sur de la barriada de Los Remedios, Parque de los Príncipes y Comisaría de Policía.
- Al este, la calle Remeros de Sevilla, que separa los terrenos del Club Náutico de Sevilla y el Círculo Mercantil e Industrial.
- Al sur, el eje radial de Avenida de Juan Pablo II, dando frente a la Barriada de Tablada y a los futuros asentamientos residenciales del PERI-TR-6.
- Al oeste, un importante nudo de transportes confluencia de varios sistemas viarios como son: la red metropolitana nexo entre las poblaciones de la cornisa y la ciudad; el sistema viario estructurante de Sevilla; y el viario sobre el muro de defensa de Triana.

2.2. EVOLUCIÓN DEL PAISAJE

2.2.1 INTRODUCCIÓN

Como indican Borja y Barral, a los que seguiremos literalmente, las grandes llanuras aluviales constituyen ámbitos naturales extremadamente dinámicos y, en consecuencia, de elevado riesgo para las poblaciones humanas. Pero, aun así, la elevada fertilidad de sus suelos, unida a las grandes posibilidades económicas y de comunicación que ofrecen las vegas de estas vías fluviales, propician la presencia en su entorno de asentamientos humanos más o menos permanentes a lo largo de la historia.

El espesor de la llanura de inundación del Guadalquivir puede superar los 10 m. Su registro sedimentario está constituido fundamentalmente por arenas, limos y arcillas ricas en materia orgánica; facies todas ellas pertenecientes a la etapa final del periodo Holoceno (últimos dos mil quinientos años, aproximadamente). Culminados por varios metros de acúmulos arqueológicos en el sector ocupado por la ciudad, o *tell* urbano,

20 NOV. 2009



Sevilla
El Secretario de la Gerencia
D.

este grupo de materiales tienen como fondo un basamento de gravas y arenas con una potencia de 6 a 16 m, en cuyo techo ondulado conserva restos de antiguos suelos pardos. Se trata de un nivel de terraza fluvial sepultada, cuya cronología, según el contexto regional, podría establecerse en el Pleistoceno Superior, el cual se dispone suprayacente y discordante a la formación marina de Margas Azules del Mioceno regional. Desde un punto de vista espacial, este heterogéneo conjunto de antigua terraza fluvial sepultada, depósitos históricos de llanura aluvial y *tell* urbano queda flanqueado, al Oeste, por El Aljarafe, plataforma de abrupto escarpe, labrado tanto sobre las citadas Margas Azules, como sobre otras margas con arenas y limos pertenecientes al tránsito Mio-Plioceno; y, al Este, por los resaltes de las propias terrazas del Pleistoceno Superior, que alcanzan la superficie del terreno en las estribaciones orientales de la ciudad.

En este contexto se puede distinguir entre los episodios en los que la evolución del medio natural acontece sin presencia humana y aquellos otros en los que el hombre se involucra en ella y su actividad condiciona la localización y caracterización de sus formaciones correlativas. De esta forma, tendríamos las margas azules y las terrazas fluviales del Pleistoceno Superior, bajo aquella primera consideración sin presencia humana, y el relleno histórico de la llanura aluvial y el *tell* urbano, bajo esta última en la que se deja sentir la incidencia antrópica (BORJA y BARRAL, 2003, 104-105).

2.2.2. SUSTRATO NEÓGENO Y TERRAZA FLUVIAL

Las margas azules están constituidas por materiales pertenecientes a la fase final de la sedimentación marina de la depresión inferior del Guadalquivir, que conforman el sustrato impermeable del relleno del Cuaternario reciente de la vega. En general, el límite superior de este nivel arcilloso parece disponerse inclinado de Oeste a Este, presentando las cotas más altas hacia El Aljarafe, en cuyo escarpe —y posiblemente afectadas por el lineamiento tectónico del Bajo Guadalquivir— aflorara varios metros por encima del nivel actual de la llanura aluvial, y las más deprimidas en dirección al emplazamiento de la ciudad, donde se mueve a unas cotas absolutas entre los –8 y –9 m. En detalle, no obstante, el techo de esta unidad presenta ciertas ondulaciones, en algunos casos posiblemente de carácter erosivo y relacionadas con el encajamiento de algunos de los antiguos cauces del Guadalquivir, los cuales pudieron llegar, en determinados momentos de bajo nivel marino, a forjar hendiduras de unos 6 ó 7 m por debajo del nivel general. La cronología del techo de estos materiales margosos fue determinada acudiendo al análisis micropaleontológico, quedando fijada en el piso Messiniense Superior (Mioceno Terminal).

Por su parte, el basamento de gravas con arenas que se instala por encima de las margas azules constituye

un antiguo nivel de terraza fluvial del Pleistoceno Superior. Su modelado, caracterizado por la presencia de un marcado escalón orientado Norte-Sur, refleja, efectivamente, la existencia de un frente de terraza provocado por una potente incisión que, antes del tránsito del Pleistoceno al Holoceno, habría rebajado el nivel original y dado lugar, en el sector más alejado de la ciudad por el Oeste, al desarrollo de la llanura aluvial propiamente dicha. No obstante, un análisis detallado de esta unidad sedimentaria (cotas del techo, persistencia de niveles edafizados, tipos de facies, etc...) podría apoyar igualmente la existencia, en el fondo del sector encajado, de un pavimento de gravas diferentes de las del indicado nivel de terraza, que, encajado y superpuesto sobre él (¿o descansando directamente sobre las margas azules?), cabría asociarlo también a otra diferente fase de aluvionamiento.

Aunque, con los datos que poseemos en la actualidad, se hace muy difícil concluir con seguridad en uno u otro sentido, el hecho es que sólo en los sectores culminantes de la terraza se conservan restos de la antigua edafización que debió coronar de forma más o menos continua su techo. Esta formación edáfica se ha observado, en efecto, siempre a partir de unas cotas de +7 y + 8 m. en varios puntos del casco antiguo, donde los perfiles se presentan decapitados a techo y sepultados por acúmulos del tipo *formaciones superficiales ocupacionales (tell* urbano), ya correspondan éstas a época romana o momentos anteriores (fase I, anterior a los siglos IV/V d.C.), ya pertenezcan a un periodo posterior (fase II, posterior a los siglos IV/V d.C.). Por el contrario, en cuanto nos desplazamos hacia poniente en la vega, lugar que no s interesa, los horizontes de suelos pardos con carbonatos desaparecen y el techo de la terraza se hunde progresivamente: primero, hasta los +4 m en calle Peral o los +2 m en la Catedral, y luego hasta los –2 m de calle Marqués de Paradas o, incluso, los –3 m de la Isla de la Cartuja, ya al otro lado del río, en plena vega.

Pero, al igual que ocurría con el nivel —o niveles— de terraza fluvial propiamente dicho, para esta formación edáfica del tipo suelo pardo con carbonatos no se cuenta tampoco con unas cronologías lo suficientemente precisas. Ahora bien, según el contexto regional y apoyados en la datación de 7.000 años 14 C BP procedente de un depósito turboso ubicado a techo del sector incidido de la terraza, su edad podría situarse en torno al tránsito Pleistoceno Superior-Holoceno, entendiendo que los procesos de edafización que dieron lugar al desarrollo de estos suelos pardos debieron acaecer con anterioridad a la citada edad, ya que, para el momento de la acumulación de estos sedimentos orgánicos datados, el techo original de la terraza debería estar ya rebajado por la erosión (BORJA y BARRAL, 2003, 105).

2.2.3 LLANURA ALUVIAL Y TELL URBANO

20 NOV. 2009



La llanura aluvial se constituye básicamente por una sucesión heterogénea de depósitos fluviales (arenas, limos y arcillas), cuya disposición y caracterización de facies permite reconstruir la secuencia evolutiva del paisaje de la Vega de Sevilla, aproximadamente, durante los últimos 2.500 años. La ubicación de los materiales de la llanura aluvial en la transversal Este-Oeste de la Vega de Sevilla está condicionada, en un primer momento, por la paleotopografía de la terraza fluvial del Pleistoceno Superior y, con el paso del tiempo, por el propio desarrollo de la urbe sevillana, de tal forma que sus mayores espesores se emplazan alejados del núcleo originario de la ciudad, allí donde el techo de la terraza presenta sus cotas más bajas; o sea, asociados al ámbito de actividad del canal principal del Guadalquivir, entre el asentamiento urbano y el escarpe de El Aljarafe. Y aunque, como ya se ha indicado, el sector occidental del basamento de gravas debió estar incidido y rebajado ya durante el periodo Neolítico, la acomodación de los primeros materiales correspondientes a la dinámica de llanura aluvial debió contribuir a la remoción y redistribución de las gravas de este sector de la terraza.

Un detallado estudio de los sedimentos de la llanura aluvial, realizado en el área de la Catedral hispalense, ha puesto recientemente de relieve un aspecto particular de su dinámica durante la época romana: se trata de la existencia de un antiguo cauce que, funcionando activamente al menos hasta el cambio de era, se localizó al este del actual trazado del Guadalquivir, cercano al borde incidido de la antigua terraza fluvial. En este punto de la ciudad, y por encima tanto de dicha terraza fluvial como de los depósitos turbosos ya descritos, la secuencia sedimentaria de la llanura aluvial arranca, a unas cotas en torno a -1 m, con un típico depósito de llanura de inundación, esto es, con unos sedimentos compuestos a base de materiales finos (limos y arcillas), acumulados en una posición algo distante del canal principal y alojados allí, fundamentalmente, como consecuencia de la decantación de los materiales transportados en suspensión por las aguas desbordadas. Según el registro arqueológico de estos depósitos, cuya cronología no supera el siglo III a.C., tendríamos que, para época prerromana o para un momento inmediatamente posterior, en efecto, existiría un importante canal situado probablemente en una posición algo más cercana a zona de la Catedral que la adoptada actualmente por el Guadalquivir. El contacto erosivo con el que culmina esta unidad sedimentaria (siglos III-II a.C. ?), así como la superposición en forma de cuña de nuevos depósitos gruesos de fondo de canal, conteniendo materiales arqueológicos de los siglos II a I a.C., hacen pensar en un acercamiento paulatino del citado canal hacia posiciones cada vez más próximas al emplazamiento que hoy ocupan el Patio de los Naranjos y la Giralda. Dicho canal debió mantenerse activo en esta localización hasta la llegada del cambio de era, ya que la datación arqueológica de los nuevos sedimentos que se incorporan a la secuencia barren fechas entre la última mitad del siglo I a.C. y la primera parte del I d.C., y sus facies delatan, primero, una situación de canal

abandonado, y luego, sin solución de continuidad, otra nueva llanura de inundación. Esta repentina transformación del ambiente sedimentario del enclave cercano a la Catedral cabe ser interpretada como la consecuencia directa de la pérdida de funcionalidad del canal en este punto de la ciudad, a causa de algún tipo de colapso producido inmediatamente aguas arriba del mismo, lo cual lo deja en situación residual (¿acortamiento y abandono de meandro?).

De cualquier forma, el resultado es una rápida colmatación del área, a base de sedimentos de ambientes restringidos y facies laminadas, el cual, por su posición de frontera con respecto a los límites construidos de *Hispalis*, se convierte en un ámbito potencial para la expansión urbana, hecho que debió ocurrir en los tiempos inmediatamente posteriores al siglo I d.C., a tenor de la rápida incorporación al registro de sedimentos de carácter mixto, en los que, aun conservándose una matriz de carácter fluvial, ya son predominantes los acúmulos arqueológicos.

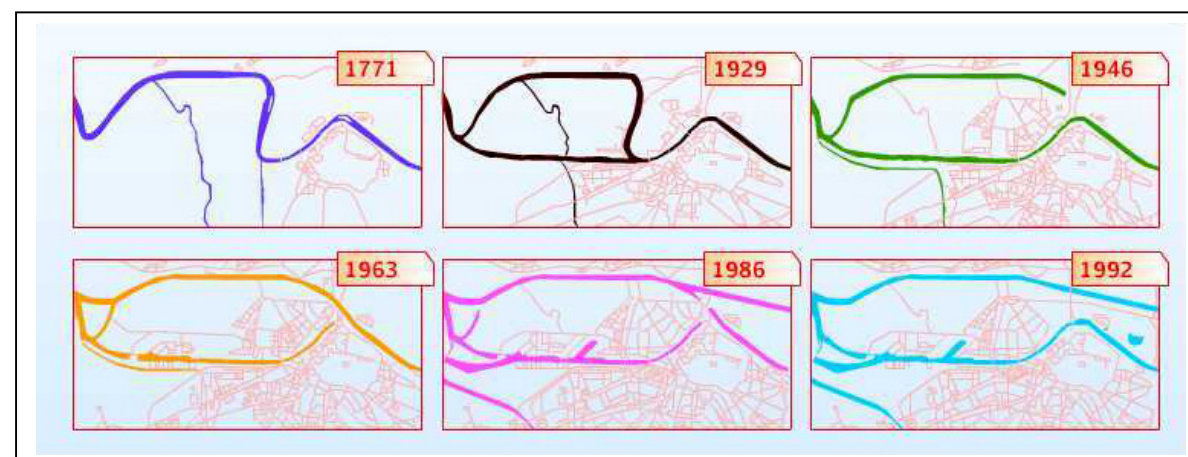
Con la llegada de la época plenomedieval y hasta el final del periodo almohade, la llanura aluvial registra una cierta estabilización en su hidrodinámica fluvial. Además de un descenso de la incidencia de las inundaciones, adicionalmente, en este episodio concurren unas condiciones climáticas algo más xéricas que aquellas otras que caracterizaron tanto al periodo anterior (tránsito de la época romana a la medieval), como al posterior (tránsito de la Edad Media a la Edad Moderna). El resultado fue la instauración de unas condiciones favorables a la edafización en la llanura aluvial, que dio lugar a una de las paleotopografías mejor reconocidas en el conjunto de la vega de Sevilla. Es ahora cuando proliferan auténticos suelos del tipo fluvisol, como así se reconocen, entre otros muchos puntos, en el recinto del Monasterio de La Cartuja, y cuyos resultados podemos extrapolar a la zona de estudio.

A partir de la época almohade, y en algunos sitios incluso antes, como ya se ha visto, la evolución del registro de la llanura aluvial y del conjunto urbano en su generalidad muestra soluciones bien diferentes, según que el lugar analizado se encuentre dentro o fuera de la muralla construida en estos momentos. Intramuros de la cerca del s. XII, el carácter y la dinámica de la sedimentación quedan controlados por el desarrollo urbanístico de la ciudad bajomedieval, iniciándose o consumándose (según que el lugar estuviera situado entre dicha muralla y el recinto clásico o se localizara dentro de este último) el proceso de conformación del *tell* urbano. Extramuros, muy al contrario de lo expresado más arriba, la llanura aluvial sigue incorporando sus típicos sedimentos finos y elevando de forma llamativa sus cotas, incluso antes del tránsito a la Edad Moderna; y, salvo en el caso de antiguas ocupaciones de carácter puntual, como la del Monasterio de La Cartuja u otros

20 NOV. 2009



ámbitos de Triana, como el que nos afecta, donde se reconoce igualmente la existencia de formaciones de tipo *tell*, el cierre de la misma se sitúa entre los 7 y los 9 m., llegando hasta momentos recientes, bien entrado el siglo XIX, cuando empiezan a hacerse efectivas las medidas de regulación hidráulica (BORJA y BARRAL, 2003, 105-107).



2.2.4 DINÁMICA FLUVIAL

Desde el punto de vista del análisis morfo-sedimentario, en el primer milenio a.C., podríamos estar tanto ante una situación hidrográfica de tipo monocauce, como frente a un modelo fluvial de canales múltiples y, posiblemente, en el tránsito de una situación a la otra, según Díaz del Olmo y Borja (DÍAZ DEL OLMO y BORJA, 1991). Sobre la base de este segundo escenario, el de una situación con varios canales funcionando al mismo tiempo, es posible suponer, incluso, que ninguno de estos otros potenciales cauces coincidiera con el actual canal Guadalquivir. Valórese a este respecto, por ejemplo, el papel nunca bien definido que ha debido jugar, durante los dos o tres mil últimos años, la antigua Madre Vieja, de la que tan poco sabemos, a pesar de las múltiples referencias recogidas acerca de ella en las fuentes. Un reciente trabajo sobre la llanura aluvial del Guadalquivir aguas arriba de Sevilla apoya la existencia, a partir del Holoceno Medio, de un importante cambio en el modelo de funcionamiento hidrográfico de la misma. Según sus autores, a partir de entonces, se pasa de un dispositivo de canales múltiples, más anchos y menos profundos que los actuales, a otro de cauce único, ondulado y bien incidido sobre la superficie de la llanura aluvial, cuyos meandros mantienen su dinámica de expansión y consolidación durante todo el periodo histórico (GARCÍA y OTROS, 1999). Los mencionados acúmulos de gravas distintos de la terraza del Pleistoceno Superior, encajados en el fondo de

su sector incidido y cubiertos por los materiales finos de la vega fluvial en el este de Sevilla, podrían constituir las manifestaciones más cercanas en el tiempo de aquella antigua situación hidrográfica de la llanura aluvial.

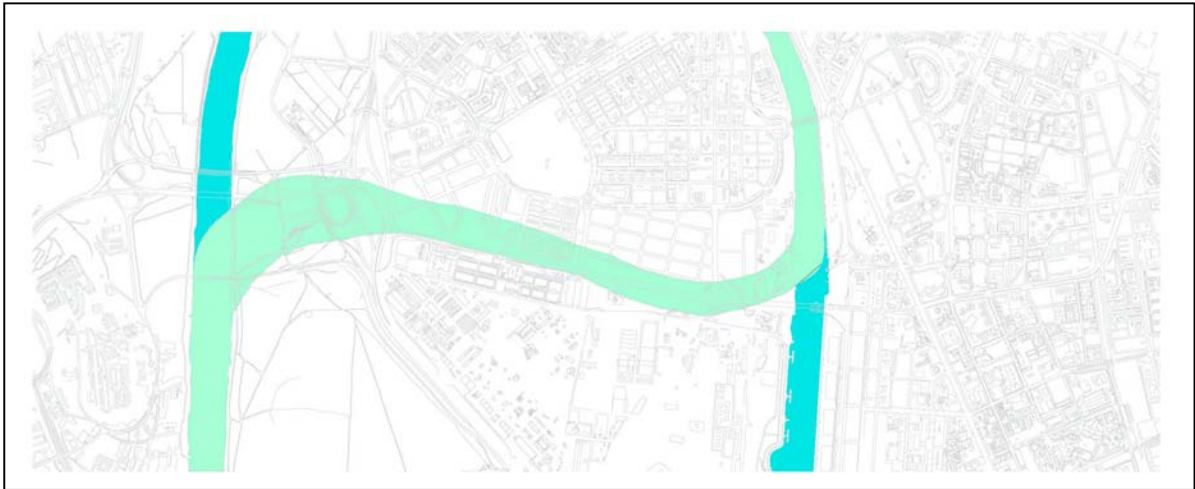
Según Borja y Barral, los llamados brazos oriental y occidental del Guadalquivir no son más que sucesivas manifestaciones morfosedimentarias, o lechos fluviales, de una misma corriente que, mediante un proceso combinado de acortamiento y expansión de la curvatura de su canal, que dura incluso desde antes del comienzo de nuestra Era, migra progresivamente hacia el Oeste, alejándose de la ciudad antigua. Se trata de la resultante lógica del típico funcionamiento de los sistemas de meandros, asociados a una fase de evolución de la llanura aluvial, en la que predominan los procesos de acreción y en la que, como ocurre en otros de los muchos complejos de tornos que la jalonan (véanse aguas arriba, por ejemplo, los casos de La Algaba, Cantillana, Tocina o Alcolea, o aguas abajo el desaparecido meandro de Los Gordales), se mantienen trazados antiguos de funcionamiento residual que, al margen del canal principal, son utilizados por las aguas crecidas a modo de cauces alternativos. Estamos, en fin, ante una llanura aluvial sometida tanto al influjo de las fuertes crecidas como al de la permanente entrada de una importante carga sólida, en la que históricamente sus meandros han estado sujetos tanto a traslaciones, rotaciones y extensiones progresivas, como a rápidos cambios en su trazado por estrangulamiento o acortamiento de los mismos (BORJA y BARRAL, 2003, 108).

Efectivamente, tras el ocultamiento de las terrazas bien por formaciones antrópicas ocupacionales correspondientes al desarrollo de la ciudad (*tell* urbano o promontorio original), o bien por los materiales estuarinos y fluviales correlativos a la evolución de la desembocadura del río bajo la influencia de la última gran remontada global del nivel del mar situada entre 7800 ± 60 y 5230 ± 40 a. BP., la vega urbana se adentra en una nueva fase de carácter eminentemente fluvial, en la que paulatinamente se ve cada vez más sometida a una dinámica morfo-sedimentaria de tipo *meandriforme*, con importantes desplazamientos laterales del canal, al menos, desde 4.750 ± 50 a. BP. (III milenio a.C.), según las dataciones obtenidas en el registro de la calle San Fernando. El primero de los episodios de desplazamiento del canal del que se tiene evidencias sedimentarias constata un traslado del mismo hacia el Este, acercándose en dirección al núcleo primitivo de la ciudad, por lo que habría destruido gran parte del registro estuarino correspondiente a la fase anterior, quedando sólo testimonios en una estrecha franja adosada al talud occidental de la terraza fluvial que sirve de peana a la ciudad protohistórica (Eje: Plaza de la Encarnación, Calle Cuna, Catedral, Calle San Fernando). En este sector, a cotas entre -1 y +3 m aproximadamente, queda constatado el desarrollo en un episodio de llanura aluvial entre época Prerromana y el cambio de Era, sobre cuyo techo se llevará a cabo parte de la

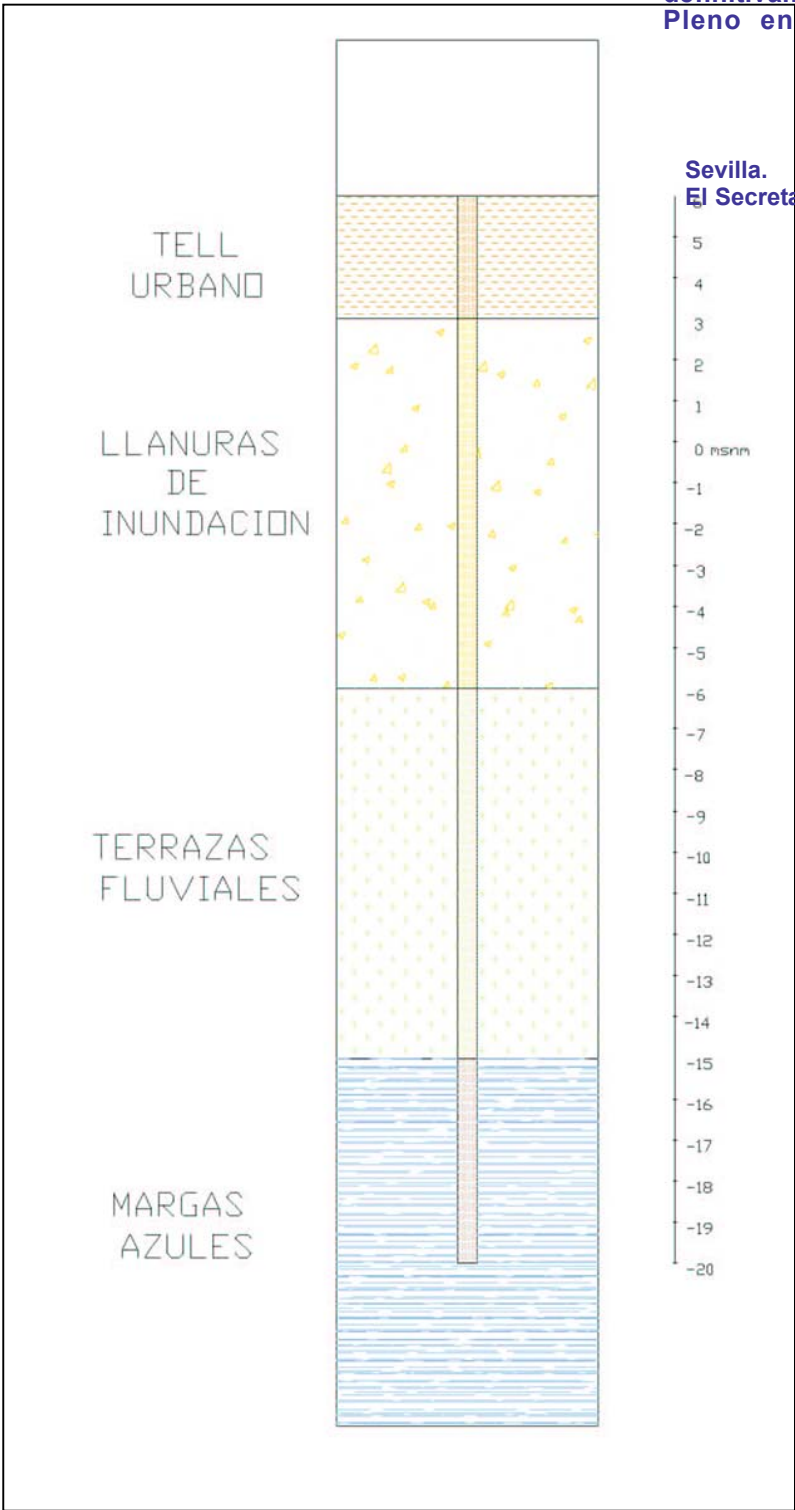
expansión urbana romana de época imperial.

Con el tránsito de Era se producirá un cambio en el sentido del desplazamiento del Guadalquivir en la Vega: a partir de ahora el tramo norte migrará en dirección Oeste, hasta conformar el meandro histórico de Sevilla, y el tramo sur hará lo propio hacia Levante dibujando el meandro de Tablada. Ello habría ocurrido, por tanto, entre la época romano-imperial y el periodo almohade, incluyendo un paréntesis en el tránsito tardorromano-altomedieval (aprox. ss. IV-X), coincidiendo con la reactivación de la hidrodinámica fluvial que eleva las cotas generales de la Vega por encima de los +5 m.

Con el cierre del periodo medieval y una vez construidas las defensas correspondientes a la dominación almorávide-almohade, la vega urbana queda dividida en dos sectores, ya que el sector intramuros quedará protegido por el parapeto de los nuevos aportes fluviales, frente a lo que ocurre afuera de la cerca. Des esta manera, la construcción de la muralla islámica representa, para el área intramuros (todo el sector occidental del casco histórico), la consolidación prácticamente definitiva de los acúmulos urbanos. Por el contrario, extramuros, la influencia del río no cesa en ningún momento y la incorporación de sedimentos fluviales está presente, aunque de manera discontinua, durante toda la Edad Moderna, no desapareciendo hasta bien entrado el siglo XIX, cuando empiezan a hacerse efectivas las medidas de regulación hidráulica (BORJA, 2007, 25-28).



Desaparecido meandro sobre plano actual.



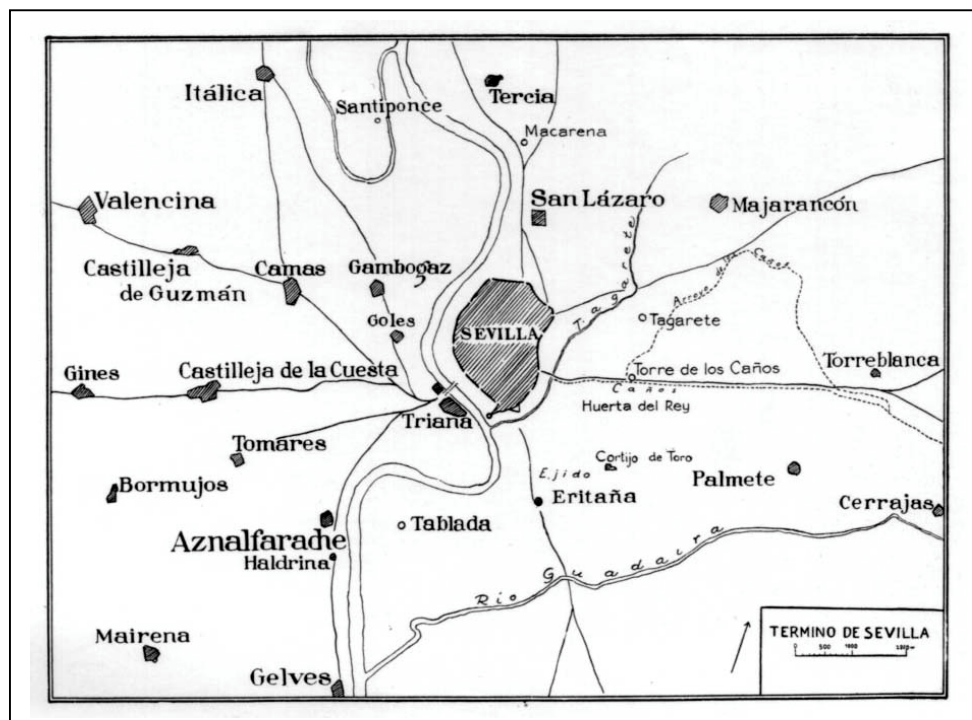
Caracterización sedimentaria del subsuelo en la zona de Tablada-Los Remedios (AA:VV:201)

20 NOV. 2009



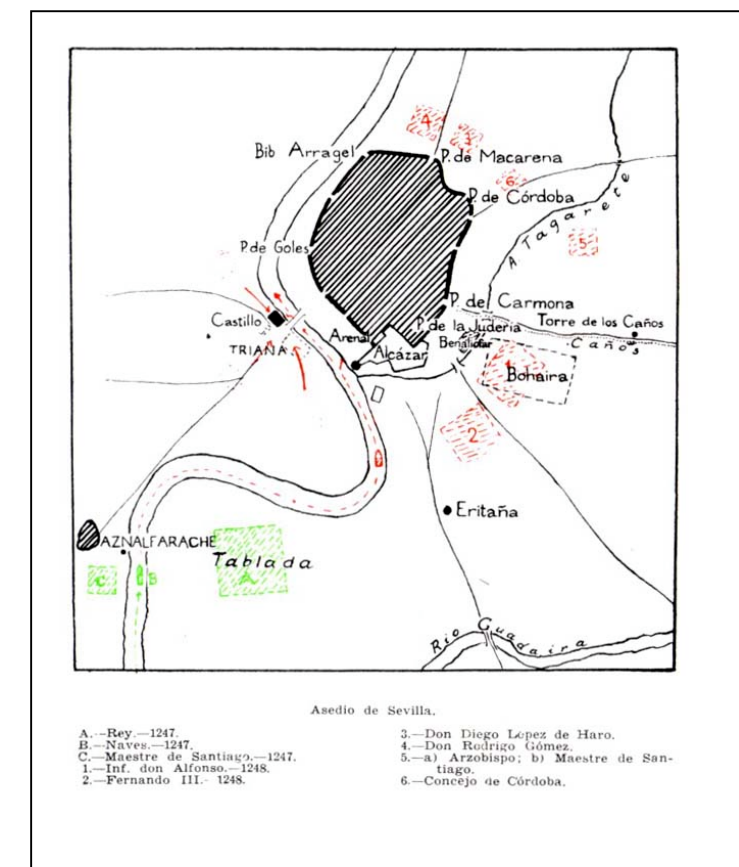
2.2.5 CONTEXTO HISTÓRICO-URBANÍSTICO

Suponemos que, tanto en época preislámica como islámica, los terrenos pertenecientes a este sector debieron constituir un cinturón inmediato de abastecimiento dedicado al sector agropecuario y, tal vez, alguna pequeña industria, y siempre vinculados directamente a la ciudad, formando parte de su distrito: el iqlim al-madina de la Sevilla islámica. En este sentido, J. González piensa que la cercanía del topónimo "Tablada" (del latín tabulata), puede hacer referencia a centuria o villa romana, como modo de explotación agropecuario (GONZÁLEZ, 1951, I, 405). Un ejemplo similar sería el de Eritaña, que en el Repartimiento aparece como alquería dada en heredamiento de la ciudad. Se cita como Aytania, lugar yermo. También se cita con la misma grafía en la escritura de donación del Rey Alfonso al Concejo de Sevilla entre otras alquerías y como Aritaña en un documento de 1302, en el que Juan Vázquez da a la Catedral una parte de viña (GONZÁLEZ, 1951, II, 116, 118 y 369). Los viñedos fueron escasos durante la época musulmana en la ciudad, de tal forma que no hubo viña suficiente para repartir entre los doscientos caballeros de linaje. Por ello, los cristianos, sin trabas religiosas, incrementaron a gran escala las plantaciones. Así, a principios del siglo XIV, se ponen trabas a la producción regional para fomentar la local: pronto empezaron las plantaciones de majuelos en tierra calma de Triana, en el Toconal, cerca de Tercia, en Puslen, en el Cortijo de Toro, en Eritaña, Sanlúcar de Albaida, etc... (GONZÁLEZ 1951, I, 449-450).



Entorno de la Sevilla bajomedieval (GONZALEZ, 1951)

Por otra parte, según la Crónica General, durante el asedio a Sevilla, Fernando III estableció el segundo de sus campamentos, muy cerca de los Gordales, en Tablada (PRIMERA CRÓNICA c. 1083). Luis de Peraza en su Historia de la Ciudad de Sevilla, recogiendo la tradición oral, situará a aquel "frontero de la ermita que ahora se llama de San Sebastián (...)" Sin embargo, esta aseveración, que podría llevarnos a pensar en una consecuente proximidad a dicho edificio, queda relativizada cuando el mismo historiador marca la distancia entre la ciudad y el campamento en poco más de media legua (cerca de tres kilómetros), para añadir a continuación el lugar exacto: "junto a aquellas torres antiguas que nos hoy día llamamos los Tres Torrejones (...)". Tras reseñar como el rey fortificó su campamento, concluye con un dato que ahonda en lo ya dicho en cuanto a la localización de aquel: "(hablando del foso defensivo) Por esta cava, (...), pasa ahora un arroyo de agua, no el de Aritaña, sino otro junto a aquellas Torres" (PERAZA, 1997, II, 203-204). Así pues, como ya intuyera Julio González (GONZÁLEZ, 1951, I, 193), el segundo campamento de las huestes cristianas quedó emplazado en lo que fue el meandro de Tablada, en la margen izquierda del río; así se desprende del grabado que presenta Palomo en su obra sobre las riadas, copiado de un original de Georg Braun (PALOMO, 1984, Lám. IV) y donde aparecen los citados "Tres Torrejones".



Situación del Campamento de Fernando III (GONZALEZ, 1951)

20 NOV. 2009



Más tarde, ya durante la primera mitad de 1248, con la llegada de las huestes del Infante Don Alfonso, el rey contando con fuerzas suficientes inició el cerco directo de la ciudad, para lo que, entre otras medidas, levantó el campo de Tablada acercándose a la parte del Infante. Según González, este nuevo campamento de las huestes del rey, sí debió situarse en los terrenos de lo que en un futuro sería el Porvenir y el Prado de San Sebastián (GONZÁLEZ, 1951, I, 201 y Lám. 13), aunque en ningún momento ofrecerá su situación exacta, al no poder inferirse de la Crónica General.

Seguramente, aquellos “torrejones” serían torres almenaras incluidas en el complejo sistema defensivo apoyado en la fortaleza de Hisn al-Faray que vigilaba el último torno del río antes de llegar a Sevilla y su puerto.

Este hisn o castillo, fue mandado levantar por Abu Yusuf Yacub al-Mansur en 1194, sobre el anterior Hisn al-Zahir de época abbadi.



Vista de Triana y su vega (PALOMO, 1984)

20 NOV. 2009



Sevilla
El Secretario de la Gerencia

En cualquier caso, los terrenos que nos ocupan han pertenecido históricamente a la denominada Vega de Triana, llanura aluvial sobre la que el río, en sus seculares avenidas, ha generado suelos feraces de un relieve prácticamente plano. Estos suelos, jóvenes y profundos, bien drenados y oxigenados, no han tenido otro destino que la agricultura, especialmente la horticultura. Ya Justino Matute hacía pasar a principios del siglo XIX “[...] esta pequeña porción de tierra por la más fértil de toda la que rodea la ciudad [...]” (MATUTE, 1988, 143), donde además de producirse una uva muy apreciada, existían naranjales, cuyo fruto era conocido “en todo el mundo”, tanto en la huerta de Los Remedios, de la Cartuja o Molina, o el abundante orozuz (regalicia campiña), que era extractado en dos fábricas situadas en San Juan de Aznalfarache para posteriormente ser exportado. A todo ello se unían otros frutales y “tierras de pan sembrar” con algunos bajos que se aprovechaban para maizales y melonares. La misma Iglesia, que contaba con numerosas propiedades alrededor de Sevilla, también poseía huertas en la Vega de Triana, dedicadas especialmente a viñedos y normalmente sometidas a algún tipo de tributo (GONZÁLEZ, 2005, 5).

Sin embargo, en el mismo origen de la feracidad de la Vega se encontraba el peligro. Efectivamente, el mismo Ortiz de Zúñiga, cuando refiere la grandísima inundación acaecida en 1297, citaba el peligro que corrían estos terrenos si no se mantenía limpia la Madre Vieja, desagüe que el analista fechaba en época islámica y que, atravesando diagonalmente la Vega, recogía las aguas desbordadas del arroyo de Huelva y toda la escorrentía del Aljarafe para llevarlas de nuevo al Guadalquivir, a los pies de San Juan de Aznalfarache. Precisamente, debido a las continuas avenidas, la morfología de estas tierras se veía frecuentemente modificada. En este sentido, son esclarecedoras las palabras de Espinosa y Cárcel cuando apostilla al insigne analista, y que transcribimos: “Hay mucha mutación en la orilla del río por esta parte desde Triana á San Juan de Alfarache de aquel tiempo en que escribía el autor al presente, cuyo trastorno lo ha causado las arriadas (como se dice en Sevilla), ó por otro nombre las avenidas grandes de aguas que suele haber en algunos años. Esta madre antigua ó vieja que dice Zúñiga, que aun permanecía parte de la zanja, solo hubo un puente, según algunas noticias, en el sitio llamado Las Huertas del Ponton, ó próximo á él, ántes de llegar á San Juan de Alfarache, el qual aseguraban los ancianos haber estado por este sitio, y despues lo habian visto arruinado próximo al Toril de Tablada á la otra banda del rio, que está en frente. El rio en lo antiguo pasaba cerca de este toril, y ahora va bien desviado de él; de suerte que todo lo que se ha apartado de esta orilla se ha nutrido en la otra banda de San Juan de Alfarache, de cuya orilla ha robado huertas enteras, y una haza grande que se llamaba la Campanera. Hoy designa la Vega de Triana y demás cercanias por quatro partes: la primera que está mas próxima á Triana, es la que se encuentra junto á los olivares que llaman los Gordales, y en el camino real de

San Juan de Alfarache, cuya zanja tiene su puente, y recoge las aguas que se desfilan de la calzada. La segunda canal recibe las mismas aguas, y otras de sus inmediaciones, y se llama el callejón de los Tramosos: tiene un puente de madera como todas las demás. La tercera sirve para el desagüe de la Madre vieja ó antigua. La quarta se nombra el Cachon, que es la que está cerca de San Juan de Alfarache, y recibe las que atraviesan el camino real de la Mascareta [...]. Se ha dicho poco respecto á lo que de esta vega se pudiera decir, porque no es tan fácil explicarlo, y mucho menos en lo sucinto de una nota” (ORTIZ DE ZÚÑIGA, 1988, II, 8-10).

Estas notas o aclaraciones que Espinosa y Cárcel realiza a Ortiz de Zúñiga resultan interesantes por varios aspectos. Como buen observador, el editor de los Anales, ya se percata a fines del siglo XVIII, cómo el río entre la Punta de los Remedios y los pies de San Juan de Aznalfarache posee una dinámica fluctuante extraordinaria. Como ya hemos visto más arriba, no podía ser de otra forma debido a la naturaleza cambiante de los propios meandros. Así, constata cómo en poco más de un siglo el río se ha ido separando de Tablada para acercarse cada vez más a la cornisa del Aljarafe, fenómeno que suponemos contrario en el otro extremo, donde, a costa de los terrenos de la dehesa, la Vega de Triana se vería ampliada por el extremo de la Huerta de los Remedios.

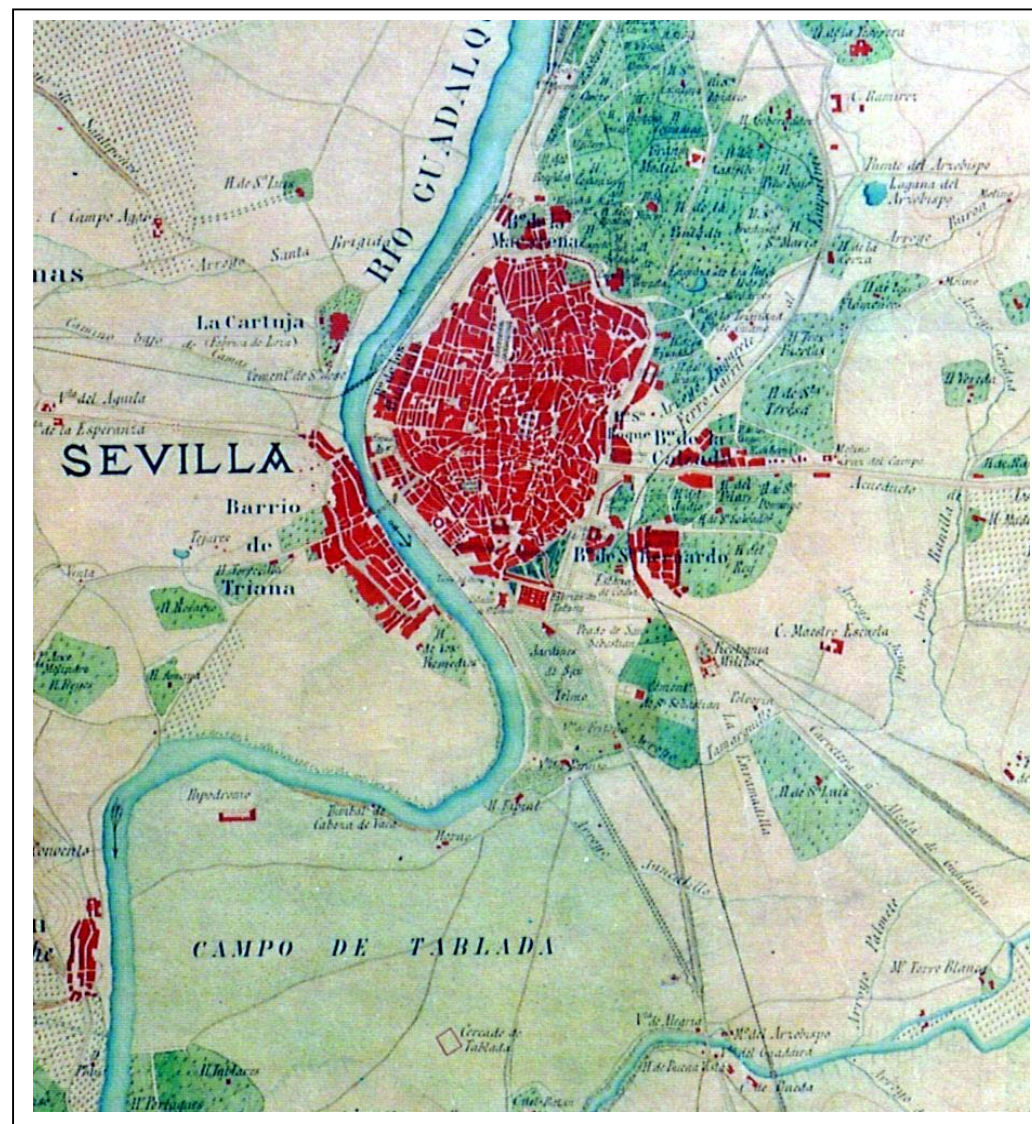
Por otra parte, Espinosa y Cárcel, para explicar este fenómeno, toma como referencia la cercanía del río al “Toril de Tablada”. Este recinto suponemos que es el que aparece en la vista de Triana y su Vega en el siglo XVI presentada por Francisco de Borja Palomo, según grabado de Hoefnagel, en su obra sobre las avenidas del Guadalquivir (PALOMO, 1984, 78, I, 116-ss, Lám. IV), y es que los campos de Tablada se dedicaban, al menos desde la Baja Edad Media, a dehesa para los animales destinados al sacrificio en las carnicerías de la ciudad. Eran tierras del común que se quedaban sin cultivar para la explotación ganadera, sentido éste que recoge la misma definición del RAE del término “tablada”: lugar próximo al matadero de abasto de una población, donde se reúne el ganado. Realmente, como ya se ha indicado, la dehesa de Tablada, junto a los Prados de Santa Justa y San Sebastián (este último formaba parte de la misma dehesa de Tablada, con Tabladilla) eran terrenos fácilmente inundables, por tanto, poco atractivos para la agricultura, que estaban destinados de forma natural a usos comunales y especialmente para reserva del ganado. Estos amplios espacios se han reducido progresivamente a través de los tiempos para ser integrados en la trama urbana, si bien han tenido un tratamiento urbanístico que los ha diferenciado del resto de la periferia de Sevilla, quedando como últimos reductos de aquellos espacios originarios.

Por últimos, vemos aparecer en la nota de Espinosa y Cárcel el topónimo “Los Gordales” cuando habla de los

20 NOV. 2009



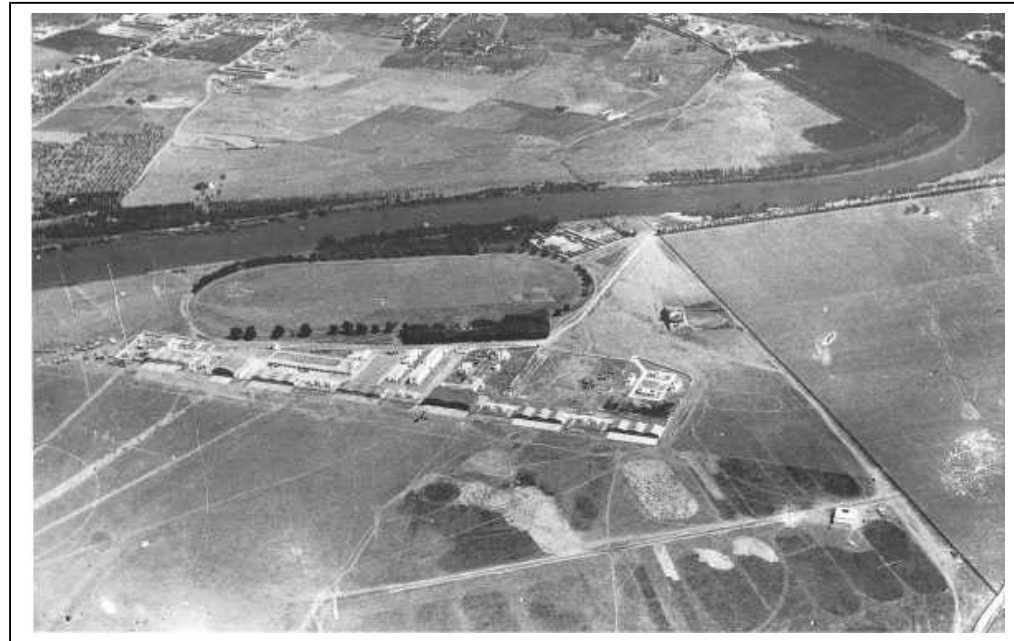
desagües de la Vega de Triana, en concreto del más cercano a Triana, en el camino real de San Juan de Aznalfarache, que, a su vez, lo sortea con un puente. Justino Matute, que toma esta misma descripción de Espinosa, añade que este desagüe o “garganta” se sitúa “detrás de los Remedios” (MATUTE, 1988, 141-142). Ambos autores coinciden en indicar que los “Gordales” están dedicados a olivar, actividad ésta que daría, por tanto, nombre a este espacio; como, por otra parte, parece representarse en un plano topográfico de Sevilla del Cuerpo del Estado Mayor del Ejército, fechado en 1890, donde gran parte de la margen izquierda del Camino de San Juan de Aznalfarache aparece poblada de este cultivo (FERNÁNDEZ, 1998, 198). En el plano de Padura de 1891, y paralelo al citado camino, aparece trazado el “Camino de los Gordales”, como continuación de la calle Evangelista..



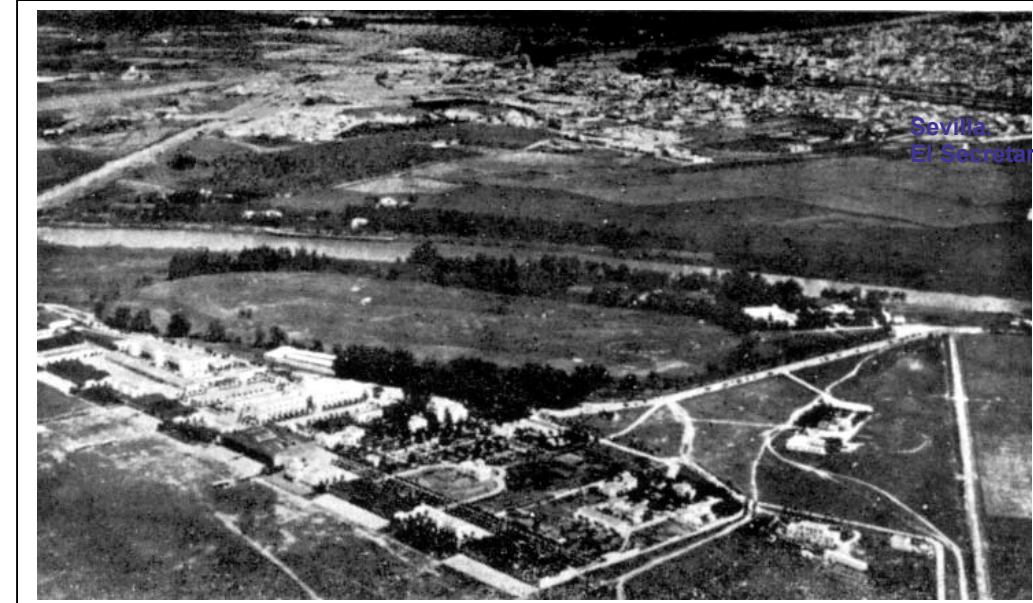
Plano del Cuerpo Mayor del Ejercito 1890

A lo largo de los siglos, la Vega de Triana variará poco su fisonomía y su actividad. Así, a principios del siglo XX, desde la avenida de Coria hasta los Gordales, las fincas hortofrutícolas se suceden, como las huertas de la Torrecilla, del Rosario, de la Victoria, de los Remedios, del Naranjal, del Polvorista, de Laffite o de la Noya, situada en la misma ribera de los Gordales. Por otra parte, otros usos comienzan a tomar posiciones: así, al sur, en la orilla del río se ubican los talleres de las obras del río, la fábrica de cerámica de Julio Laffite o la refinería de petróleo de Manuel Salas en la Punta de los Remedios (RUÍZ, 2005, 80).

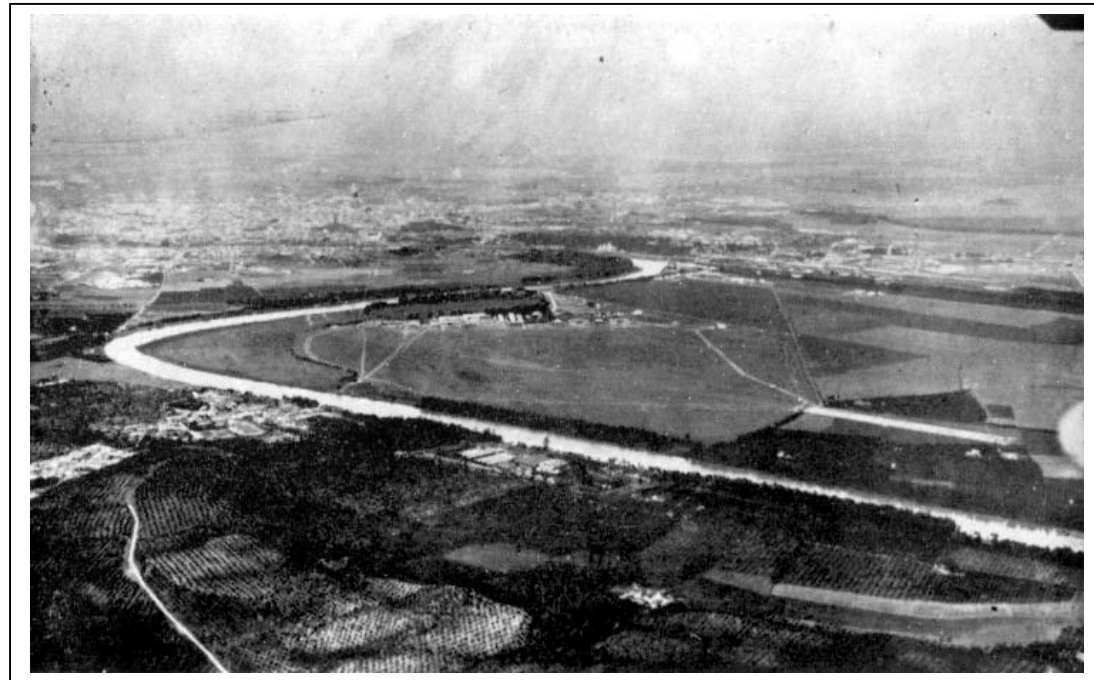
Mientras, en la otra orilla, entre 1910 y 1914, se producen las primeras exhibiciones aéreas en Tablada, de tal forma que, en ese último año y dadas las óptimas condiciones naturales de la dehesa, el Ayuntamiento cede al Ramo de la Guerra una parcela para aeródromo militar por tiempo indefinido, aunque sin derechos demaniales. Su extensión era de 240.000 m2 y se situaba a 75 m. del límite poniente del hipódromo en dirección SW. Al designarse Sevilla cabecera de la 3ª Zona Aérea Sur en 1920, se ordenará la construcción de la base aérea propiamente dicha. Al año siguiente, también se cederá temporalmente a la Compañía Española de Tráfico Aéreo unos terrenos para sus instalaciones y campos de vuelo en la parte sur de la base aérea, donde bastante después se ubicaría el Aéreo Club de Sevilla. El primer vuelo comercial español, Sevilla-Larache, partiría el 15 de Octubre de ese mismo año (SERRANO, 1972, 11-22). La concentración de la actividad aérea en Tablada continuará al autorizarse, en 1927, la implantación de una línea de dirigibles Sevilla-Buenos Aires por parte de la Sociedad Colón Transaérea Española, con la obligación de construir un aeropuerto completo a no menos de dos kilómetros de la base militar. Paralelamente, se aprobará la construcción del Aeropuerto Municipal de Sevilla, distinto y complementario del anterior, al SW del campo de vuelos y con una superficie de 375.000 m2, más la cesión a Unión Aérea Española de una franja de 150.000 m2 para campo de aterrizaje. En 1934 se producirá la venta definitiva al Ramo de la Guerra de la Dehesa de Tablada (Cuarto de Toriles y de las Playas), hasta entonces sin derechos demaniales, pero la operación formal no quedará firme hasta doce años después, mientras que la compra del resto (hasta la finca única actual) se ejecutará más tarde (1947) mediante las expropiación de las fincas colindantes. Finalmente, entre los años sesenta y setenta se ejecutarán la zona residencial de la base, la carretera de enlace con Los Remedios y los dos centros educativos (SERRANO, 1972, 48, 60, 124 y 142).



Vista aérea de Tablada-Los Gordales 1929 (QUEROL, 1982)



Brazo de los Gordales entre 1933-1936 (QUEROL)



Otra vista aerea de Tablada-los Gordales 1929 (QUEROL, 1982)



Inundación de la Vega de Triana en 1936 (QUEROL, 1982)

20 NOV. 2009

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



20 NOV. 2009



San Sebastián
El Secretario de la Gerencia de Urbanismo

Volviendo a la margen derecha, los primeros intentos de ordenación de estos suelos también se producirán a principios del siglo XX, que aunque no llegaron a concretarse, sí sirvieron de base para la futura urbanización en la segunda mitad del siglo XX. En 1912, Miguel Sánchez-Dalp presenta su Anteproyecto de Reforma de Sevilla, incluyendo una propuesta inspirada en el Plan Cerdá para el espacio de ensanche denominado “Sevilla-Triana”, delimitado por el río, (al Este y al Sur), el Aljarafe y la carretera Huelva-Alcalá de Guadaira, y que consideraba, junto al resto del ensanche meridional, especialmente cualificado debido a su cercanía al puerto y a contar con espacio suficiente para dotaciones, especialmente espacios libres. Debido a ello, situó el recinto ferial al borde del río, frente a las Delicias, a la vez que proponía construir un puente para mejorar las comunicaciones de Triana con Sevilla y que terminaría siendo, con el tiempo, el puente de San Telmo, más otro al Sur, sobre el cauce de los Gordales, que enlazaría con la dehesa de Tablada, donde existían varias instalaciones deportivas, como la Real Sociedad de Tiro de Pichón, el Real Club Tablada de Golf y el hipódromo, que permaneció activo hasta 1931, para, posteriormente, ser absorbido por las sucesivas ampliaciones del aeródromo; por esto mismo, en la zona de ensanche denominada “Sevilla – Hipódromo”, Sánchez-Dalp concentró instalaciones lúdicas y deportivas.

En cuanto al proyecto de ensanche exterior de Juan Talavera (1917) de aquella parte de la Vega de Triana comprendida entre los Gordales y la Avenida de Coria, frente a la imagen reticular ortodoxa del levante, la ordenación presentó un modelo complejo, con una organización en manzanas a escala y forma variable que se van adaptando a los bordes del meandro del río, mientras que todo el conjunto se ve atravesado por amplias avenidas que se cruzan diagonalmente.

Sin embargo, la iniciativa privada sería la que, finalmente, acabaría por diseñar la ordenación de esta zona ante la indecisión y falta de empuje político de las administraciones, precisamente, mediante la combinación de los modelos formales anteriores. Fracasada la transformación de estos suelos mediante convenio con el Ayuntamiento, ya fuera tanto para instalar la Exposición Iberoamericana como para el campo de ferias, los promotores iniciaron la reconversión al menor coste posible, acogiéndose para ello a los incentivos que ofrecían la Ley de Ensanche de 1895 y el Estatuto Municipal de 1924 (RUÍZ, 2005, 103 y ss.). De esta manera, la familia Goizueta, propietaria de la mayor parte del suelo, a través de la sociedad anónima “Los Remedios”, solicitó en 1923 al Ministerio de Gobernación la autorización para redactar el anteproyecto de ensanche, que sería aprobado dos años más tarde por el Ayuntamiento como Proyecto de Mejora, Saneamiento y Ensanche Interior de Sevilla en Triana, redactado por Secundino Zuazo Ugalde. Inicialmente, el plan pretendía destinar el 65% de las 136’20 Ha. par edificar directamente, mientras que se reservaba el

28% para viario y el 7% para espacios abiertos. Se pretendía diseñar una pieza urbana singular ajustada a la Punta de los Remedios, siguiendo el cauce del río, de tal forma que cobrara un papel esencial en el diseño del monumental paseo fluvial trazado como reborde del sector, amén de la conservación de la vegetación de ribera. Todo ello, mientras en el interior se intentaba evitar la densificación proponiendo espacios libres suficientes como complemento de una edificación de poca altura.

Pero, en 1927, el Plan General de Obras del Puerto de Sevilla, vino a condicionar sensiblemente la propuesta de Zuazo por la margen fluvial, de tal manera que se expropiará gran parte de la ribera, por lo que hubo que compensar a “Los Remedios, S.A.” con otros terrenos de la Vega situados al Oeste, con lo que el límite oriental se veía desplazado hasta el camino bajo de San Juan de Aznalfarache, lindando con el Barrio León y la antigua huerta de la Torrecilla, llegando, incluso, al muro de defensa previsto en el Plan Delgado Brackembury.

Esta redefinición espacial conllevaría otra de proyecto, redactada en 1929 por Fernando García Mercadal. Aunque se mantuvieron algunas líneas generales del diseño original, se incrementó la superficie destinada a edificación hasta el 70% de las 131 Ha. totales, por supuesto, a costa de los espacios libres, además de ampliar la sección de algunas calles secundarias para elevar las alturas. El proyecto sería aprobado por el Ayuntamiento en 1931, pero la crisis, los problemas políticos y, finalmente, la Guerra inCivil aplazaron su ejecución hasta la segunda mitad de los años cuarenta.

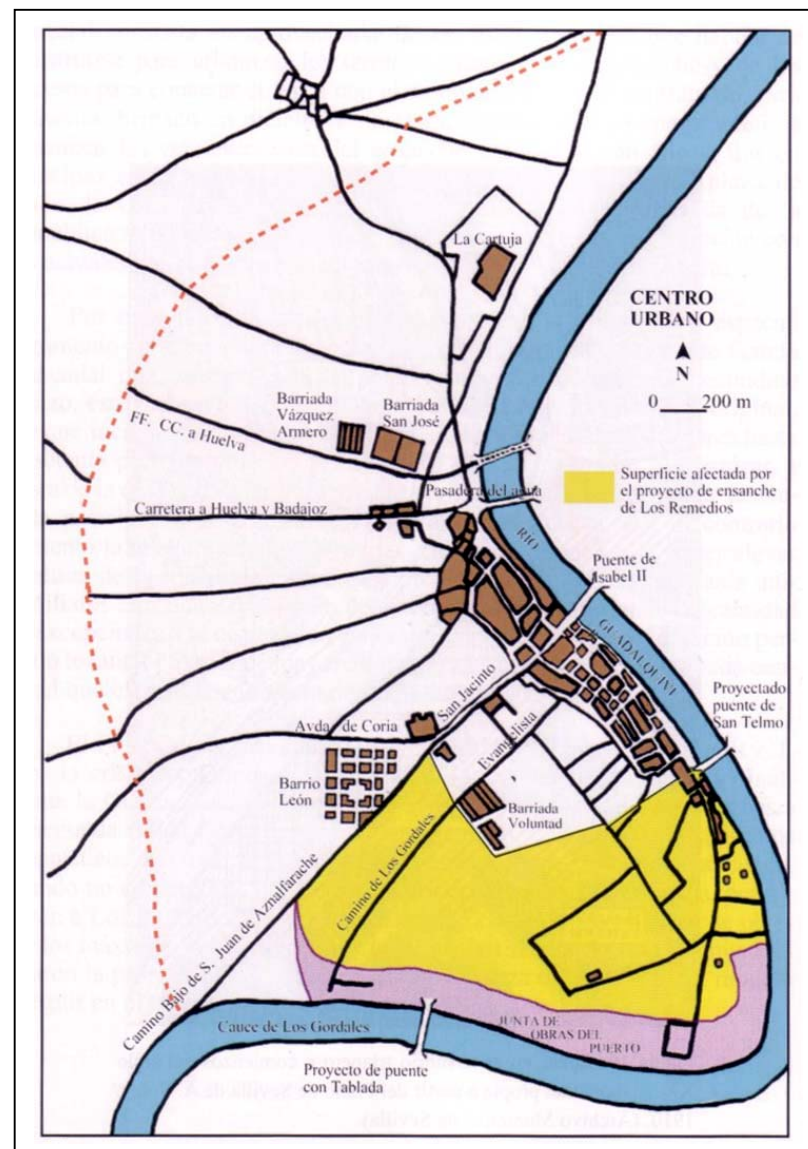
En otro sentido, paralelamente aparecerán otros proyectos que influirán decisivamente en la fisonomía de estos terrenos. Así, tras las fallidas propuestas a fines del siglo XIX de Joaquín Ferrer, Juan Talavera de la Vega y, especialmente, las de Cárcel y Ochoa, donde se recogía la corta de la Madre Vieja desde el Rivera de Huelva a San Juan de Aznalfarache y el muro de defensa para salvaguardar Triana y Tablada, será Javier Sanz Larumbe, quien llegue a formular el plan contra las inundaciones (1903), que concilie las anteriores propuestas con la transformación del Puerto contenida en el Plan Moliní (1902). La corta de Tablada, proyectada por este último y terminada en 1929, junto a la ejecución del proyecto del primero, tuvo una inmediata consecuencia al alterar profundamente la geometría original del río, dejando sin sentido algunos de los elementos de la estructura de asentamientos que definían el acceso desde el mar hasta Sevilla: la corta de Tablada dejó sin funcionalidad hidráulica el meandro de los Gordales, por lo que pronto comenzaría a colmatarse (del MORAL, 1997, 121). Efectivamente, el aterramiento de los Gordales pasaba a ser recogido en el Plan General de Obras del Puerto (1927) de Delgado Brackembury, junto con la apertura de la Corta de la Cartuja y el levantamiento

20 NOV. 2009

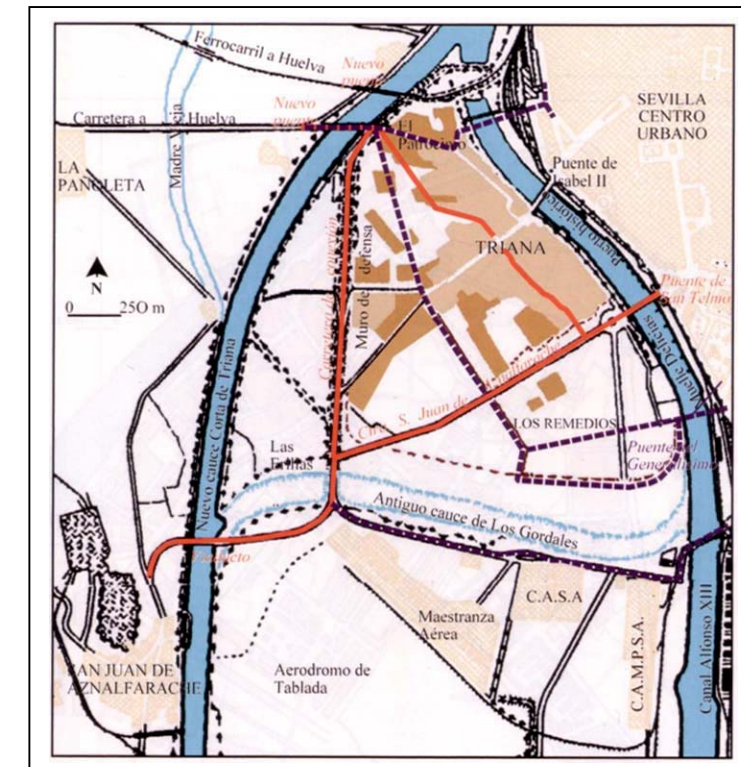
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



del muro de defensa de la Vega de Triana (ambas obras terminadas, tras sucesivas paralizaciones, en 1950), obras éstas que obligaban a una reordenación de las comunicaciones con Huelva y los núcleos del Aljarafe, como el nuevo viaducto Sevilla-San Juan de Aznalfarache. Se daría prioridad a la construcción de este puente (iniciado en 1929 y terminado en 1933), ya que la nueva carretera que restablecía daba servicio a toda la margen derecha del Guadalquivir, donde, además, se situaban varias instalaciones industriales en el término de San Juan de Aznalfarache y gran número de explotaciones agrícolas en la vega.



El territorio trianero a finales primer tercio siglo XX (RUIZ, 2005)



La obra Hidráulica y la red de Comunicaciones entre 1940 y 1960 (RUIZ, 2005)

El Plan General de Ordenación Urbana de 1946 calificó como residencial la mayor parte del suelo de Triana, mientras que las zonas verdes actuaban de límite al Norte y al Sur. En este último caso se trataba de las más de 50 Ha. que la Sociedad Remedios, S.A. había vendido al Ayuntamiento para instalar el campo de ferias en la zona exterior de Triana, por tratarse de un suelo poco atractivo desde el punto de vista de las plusvalías, tan lejano y mal conectado a la ciudad. Además, el Plan estableció una zona industrial en las márgenes del cauce de los Gordales, entre la Punta de los Remedios y el muro de defensa (RUIZ, 2005, 115 y ss.). El Plan proponía también la construcción de una vía sobre el muro de defensa entre El Patrocinio y Las Erillas para unir los extremos occidentales de la carretera Alcalá-Huelva y la Gran Vía Principal de Los Remedios. Para completar las comunicaciones de este sector occidental se planificó la Ronda de Triana a través de suelo edificado, que conectaría, igualmente, con el sector Sur de la ciudad a través del puente de Alfonso XIII.

20 NOV. 2009

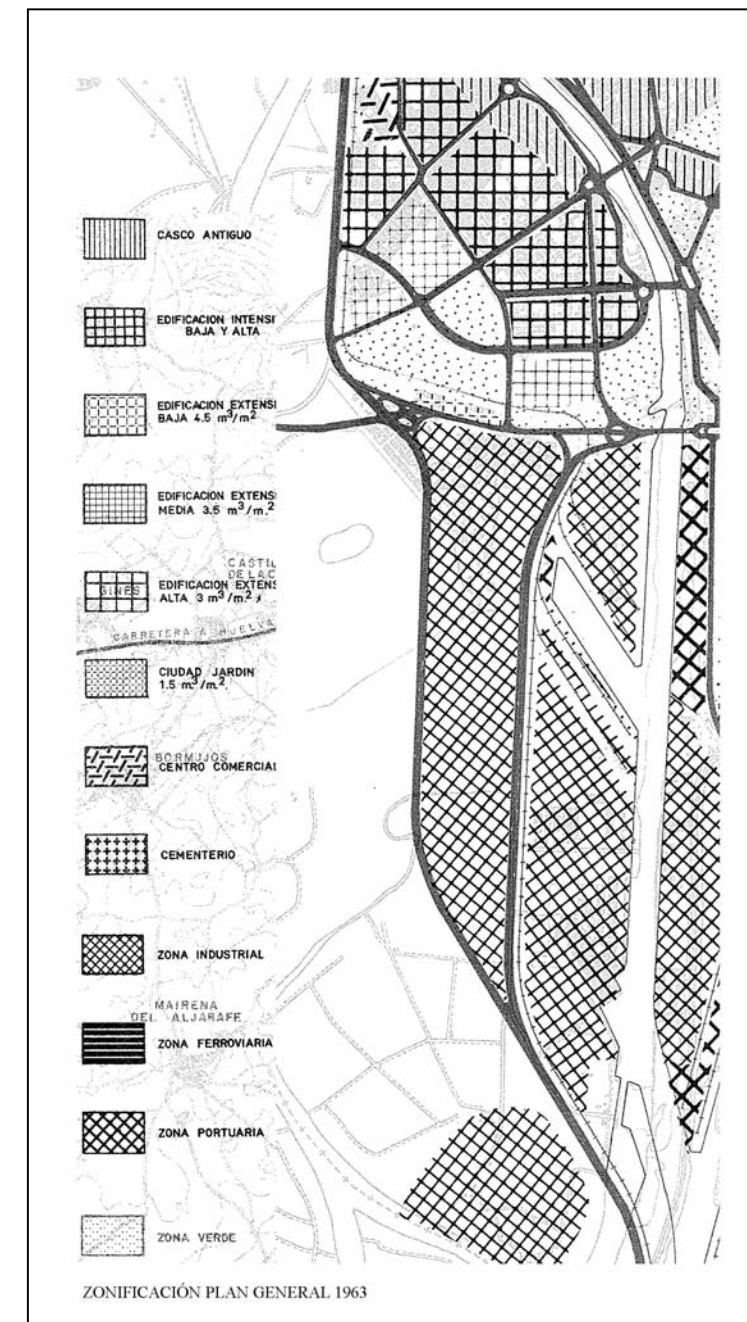
tanto esta vía como la de circunvalación de los Remedios (Ramón de Carranza y ~~San~~ ^{San}Blanco), formaban
parte del sistema de rondas previsto en el Plan de Accesos a Sevilla de 1956.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



Plan General de 1946

El Plan de 1963, insistió sobre la conexión del muro de defensa, como vía rápida de tal manera que, a través de la calle Rubén Darío, conectara con la ronda de circunvalación de Los Remedios, facilitando, de esta manera, el enlace entre las carreteras de ambas orillas del río a través del puente del Generalísimo. Realmente,

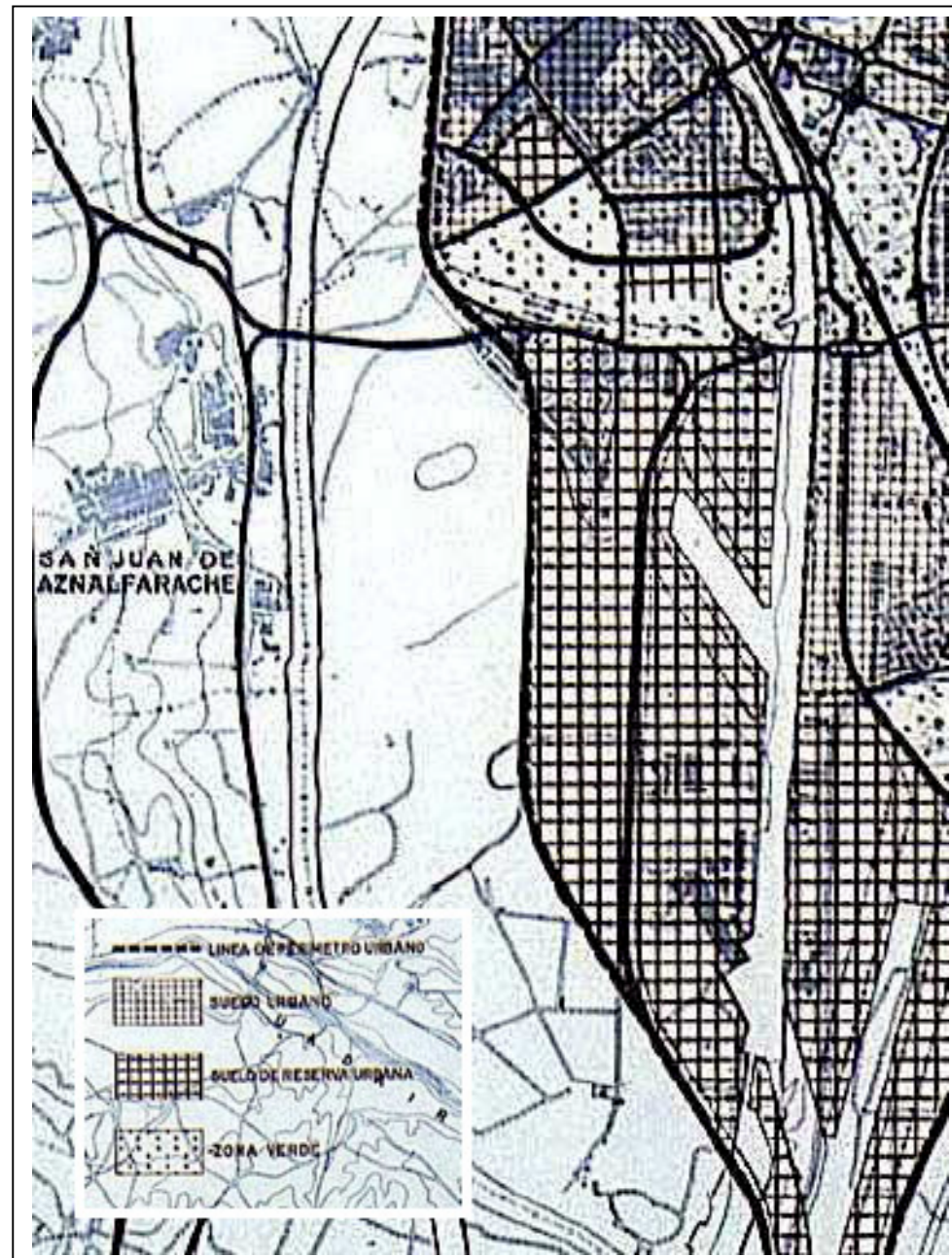


Plano de Calificación Plan General 1963

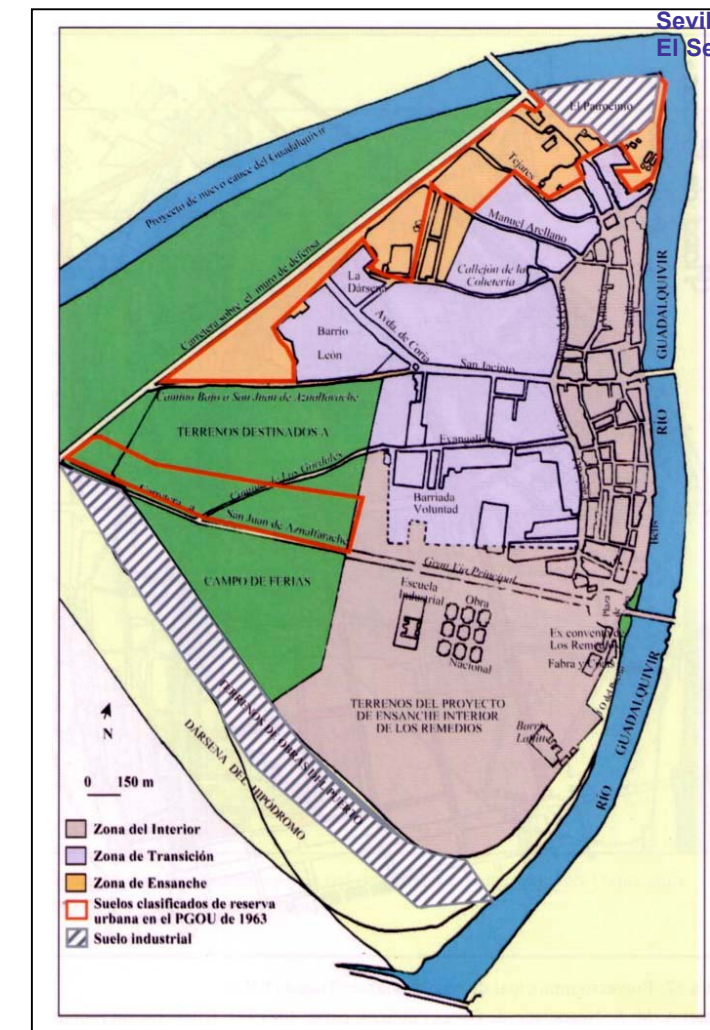
20 NOV. 2009



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Plano de Clasificación Plan General 1963



Propuesta de Zonificación según la ordenación de 1946,1950, 1963
(RUIZ, 2005)

Por otra parte, la práctica renuncia al aplazado traslado de la Feria y la ocupación de la mayoría de los suelos que se compraron para ello, terminó en la calificación como zona verde del actual Parque de los Príncipes. Realmente, este espacio ya venía sufriendo ciertas presiones desde que la urgencia por encontrar suelo suficiente para vivienda pública que demandaba el Instituto Nacional de la Vivienda (Decreto de 4 de enero de 1951), obligó al Ayuntamiento a urbanizar tres manzanas del suelo adquirido en los Remedios, entre el antiguo Camino Bajo de San Juan (C/ Juan Díaz de Solís), el tramo inicial de la prevista avenida transversal de los Remedios (C/ López de Gomara) y los Viveros Municipales, junto al antiguo Camino de los Botijeros (RUÍZ, 2005, 128-129). De todas formas, desde 1919, cuando Miguel Sánchez-Dalp señaló los terrenos de Los Remedios para el traslado de la Feria, éste venía siendo un tema recurrente. En 1967, el alcalde Félix Moreno

20 NOV. 2009



de la Cova indicaba que en los Remedios se contaba con más de medio millón de metros cuadrados para un recinto apropiado, correspondiendo una gran parte a la cesión hecha por Patrimonio del Estado, a lo que añadía: “por si eso fuera poco, hemos solicitado en concesión administrativa 384.400 m2 más, que sumados a los anteriores hacen un total de 888.047 m2, superficie más que suficiente para la Feria y su posterior expansión”. Finalmente, en Marzo de 1973, la primera Feria de Los Remedios contaría con 520.000 m2, siendo la mitad para la Feria propiamente dicha y la otra mitad para aparcamientos (NARBONA y OTROS, 1992, 126-128).

El desarrollo vertiginoso de la ciudad y de su área metropolitana en los años siguientes a la aprobación del Plan de 1987 superó rápidamente las previsiones del planeamiento, detectándose pronto sus carencias, especialmente en el sistema viario. En efecto, la modificación sustancial del sistema ferroviario, con la recuperación de zonas degradadas y su efecto cicatrizante en la trama urbanística, supuso un gran avance en el campo de las comunicaciones, solo que el resto de la intervención en el sistema de transporte se confió íntegramente al transporte rodado. Esto, unido a la ya mencionada cuestión metropolitana, pronto provocó el colapso de su recién estrenado sistema viario. Uno de los ejemplos más claros es, entre otros, la Ronda María Auxiliadora – Los Remedios. La situación de emergencia dio lugar a la aparición de nuevas infraestructuras no previstas inicialmente y su encaje resultó, a veces, forzado en la red ordenada.

La actuación derivada de este Plan General sobre los espacios libres tuvo un claro carácter cuantitativo al incorporar al sistema de espacios libres un gran catálogo de parques y plazas, aunque no supo entender este equipamiento como un bien integral ni aprovecharse de ello como elemento de articulación para el desarrollo la ciudad. Heredó los Parques de María Luisa, Miraflores, Norte, Amate y Los Remedios (el Parque de los Príncipes anexo al ámbito que se estudia) y añadió muchos otros, entre los que por su tamaño destacan, Sevilla Este, San Jerónimo, Charco de la Pava y Feria.

La división del territorio se concretó en doce grandes zonas, entre ellas el distrito de Triana, dentro de cuyo ámbito se encontraba el área de los Gordales. En líneas generales, del grado de ejecución del planeamiento en este distrito puede considerarse no muy alto, sin llegar apenas al 50%. Una de las mayores apuestas era Tablada, con la firme intención de recuperar para la ciudad, una vez perdido el uso militar, una zona sumamente atractiva para el paseo y la residencia. Con ello se conseguiría, además, darle un carácter más urbano a los terrenos de la Feria, restándole, así, la marginalidad que le caracteriza. Pero las actuaciones previstas en el documento, PERI-TR-5 y PERI-TR-6, con casi 500 Ha. y con usos fundamentalmente residenciales, no han llegado a ejecutarse convenientemente, debido a que las instalaciones militares de

Tablada siguen estando operativas (a día de hoy sólo han comenzado las obras de urbanización en el segundo caso). El PERI-TR-6 cuenta con aprobación definitiva desde el 25 de Enero de 2001, mientras que el PERI-TR-5 ni siquiera ha llegado a tramitarse.

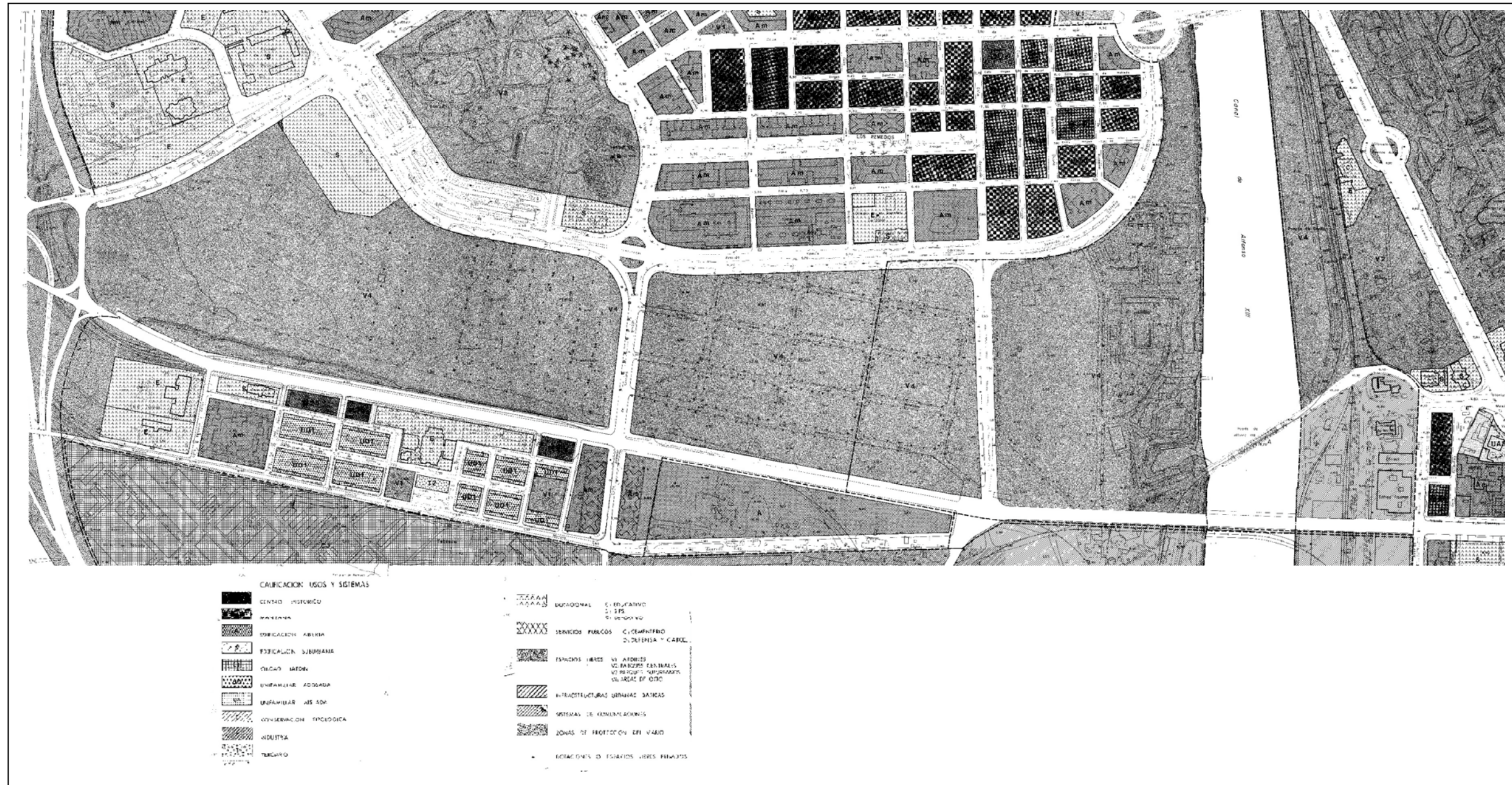
El ámbito tratado se veía afectado también por otra serie de actuaciones, como el Plan Especial del Puerto y el de Delicias-Los Gordales, más el Plan Especial del Conjunto Histórico, con un sector correspondiente a la lámina de agua. La complicada situación administrativa, con una nutrida confluencia de propietarios y gestores en los terrenos que englobaban dichas delimitaciones, dieron como resultado la no resolución de ninguno de dichos sectores tal y como estaban planteados en el PGOU, forzando a la ejecución de actuaciones puntuales en zonas concretas, con objeto de solventar carencias detectadas.

Con respecto a los sistemas generales, el área de los Gordales se veía circundado por tres intervenciones importantes: SGRV 4/1, “Ampliación y mejora del muro de defensa”; SGRV 3/2, “Autovía de circunvalación Sur”, entre avenida de Blas Infante y carretera de Cádiz; y SGRV 14/3, “Ronda de Los Remedios – Mª Auxiliadora”, desde Blas Infante hasta Avda. de La Palmera, y finalmente el nuevo puente sobre la Dársena. Fruto de la fuerte y acertada apuesta del planeamiento general por la renovación ferroviaria y viaria, en una ciudad donde el sistema era claramente insuficiente, la mayor parte de los sistemas generales previstos en este sentido han sido ejecutados.

En el capítulo de equipamientos, lo más destacable es la calificación como espacio libre del recinto de la Feria de Abril. La categoría V4 adjudicada a este parque, dotaba de una gran flexibilidad a la actuación en dichos terrenos, permitiendo una gran variedad de usos públicos, docentes, culturales, recreativos, espectáculos, etc..., dejando la ordenación en manos de un plan especial que ni siquiera llegó a gestarse.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Plan General de 1987

20 NOV. 2009



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
D.

2.3. Estado Actual

2.3.1. VEGETACIÓN

La mayor parte de los suelos se encuentran vacantes de especies vegetales, a excepción de la zona oriental donde se perfila una retícula de escasa importancia arbórea. Este arbolado, básicamente plátanos y algunos olmos, responde a un pautado de las calles de la Feria.

Algo más destacable es la composición que acompaña el trazado de la avenida de Juan Pablo II, a base de especies de mediano y gran porte: olmos, tipuanas, brachichitones y robinias.

Pero la zona, con su destino mayoritariamente de espacios libres, contiene un importante valor potencial, ya que puede suponer la conexión entre los espacios de la vega, de excepcional interés agrícola y paisajístico, y los espacios naturales consolidados en la ciudad, como el Parque de los Príncipes, la avenida de la Palmera o el Parque de María Luisa.

Pero la áreas vegetales más cercanas son de carácter privado, los clubes establecidos desde hace décadas a orillas del Guadalquivir y suponen una amplia extensión ajardinada y arbolada con una amplia gama de especies propias del clima mediterráneo: adelfas, ficus, palmeras, bugambillas, jazmines, rosales sevillanos, laurel, lavanda, chopos, encinas, falsas pimientas, jacarandas, naranjos amargos, moreras,...

Pero es en el tercio occidental donde encontramos el espacio verde más consolidado del distrito. Inaugurado en el año 1973 con una superficie inicial de 108.000 m², el Parque de los Príncipes es en la actualidad el único punto de expansión y recreo de los barrios de Los Remedios y Triana. Se formaliza a base de extensas praderas de descanso y caminos. Las especies arbóreas más abundantes son la jacaranda, la tipuana y el naranjo, y la rosa es la flor predominante en sus jardines.

2.3.2. EDIFICACIONES

El ámbito del sector está libre de construcciones a excepción de la nueva estación del tren metropolitano, que ocupa el extremo más occidental, adosado a los límites. El resto es un suelo vacante con escasa ocupación

temporal, la requerida para el montaje, disfrute y desmontaje de la Feria de Sevilla que, no obstante, está dotada de cierta carga infraestructural pues durante el tiempo de ocupación, su funcionamiento es el de una pequeña ciudad con una población que puntualmente llega a alcanzar el millón de habitantes.

El sector limita hacia el este con el asentamiento de dos clubes deportivos y de ocio de tradición en la ciudad, el Club Náutico y el Club Mercantil. Ambas parcelas contienen edificaciones aisladas de escasa entidad con relación al espacio que ocupan, cuyas alturas no superan las dos plantas destinadas a lugares de reunión o entidades deportivas.

En el límite septentrional se asienta el barrio de Los Remedios, con arquitecturas y tipologías variadas, fruto de su desarrollo faseado a lo largo del tiempo. Por lo que se pueden encontrar desde casas unifamiliares, hasta bloques de considerable altura pasando por una tipología de manzana con patio de luces.

Igual variedad presenta la barriada de Tablada donde, aunque existen bloques aislados plurifamiliares, predominan las viviendas unifamiliares; adosadas en entre las avenidas de Juan Pablo II y García Morato, y las aisladas o pareadas en el interior de la base militar.

2.3.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El estado actual de las infraestructuras está grafiado en los correspondientes planos de información.

La situación actual es la siguiente:

- Red de Alta Tensión.

Actualmente el sector se encuentra afectado por dos líneas aéreas de Alta Tensión que proceden del este y mueren en la subestación de Tablada.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística propone la construcción de una nueva subestación en Blas Infante y el soterramiento de la citada línea desde dicha subestación hasta la ya existente de Tablada, recorriendo la Avenida de Juan Pablo II.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
SD.



- Red de Media Tensión.

De la Subestación de Tablada parten varias líneas de Media Tensión que se distribuyen por los distintos transformadores existentes en lo que actualmente es el recinto ferial, así como otras líneas cruzan el ámbito para abastecer al barrio colindante de Los Remedios.

De estos transformadores parte también el tendido de Baja Tensión que, rodeando las manzanas del recinto, abastecen las casetas y las zonas recreativas del recinto ferial.

- Alumbrado

El alumbrado público existente de carácter permanente en el sector, recorre únicamente la Avda. de Juan Pablo II, Avda. Blas Infante, Avda. Alfredo Kraus, C/ Alfonso de Orleans y Borbón y C/ Antonio Bienvenida.

El resto de instalaciones de las calles interiores funcionan únicamente durante la Feria de Abril y pertenecen a la Delegación de Fiestas Mayores.

- Abastecimiento.

El sector se abastece en la actualidad a través de una arteria que transcurre por las Avdas. Blas Infante, Alfredo Kraus, Alfonso de Orleans y Borbón, atraviesa la Avda. Juan Pablo II y continúa por la zona de Tablada, siendo su sección mayor de 1.600 HACH (Hormigón armado con camisa de chapa).

La líneas de distribución interiores del sector, que transcurren en su mayoría por las vías existentes, tienen secciones variables entre 200, 100 y 80 Fc (Fibrocemento).

- Saneamiento.

El vertido de toda la red desemboca en un ovoide de 200 Ø HA. que transcurre por la Avda. de Blas Infante a través de otros conductos de 180 Ø HM que recorren el sector prácticamente por todo su perímetro.

- Transportes Metropolitanos.

En el extremo occidental del ámbito, adosado a la calle Blas Infante, se encuentra uno de los principales intercambiadores de la red intermodal de transporte. La primera línea de metro ejecutada de la red, acomete el ámbito desde el sur, circulando paralelo a su límite hasta desembocar en la estación. Son aproximadamente 525 metros los que recorre a cielo abierto.

Es una localización estratégica, un punto de conexión entre las poblaciones del otro lado del valle y la potente zona terciaria y de servicios de nueva creación, con la implantación de la Ciudad de la Justicia, los equipamientos y la edificabilidad destinada a servicios terciarios con los que contará el área.

2.3.4. POBLACIÓN

Por su carácter de suelo vacante inmerso en una porción de ciudad consolidada, es nula la población a la que engloba. Por tanto, se hará un diagnóstico de las dotaciones existentes y de las carencias de la población adyacente, que es la que genera las demandas y la que se aprovechará de las oportunidades de la nueva ordenación.

El ámbito del SOU-DR-01 se engloba en el distrito Triana - Los Remedios, concretamente en el marco de subdivisión correspondiente al denominado Sector 3. Este distrito abarca: el barrio de Los Remedios, el Parque de los Príncipes, el ámbito del Plan Especial del PERI-TR-6 y la barriada y recinto militar de Tablada.

Los datos estadísticos empleados proceden de la Memoria de Información del Plan General. En ella se estudian los distintos barrios-ciudad en los que se ha dividido el núcleo urbano de Sevilla. En la tabla se muestran los indicadores más representativos como son: población, porcentaje de población menor de 15 años, mayor de 64 y mayor de 84 años.

20 NOV. 2009

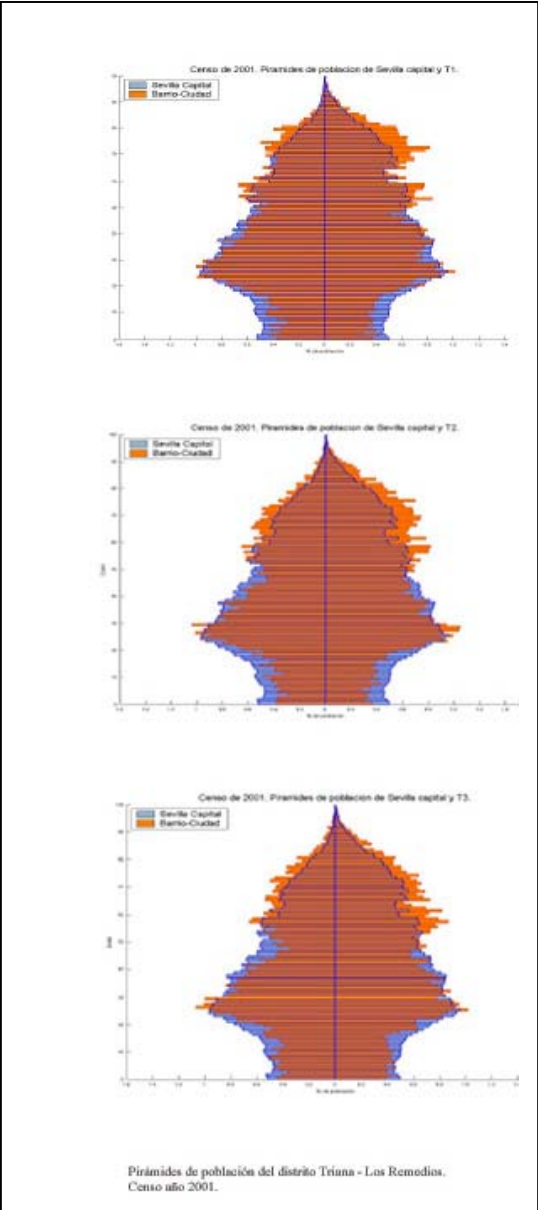
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Código	% < 15	% > 65	% > 85	Edad Media	Hab	TOTAL
C1	12,14	19,56	2,36	41,64	35.598	66.758
C2	12,1	19,58	2,39	42,08	310160	
E1	24,31	4,07	0,35	30,97	9.856	176.796
E2	15,08	8,36	0,76	35,21	32.599	
E3	23,01	3,51	0,24	29,39	15.846	
E4	18,45	13,01	0,86	35,64	8.881	
E5	15,46	16,92	1,3	38,71	26.196	
E6	18,63	8,57	0,53	33,71	54.588	
E7	14,5	16,98	1,31	39,2	18.830	
M1	14,91	16,84	1,09	38,48	27.021	148.030
M2	18,91	6,05	0,49	32,35	29.527	
M3	10,96	18,28	1,42	41,41	44.627	
M4	15,52	12,42	0,95	37,12	11.116	
M5	10,46	22,6	2,02	43,3	32.532	
M6	19,82	8,08	0,57	33,35	3.207	
N1	14,15	14,72	1,24	38,68	22.635	122.314
N2	12,29	18,08	1,38	40,92	18.925	
N3	15,08	14,36	1,5	38,6	40.172	
N4	10,94	20,76	1,91	42,45	40.582	
S1	16,65	12,4	1,23	37,11	23.456	89.203
S2	17,2	15,12	1,04	36,92	33.747	
S3	18,42	14,49	1,31	36,76	20.870	
S4	15,44	16,18	1,22	38,39	11.130	
T1	11,6	20,31	1,66	41,94	22.162	80.088
T2	11,23	20,68	2,14	42,53	30.239	
T3	12,77	19,78	1,98	41,58	27.687	
TOTAL	15,01	15,18	1,34	38,37		

2.3.5. DOTACIONES

Del estudio de la población se llega a la conclusión de que el barrio-ciudad de Triana - Los Remedios, es una de las localizaciones con mayor densidad, si a esta característica se le añade el alto grado de consolidación de la trama urbana, se aumenta la dificultad de localizar o insertar espacios destinados a los servicios dotacionales.



Piramides de población (P.G.O.U, 2006)

20 NOV. 2009



Se procede a realizar un estudio diagnóstico de los equipamientos existentes con objeto de alcanzar, con la futura ordenación, estándares satisfactorios para cubrir las necesidades.

El estudio pormenorizado de los equipamientos se basa en la distribución espacial utilizada en el Plan General, por lo que hemos de centrarnos en el Distrito Triana – Los Remedios, cuya subdivisión queda como sigue:

Distrito Triana – Los Remedios:

- Barrio-Ciudad 2 A:
 - Triana histórica.
 - Santa Cecilia.
 - Voluntad.

- Barrio-Ciudad 2B:
 - El Turruñuelo.
 - Ronda de Triana.
 - Barrio León.
 - El Tardón.

- Barrio-Ciudad 3:
 - Los Remedios.
 - Tablada.

Los Espacios Libres

Este sistema comprende piezas de suelo de muy diversas escalas y usos, que van desde las áreas de juego y estancia hasta, los parques históricos, pasando por los jardines y los parques urbanos. Si consideramos la dotación de espacios libres a nivel de distrito, el barrio que nos ocupa es uno de los mejores dotados puesto que incluye en su servicio el Parque de Los Príncipes y el Charco de la Pava, lo que supondría una repercusión de 27,92 m2/has. frente a la media de la ciudad, 5,26 m2/hab. Pero tan solo es un dato relativo por su

categoría de dotación a nivel ciudad, ya que, cuantificando los espacios libres reales del nivel correspondiente a barrio-ciudad (mayores de 1.000 m2), resulta que, junto con el distrito de Casco Antiguo, es el que cuenta con menor número de áreas de juegos y jardines (2,29 m2/hab.). Dentro del distrito, el sector 3, Los Remedios-Tablada, más bajo aún con 1,29 m2/hab.

Esta es la situación del área dentro de una ciudad ya de por sí deficitaria en este capítulo, puesto que su media es de 5,17 m2/hab. frente al parámetro de ciudad sostenible que se sitúa en torno a los 8 m2/ hab. Esto unido al grado de consolidación, obligaría, como en otros distritos, a recursos variados como la reurbanización del espacio público o a situaciones de cooperación o simultaneidad con otros equipamientos.

Desde la planificación del sector de los Gordales, con la importante carga cuantitativa de este tipo de equipamiento que aporta, se deberían eliminar o atenuar las deficiencias detectadas.

Los Equipamientos

Se hará un diagnóstico individual de cada una de las clases de equipamiento, pero para tener una visión global de la situación dotacional del distrito, adelantamos los parámetros del barrio, de la media de la ciudad y el de la ciudad sostenible.

	Distrito m2/hab.	Media Ciudad m2/hab	Parámetro Ciudad Sostenible.
Deportivo	0'24	1'01	2'014
Asistencial	0'01	0'13	0'925
Educativo	2'00	3'02	5'970
Socio-cultural	--	0'30	0'466
Sanitario	--	0'13	0'370

(se pueden introducir pequeños cuadros comparativos de índices en cada uno de los equipamientos que siguen a continuación)

20 NOV. 2009



- Deportivo.

Dentro de este apartado de equipamientos se integran las dotaciones destinadas al ejercicio físico como ocio y recreo. Se contabilizan pequeños complejos deportivos al aire libre o cubiertos, y polideportivos de uso intensivo y extensivo.

A grandes rasgos las zonas más dotadas de la ciudad son el sur y el este, siendo Triana- Los Remedios el distrito más deficitario de la ciudad que se estudia, con 0'24 m2/hab, con el añadido de que en el sector 3, más cercano geográficamente a Los Gordales, no se contabiliza ningún equipamiento deportivo.

- Asistencial.

Esta dotación, junto con el deportivo, es de las más demandadas por la población ya que están destinadas a promover el bienestar social de todos los ciudadanos. Incluyen actividades como información, orientación, prestación de servicios y ayudas a colectivos como tercera edad, familia, infancia, etc.

Dado que gran parte del equipamiento asistencial va dirigido a dar servicio a la población mayor de 65 años y dado que el índice de este grupo social es muy alto en el distrito (19% de la población) habrá que pensar en que la mayor parte de los equipamientos asistenciales irán dirigidos a este grupo poblacional.

El índice correspondiente a Triana - Los Remedios es de 0'01 m2/hab. y dos de sus tres sectores arrojan un balance nulo, ya que los pocos puntos asistenciales existentes están localizados al norte del distrito.

- Educativo

Con respecto a los parámetros óptimos, el área vuelve a encontrarse en pésimas condiciones 2'00 m2/hab. frente a los 5'97 m2/hab. recomendables. Pero la diferencia se hace mucho más significativa si tenemos en cuenta que la Ley del Suelo determina 5 m2 suelo /hab., por lo que nos encontraríamos por debajo de los estándares urbanísticos mínimos de planeamiento. Gran parte de esta carencia deviene de su condición de suelo muy consolidado producto de un desarrollo sin planeamiento y con parcelas educativas de menor tamaño. No implica este déficit necesariamente un número menor de plazas escolares, pero sí peores

condiciones que los actuales centros educativos levantados al amparo de una reglamentación más razonable. Alivia algo la situación deficitaria el que la población esté mayoritariamente envejecida, ya que, si bien la repercusión de ese equipamiento es de 2 m2/hab., teniendo en cuenta la población escolar el índice asciende a un 11'75 m2/hab.

- Socio-cultural.

Este equipamiento engloba los centros cívicos, asociativos, bibliotecas... El parámetro dotacional deseable, 0'466 m2/hab. es claramente superior a la media de la ciudad de Sevilla, 0'30 m2/hab. aunque en líneas generales es más favorable que el resto de los equipamientos deportivos, sanitarios y asistenciales.

El distrito que estudiamos obtiene la calificación más baja de toda la ciudad, 0'02 m2/hab, con casi nula participación en este capítulo.

- Sanitario.

Es el único apartado en el que el barrio supera a la media de la ciudad, 0'15 m2/hab frente a los 0'13 m2/hab. En este campo se contabilizan los centros de salud, de urgencias y monográficos, los centros de salud especializados sin internamientos y los hospitales especializados. A pesar de la circunstancia de ser uno de los distritos más densamente poblados y de la edad de dicha población, cuenta con un razonable número de puntos dotacionales destinados a la salud, aunque quedándose muy por debajo de los parámetros deseables para una ciudad sostenible, que se sitúan en torno a los 0'37 m2 de suelo por habitante.

- Diagnóstico general.

El distrito de Triana - Los Remedios se encuentra en la media de la ciudad en densidad de población y viviendas, aunque el número de habitantes por vivienda es superior al resto, por lo que la densidad es muy elevada. Hay que recordar de nuevo que en el ámbito de estudio existe además un suelo calificado de residencial, con trescientas cuarenta (340) viviendas, 10.995 m2 para equipamiento deportivo, y 27.110 m2 ,para educativo, todo esto es el suelo calificado y no construido del PERI-TR-6 que actualmente se encuentra en fase de urbanización.

20 NOV. 2009



Sevilla
El Secretario de la Gerencia
D.

Con respecto a los espacios libres la situación es ambivalente. A nivel del distrito es de los que cuentan con áreas de mayor tamaño y, con respecto a áreas de juego y parques, esto es, espacios libres a nivel ciudad, los niveles son mínimos.

En el resto de los equipamientos, el distrito, en todos sus sectores, es el más deficitario de toda la ciudad y, por supuesto, por debajo de los índices de ciudad sostenible.

2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Desde los primeros estudios y avances del planeamiento urbanístico general, se contemplan los suelos “vacantes” del campo de la Feria como una de las más significativas áreas de oportunidad, tanto en el tiempo, ante la necesidad perentoria de una localización para la Ciudad de la Justicia, como en el espacio, un lugar amplio, conectado y representativo donde ubicar un proyecto de carácter singular.

Con la puesta en carga del área al servicio del desarrollo urbanístico se consigue revitalizar una zona infrautilizada que, por otro lado, disfruta de un potencial estratégico inigualable y el Plan, siguiendo una de las pautas de su estrategia, lo dota además de un proyecto singular a nivel ciudad. Un proyecto emblemático y diferencial que debe ser referencia en la trama urbanística, como es el caso de la importante dotación administrativa de la Ciudad de la Justicia.

Desde el planeamiento general se apuesta por integrar al continuo desarrollo urbano de la ciudad consolidada, áreas dispersas y disgregadas físicamente y, en este caso, se aprovecha para paliar las necesidades poblacionales locales y generales y de otras entidades públicas. Tras la decisión del traslado de la Feria de Abril al Charco de la Pava, se pretende organizar un parque equipado que pueda, además de completar el sistema de parques urbanos, cubrir los déficits de un distrito muy poblado como es el de Triana – Los Remedios, como ya ha quedado de manifiesto en el apartado de diagnóstico de los equipamientos.

La localización del sector es también altamente óptima para la reorganización estructural y expansionista de la Universidad Hispalense, un organismo vivo, actualmente colapsado, con necesidad de nuevos espacios y nuevas estructuras en lugares próximos en la ciudad y bien conectados con el resto.

Pero tal vez el punto más característico contemplado en este suelo urbano no consolidado, sea su vocación de espacio libre. Desde el Plan General se incide en la importancia para la ciudad de los espacios colectivos,

tanto es así que en la memoria de ordenación del documento es uno de los pilares base en la lista de sus objetivos. Las zonas verdes pasan a tener un papel determinante en la estructuración de la ciudad, llamadas a crear un espacio social de actividad que, en una sociedad moderna, pasa a ser un lugar multifuncional donde tienen cabida, además del tradicional espacio de encuentro, usos de otro tipo como el lúdico y el deportivo.

La situación geográfica del brazo desecado de Los Gordales es una pieza fundamental en la trama verde y representa, por su propia naturaleza, la gran apertura hacia el río vivo, el parque periurbano de Tablada y el cauce central del Guadalquivir.

2.4.1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.4.1.1. Ordenación estructural

Clasificación del Suelo

La situación de una ciudad en crecimiento y el resultado de su proceso urbanístico, puede generar actuaciones dispares en el espacio y el tiempo cuya consecuencia son áreas consolidadas junto a otras sin edificar, aprovechamientos urbanísticos diferentes y distintos grados de urbanización.

Por tanto, el suelo urbano no es un conjunto homogéneo y de conformidad con las premisas de la LOUA, se diferencian dos grandes bloques, el suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Dentro de esta última categoría se clasifican los terrenos de Los Gordales.

El sector no es un vacío total, su uso temporal lo ha dotado de una serie de infraestructuras básicas y de viario. Pero el mero hecho de poseer una urbanización que dé servicio a las dos terceras partes de sus parcelas no es suficiente para adscribirse a la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización. La LOUA, en su Capítulo I, enumera la concurrencia de una serie de circunstancias que definen mejor la naturaleza de los suelos. (buscar los artículos de la ley que definen estos suelos)

Los suelos urbanos no consolidados son superficies situadas en el interior de la ciudad o en áreas periféricas, susceptibles de ser ordenadas mediante Planes Parciales o, en su defecto, ser ordenadas directamente por

20 NOV. 2009

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



el Plan General. Es el caso del ámbito que nos ocupa y que se denomina SOU-DR-01 “Los Gordales” y que se desarrolla con el presente Plan Parcial.

Los Sistemas Generales

La ficha de ordenación del SUO-DR-01 “Los Gordales”, destina un porcentaje importante de su superficie a sistemas generales de dos categorías:

- Sistema General de Espacios Libres:

Denominado SGEL-35 “Los Gordales”, con 226.069 m2, pertenece al conjunto de espacios abiertos llamados a desempeñar un papel especial en la ordenación y composición del tejido urbano y debe responder tanto a las necesidades paisajistas como a las de ocio y esparcimiento. A pesar de estar calificado como parque urbano y no metropolitano, por su situación, desempeñará también una indudable función metropolitana al conectar el sistema de parques urbanos, directamente relacionados con el sistema fluvial, con la vega del Guadalquivir y sus poblaciones.

- Sistema General de Equipamiento

Del total de cesiones para SIPS que establece la ficha de planeamiento, se reservan 39.308 m2 para Sistemas Generales de Equipamiento. Responde a las necesidades manifestadas por la Administración Central, propietaria de los terrenos, de aglutinar sus servicios administrativos de Justicia. La localización no satisface tan solo el criterio de superficie y radio de acción, sino que se enclava en un punto de excelente accesibilidad y movilidad.

Otros factores estructurantes

Se analizan aquellos aspectos de la ordenación estructural planteada por el planeamiento general que inciden de forma inequívoca sobre la actuación en Los Gordales.

- El Transporte colectivo.

El proyecto de transporte metropolitano se encuentra en desarrollo; líneas construidas en funcionamiento, en ejecución, proyectadas,... El Plan General da importancia prioritaria tanto al trazado de las líneas como a sus

estaciones, ya que éstas, situadas en pleno núcleo urbano, deberán resolver las condiciones de accesibilidad, transformándose en intercambiadores de transporte de otros sistemas e itinerarios urbanos.

Dentro del ámbito del plan parcial se encuentra en funcionamiento un tramo de la red básica de corredores del metro (línea 1) así como el intercambiador de Blas Infante, de carácter secundario dentro de la red intermodal. No obstante, y en previsión de futuras ampliaciones, el plano de ordenación de “Accesibilidad y Movilidad: Transporte colectivo”, contempla la posibilidad de una nueva línea que afectaría al ámbito cruzándolo de norte a sur, conectado el intercambiador de Blas Infante con la avenida de Juan Pablo II en dirección al puente de las Delicias (posible cierre línea 4).

- El Carril-Bici.

El Plan apuesta por la creación de una malla ordenada y suficiente que, aprovechando las características físicas y geográficas de la ciudad, permita el acceso a los puntos de mayor atracción y aglomeración. Debería por tanto conectar las zonas libres, las áreas de ocio, centros universitarios o administrativos, y por supuesto, los intercambiadores de transporte.

El sector nor-oeste del Plan Parcial es recorrido por un bicicarril estructurante que enlaza la orilla izquierda del Guadalquivir con el bicicarril que, atravesando el parque periurbano de Tablada por el antiguo puente de San Juan, alcanza la cornisa del Aljarafe.

- El Viario

Aunque en el ámbito de Los Gordales no se delimita ninguna superficie para reserva del sistema viario general, si se ve afectada por proximidad y acceso, por un viario importante, la Avenida de Juan Pablo II, definida dentro del sistema como Ronda de distribución urbana.

- El Uso Global

En las Normas Urbanísticas del Plan General se define como uso global “aquel destino urbanístico que de

20 NOV. 2009



forma general o dominante caracteriza básicamente la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada” (art. 6.1.1. apartado 2.a).

Desde la ordenación estructural de la correspondiente ficha de planeamiento, se define su evidente vocación terciaria y dotacional. El uso global determinado en la ficha de planeamiento es dotacional/terciario.

Según las Normas Urbanísticas el uso global terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personal y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación. Se define también el uso dotacional como aquel que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida urbana.

Se le adjudica un coeficiente de edificabilidad global de 0,4m²t/m²s, lo que provoca una edificabilidad máxima de 220.890 m²t.

2.4.1.2. Ordenación Pormenorizada.

El uso pormenorizado preceptivo para estos suelos es el de Servicios Terciarios, al que se destinan los 220.890 m²t de edificabilidad. Comprende las actividades relacionadas con el comercio al por menor en locales independientes o agrupados cuya superficie para exposición y venta no sea superior a 1.750 m²; oficinas de empresas o particulares; servicios personales; servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a personas, garajes-aparcamientos y actividades ligadas a espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.,

Dentro del uso dotacional el plan categoriza y cuantifica los siguientes usos pormenorizados:

- Educativo: destinados a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la proporción de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas. Se destinan 30.667 m².
- Deportivo: Comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. La superficie de esta dotación es de 18.856 m².
- Servicios de Interés Público y Social: Son las dotaciones destinadas a salud, bienestar social, socio-

cultural, equipamientos administrativos, de economía social y servicios públicos. En la ficha se reservan 63.648 m² a esta dotación, de los cuales 24.344,26 m² se destinarán a dotaciones locales y el resto a Sistema General.

Los espacios libres están concebidos como lugares de esparcimiento y recreo, comprende los espacios libres no edificables de cualquier nivel o sistema, para el local se destinan 64.090 m², y para el general se destinan 226.069 m².

Por último, en la ficha de planeamiento se reservan 2.000 m² para uso de transportes e infraestructuras públicas.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.4.1.3. Ficha de planeamiento

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR SUELO URBANO N. C.

IDENTIFICACIÓN		SOU-DR-01		LOS GORDALES	
BARRIO CIUDAD	R-1	HOJA	12-16	ÁREA DE REPARTO	R-03/UR
				APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3800 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Se diseña una estrategia desde la consideración de centralidad metropolitana que reúnen estos espacios, y desde su estratégica situación respecto a los sistemas de espacios libres urbanos y metropolitanos. Ello, junto a las necesidades manifestadas por la administración del Estado, titular de los terrenos, para edificios administrativos públicos, así como la oportunidad de dotar a la Universidad de Sevilla de espacio suficiente para futuras ampliaciones que le permitan adaptarse a los estándares de modernidad y eficiencia, son oportunidades para conseguir la plena integración urbana de este histórico vacío. En definitiva, se concibe la actuación como una estrategia integral para crear una nueva área de centralidad urbana en el Distrito. Un área que aprovechará las potencialidades de este sector como espacio libre que recupere la continuidad entre el sistema de parques históricos de Sevilla: Parque María Luisa y Riberas de la Dársena del Guadalquivir o, incluso el Parque de los Príncipes, con el medio natural, a través de la Dehesa de Tablada; así como contemplar las nuevas perspectivas de intermodalidad que se vislumbran con la ejecución de la Línea 1 de Metro. A esta nueva centralidad, que se articulará en torno al Parque Equipado de Gordales, contribuyen la implantación de usos universitarios junto a usos urbanos singulares como la Ciudad de la Justicia, localizada en el extremo Oeste, junto al intercambiador de Metro previsto, equipamientos supramunicipales y servicios terciarios. Por último, este espacio vendrá también a ampliar la oferta de equipamiento local complementario para el barrio de Los Remedios.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas. La propuesta grafada debe considerarse como esquema indicativo de localización de usos y relaciones espaciales para el área de Gordales. Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de Barrio, que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos dotacionales.

(*) Del total de cesiones para espacios libres, 64.090 m² se destinarán a dotaciones locales, el resto se destinará a SGEL-35 "Parque de los Gordales".

(**) Del total de cesiones para SIPS, 24.344,26 m² se destinarán a dotaciones locales, el resto se destinará a Sistema General de Equipamientos.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
552.225	552.225	0	0,3800	209.846	188.861	20.985	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
DOTACIONAL / TERCARIO	0,4000	220.890	0,00	0	0	0	0%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA DE REFERENCIA
SERVICIOS TERCARIOS	220.890	1,00	0,95	209.846			ABIERTA
TOTAL	220.890			209.846			
SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES MÍNIMOS (TOTAL)				405.330	73,40%	VIARIO (TOTAL)	88.766
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
290159(*)	63.648(**)	30.667	18.856	2.000			

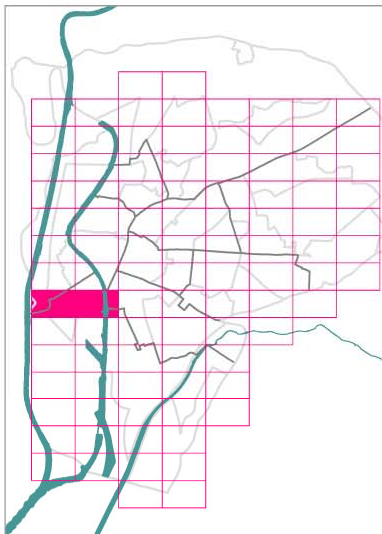
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

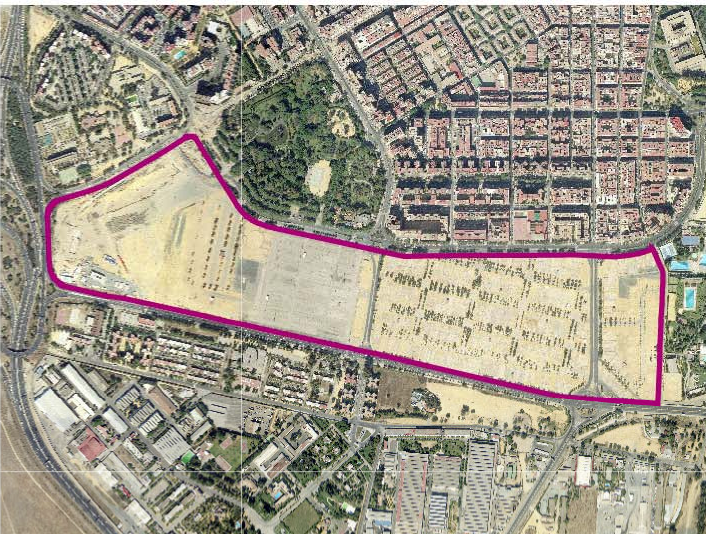
PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRIENIO

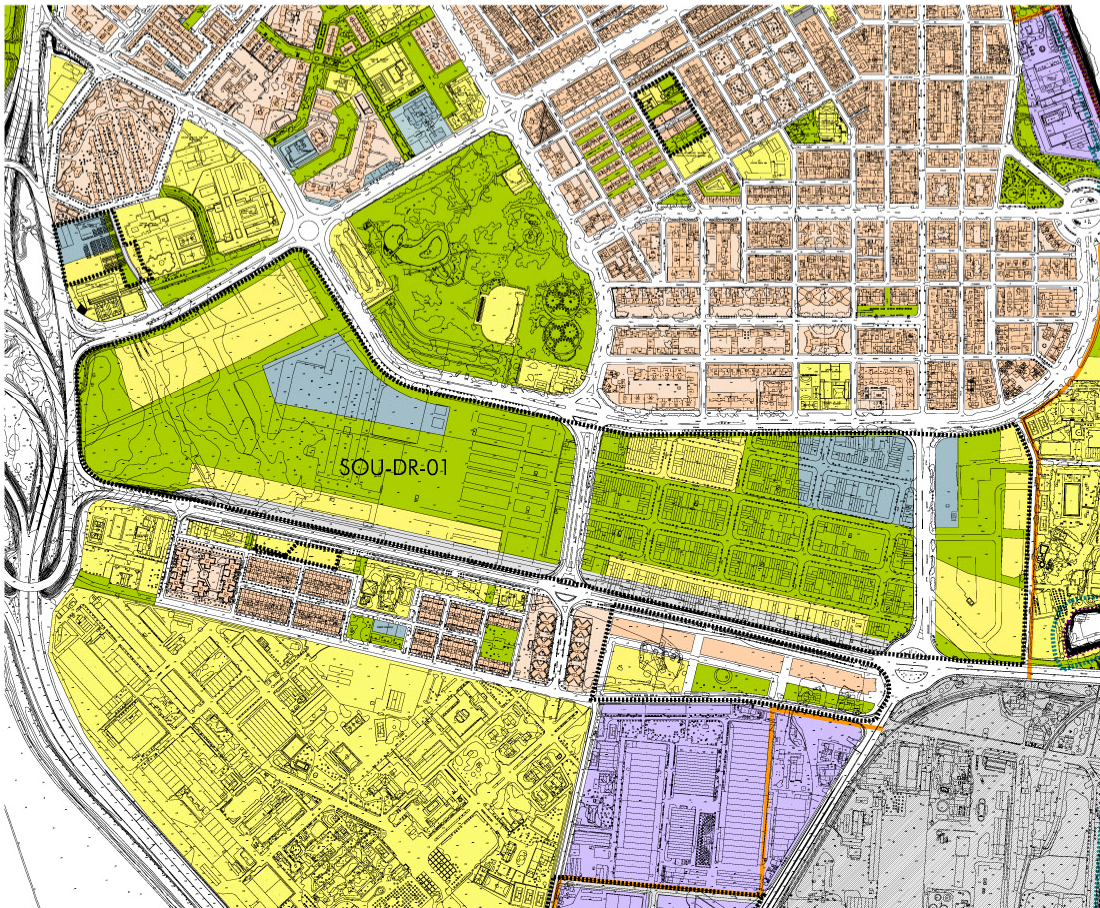
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.5 PROPIEDAD DEL SUELO.

Dentro del ámbito del Plan Parcial existen diversas parcelas cuya titularidad es mayoritariamente Patrimonio del Estado y Ayuntamiento de Sevilla; con independencia de la existencia de pequeñas franjas de terrenos cuya titularidad deberá determinarse en el proceso de ejecución del Plan Parcial.

Las parcelas existentes en el ámbito son las siguientes:

Titularidad de Patrimonio del Estado:

- **Parcela 1**, de 63.670 m2 de superficie y registrada con el nº 31.312.
- **Parcela 2a**, de 46.903 m2 de superficie y registrada con el nº 10.793.
- **Parcela 2b**, de 169.260 m2 de superficie y registrada con el nº 10.795, y donde aparecen como registrados 167.660 m2.

Titularidad del Ayuntamiento de Sevilla:

- **Parcela 3a**, de 143.227 m2 de superficie y registrada con el nº 10.789.
- **Parcela 3b**, de 95.480 m2 de superficie y registrada con el nº 10.791.
- **Parcela 4**, de 25.285 m2 de superficie y registrada con el nº 1.536.
- **Parcela 5**, de 10.000 m2 de superficie y registrada con el nº 10.787.

Indicar que las parcelas 3a y 3b, de propiedad del Ayuntamiento disponen de una cláusula de afectación, dado que fueron cedidas por la Administración General del Estado al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla para su destino como Campo de la Feria.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.6. BIBLIOGRAFÍA

PLAN GENERAL DE SEVILLA. (1946)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA. (1963)

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN (1987)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. (2006)

AA.VV. (2001): *Proyecto básico general de la red de metro de Sevilla y programación de fases. Estudio y análisis de alternativas. Anejo 12 (Afección al patrimonio arqueológico y arquitectónico)*. Tomo XII.

BORJA, F. (2007): "Geoarqueología urbana de Sevilla. El solar de la calle Santander, 15 (Sevilla)", en LÓPEZ, R. (2007): *Memoria científica final de la actividad arqueológica preventiva: c/ Santander, nº 15* (inédita).

BORJA, F. y BARRAL, M^a. A. (2003): "Urbe y vega de Sevilla. Estudio geoarqueológico". *Arqueología y rehabilitación en el Parlamento de Andalucía. Investigaciones arqueológicas en el antiguo Hospital de las Cinco Llagas*. Sevilla.

DÍAZ del OLMO, F. y BORJA, F. (1991): "Aluvionamientos recientes en Andalucía Occidental". *Physio-Geo*, 22-23, págs. 24-54.

GARCÍA, B. y OTROS (1999): "La dinámica de meandros durante el Cuaternario reciente en la conformación de la llanura aluvial del Bajo Guadalquivir, aguas arriba de Sevilla". *Avances en el estudio del Cuaternario español*, págs. 119-124.

GONZÁLEZ, J. (1951): *Repartimiento de Sevilla*. Sevilla.

GÓNZÁLEZ, M. (2005): "Propiedades y rentas territoriales del cabildo de la catedral de Sevilla, 1524-1606. Primeros resultados y reflexiones". *VIII Congreso de la Asociación Española de Historia Económica*. Santiago de Compostela.

MATUTE, J. (1988): *Aparato para escribir la Historia de Triana y de su iglesia parroquial*. (Fácsimil). Sevilla.

MORAL, I. de (1997): "El agua en la organización del espacio urbano: el caso de Sevilla y el Guadalquivir". *Doc. Anàl. Geogr.*, 31, págs. 117-127.

NARBONA, F y OTROS (1992): *Sevilla. Feria de Abril*. Sevilla.

ORTIZ de ZÚÑIGA, D. (1988): *Annales eclesiásticos y seculares de la muy noble y muy leal ciudad de Sevilla*. (Facsimil). Sevilla.

PALOMO, F. de (1984): *Historia crítica de las riadas y grandes avenidas del Guadalquivir*. (Facsimil). Sevilla.

PERAZA, L. de (1997): *Historia de la ciudad de Sevilla*. Ed. de S.M. Pérez González. Sevilla.

PRIMERA CRÓNICA General de España. (1955), ed. de R. Menéndez Pidal. Madrid.

QUEROL, F. (1982): *Más historia de Tablada. 1910-1982*. Sevilla.

RUÍZ, J.L. (2005): *Triana. Historia urbana y personalidad geográfica*. Sevilla.

SERRANO de PABLO, L. (1972): *Historia de Tablada*. Sevilla.

20 NOV. 2009



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. ANÁLISIS

Del análisis de la información relacionada en el capítulo anterior podemos concluir que:

1. Considerado un sector estratégico por el Plan General para la consecución de alguno sus objetivos, nos encontramos ante un espacio con grandes **potencialidades urbanísticas** basadas en:

a. Su **condición de vacío** entre espacios urbanos consolidados (Los Remedios y Tablada), susceptible por tanto de funcionar como gran contenedor para la implantación de nuevas actividades en el interior de la ciudad.

b. Su **alto grado de accesibilidad**, por la proximidad y posibilidades de conexión, a grandes redes de comunicación tanto viarias (SE-30) como de metro (línea 1).

c. Sus **valores paisajísticos**, derivados de su histórica condición de espacio natural vinculado al río y de su proximidad respecto a importantes elementos del sistema de áreas libres como son el Parque de M^aLuisa, los espacios adyacentes a la dársena y el Parque de los Príncipes.

2. A excepción de lo relativo al estado del tráfico rodado, se puede decir que no existen factores importantes, naturales o urbanos, que pudiesen condicionar la ordenación de estos suelos. Del tráfico de vehículos cabe destacar la existencia de algunas disfuncionalidades debidas al estado de saturación en que se encuentra la Avda Juan Pablo II y su conexión con la SE-30, lo que imposibilita cualquier intervención sobre la misma que pudiese empeorar esta situación y aconseja la reserva de espacios adyacentes que permitan una posible ampliación de su capacidad.

Las instalaciones urbanas existentes requieren en la mayoría de los casos su desmantelamiento por ser incompatibles sus trazados y características con las necesidades de los nuevos usos a implantar.

3. Del entorno cabe destacar el hecho de encontramos en un ámbito de la ciudad dividido en fragmentos. Los Remedios, Tablada, la dársena, el Puerto y los Clubes (“Náutico” y “Mercantil”) ,

son lugares que funcionan de forma independiente, unidos únicamente por redes de comunicación viaria y sin otro tipo de relaciones urbanas. Así mismo es también importante señalar el déficit de equipamientos a nivel de barrio que presenta el distrito de los Remedios.

3.2. OBJETIVOS

Los objetivos (derivados de las determinaciones del Plan General y del propio análisis realizado) que mediante la ordenación pormenorizada el Plan Parcial persigue satisfacer, son los siguientes:

1. Creación de una nueva **área de centralidad**, que contribuya a los procesos de estructuración urbana marcados por el Plan General, apoyándose en:

- a. El alto grado de accesibilidad del sector.
- b. La posición que ocupa en el interior de la ciudad consolidada.
- c. La implantación de usos con capacidad para generar y atraer actividades de carácter colectivo (Ciudad de la Justicia, Parque Urbano, Universidad, Servicios terciarios) y con cualidades que los hagan identificables y reconocibles por el ciudadano.

2. Definición de una **estructura urbana cohesionada**, equilibrada e integradora de todas las “piezas” que componen el sector y su entorno, articulando nuevas relaciones entre tejidos actualmente desconectados.

3. Incorporación al **sistema de espacios libres** de la ciudad del último reducto en el interior de la misma perteneciente al binomio vega de triana-dehesa de tablada, recuperando su histórica condición de espacio natural vinculado a actividades de apoyo a la ciudad y favoreciendo su continuidad con las áreas libres adyacentes a la dársena, el Parques de M^a Luisa, y el medio natural de la vega del Guadalquivir a través de la línea 1 de metro.

4. **Reequipamiento** de los barrios de los Remedios y Tablada, resolviendo el déficit de servicios públicos que presentan dichas zonas mediante la disposición de espacios adecuados a tal efecto.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3.3. ESTRATEGIA

Para la consecución de los objetivos expuestos en el apartado anterior el Plan Parcial establece una ordenación pormenorizada basada en una nueva trama urbana que actuará como soporte de las nuevas actividades a implantar.

La red de espacios públicos

Integrada por el viario y los espacios libres es el componente del espacio urbano donde la ciudad se manifiesta como hecho colectivo.

El sistema de espacios libres se constituye como elemento básico en la estructuración y caracterización de la ordenación, para lo que se diseña una red verde forestada, que conectando las distintas zonas de la ordenación, articula las relaciones entre usos y actúa como principal agente en la mejora de las condiciones ambientales del sector y su entorno (regulación de la radiación térmica, depuración del aire, etc.)

El viario, mediante su jerarquización, favorece el alto grado de conectividad del sector, inherente a su posición estratégica respecto a los sistemas generales de comunicación, compatibilizando el tráfico rodado con el peatonal y de bicicletas.

Los espacios parcelados

En los espacios parcelados se desarrollan todas las actividades que requieren en mayor o menor medida algún grado de privacidad, y que están representadas por los equipamientos y los servicios terciarios.

Las exigencias derivadas de estas actividades condicionan el diseño y posición de las distintas unidades edificatorias, teniendo en cuenta aspectos como la proximidad a elementos del sistema de comunicaciones (viarias y de metro) o de las áreas residenciales (Remedios y Tablada), el grado de vinculación y dependencia con los espacios libres, la flexibilidad, y el fomento de la variedad y complejidad urbana.

3.4. ORDENACIÓN

3.4.1. LA ESTRUCTURA GENERAL

La ordenación del sector presenta una estructura general reticulada mediante viales de distribución local que apoyados en el viario principal (Avda Juan Pablo II) y los ejes conectores intersectoriales existentes delimitan cuatro franjas de ordenación diferenciadas:

Franja Norte, paralela a la avenida Ramón de Carranza y prolongaciones, es la de mayor edificabilidad y por tanto la que generará una mayor densidad de actividades y afluencia de personas. Aglutina la mayor parte de los usos terciarios (en su extremo este), un gran equipamiento público para la Ciudad de la Justicia, así como espacios libres de carácter local.

Franja Central, está constituida principalmente por un gran Parque Urbano (226.461m²), cuya función es articular, a través de itinerarios peatonales y demás elementos constituyentes del espacio libre, la relación entre los distintos usos que integran el sector. Comprende también algunos equipamientos de carácter local que se integran en el espacio del Parque

Franja Sur, paralela a la Avda Juan Pablo II alberga equipamientos educativos para la universidad y SIPS, representando una composición alternada entre parque y equipamientos para resolver la fachada heterogénea del frente de Tablada.

Franja Oeste, desarrollada alrededor de la vía del metro y la estación, se resuelve mediante la disposición de espacios libres (con el objetivo de configurar una fachada verde al nudo de la SE-30) y un equipamiento deportivo.

cuatro en los ejes conectores. El ancho de los carriles es de trescientos veinticinco (325) centímetros en todas las vías excepto en las V4, que es sólo de trescientos (300).

Los aparcamientos públicos anexos al viario, situados en cordón, presentan unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de ancho por quinientos (500) de largo, excepto en las de plazas de minusválidos que presentan un ancho de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Los itinerarios peatonales se compone de las aceras anexas a las calzadas y los viarios de coexistencia. La latitud dada a las mismas permite que el tráfico peatonal discurra con total seguridad respecto del tráfico rodado y de bicicletas. La acera tipo es de de 5 m. que sólo se reduce a 3m. cuando la acera colinda con un espacio libre público. Esta red se completa con itinerarios no vinculados al viario y que discurren por el interior de los espacios libres.

Los bicicarriles discurren por los viales denominados V4, V5 y VS en los planos de viario (03.1 y 03.2). Presentan todos dos carriles de ciento veinticinco (125) centímetros cada uno.

3.4.2.3. Los aparcamientos

3.4.2.3a. Aparcamientos públicos

El Plan Parcial prevé una dotación de plazas de aparcamientos público a razón de 0,5 plazas cada 100 m2c de la superficie total del sector, en cumplimiento del artículo 17 de la LOUA.

Siendo la superficie edificable de los usos privados de 220.890 m2 y la de los usos públicos 272.000 m2 aproximadamente, obtendríamos 492.890 m2 de superficie total, lo que nos daría una dotación de 2.465 plazas, que el Plan distribuye de la siguiente manera:

- Anexas a vial, en bandas laterales a las calzadas: 1.370 plazas
- Bajo rasante, en garajes de uso público, (GP1 y GP2): 1.095 plazas

La distribución de estas plazas, tanto en viales como en garajes públicos, aparece señalada en el plano O-02

“Viario”.

3.4.2.3b. Aparcamientos privados.

Además de la dotación establecida en el apartado anterior, en cumplimiento de lo prescrito en el Plan General en el Título VI de las Normas Urbanísticas, los usos de servicios terciarios y de equipamientos deberán contar con una dotación de plazas de aparcamiento privado, ubicadas en el interior de las parcelas, en la cuantía que en los correspondientes artículos del mencionado Título queda expresada.

3.4.2.4. Los equipamientos

Ámbito de influencia preferente	Parcela	Uso preferente	Criterios de diseño
Metropolitano	SGS-01	Ciudad de la Justicia	Manzanas de gran tamaño, proximidad a la estación de metro y vinculadas a elementos estructurales del sistema viario
	E-01 E-02 E-03	Universidad	
Ciudad	S-01 S-02	Varios	Manzanas de tamaño grande con posibilidades de segregación de parcelas, separadas de las áreas rde mayor densidad residenciales en el entorno del sector
Barrio-ciudad	S-03 S-04 S-05 S-06 S-07 S-08	Biblioteca y otros usos destinados a satisfacer el déficit de equipamientos del distrito de los Remedios	Parcelas de pequeño y mediano tamaño, ubicadas en estrecha relación con el Parque Urbano, próximas a las áreas residenciales de “Los Remedios” y PERI TR-07.
	D-01	Deportivo	Resuelve el encuentro con la infraestructura del metro

Criterios de distribución y diseño de las parcelas de equipamiento.

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema fundamental para la consecución de algunos de los grandes objetivos del Plan General como son la cohesión social, el equilibrio entre unidades territoriales o la recuperación de plusvalías por parte de la comunidad, siendo por tanto decisivas en los procesos de estructuración urbana. Como espacios de uso colectivo representan, junto con el sistema viario y el de

20 NOV. 2009



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

espacios libres, el ámbito común donde la colectividad se reconoce a si misma.
Por otro lado, como hemos apuntado, el carácter central del sector dependerá en gran medida de la capacidad de generar y atraer actividad por parte de los equipamientos que finalmente se implanten en él.

La gran cantidad de suelo destinada a equipamientos junto al hecho de que en el sector no existan usos residenciales, que son los de mayor demanda de estas dotaciones, revelan que el destino de dichos equipamientos sea el de satisfacer demandas externas, en los diferentes escalones urbanos de barrio, barrio-ciudad, ciudad y hasta metropolitano.

3.4.2.5. Los servicios terciarios

Los servicios terciarios comprenden las actividades relacionadas con el comercio, las oficinas, el alojamiento temporal de personas, los espectáculos públicos, el ocio y los aparcamientos. Con gran capacidad para generar actividad contribuirán de manera decisiva a reforzar la condición de centralidad de la zona.

Los 220.890 m2 de techo destinados a este uso se disponen en manzanas de entre 1.500 y 3.600 m2 de superficie dentro de la franja norte de la ordenación . En estrecha relación con las plazas y sendas peatonales adyacentes, la edificación se sitúa alineada a vial (al menos en las tres primeras plantas) configurando un complejo terciario flexible, con posibilidades de absorber un amplio abanico de actividades.

Una vez realizadas las reservas obligatorias para dotaciones la superficie total de suelo disponible para este uso es de 30.075,00 m2, lo que resulta muy por debajo de los aproximadamente 58.000 que estimaba el Plan General, al no computar éste las instalaciones del metro y además estimar una superficie mayor del sector.

3.4.2.6. Las infraestructuras

Las infraestructuras propuestas en la nueva ordenación del área son básicamente las necesarias para dar servicio a las parcelas de usos terciario y dotacional, siendo el Proyecto de Urbanización quien defina adecuadamente la urbanización del sector.

3.2.4. LA CUANTIFICACIÓN DE LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR

3.2.4.1. Usos Globales

Superficie Sector (m2)	552.225,0
Uso Gobal	Dotacional/Terciario
Edificabilidad max. usos lucrativos (m2c)	220.890,0

3.2.4.2. Usos Pormenorizados

USOS LUCRATIVOS

Parcela	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Plantas
Servicios Terciarios			
ST-01	2.077,00	22.410,00	12,00
ST-02	1.872,00	20.156,00	12,00
ST-03	3.600,00	18.464,00	8,00
ST-04	1.872,00	20.156,00	12,00
ST-05	3.600,00	18.464,00	8,00
ST-06	1.872,00	20.156,00	12,00
ST-07	1.872,00	20.156,00	12,00
ST-08	3.600,00	18.464,00	8,00
ST-09	1.872,00	20.156,00	12,00
ST-10	1.512,00	12.038,00	12,00
ST-11	2.726,00	13.875,00	8,00
ST-12	3.600,00	16.395,00	8,00
Total	30.075,00	220.890,00	

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



SISTEMAS GENERALES

Parcela	Superficie (m2s)
Espacios Libres (SG)	
SGEL-01	11.189,00
SGEL-02	5.298,00
SGEL-03	83.917,00
SGEL-04	51.647,00
SGEL-05	38.419,00
SGEL-06	40.769,00
Total	226.458,00
SIPS (SG)	
SGS-01	39.308,00
Transporte e Infraestructuras	
SGI-01	5.803,00
SGI-02	2.025,00
Total	7.828,00

SISTEMAS LOCALES

Parcela	Superficie (m2s)
Espacios Libres (SL)	
EL-01	7.965,00
EL-02	11.598,00

EL-03	10.210,00
EL-04	7.079,00
EL-05	7.079,00
EL-06	9.789,00
EL-07	6.055,00
EL-08	3.910,00
Total	64.600,00
Equipamientos SIPS (SL)	
S-01	5289,00
S-02	5.563,00
S-03	2.460,00
S-04	1.359,00
S-05	850,00
S-06	2.475,00
S-07	3.117,00
S-08	3.232,00
Total	24.345,00
Equipamientos Deportivos (SL)	
D-01	18.856,00
Equipamientos Educativos (SL)	
E-01	17.547,00
E-02	9.890,00
E-03	3.231,00
Total	30.668,00
Transporte e Infraestructuras (SL)	
I-01	2.000,00

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Red Viaria		
V		108.087,00

TOTALES

Uso	Superficie (m2s)	% Sup.total
Servicios Terciarios	30.075,00	5,42%
SG Espacios Libres	226.458,00	40,88%
SG Equipamientos	39.308,00	7,08%
SG Transporte e Inf.	7.828,00	1,41%
SL Espacios Libres	64.600,00	11,73%
SL Equipamientos	73.869,00	13,47%
SL Transporte e Inf.	2.000,00	0,36%
SL Viario	108.087,00	19,65%
Total	552.225,00	

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4. MEMORIA DE GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS

A los efectos de la gestión del ámbito y según las determinaciones prevista en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Gestión Urbanística, la Ficha del Plan General delimita una **única Unidad de Ejecución** que coincide con el ámbito delimitado por el Plan General para este sector.

El Plan General fija en la correspondiente y preceptiva ficha del sector que el sistema de actuación será el de **cooperación**, siendo la Administración urbanística actuante el Ayuntamiento de Sevilla a través de su Gerencia de Urbanismo.

El desarrollo del presente documento de Plan Especial, queda fijado para el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General de Sevilla, marcándose las siguientes **etapas** para su desarrollo:

- Una urbanización general primaria que abarca la reurbanización de la avenida de Ramón de Carranza y de las dos vías que la unen a la Avenida Juan Pablo II, a la cual habrá que añadirle la construcción de la vía de servicio paralela a ella; la construcción del eje longitudinal y las calles de unión con el barrio de los Remedios; así como la construcción de la línea de metro, su estación y la plaza junto a ella.
- Y una secundaria o diferida que será el Parque Urbano de los Gordales, junto a todos los equipamientos incluidos en él, así como los espacios libres de carácter local.

20 NOV. 2009



5. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

El estudio económico se realiza con la finalidad de establecer un orden de magnitud del coste total de urbanización. Será el futuro proyecto de urbanización del sector el que realizará una valoración ajustada.

Se valora en este documento un avance de los costos de la obra de urbanización local, que incluye los viarios y toda la infraestructura contenida en su interior así como su alumbrado público, mobiliario urbano y arbolado de acompañamiento.

Se incluye también la ejecución completa de las zonas verdes locales con su correspondiente equipamiento de alumbrado y mobiliario, área de juegos de niños y jardinería e incluso los equipamientos deportivos al aire libre.

Se valora igualmente la ejecución de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el interior del ámbito definido por el plan.

Se procede a describir, en líneas generales, las características de los trabajos de urbanización, dejando para el futuro proyecto de urbanización la definición exhaustiva de las calidades de los materiales, detalles de cotas y secciones definitivas, así como los métodos constructivos.

Trabajos previos: El ámbito presenta una topografía bastante uniforme, por lo que se valora una limpieza y desbroce, retirada de escombros y actuaciones puntuales de desmonte o terraplenado. Capítulo importante supone el desmontaje de las infraestructuras existentes en el sector: saneamiento, abastecimiento, alumbrado,...

Red de saneamiento: El apartado económico más importante de este capítulo lo supondrá el levantamiento del ovoide de 1,80 m que atraviesa el sector oeste del ámbito. Se cambiará por un colector nuevo de 2,00m que se ajustará en su trazado a las nuevas calles ordenadas. Se ejecutará la con tubería de hormigón vibrocomprimido en los diámetros menores al ovoide de 1,80m, siendo el diámetro mínimo de 300 mm. Para diámetros superiores se utilizará el hormigón armado. Se dispondrán pozos de registro en los encuentros de las canalizaciones y a lo largo del trazado a no más de treinta metros de distancia entre ellos. Incluye también una red de imbornales para recogida de pluviales.

Abastecimiento de agua: La red se realizará con tubería de fundición dúctil en los diámetros necesarios, irá dotada de la valvulería y arquetas correspondientes necesarias y la ejecución se hará según las Normas de

Plan General y de Emasesa como compañía suministradora. El diámetro mínimo de las canalizaciones es de 100 mm en la red general de distribución y se garantiza una velocidad de circulación del agua entre 0,5 y 1,5 m/s. La red cuenta además con hidrantes contra incendios según las Ordenanzas de prevención. Se renovará la tubería de 1.600 mm por una de la misma sección pero acoplándose al trazado de la calle de nueva formación.

Red Alta Tensión: Existen dos líneas de alta tensión que atraviesan el ámbito por lo que se procederá a su soterramiento, así como las líneas de nueva creación que también irán enterradas.

Red de Media Tensión: El sector se abastecerá de la subestación de nueva creación situada adyacente a la avenida de Juan Pablo II. Se establecen cuatro circuitos de media tensión que suministrarán energía a los centros de transformación. La instalación se ejecutará conforme a las normativas municipales y a las de la compañía suministradora.

Alumbrado público y baja tensión: Los centros de transformación surtirán de energía los circuitos de alumbrado estimados, así como los necesarios para alimentar las parcelas. La instalación de alumbrado público se proyectará para prestar un servicio de calidad de acuerdo a los índices establecidos para la ciudad, maximizando el rendimiento energético en la conversión de la energía eléctrica en luminosa, para una iluminación eficaz de las superficies de rodadura y peatonales. La ejecución se realizará según el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público del Servicio de Alumbrado de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Telecomunicaciones: La red se dispondrá a partir de las redes existentes en las proximidades. Se contemplará en su trazado, distribución y características los criterios y especificaciones del Plan General.

Instalación de gas: El trazado de la red de gas natural del sector contempla que la acometida se realizará a través de la red existente en las proximidades, y la ejecución de las obras se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial.

Viario y pavimentaciones: En el Plan Especial se distribuyen viarios de secciones variadas según las

20 NOV. 2009

Seales
El Secretario de la Gerencia
SD.



necesidades de las parcelas y las áreas de espacios libres y la óptima circulación, así como la nueva consideración de los viales existentes catalogados como ejes conectores intersectoriales. En el plano de viario se establecen las secciones de cada una de ellas. Se incluyen en dichas secciones la dimensión y valoración de los carriles bici. La ejecución de los espacios viarios se ajustará a las determinaciones del Título VIII, Normas de Urbanización y del Anexo II del Plan General.

Jardinería y amueblamiento urbano: El capítulo de Espacios Libres en este Plan Parcial es muy importante cuantitativa y cualitativamente. El área dispone de dos zonas que se diferenciarán en los presupuestos, la correspondiente a los sistemas generales, tratadas como parque urbano según la clasificación del Plan General, y los sistemas locales considerados como zonas ajardinadas.

PRECIOS APROXIMATIVOS

La estimación del coste de las obras urbanizadoras se realiza siguiendo el mismo procedimiento del Plan General, es decir, a través de la valoración de la superficie de vial y la superficie de áreas libres. Los precios utilizados provienen de una aproximación de los existentes en el mercado.

Por otro lado se valoran los capítulos no recogidos en la aproximación general y de entidad independiente:

1.-Ejes conectores intersectoriales.

Los costes de urbanización se calcularán por m² de superficie de vial, incluyendo tanto la calzada rodada como el carril-bici, los aparcamientos, acerados, y medianas que componen la sección completa. El coste incluye además de la pavimentación correspondiente la implantación de la parte proporcional de los servicios urbanos de agua, alcantarillado, alumbrado público, electricidad, telecomunicaciones y gas natural.

El precio medio considerado para la valoración es de 120 €/m².

2.-Distribuidores locales

El precio del m² de superficie de vial distribuidor local incluye la calzada rodada, los aparcamientos y los acerados. Además se incluye la parte proporcional de servicios urbanos de agua, alumbrado público, alcantarillado, electricidad, telecomunicaciones y gas natural.

El precio medio considerado para la valoración es de 100 €/m².

3.-Sistema General de Espacios Libres (Parque urbano)

Es una zona ajardinada y arbolada dotada con medios diversos para las actividades que garanticen la posibilidad de esparcimiento dentro del ámbito. Cuenta con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres

y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un 5% de su superficie. Cuenta con caminos de registro interiores, cerramientos y sistema de riego mediante pozos. Estas zonas ajardinadas cuentan con iluminación artificial específica en función de los usos y actividades previstas.

La reforestación de estos espacios libres se realiza con especies arbustivas y arbóreas autóctonas propias de las comunidades climatófilas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro de arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistema techline para el suministro de agua a superficies y praderas. El precio medio considerado para la valoración es de 60 €/m².

4.-Sistema Local de Espacios Libres (Zonas ajardinadas)

Areas ajardinadas, espacios para plazas y zonas de estancia y paseo, pavimentadas o no, se dotan con zonas de juego y deporte, así como cerramientos perimetrales para su correcta conservación y mantenimiento. Se conciben para el uso y movimiento preferente de personas, aunque deben estar preparadas para el uso excepcional del paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Se da prioridad a la vegetación, con especies arbustivas autóctonas y árboles, especialmente de sombra. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y `protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Estarán dotados con mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento; elementos ornamentales y equipamientos de agua potable. El riego se realizará mediante la construcción equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro de arbolado y arbustos. Estas zonas ajardinadas cuentan con iluminación artificial específica en función de los usos y actividades previstas.

El precio medio considerado para la valoración es de 120 €/m².

5.-Desmontaje de infraestructuras existentes.

Este capítulo engloba el levantamiento de las instalaciones que actualmente se encuentran en el ámbito. Se valora la demolición de los pavimentos, levantamiento de la red de saneamiento y abastecimiento, desmontaje de farolas e instalación de media tensión, así como la retirada de escombros, limpieza y desbroce del terreno. No se incluye en este apartado el desmontaje de las líneas de alta tensión que se valoran en el capítulo correspondiente.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
7.691.280 € P.D.



El precio considerado para esta valoración es de 5.645.000 €.

6.-Infraestructura eléctrica.

La siguiente valoración económica se basa en los costes estimados por el Plan General, los datos proporcionados por Endesa y la comparación con los costes de proyecto recientemente ejecutados. Se incluye la construcción de la nueva subestación eléctrica en la avenida de Juan Pablo II, el desmontaje de las líneas de alta tensión aéreas y las nuevas líneas soterradas:

Subestación eléctrica de nueva construcción	3.500.000 €
Metro de línea aérea de alta tensión a subterráneo	2.960.000 €

7.- Infraestructura de saneamiento.

Se valora el desmontaje del actual ovoide de 1,80m de diámetro y la instalación del nuevo con 2,00m de sección.

El precio considerado para esta valoración es de 3.300.000 €.

8.- Infraestructura de abastecimiento.

Este capítulo se compone del presupuesto para el levantamiento de la línea de diámetro 1.600 mm HACH y el nuevo trazado de dicha arteria principal de abastecimiento.

El precio considerado para esta valoración es de 2.500.000€.

PRESUPUESTO

1.-Ejes conectores intersectoriales.

37.987 m2 x 120 €=	4.558.440 €
--------------------	-------------

2.-Distribuidores locales.

70.100 m2 x 100 €=	7.010.000 €
--------------------	-------------

3.-Sistema General de Espacios Libres (Parque urbano).

226.458 m2 x 60 €=	13.587.480 €
--------------------	--------------

4.-Sistema Local de Espacios Libres (Zonas ajardinadas).

64.094 m2 x 120 €=

5.-Desmontaje de infraestructuras existentes.

Partida alzada según descripción	5.645.000 €.
----------------------------------	--------------

6.-Infraestructura eléctrica.

Partida alzada según descripción	6.460.000 €.
----------------------------------	--------------

7.- Infraestructura de saneamiento

Partida alzada según descripción	3.300.000 €.
----------------------------------	--------------

8.- Infraestructura de abastecimiento

Partida alzada según descripción	2.500.000 €.
----------------------------------	--------------

Total Presupuesto de Urbanización

50.752.200 €

Sevilla, Noviembre de 2.009.

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

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ORDENANZAS

20 NOV. 2009

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CAPITULO I. AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

Artículo 1. Objetivo y contenido.

Estas ordenanzas desarrollan y concretan las disposiciones legales vigentes que afectan al desarrollo del Plan Parcial, así como las condiciones técnicas de la edificación y uso del suelo para cada zona de ordenación pormenorizada establecida en el mismo.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

El presente Plan Parcial tiene como ámbito el sector denominado por el Plan General como SOU-DR-01 “Los Gordales”, recogido en los diferentes planos de ordenación detallada y en sus fichas de ámbitos de planeamiento y/o desarrollo, en concreto en suelo urbano no consolidado, distrito Los Remedios.

Artículo 3. Vigencia revisiones y modificaciones.

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.
2. Se entenderá por revisión el cambio sustancial de los elementos estructurantes de la ordenación física (elementos de la red viaria principal, calificación del suelo, cambio en la situación de las cesiones, etc.).
3. Se entenderá por modificación el cambio de alineaciones interiores, replanteamiento del volumen edificable para su concentración en actuaciones excepcionales, cambios en el Plan de Etapas, etc. Siempre que no incidan substancialmente en la estructura interna del polígono.

Artículo 4. Documentación del Plan Especial; contenido y valor relativo de sus elementos.

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los

objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Plan de Etapas, Estudio económico-financiero y Ordenanzas.

3. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
- b) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo en su totalidad, y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecerán sobre cualquiera de los restantes planos.
- c) El Plan de Etapas determina el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan Parcial.
- d) El Estudio Económico y Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se definirá finalmente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- e) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
- f) El resto de la documentación de la memoria y los planos de información tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



fundamentar sus propuestas.

4. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Artículo 5. Otras normas de aplicación.

En aquellos aspectos no regulados en el presente Plan Parcial será de aplicación la Normativa Urbanística del Plan General de Sevilla.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CAPITULO 2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 6. Gestión

El Plan Parcial se llevará a efecto por el sistema de cooperación.

La gestión del Plan Parcial se ajustará a los siguientes plazos:

- El proyecto de Reparcelación deberá presentarse en el plazo de tres (3) meses a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.
- El proyecto de Urbanización deberá presentarse ante la Administración Urbanística competente para su aprobación en el plazo de doce (12) meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Una vez concluidas las obras de Urbanización, en el plazo de treinta (30) meses, deberán comenzar las obras de edificación, con previa obtención de licencias de obras correspondientes, disponiéndose de un plazo de treinta y seis (36) meses para su terminación, todo sin perjuicio de poder simultanear obras de urbanización y edificación de conformidad con las NN. UU. del Plan General.

La Administración urbanística actuante para el desarrollo, gestión y ejecución del presente Plan Especial será el Ayuntamiento de Sevilla a través de la Gerencia de Urbanismo.

Artículo 7. Ejecución y Proyectos de Urbanización.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística.

20 NOV. 2009



CAPITULO 3: ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

Artículo 8. Condiciones Generales de Uso y Edificación.

Las disposiciones generales de uso y edificación de las normas urbanísticas del Plan General se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas de zona.

Artículo 9. Zonas

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Especial distingue las siguientes zonas de Ordenanzas, identificadas en el Plano de Calificación y Usos de la siguiente manera:

- Zona de Edificación de Servicios Terciarios, designada con la letra “ST”.
- Zona de equipamiento de Servicios de Intéres Público y Social, SIPS, designada con la letra “SGS”.para el Sistema General de SIPS y con la letra “S” para el Sistema Local.
- Zona de equipamiento Educativo, designado con la letra “E”.
- Zona de equipamiento Deportivo, designado con la letra “D”.
- Zona de Uso de Transportes e Infraestructuras Básicas, designado con la letras “SGI” para el Sistema general de - Transportes e Infraestructuras Básicas y con la letra “I”.para el Sistema Local.
- Zona de Espacios Libres de Dominio y Uso Público designada con las letras “SGEL” para Sistema General de Espacios libres (Parque Urbano) y con la letra “EL”para el sistema Local.
- Red Viaria.

Artículo 10. Condiciones Particulares de la Zona de Edificación de Servicios Terciarios “ST”.

El Secretario de la Gerencia P.D.

- 1.- Delimitación: Estas condiciones serán de aplicación en el área identificada en el plano de Calificación y Usos del presente Plan Parcial con la letra “ST”.
- 2.- Condiciones de parcelación: La unidad edificatoria se corresponden con la parcela definida en el Plano de Calificación y Usos con la letra “T” y delimitadas en el plano de Alineaciones y Rasantes.
- 3.- Condiciones de la Edificación: Las condiciones de Edificación son las que se establecen el cuadro adjunto para cada una de las parcelas.

Parcela	Superficie (m2)	Ocupación maxima	Nºde Plantas maxima	Edificabilidad (m2)
ST1	2.077	100%	B+11	22.410
ST2	1.872	100%	B+11	20.156
ST3	3.600	*	B+7	18.464
ST4	1.872	100%	B+11	20.156
ST5	3.600	*	B+7	18.464
ST6	1.872	100%	B+11	20.156
ST7	1.872	100%	B+11	20.156
ST8	3.600	*	B+7	18.464
ST9	1.872	100%	B+11	20.156
ST10	1.512	*	B+11	12.038
ST11	2.726	*	B+7	13.875
ST12	3.600	*	B+7	16.395
Totales	30.075			220.890

* Se permitira una ocupacion maxima del 100 %, en sus tres primeras plantas, siendo la ocupacion del 75% en el resto de plantas.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia S.D.



4.- Condiciones de Alineaciones y Rasantes: Serán las establecidas para cada una de las parcelas, en el plano de Alineaciones y Rasantes de los planos de Ordenación del presente Plan Parcial.

5.- Condiciones de Uso: El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V “Uso Terciario”, de las Normas Urbanísticas del Plan General. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los usos por menorizados establecidos en el artículo 12.12.2. apartado 4.2 de las mencionadas Normas Urbanísticas del Plan General.

6.- Otras Condiciones: Para todo aquello no regulado en las presentes ordenanzas serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios (ST-C) recogidas en el Título XII, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, Capítulo XII “Condiciones Particulares de la Ordenación de Servicios Terciarios”.

7.- Estudios de Detalles: En desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial se podran redactar Estudios de Detalles sobre las parcelas definidas en el mismo, pudiendo definir nuevas alineaciones, rasantes u ocupaciones, permitiendo un aumento de altura de una planta en la totalidad de la parcela y de una segunda en el cincuenta por ciento (50%) de la misma, en relacion a las marcadas en el Plan, siempre que ello no suponga un aumento de la edificabilidad de cada unidad edificatoria definida en el apartado 3 de este artículo. Asimismo se podra redactar Estudios de Detalles para segregar las parcelas en otras, cuyas dimensiones minimas no seran inferiores a mil metros cuadrados (1.000).

Artículo 11. Condiciones Particulares de la Zona de Equipamiento SIPS, “SGS”,para el Sistema General y “S” para el Sistema Local.

1.- Delimitación: Estas condiciones serán de aplicación en el área identificada en el plano de Calificación y Usos del presente Plan Parcial con las letras “SGS” y “S”.

2.- Condiciones de parcelación: La unidad edificatoria se corresponden con la parcela definida en el Plano de Calificación y Usos con las letras “ SGS” y “S” y delimitadas en el plano de Alineaciones y Rasantes por las

alineaciones exteriores.

A través de Estudio de Detalle, las parcelas definidas podrán segregarse en unidades parcelarias menores, definiendo nuevamente las alineaciones, rasantes y volumétrica.

3.- Condiciones de la Edificación y Usos: Vendrán reguladas por lo dispuesto en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, Capítulo VI “Uso Dotacional” en lo referente al Uso de Servicios de Interés Publico y Social.

4.- Cuadro de superficies:

Parcela	Superficie (m2)
SGS-01	39.308
S-01	5.289
S-02	5.563
S-03	2.460
S-04	1.359
S-05	850
S-06	2.475
S-07	3.117
S-08	3.232
Totales	63.653

5.- La Parcela identificada como SGS-01 tiene asignada una edificabilidad de 137.850 m2 y su uso determinado es el de SIPS Equipamiento Administrativo.

Artículo 12. Condiciones particulares de la zona de Equipamiento Educativo “E”.

1.- Delimitación: Estas condiciones serán de aplicación en el área identificada en el plano de Calificación y Usos del presente Plan Parcial con la letra “E”.

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.- Condiciones de parcelación: La unidad edificatoria se corresponden con la parcela definida en el Plano de Calificación y Usos con la letra “E” y delimitadas en el plano de Alineaciones y Rasantes.

A través de Estudio de Detalle, las parcelas definidas podrán segregarse en unidades parcelarias menores, definiendo nuevamente las alineaciones, rasantes y volumétrica.

3.- Condiciones de la Edificación y Usos: Estarán reguladas por lo dispuesto en el Titulo VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, Capitulo VI “Uso Dotacional”, en lo referente al Uso Educativo.

4. Cuadro de superfies:

Parcela	Superficie (m2)
E-01	17547
E-02	9.890
E-03	3.231
Totales	30.668

Artículo 13. Condiciones particulares de la zona de Equipamiento Deportivo “D”.

1.- Delimitación: Estas condiciones serán de aplicación en el área identificada en el plano de Calificación y Usos del presente Plan Parcial con la letra “D”.

2.- Condiciones de parcelación: La unidad edificatoria se corresponden con la parcela definida en el Plano de Calificación y Usos con la letra “D” y delimitada en el plano de Alineaciones y Rasantes.

3.- Condiciones de la Edificación y Usos: Estarán reguladas por lo dispuesto en el Titulo VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, Capitulo VI “Uso Dotacional”, en lo referente al Uso Deportivo.

4.- Cuadro de superficies:

Parcela	Superficie (m2)
D-01	18.856

Artículo 14. Condiciones particulares de la zona de Transporte e Infraestructuras Básicas, “SGI” para el Sistema General y “I” para el Sistema Local.

1.- Delimitación: Estas condiciones serán de aplicación en el área identificada en el plano de Calificación y Usos del presente Plan Parcial con las letras “SGI”.e “I”.

2.- Condiciones de parcelación: La unidad edificatoria se corresponden con la parcela definida en el Plano de Calificación y Usos con laS letraS “SGI” e “I”, y delimitada en el plano de Alineaciones y Rasantes.

3.- Condiciones de la Edificación y Usos: Estarán reguladas por lo dispuesto en el Titulo VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, Capitulo VI “Uso Dotacional”, en lo referente al Uso de Transportes e Infraestructuras Básicas.

4. Cuadro de superficies:

Parcela	Superficie (m2)
SGI-01	5.803
SGI-02	2.025
I-01	2.000
Totales	9.828

Artículo 15. Condiciones particulares de la Zona de Espacios Libres de Dominio y Uso Público “SGEL”

20 NOV. 2009



para Sistemas Generales (Parque Urbano de los Gordales) y “EL” para el Sistemas Locales.

1.- Delimitación: Estas condiciones serán de aplicación en el área identificada en el plano de Calificación y Usos del presente Plan Parcial con las letras “SGEL”.y “EL”.

2.- Condiciones particulares de la Zona calificadas como Sistema general de Espacios Libres “SGEL” (Parque Urbano de los Gordales):

- Son Espacios ajardinados o arbolados de superficie media ó grande con diversidad de actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimientoy que deberán tener una continuidad en cuanto al diseño de su espacios.

El viario interior que se define en el plano de Viario de los planos de Ordenación del presente Plan Parcial será a todos los efectos vinculante con la ordenación del parque.

- La Zona identificada como SGEL-2, deberá reservarse para el uso deportivo público que la Normas Urbanísticas del Plan General admiten como compatible dentro de los Parques Urbanos.

- Serán de aplicación las condiciones particulares de los Parques Urbanos (PU) recogidas en el Título VI, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, Capitulo VI, Sección segunda “Condiciones Particulares de los Parques Urbanos”

3.- Condiciones particulares de la Zona Calificada como Sistema Local de Espacios libres. “EL”:

- Son espacios libres de dimensión pequeña, como plazas o itinerareos peatonales admitiendose, en su caso, el ajardinamiento.

- Serán de aplicación las condiciones particulares de las Zonas Verdes (ZV) recogidas en el Título VI, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, Capitulo VI, Sección segunda “Condiciones Particulares de las Zonas Verdes”, en lo referente a las zonas ajardinadas.

- Dentro del Espacio Libre, deberá recogerse una senda peatonal junto a las parcelas de uso terciario, libre de arbolado y de mobiliario urbano que permita el acceso del servicio de extinción de incendios y cuyas características deberán concretarse en el proyecto de urbanización correspondiente.

- Para el resto de condiciones de diseño del Espacio Libre de dominio y uso público, se regulará por lo dispuesto en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, Capitulo VI “Uso Dotacional” en lo referente al Uso de Espacios Libres .

4.- Cuadro de superficies:

Parcela	Superficie (m2)
SGEL-01	11.189
SGEL-02	5.298
SGEL-03	83.917
SGEL-04	51.647
SGEL-05	38.419
SGEL-06	40.769
EL-01	7.965
EL-02	11.598
EL-03	10.210
EL-04	7.079
EL-05	7.079
EL-06	9.789
EL-07	6.055
EL-08	4.825
Totales	291.058

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Artículo 16. Condiciones particulares de la Red Viaria.

- 1.- Delimitación: Estas condiciones serán de aplicación en el área identificada en el plano de Calificación y Usos del presente Plan Parcial como Red Viaria.
- 2.- Secciones: Las secciones de la red viaria serán las que se señalan en el Plano de Viario de los planos de Ordenación del presente Plan Parcial.
- 3.- Otras Condiciones: Para el resto de condiciones de la Red viaria serán de aplicación lo dispuesto en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, Capítulo VI “Uso Dotacional”, en lo referente al Uso de Viario.

Sevilla, Noviembre de 2009

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

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANOS

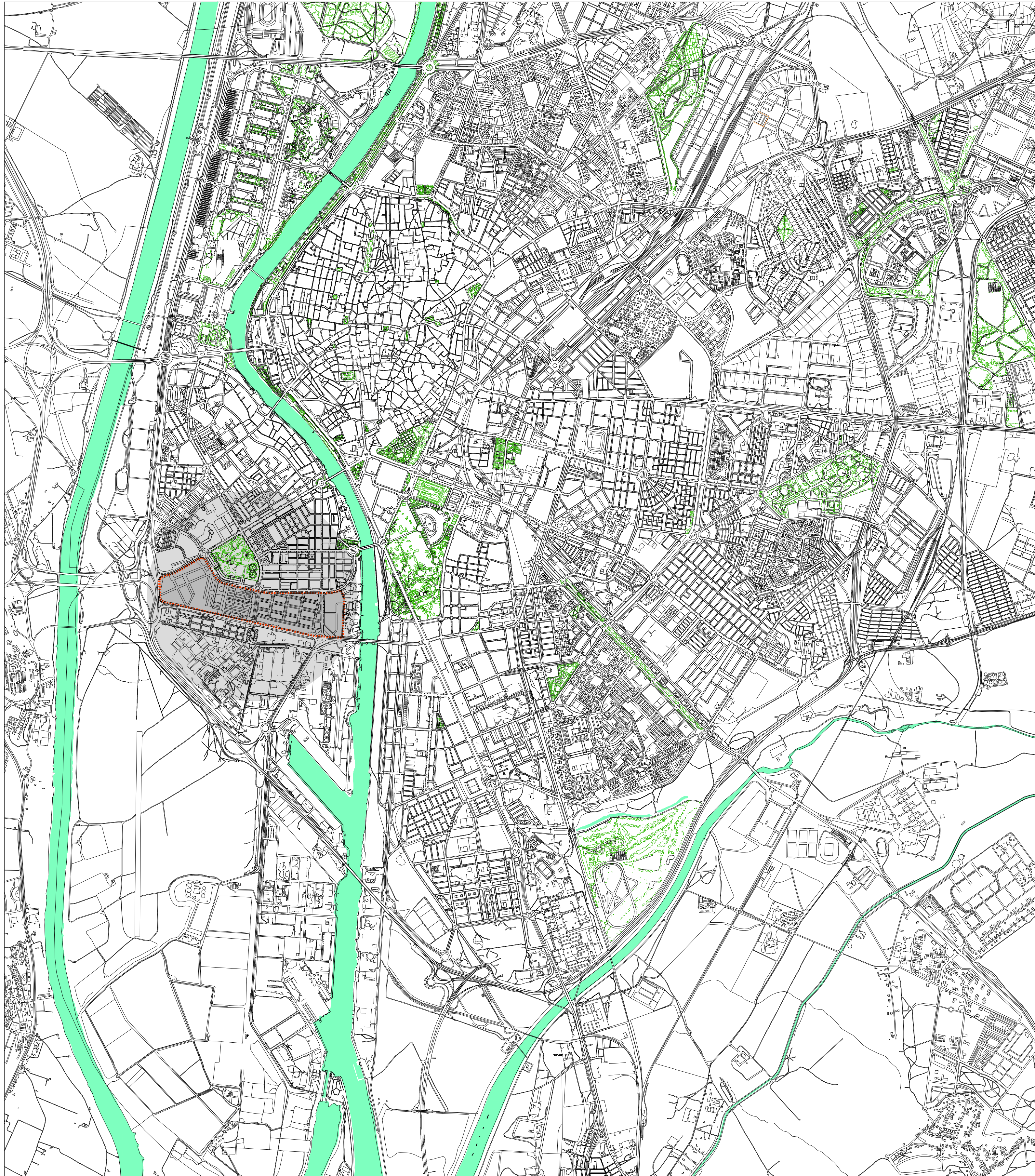
DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día

20 NOV. 2009

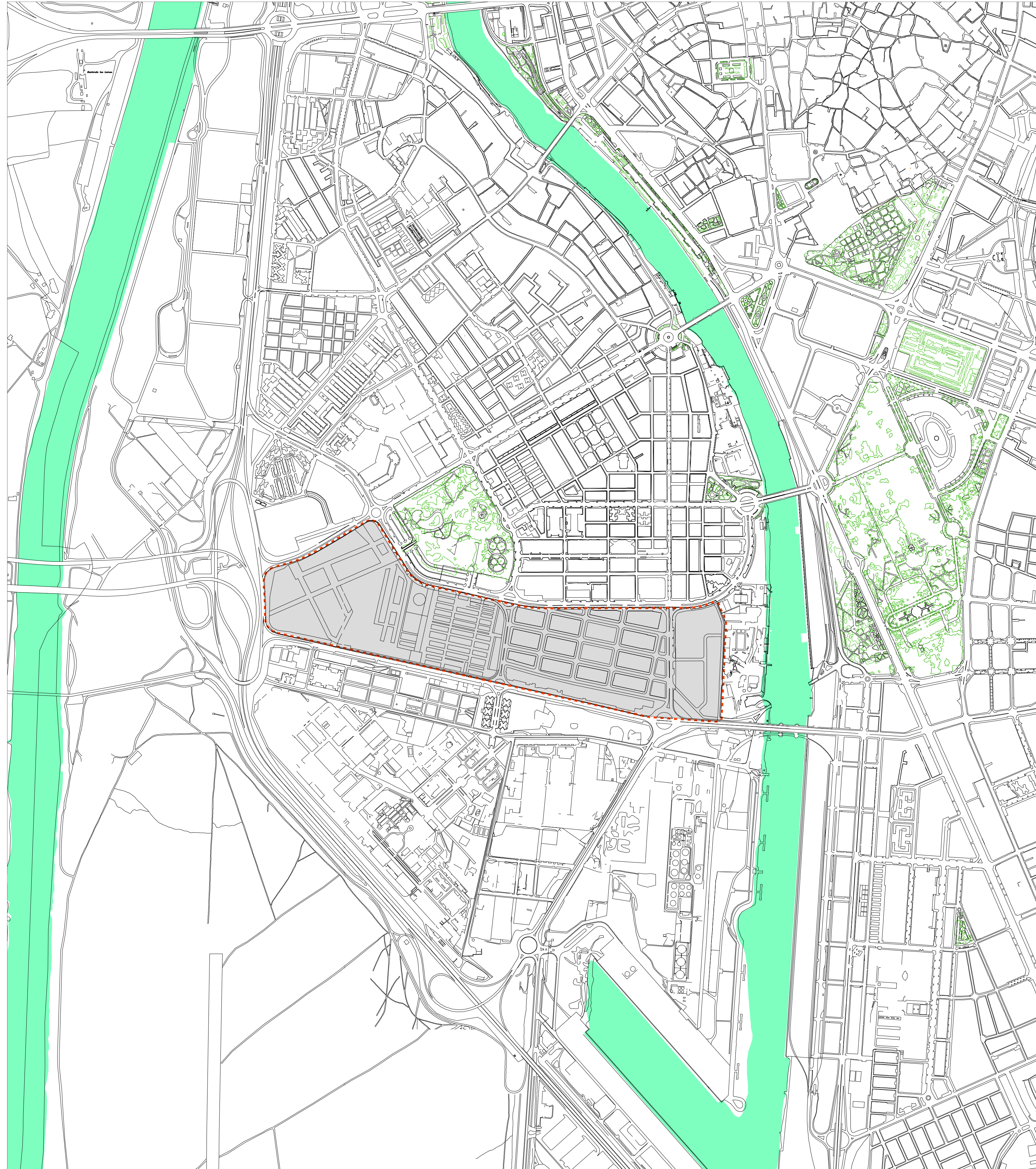
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANOS DE INFORMACIÓN



SITUACIÓN 1:25.000



EMPLAZAMIENTO 1:10.000



ORTOFOTO 1:5.000

ÁMBITO DEL SECTOR



■■■■■■■■■■ ÁMBITO DEL SECTOR

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
(URBANISMO)

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SOU-DR-01 "LOS GORDALES"

ESTADO ACTUAL 1/2000

I-02

REP. 00-00

NOVIEMBRE 2009

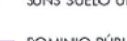


===== LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

***** DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR,
ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE EQUIPAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y
ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

 SOLU SECTOR DE SUELO URBANO
IRI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE EQUIPAMIENTO
AS ACTUACIÓN SIMPLE DE USO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO



- SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
- PONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y NSAE EN PLANTA BAJA
- CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA

(50) SISTEMA GENERAL

CM CENTRO METÓDICO

M	EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP	EDIFICACIÓN EN MANZANA
MA	CON ALTERNANCIA INTERIOR OBLIGATORIA O MANZANA
MA	EDIFICACIÓN ABIERTA
SB	SUBERBIA
CJ	CUANDO JARDÍN
AD	INFAMILIAR ADOGADA
UA	VERDADERA ADOGADA O AGRUPADA
CT	CONSERVACIÓN TIPOLOGICA
IS	INDUSTRIA SINGULAR
IA	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA	SERVICIOS AVANZADOS
ST-A	SERVICIOS TECNICOES EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C	SERVICIOS TECNICOES EN EDIFICACIÓN COMPACTA

ÁMBITO DEL SECTOR

NO DO

INTERNATIONAL POLYMER SYMPOSIUM NO. 100, 1974

ORDENACIÓN

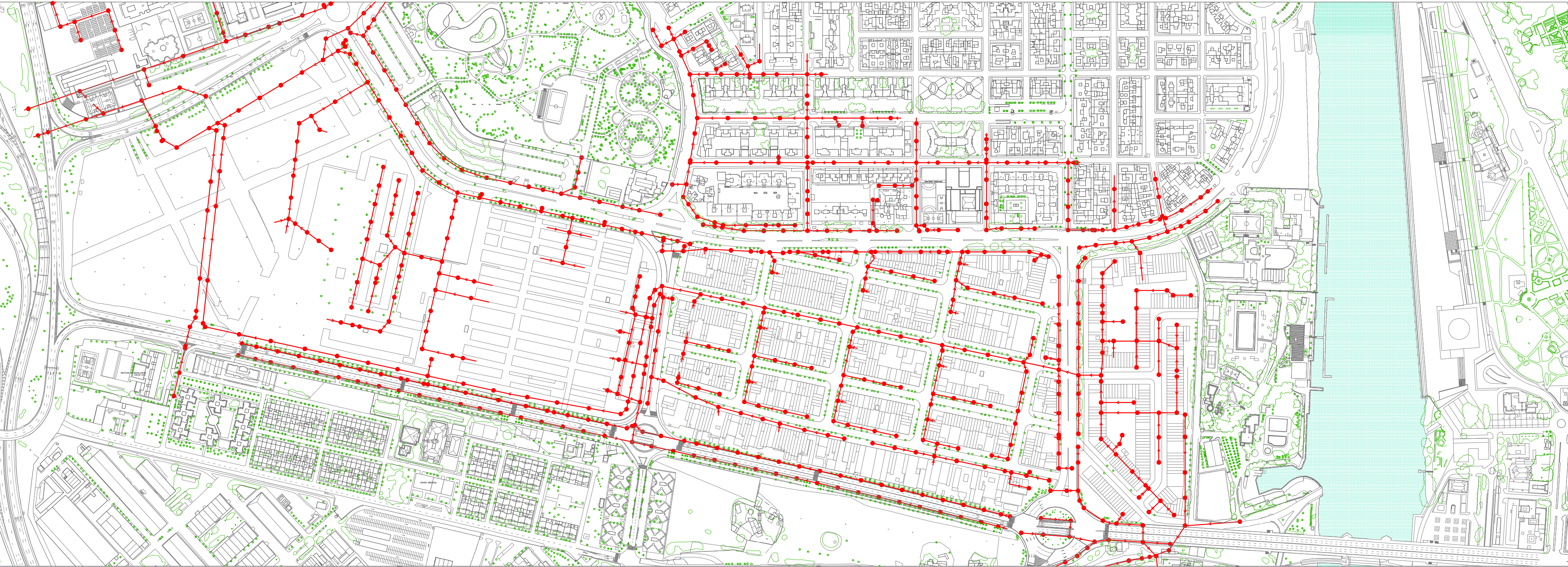
REVISTA DE ECONOMIA DE LA UNAM 55(217) 2010, 11-12, 11

PARCELA 1	TITULARIDAD PATRIMONIO DEL ESTADO
PARCELAS 2.a Y 2.b	TITULARIDAD PATRIMONIO DEL ESTADO
PARCELAS 3.a Y 3.b	TITULARIDAD AYUNTAMIENTO DE SEVILLA (en calidad de arrendatario)
PARCELAS 4 Y 5	TITULARIDAD AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
PARCELAS 6	TITULARIDAD A DETERMINAR

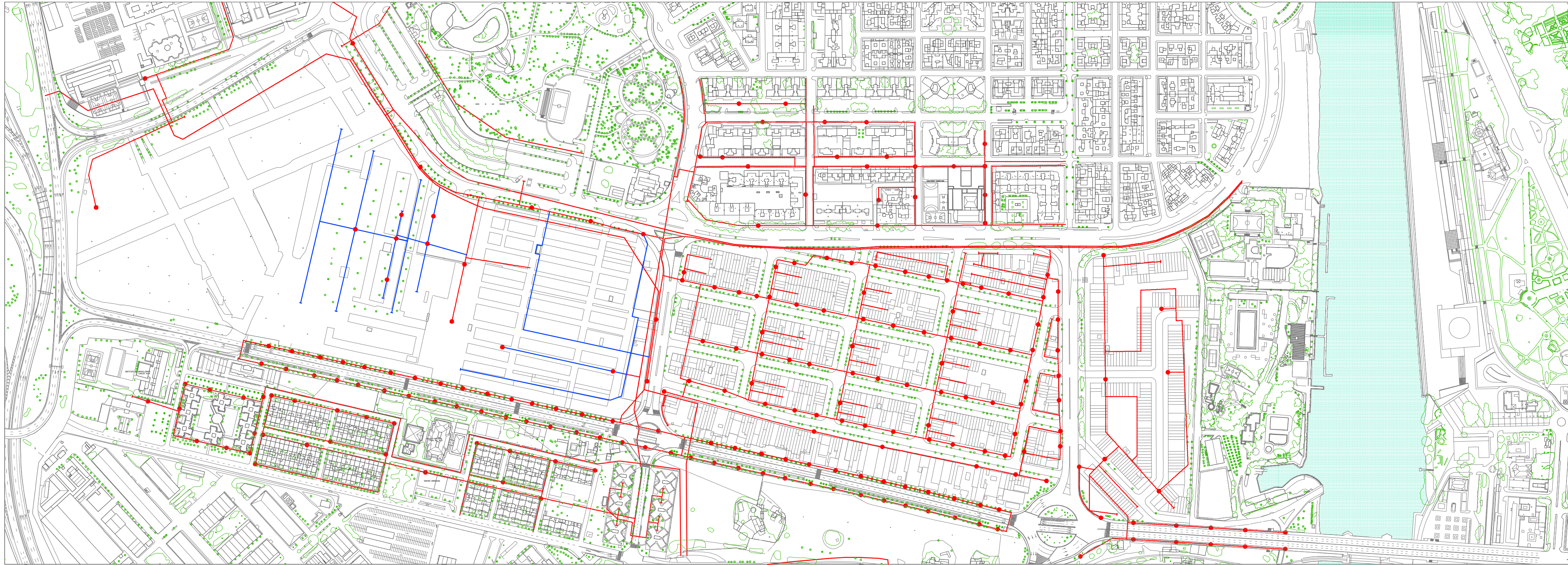
***** ÁMBITO DEL SECTOR

20 NOV. 2009

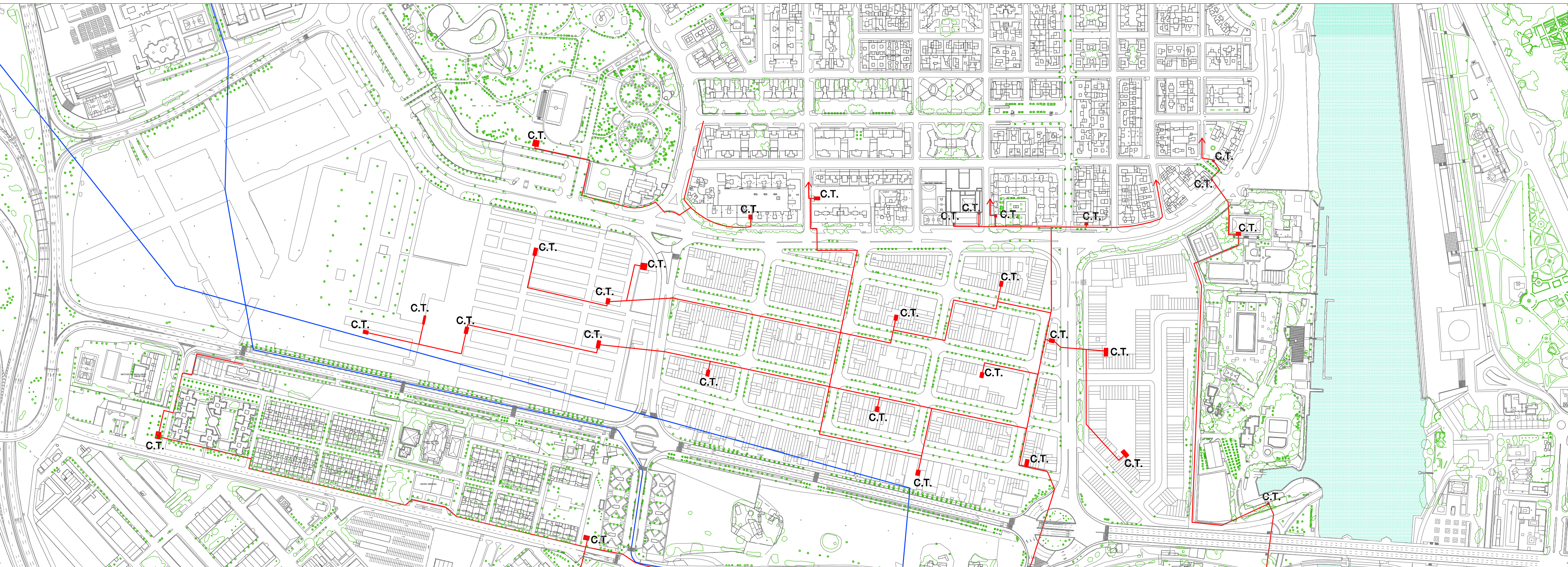
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



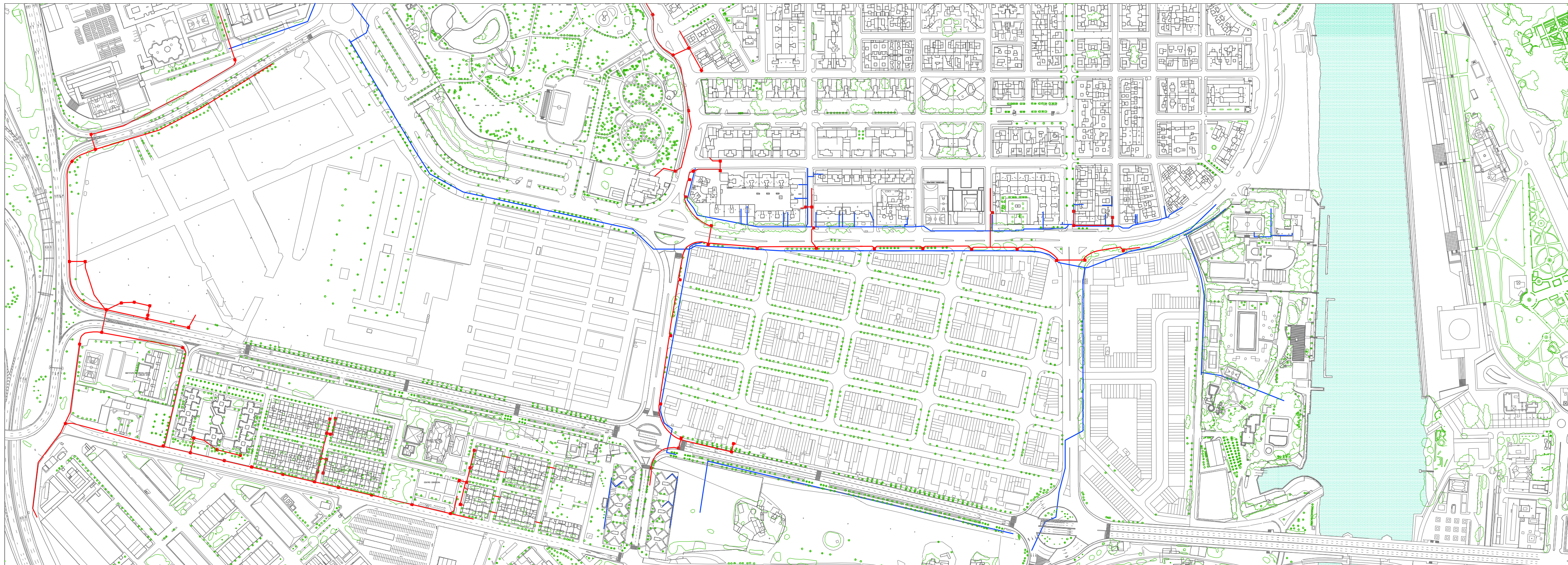
INSTALACIÓN EXISTENTE DE SANEAMIENTO 1:4.000



INSTALACIÓN EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO 1:4.000



INSTALACIÓN EXISTENTE DE ELECTRICIDAD 1:4.000



INSTALACIÓN EXISTENTE DE GAS Y TELEFONÍA 1:4.000

LEYENDA SANEAMIENTO
— RED DE SANEAMIENTO
• POZOS EXISTENTES

LEYENDA ABASTECIMIENTO
— RED DE ABASTECIMIENTO
— RED FUERA DE SERVICIO
• POZOS EXISTENTES

LEYENDA ELECTRICIDAD
— RED DE MEDIA TENSIÓN
— RED DE ALTA TENSIÓN

LEYENDA GAS Y TELEFONÍA
— RED DE GAS
— RED DE TELEFONÍA

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SOU-DR-01 "LOS GORDALES"

INSTALACIONES
EXISTENTES
1:4000
NOV 09-09

I-06
NOVIEMBRE 2009

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

20 NOV. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie Sector (m2)	552.225
Uso Global	Dotacional/Terciario
Edificabilidad usos lucrativos (m2c)	220.890

ORDENACION PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS

Parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2c)	nº de plantas
Servicios Terciarios			
ST-01	2.077	22.410	12
ST-02	1.872	20.156	12
ST-03	3.600	18.464	8
ST-04	1.872	20.156	12
ST-05	3.600	18.464	8
ST-06	1.872	20.156	12
ST-07	1.872	20.156	12
ST-08	3.600	18.464	8
ST-09	1.872	20.156	12
ST-10	1.512	12.038	12
ST-11	2.726	13.875	8
ST-12	3.600	16.395	8
Total	30.075	220.890	

SISTEMAS GENERALES

Parcela	Superficie (m2)	Parcela	Superficie (m2)
Espacios libres (SG)		Servicios de interés público y social (SIPS)	
SGEL-01	11.189	SGS-01	39.308
SGEL-02	5.298	* Equipamiento Administrativo (Ciudad de la Justicia)	
SGEL-03	79.136	Edificabilidad	
SGEL-04	51.547	Transporte e Infraestructuras	
SGEL-05	38.419	SGI-01	5.803
SGEL-06	40.789	SGI-02	2.025
Total	226.458	Total	7.828

SISTEMAS LOCALES

Parcela	Superficie (m2)	Parcela	Superficie (m2)
Espacios libres (SL)		Servicios de interés público y social (SIPS)	
SL-01	7.965	S-01	5.289
SL-02	11.598	S-02	5.563
SL-03	10.210	S-03	2.460
SL-04	7.079	S-04	1.359
SL-05	7.079	S-05	850
SL-06	9.789	S-06	2.475
SL-07	6.055	S-07	3.117
SL-08	4.825	S-08	3.232
Total	64.600	Total	24.345

Equipamientos Deportivos	
D-01	18.656

Equipamientos Educativos	
E-01	17.547
E-02	9.890
E-03	3.231

Red Vial		Total	30.668
Total	108.087		

----- AMBITO DEL SECTOR

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SOU-DR-01 "LOS GORDALES"

ZONIFICACIÓN 1:2000 O-01
NOVEMBRE 2009

CUADRO DE COORDENADAS

Nº PUNTO	X	Y	Z
1	233692.09	140756.11	6.147
2	233933.54	140564.43	6.630
3	234131.21	140520.19	5.700
4	234340.27	140503.42	5.320
5	234498.22	140503.82	5.200
6	234680.96	140504.29	7.196
7	234689.46	140504.31	7.256
8	234829.47	140520.75	7.150
9	235574.37	140682.78	6.743
10	233904.47	140435.97	6.586
11	234103.40	140392.51	6.133
12	234111.81	140391.28	6.096
13	234340.56	140385.87	6.229
14	234498.51	140386.27	6.527
15	234681.30	140386.74	7.121
16	234689.80	140386.76	7.237
17	234861.18	140441.00	7.720
18	235350.28	140655.32	6.880
19	233401.13	140468.86	9.620
20	233551.82	140434.76	8.234
21	233887.03	140358.91	6.363
22	234690.34	140202.95	7.160
23	233320.62	140391.03	9.360
24	233384.34	140394.65	7.597
25	233559.63	140354.78	7.540
26	233870.60	140286.27	6.400
27	234021.77	140236.21	6.200
28	234146.77	140238.65	6.200
29	234581.01	140108.31	6.610
30	234690.66	140093.13	6.700

ALINEACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN LAS TRES PRIMERAS PLANTAS

VIII

PLANTA BAJA + 7

XII

PLANTA BAJA + 11

ÁMBITO DEL SECTOR

- CALZADAS
- ACERAS
- APARCAMIENTOS
- CARRIL BICI
- ÁMBITO DEL SECTOR

NO 800
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
UPV-SEVILLA

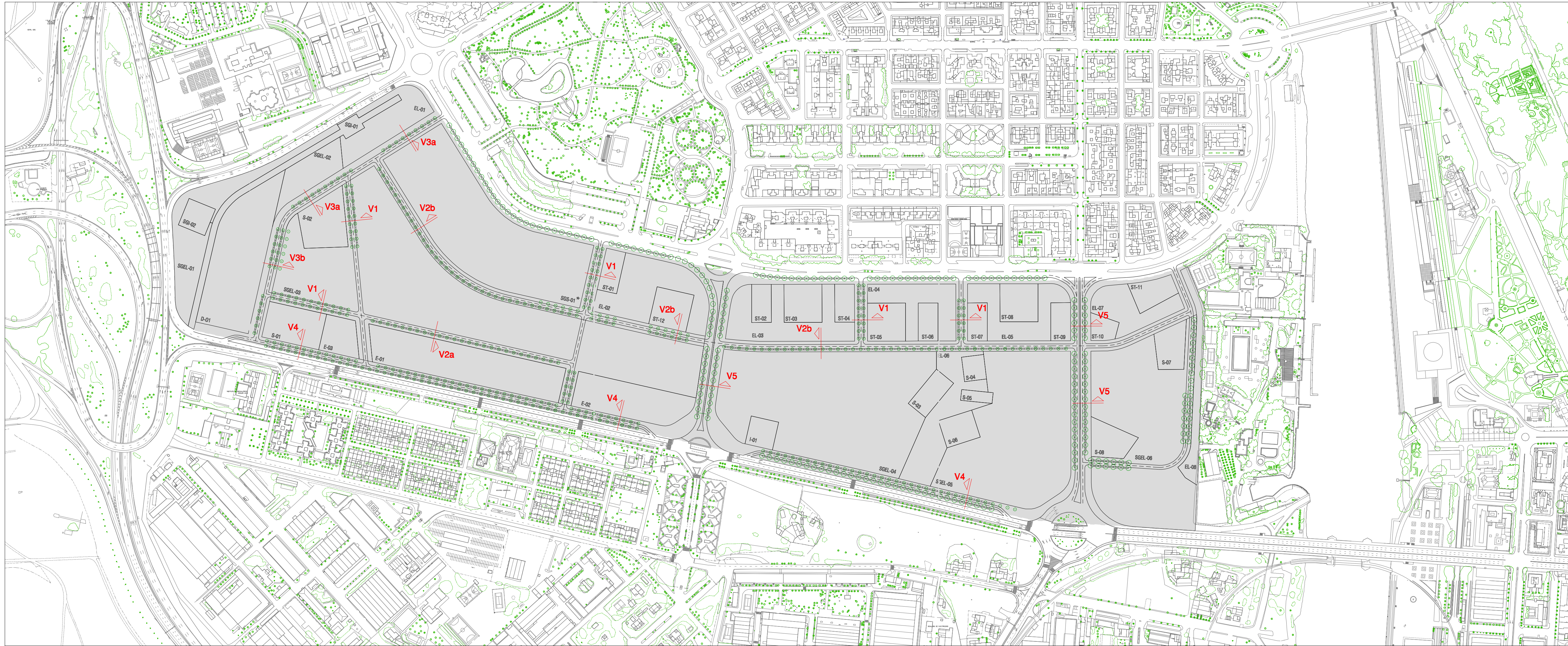
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SOU-DR-01 "LOS GORDALES"

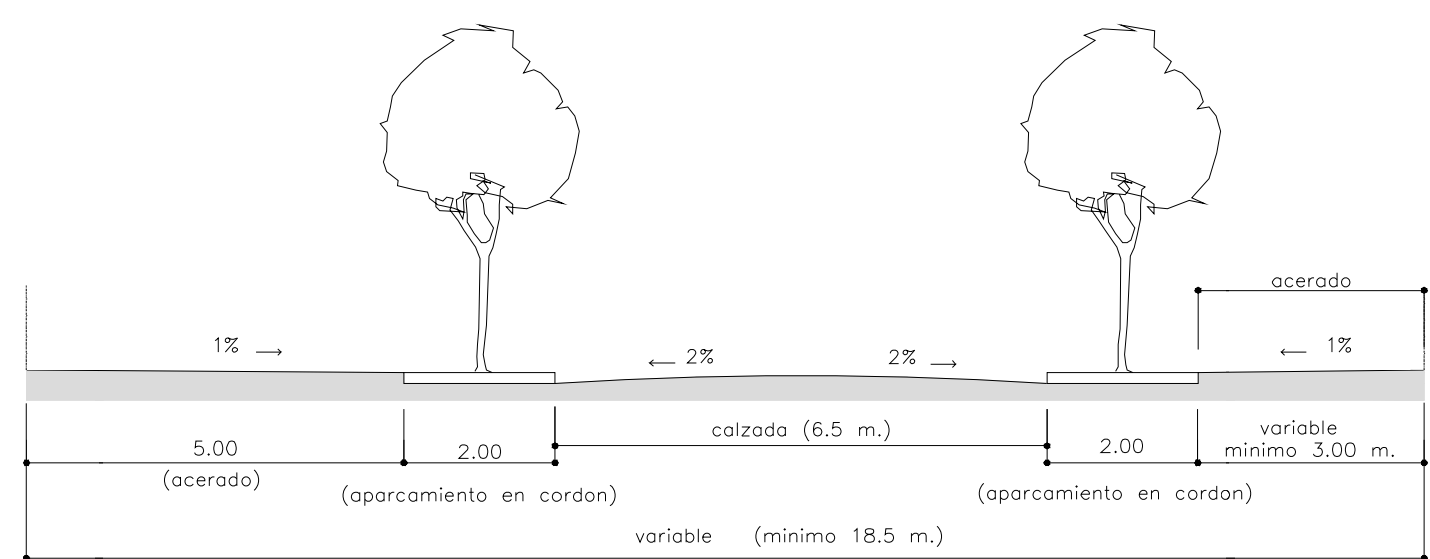
VIARIO

1:2000

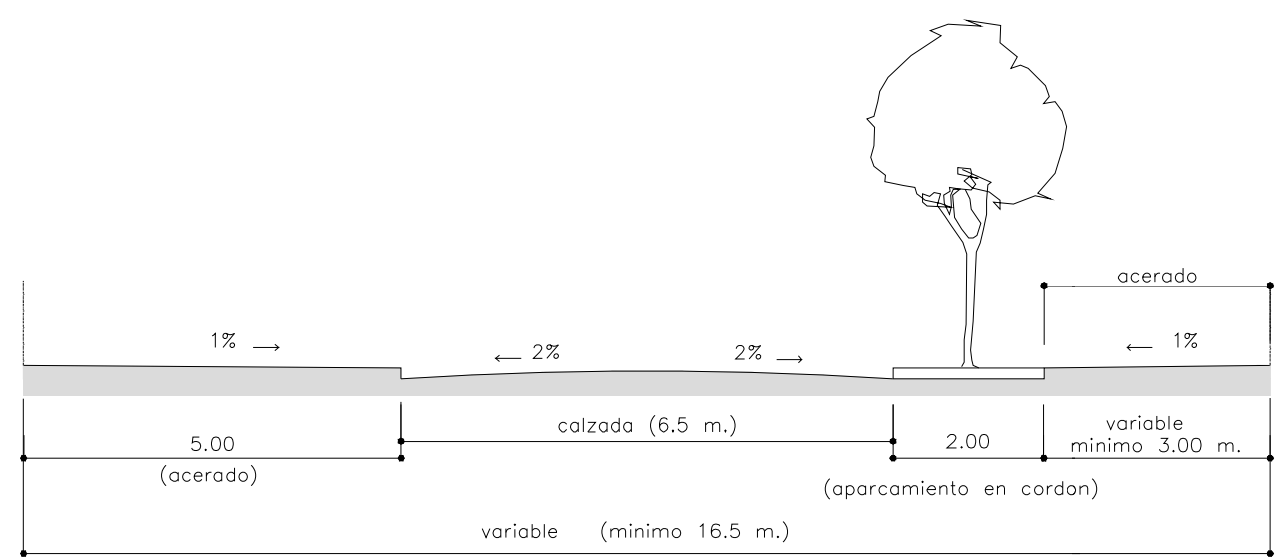
O-03
NOVIEMBRE 2009



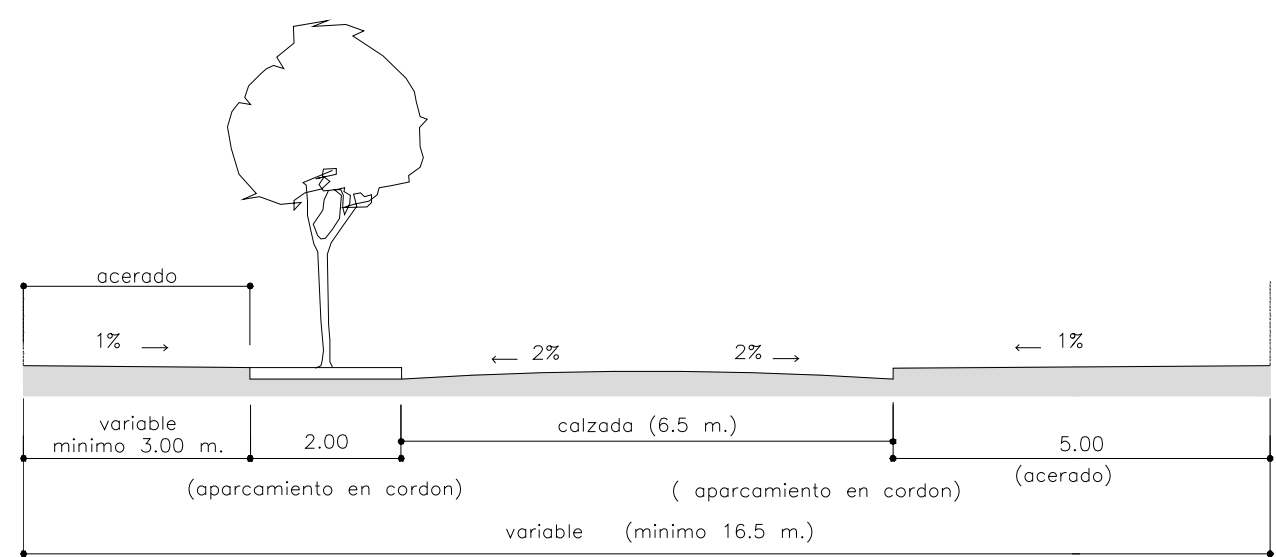
PLANTA GENERAL



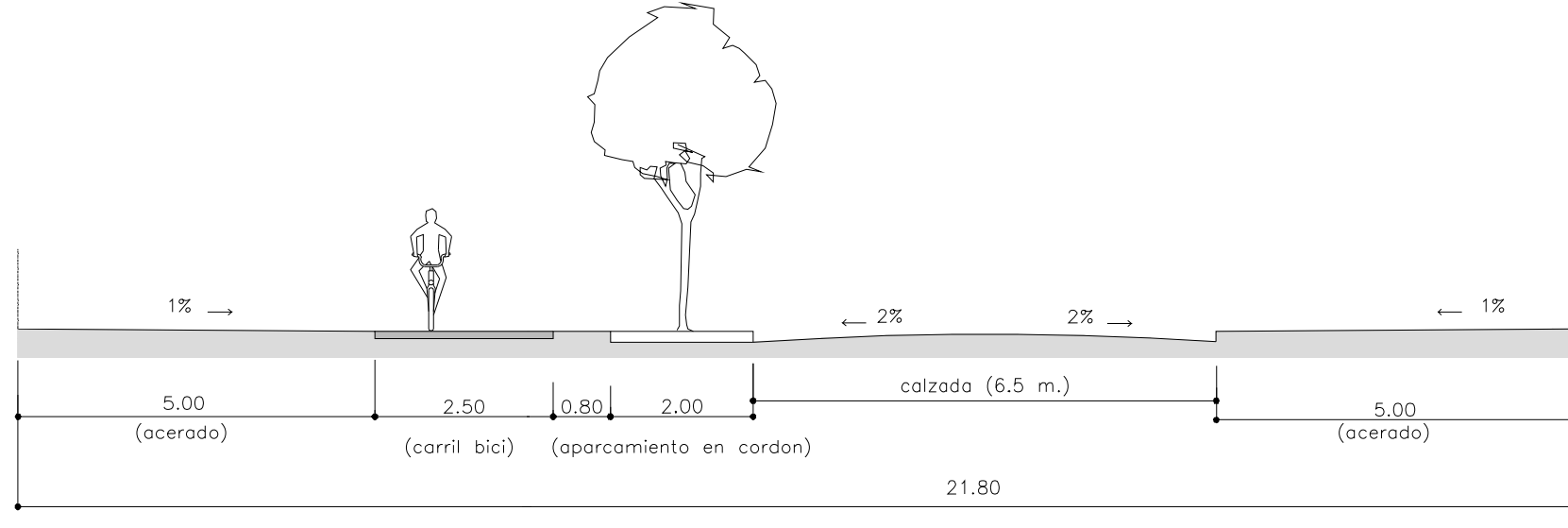
SECCION TIPO V1



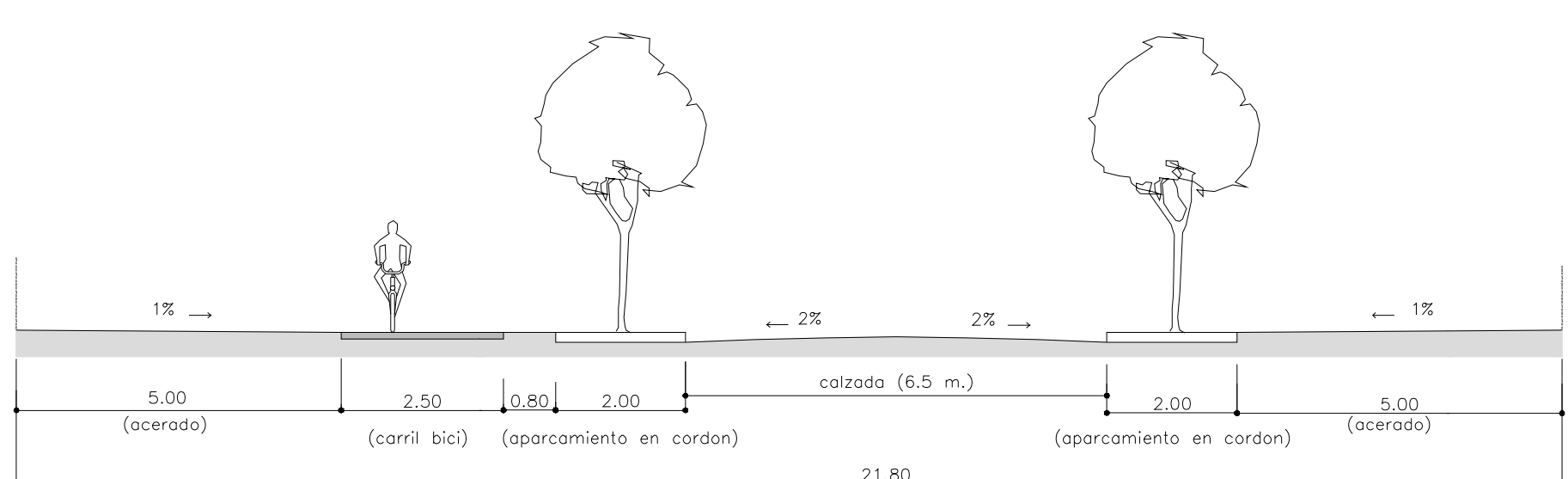
SECCION TIPO V2a



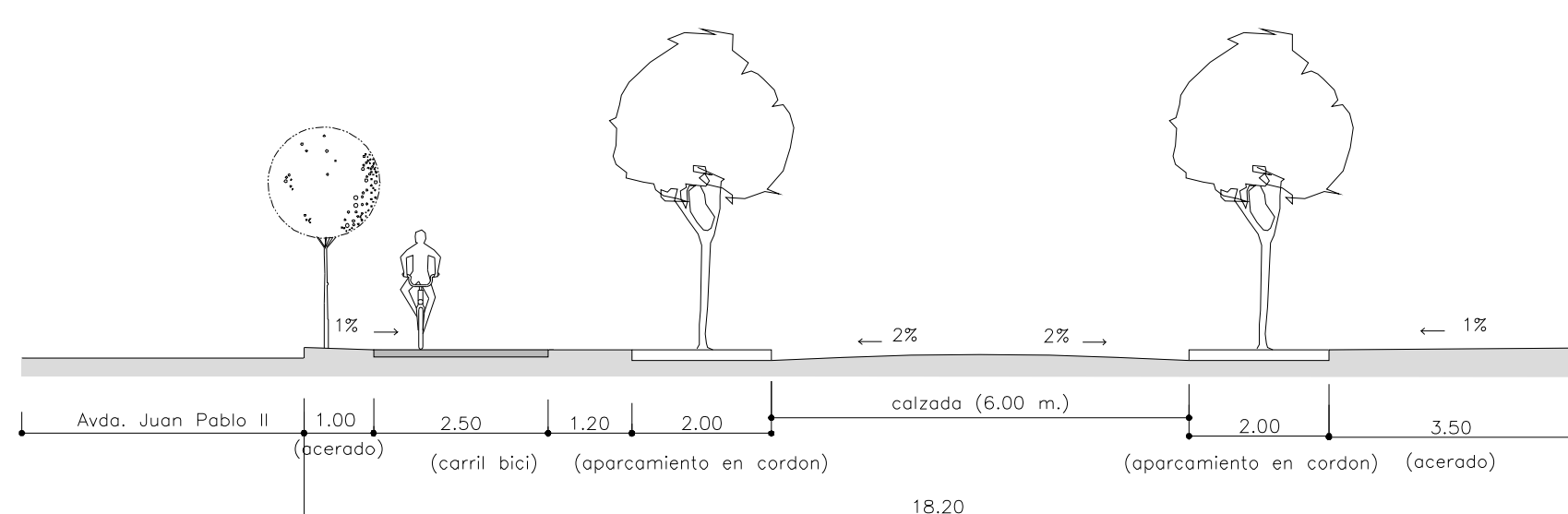
SECCION TIPO V2b



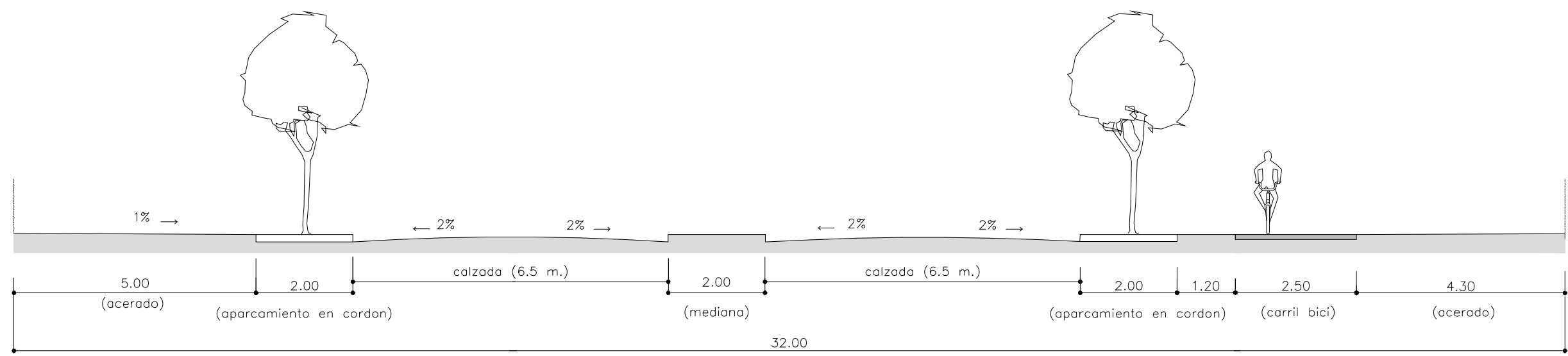
SECCION TIPO V3a



SECCION TIPO V3b



SECCION TIPO V4



SECCION TIPO V5

URBANIZACIÓN GENERAL PRIMARIA
URBANIZACIÓN SECUNDARIA O DIFERIDA.
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
URBANIZACIÓN SECUNDARIA O DIFERIDA. VARIOS

ÁMBITO DEL SECTOR

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SOU-DR-01 "LOS GORDALES"

PLAN DE ETAPAS

1:2000

O-05

127 00-00

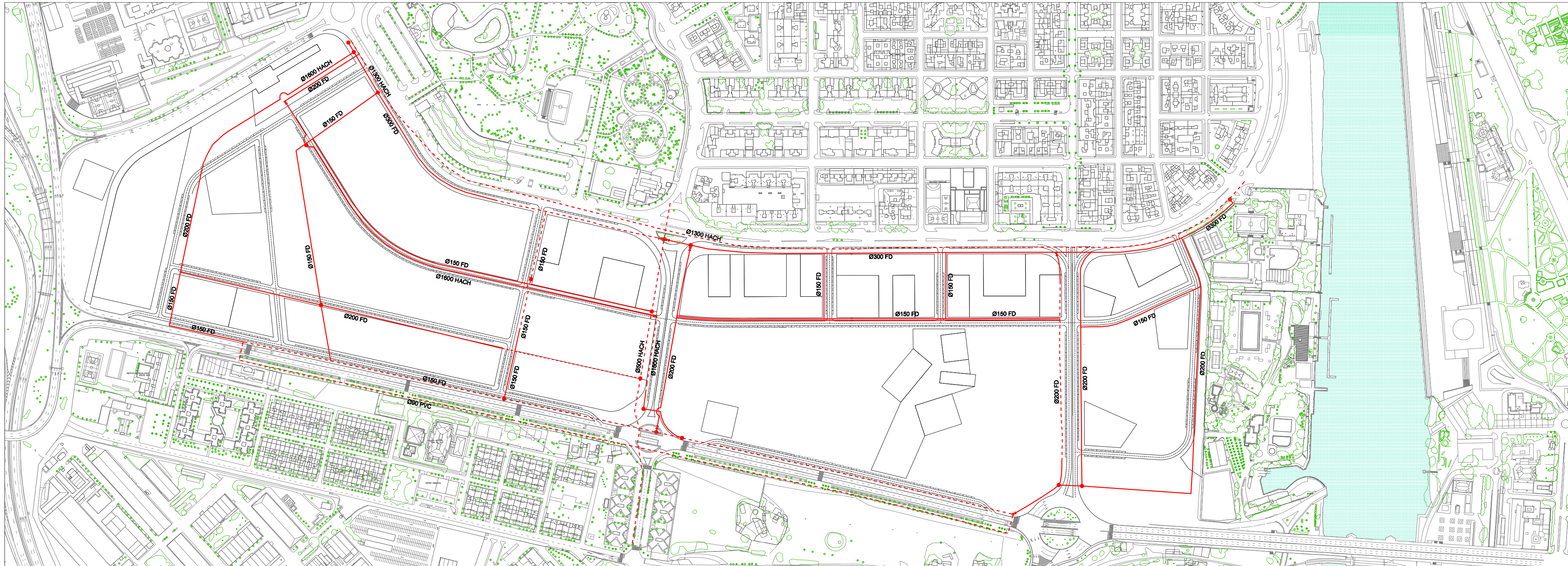
NOVIEMBRE 2009

20 NOV. 2009

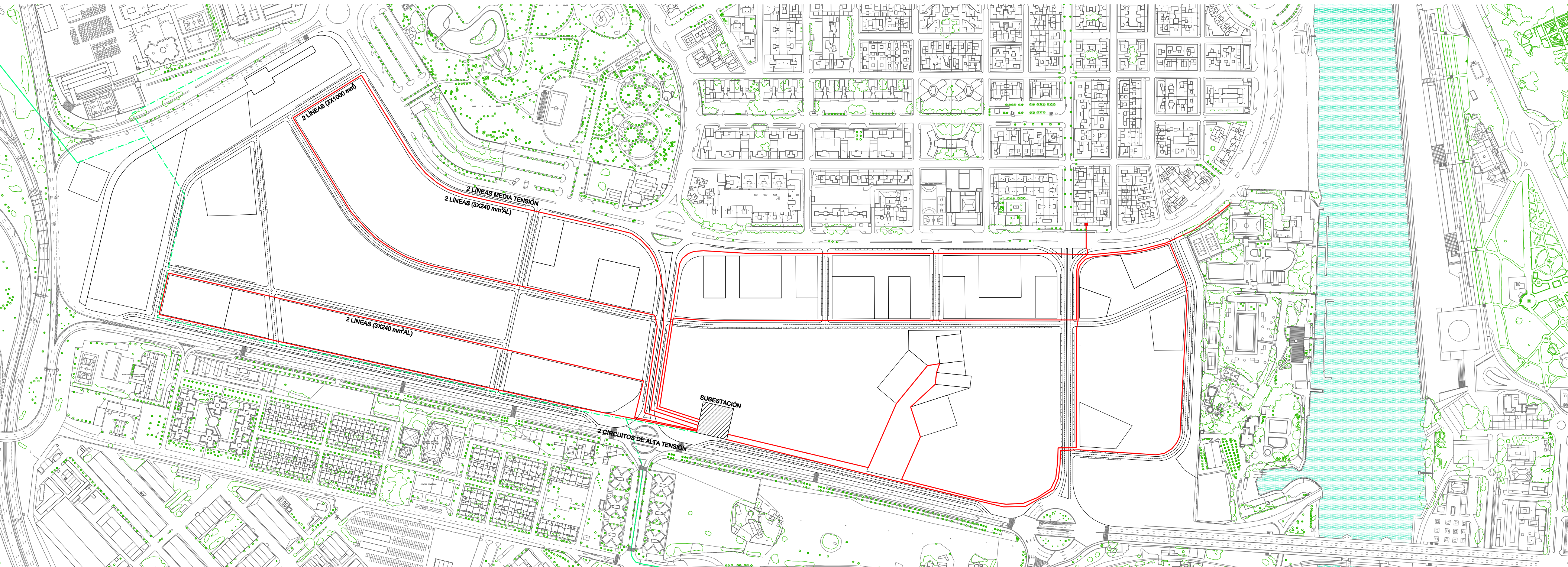
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



INSTALACIÓN PROPUESTA DE SANEAMIENTO 1:4.000

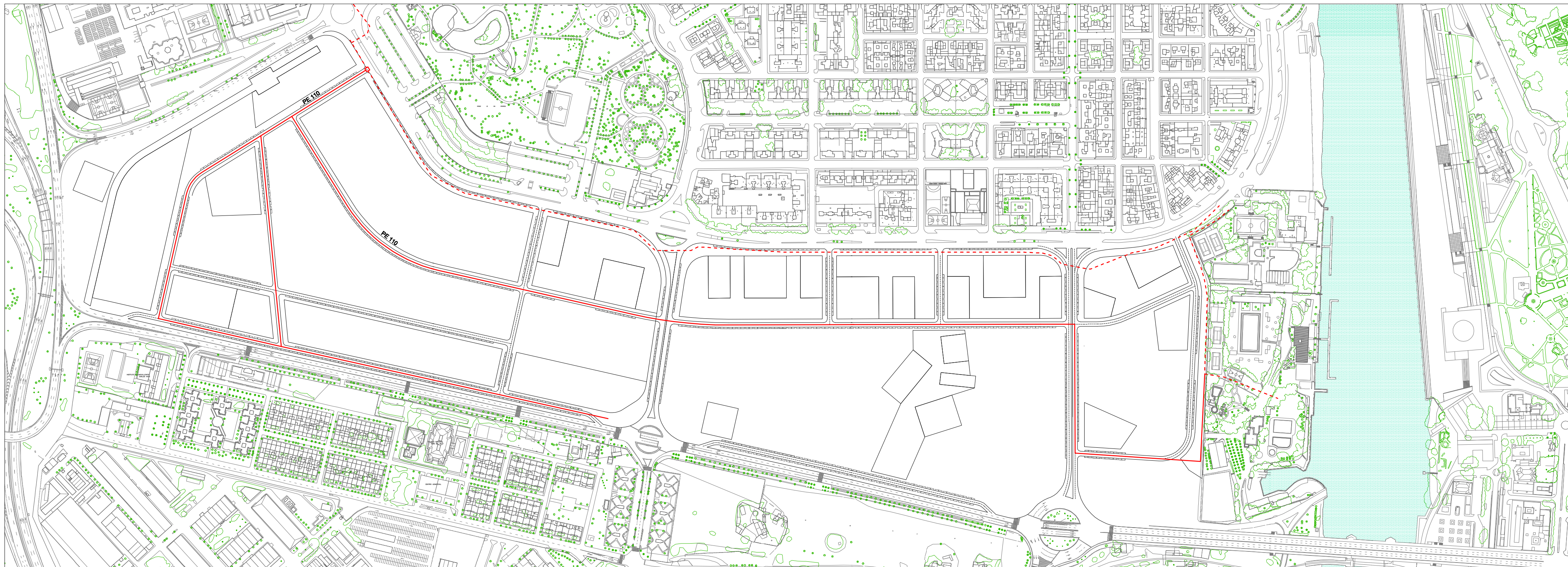


INSTALACIÓN PROPUESTA DE ABASTECIMIENTO 1:4.000



INSTALACIÓN PROPUESTA DE ELECTRICIDAD 1:4.000

RED DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE
RED DE ALTA TENSIÓN PROYECTADA
RED DE MEDIA TENSIÓN



INSTALACIÓN PROPUESTA DE GAS 1:4.000

LEYENDA
— INFRAESTRUCTURA PROYECTADA
--- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

