



SEVILLA ACTIVA M.P. S.A.U

REGISTRO DE ENTRADA

06/05/2025 10:29

ENTRADA NÚMERO: 397

Documento de Avance/Borrador
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO"
Sevilla

INICIATIVA



SEVILLA ACTIVA MP SAU

EQUIPO

eddea

Arquitectura y
Urbanismo SLP

FACTOR(IA)

arquitectura ingeniería urbanismo

FECHA

MAYO 2025

Objeto

El presente documento desarrolla las determinaciones del Plan Especial para el ámbito de "Cortijo del Cuarto" del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Sevilla.

La ordenación de estos suelos queda enmarcada dentro de una actuación global promovida por Sevilla Activa S.A para mejorar y transformar el ámbito espacial denominado Cortijo de Cuarto, cuyos terrenos se sitúan en suelos de los términos municipales de Sevilla y Dos Hermanas.

Antecedentes

Por iniciativa de la sociedad Sevilla Activa y la entonces denominada Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) se desarrolla un concurso de ideas, que deriva en la redacción de un Plan Parcial de Ordenación de los sectores SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" y SUS-DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur" del PGOU de Sevilla. La tramitación del documento de planeamiento no se llevó a término, quedando paralizado el procedimiento.

Posteriormente, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) incorpora como área de oportunidad la zona denominada "R20 Cortijo del Cuarto", donde se incluyen suelos de Sevilla y Dos Hermanas. En el mismo área de oportunidad se incorpora un parque aproximado de seis mil viviendas, destinándose a vivienda protegida el cincuenta por ciento de las mismas.

Por otra parte, la legislación del suelo ha evolucionado en los últimos años con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley (RGLISTA).

En este contexto se promueve la realización de un documento de Másterplan que abarca la totalidad de los terrenos de Cuarto que sirve de impulso para la convocatoria del concur-

so para la "Consultoría para el desarrollo urbanístico de los terrenos de "Cuarto" en los términos municipales de Sevilla y Dos Hermanas".

Como resultado de este proceso de licitación, el equipo liderado por la UTE EDDEA Factor(IA) formada por la sociedades EDDEA y Factor(IA) resultó adjudicataria de los trabajos.

Justificación del instrumento de ordenación

El Plan Especial es la figura que el PGOU prevé para la ordenación de estos suelos.

Por su parte, el artículo 70 de la LISTA establece que los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación urbanística en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Asimismo, podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.

En este caso, su ámbito es municipal de acuerdo con su objeto y finalidad. La delimitación mismo viene establecida por el propio PGOU.

La competencia para su tramitación y aprobación corresponde al municipio, en virtud del art. 75 de la LISTA, al tratarse de un plan especial de incidencia municipal.

El procedimiento se inicia con el presente documento de Avance siguiendo las determinaciones del art. 77 de la LISTA, que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental.

Por otro lado, según lo recogido en el art. 40.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), al tratarse de un Plan Especial con objeto incluido en los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la LISTA, se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Iniciativa

La iniciativa de los trabajos parte de la sociedad SEVILLA ACTIVA MP SAU, con domicilio en Avda. de la Constitución nº 24, 6ª planta, Pasaje de los Seises, Sevilla y con nº de C.I.F. A 41/420191.

Equipo redactor

La Oficina Técnica Cuarto (OTQ) es la entidad responsable de dirigir y gestionar los proyectos de desarrollo de los Terrenos de Cuarto en los términos municipales de Sevilla y Dos Hermanas (Sevilla).

La redacción de este documento ha corrido a cargo del equipo OTQ liderado por la UTE EDDEA Factor(IA), con CIF: U75527333 y domicilio a efecto de notificaciones José Delgado Brackenbury nº 9, 41011, Sevilla.

Dirección:

José María de Cárdenas Domínguez-Adame

Miguel Ángel Rojas Rodríguez

Cristina Salazar Ramírez

José Antonio Ruiz Villén

Javier Olmedo Granados

María Rocío Vázquez Romero

Equipo Técnico:

Rosa Estrada López

Claudia Rojas Lavado

María Murillo Romero

Agustín González León

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 5

1. Descripción general del ámbito de actuación y de sus asentamientos de población	6
2. Análisis de las características principales del planeamiento vigente y de su ejecución	11
3. Análisis de las infraestructuras supramunicipales	16
4. Análisis de las vinculaciones medioambientales	20
5. Análisis de Movilidad y Accesibilidad	31
6. Afecciones y Servidumbres	33
7. Estructura parcelaria	36
8. Principales problemas urbanísticos objeto de planeamiento	37

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN 39

1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información	40
2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía	41
3. Procesos participativos en la redacción del documento de avance/borrador	42

MEMORIA DE ORDENACIÓN 43

1. Objetivos generales y estrategia de ordenación	44
2. Alternativas de la ordenación	46
3. Evaluación de las alternativas	52
4. Claves de la ordenación seleccionada	54
5. Justificación del cumplimiento de la legalidad urbanística	59

CARTOGRAFÍAS 60

RESUMEN EJECUTIVO 62

1. Introducción	63
2. Alcance y Justificación del instrumento de ordenación	64
3. Delimitación del ámbito	65
4. Alternativas de ordenación	66
5. Evaluación de las alternativas	67
6. Claves de la ordenación seleccionada	68
7. Ámbito de Suspensión	69
8. Cartografías	70

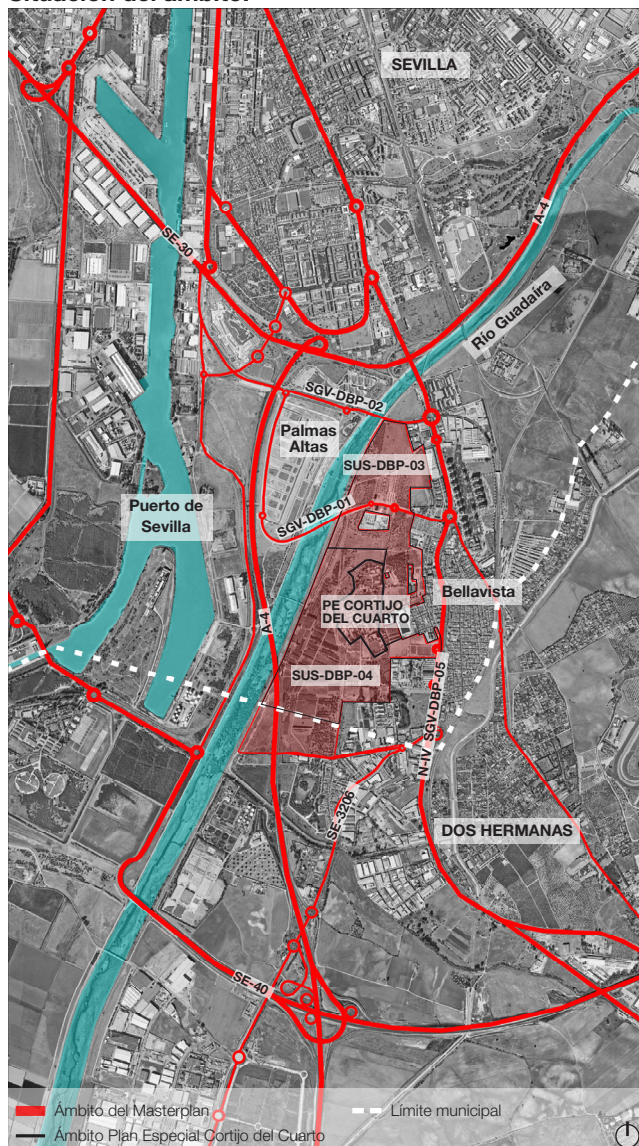
MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO PLAN ESPECIAL "CORTIJO DEL CUARTO" Sevilla

Documento de Avance/Borrador

1. Descripción general del ámbito de actuación y de sus asentamientos de población

1.1. Situación y análisis del entorno urbano

Situación del ámbito.



El ámbito de actuación de este Masterplan que abarca la totalidad de los Terrenos de Cuarto incluye los sectores de suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Sevilla SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" y SUS-DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur", y SEN-3 "Cortijo del Cuarto" de Dos Hermanas, y los suelos del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" de Sevilla, y del Plan Especial "Parque Cortijo de Cuarto" de Dos Hermanas.

Este Documento de Avance del planeamiento se centra en los terrenos incluidos en el ámbito delimitado por el **Plan Especial "Cortijo del Cuarto"**, situado en el término municipal de Sevilla.

El ámbito del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" se encuentra delimitado físicamente por el sector SUS DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur" al norte, al sur y al oeste, y por el sector SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" al este.

Al igual que sucede con el ámbito completo de los Terrenos de Cuarto, su historia urbana se encuentra vinculada a los cambios hidrológicos de Sevilla hacia el sur, de sus límites naturales: los arroyos Tagarete y Tamarguillo, y el río Guadaira; y a las obras de ampliación y mejora del Puerto de Sevilla. Estos **condicionantes hidrológicos han sido determinantes** para la conformación del entorno del ámbito, cuyo desarrollo se intensifica a partir de la Exposición Iberoamericana de 1929 y la construcción de la Corta de Tablada. Mejorando, de este modo, la accesibilidad de Sevilla al sur e implementando usos industriales e importantes infraestructuras, tales como los cuarteles de artillería y caballería y el antiguo Hospital Militar, que impulsaron el rápido crecimiento del núcleo de Bellavista.

Como consecuencia de la urbanización de la zona sur de Sevilla se llevan a cabo hasta mediados del siglo XX importantes

obras hidráulicas que potenciaron la importancia del río Guadaira. Se deriva hacia el arroyo Tamarguillo la cabecera del arroyo Tagarete, y el Tamarguillo, que ya estaba embovedado, se deriva hacia el río Guadaira, eliminando así al Tamarguillo de la zona urbana y evitando su desembocadura en la Corta de Tablada. Finalmente, el río Guadaira se encauza en paralelo a la Corta de Tablada para su desagüe fuera de esta.

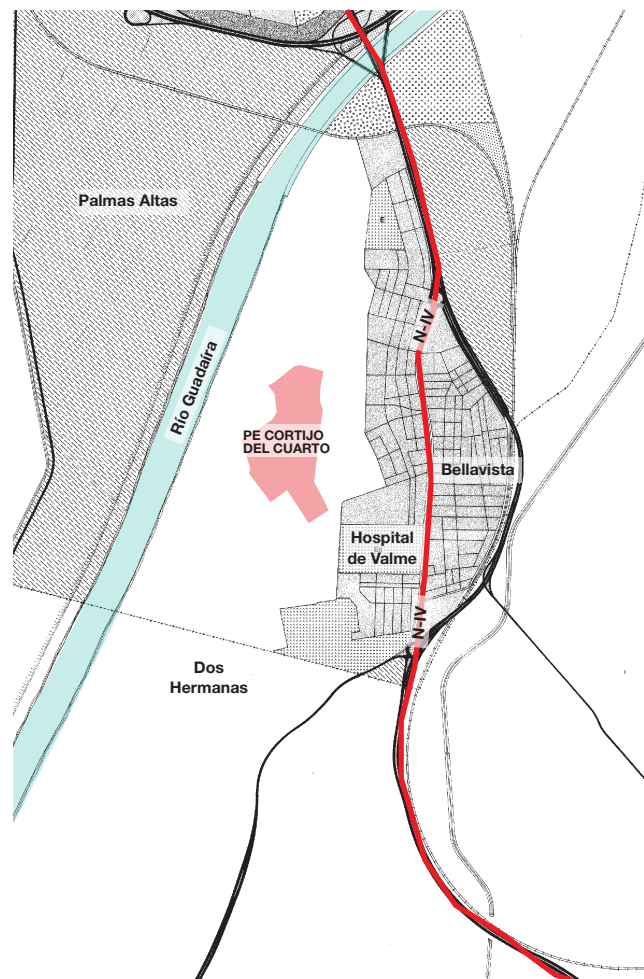
Evolución del ámbito y su entorno a través de los documentos urbanísticos

El Plan General de Ordenación de Sevilla de 1946 no realiza modificaciones sustanciales del área. Sin embargo sí que previó la posibilidad de un crecimiento residencial de baja densidad "viviendas unifamiliares con jardín" en el área de los Bermejales, y el diseño de un sistema viario complementario en dos ejes norte-sur, uno colindante a la desviación del río Guadaira por el este y otro apoyando el camino histórico de acceso a el Cuarto; y en dirección este-oeste otros dos ejes coincidentes con los caminos históricos (al norte con la barriada Elcano y al sur con el antiguo camino de acceso al sur de Tablada). En cualquier caso, los suelos del ámbito se mantuvieron como rústicos. Con respecto a los terrenos pertenecientes a Dos Hermanas, surge en 1956 la Barriada Nuestra Señora de Valme o Casas Baratas como avanzadilla del nuevo trazado de la N-IV Sevilla-Cádiz. Esta barriada se colmata prácticamente en 1965.

La obra hidráulica clave para entender las transformaciones más recientes producidas en el ámbito es el **Canal Sevilla-Bonanza**, que solventaba los problemas de calado del Guadalquivir y permitía la navegabilidad del mismo hasta Bonanza en Sanlúcar de Barrameda.

1. Descripción general del ámbito de actuación y de sus asentamientos de población

1.1. Situación y análisis del entorno urbano



Estructura del Territorio Municipal. PGOU Sevilla, 1987

Posteriormente, el PGOU de Sevilla de 1962, que recogía tanto el Canal Sevilla-Bonanza como el **encauzamiento del Guadaira**, preveía una estructura para la zona en la que se construía un sistema viario de un eje paralelo al nuevo cauce del Guadaira a su oeste, para servir a los suelos industriales previstos a lo largo del Canal, una variante de la carretera de Cádiz al oeste del barrio de Bellavista, y la supresión de la conexión ferroviaria entre el apeadero de la Salud y la margen izquierda del Puerto.

En 1967, se lleva a cabo el Estudio de la Red Arterial Viaria que, sobre el papel, afectaba directamente al ámbito de los Terrenos de Cuarto, y que preveía una nueva variante de la carretera de Cádiz al este de Bellavista para mejorar la accesibilidad de la zona.

De las obras proyectadas, durante la década de los setenta, se realiza la cabecera del Canal Sevilla-Bonanza y el nuevo encauzamiento del Guadaira, sin ninguno de los viales proyectados. Esto supuso, desde el punto de vista territorial, la ruptura del orden preexistente y la supresión de la totalidad de las conexiones entre el ámbito de los Terrenos de Cuarto y la ciudad consolidada, quedando como única conexión la carretera de Cádiz al oeste de Bellavista.

Paralelamente se produce la **consolidación edilicia de la margen oeste de la carretera de Cádiz (N-IV)**, con edificaciones como el Hospital de Valme, y la implementación de edificación dotacional (Instituto de Formación Profesional Bellavista, Instituto de Bachillerato de Bellavista y un Colegio Público) en el interior del ámbito, lo que imposibilitó la construcción de la vía que daba accesibilidad al área. De manera que, cuando se inicia la revisión del PGOU de Sevilla de 1987, en 1985, la situación del ámbito es muy compleja y se caracteriza porque se han eliminado todas las relaciones viarias entre el norte y el sur del ámbito debido a la ejecución del nuevo cauce del Guadaira, y por la consolidación de los márgenes de la

carretera de Cádiz, imposibilitándose una conexión transversal de mayor rango. Asimismo, la variante que iba a resolver la accesibilidad a la zona resulta imposible de ejecutar por la incorporación de las dotaciones en su interior.

Esta situación queda refrendada por las directrices establecidas por el PGOU de Sevilla de 1987 que limitaban tanto el crecimiento como la accesibilidad del ámbito, al abandonar el Eje Norte-Sur y cambiar la previsión de acceso ferroviario al Puerto. Estas directrices obvian cuestiones como el crecimiento residencial e industrial de Dos Hermanas y la importancia de los movimientos interprovinciales con Cádiz que obligaban, a inicios de los noventa, a la ejecución de una **variante general de la carretera de Cádiz desde la Autopista AP-4**, cuyo trazado se desarrollaba entre los suelos de Palmas Altas y del Cortijo de Cuarto.

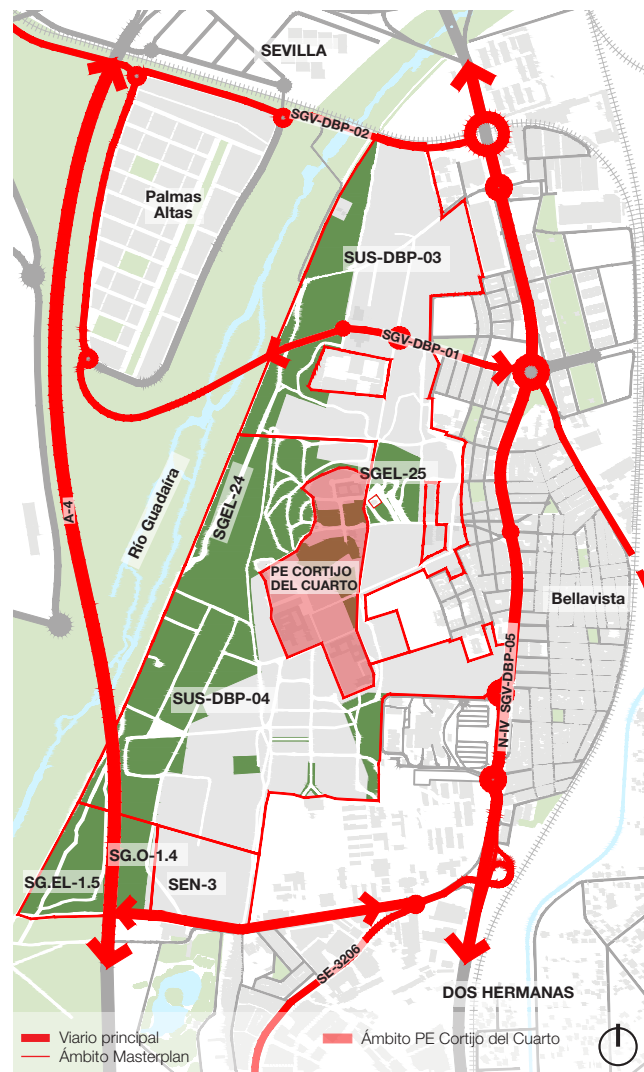
Con respecto al uso de los suelos, el PGOU de Sevilla de 1987 clasificaba los terrenos del ámbito de los Terrenos de Cuarto como mayoritariamente no urbanizables, a excepción de una franja estrecha destinada a uso residencial, colindante con la barriada de Bellavista, y de una zona para grandes equipamientos al sur. Por otro lado, desde el PGOU de Dos Hermanas, también de 1987, se preveía una demanda metropolitana con una tendencia de localización en la autovía Sevilla-Cádiz y un fuerte componente de actividades terciarias y de servicios.

En definitiva, las medidas planteadas por el PGOU de Sevilla de 1987 generaron más problemas territoriales sobre la zona que soluciones para su integración en la estructura proyectada, debido al fraccionamiento de la unidad territorial sin prever obras complementarias que repusieran el orden perdido. En 1992 se finalizan las obras de remodelación de la red ferroviaria propuesta por el plan del 1987: nueva estación central de Santa Justa, Puente ferroviario de las delicias y variante de acceso ferroviario al Puerto de Sevilla para conectar ambas márgenes del río.

1. Descripción general del ámbito de actuación y de sus asentamientos de población

1.1. Situación y análisis del entorno urbano

Red viaria principal



La normativa vigente

Desde el PGOU de Sevilla de 2006 se clasifican los suelos ámbito del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" como suelo urbano consolidado. El PGOU prevé los siguientes sistemas generales en el entorno inmediato del ámbito:

- **SGEL-24. Parque Guadaira-"Cortijo de Cuarto".** Se trata del Parque Urbano localizado en la margen izquierda del Guadaira, con una anchura de 100 metros, y del entorno norte y oeste de la zona de los Cortijos. La superficie total prevista para este sistema es de 294.200m². Situado en el borde oeste del ámbito del Plan Especial.
- **SGEL-25. Parque Ermita de Valme.** Se trata de un Parque Urbano localizado en el entorno de la Ermita de Valme. La superficie prevista es de 36.635 m². Ubicado en el límite este del ámbito del Plan Especial.

Con respecto a la calificación del suelo, desde el PGOU de Sevilla de 2006 se determina que los suelos del ámbito están calificados con uso pormenorizado de Servicios Terciarios en la subzona de Edificación terciaria abierta (ST-A)

Las Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A) son las definidas en el artículo Artículo 12.12.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Los parámetros urbanísticos vigentes respecto a las aodenanzas son los siguientes:

Edificabilidad máxima: 0.5 m²t/m²s

Alturas máximas permitidas: 3

Condiciones de uso:

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

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

a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de unas viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

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

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

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

1. Descripción general del ámbito de actuación y de sus asentamientos de población

1.1. Situación y análisis del entorno urbano

Usos del suelo



Las preexistencias como dato de partida

El ámbito del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" se encuentra rodeado en la actualidad por suelos de predominante uso residencial, servicios terciario y dotacional. Dentro de todos los elementos presentes en el ámbito de los Terrenos de Cuarto, se destacan los siguientes como los predominantes sobre el territorio, a tener en cuenta para la ordenación futura del ámbito objeto de este Avance y del Cuarto:

- **La Ermita de Nuestra Señora de Valme** que acoge anualmente una de las manifestaciones iconográficas mas relevantes de la provincia de Sevilla: la Romería de nuestra Señora de Valme. Actividad de interés Etnológico inscrita como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en el Decreto 510/2022 de 27 de septiembre de 2022, y registrada como Patrimonio Cultural Inmaterial Español con número de registro: 30247. En este sentido, es **imprescindible preservar no solo el edificio, sino sobre todo, el paisaje que lo rodea para proteger esta manifestación socio cultural que atrae a tantos peregrinos.**
- **El Cortijo de Cuarto.** Enclave histórico por su fuerte tradición agrícola desde la Edad Media, forma parte del conjunto de construcciones que se diseminan por el campo andaluz ligados a la explotación de la tierra. El cortijo, junto con su torre, es **uno de los pocos bienes patrimoniales de este tipo conservados en los alrededores de Sevilla.** Localizado en atalaya, su dominio sobre el territorio del entorno en dirección al valle, constituye un valor indisoluble de la edificación. Se encuentra inscrito como monumento Bien de Interés Cultural en el BOE del 29/06/1985.
- **La estructura urbana del viario preexistente y programada,** conexión con el entorno.
- **El Hospital de Valme,** equipamiento sanitario de gran rango del área.
- **El Cuarto como ecotono: zona de transición entre sistemas ecológicos diferentes y adyacentes.** El Cuarto es un espacio de transición entre el medio urbano y el rural que puede considerarse un "ecotono". Los ecotonos son ricos en diversidad y productividad porque combinan características de distintos sistemas, lo que genera variedad de recursos, microhábitats, y oportunidades para la coexistencia de especies.

1. Descripción general del ámbito de actuación y de sus asentamientos de población

1.2. Contexto sociocultural

Topografía y principales hitos



De Quarto: Una importante infraestructura Natural y Cultural de Sevilla

Los terrenos del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" se encuentran situados en el ámbito del Cortijo de Quarto. Este espacio es quizás **el último enclave territorial del municipio donde se puede entender la histórica vinculación de la ciudad con el medio rural y fluvial que lo rodea**. Es un espacio emblemático que no solo ilustra la evolución agrícola y cultural de la región, sino que se constata como el principal nexo de conexión entre lo urbano y el medio rural a través del río Guadalquivir. En el análisis del mismo se han identificado un conjunto de valores que refuerzan esta percepción:

- **Valores naturales:** la morfología del terreno es uno de los elementos que caracterizan de manera significativa estos suelos. Su posición estratégica frente al Guadalquivir ha permitido que arraigara en ellos una profunda tradición agraria que continúa en la actualidad con la explotación cultivos, y de espacios libres naturales de gran entidad. Asimismo, la presencia en el área de zonas de mayor altura, donde se enclavan los principales asentamientos humanos, lo ha identificado como una zona de especial interés paisajístico.
- **Valores productivos:** Apoyada por la morfología y las preexistencias naturales del terreno se ha desarrollado a lo largo de los siglos una fuerte tradición agrícola que ha dejado su impronta en el territorio. Desde la Edad Media y el Renacimiento existen testimonios de cultivos tradicionales como el cereal, el olivo y la vid vinculados al antiguo Cortijo de Quarto. Esta tradición agraria se mantiene durante el siglo XVIII dedicándose a la producción de aceite de oliva y vino y, en el siglo XIX, con la industrialización, se diversifica hacia cultivos de frutas y verduras. Albergando, en la actualidad, cultivos de especies vegetales. De esta tradición agrícola también deriva la instalación en el

área de dos silos para la recepción (1967) y selección de semillas (1971) como parte de la Red Nacional de Silos y Graneros que se implanta en el territorio nacional desde 1940 a 1990.

- **Valores culturales:** se sitúan en la zona una serie de elementos de reconocido carácter patrimonial representativos de la arquitectura andaluza como: el antiguo Cortijo de Quarto y su torre medieval (inscritos como monumento BIC por su valor arquitectónico), el nuevo Cortijo de Quarto, los silos, los pinares en el entorno de la Ermita de Nuestra Señora de Valme y la propia Ermita. Hitos, todos ellos, del paisaje del Cuarto.
- **Valores etnológicos:** se destaca, por su singularidad, la representatividad que tiene para el área la Ermita de Nuestra Señora de Valme y la romería a la que da nombre (declarada BIC por su valor etnológico) cuya tradición se remonta a finales del siglo XIX y que congrega, en la actualidad, a 200.000 romeros, siendo considerada la tercera mas importante de España.

Se identifica un paisaje en el que la naturaleza y los espacios de cultivo son dominantes, así como la ocupación de su suelo por edificaciones residenciales de baja densidad, tipo unifamiliar adosada en la zona que limita con el área del masterplan. Esta densidad de la edificación va aumentando a medida que se incorpora la trama urbana al barrio de Bellavista y a la carretera N-IV, con edificaciones residenciales plurifamiliares.

También derivado de esta tradición agraria se instala en las últimas décadas del siglo XX la Escuela de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Cortijo de Quarto, de gran arraigo en el área hasta que es trasladada a inicios del siglo XXI.

En definitiva, el ámbito de Cortijo de Quarto se caracteriza por una fuerte impronta agrario-cultural que ha determinado la ocupación del mismo y el paisaje generado.

2. Análisis de las características principales del planeamiento vigente y de su ejecución

2.1. Plan de ordenación del territorio de la aglomeración urbana de Sevilla

El documento del **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla** (en adelante POTAUS), incluye la totalidad de la actuación del Cortijo del Cuarto como un Área de Oportunidad Residencial "**R20. Cortijo del Cuarto**", inscrita en los términos de Sevilla y Dos Hermanas. Para la misma determina una superficie de 155 hectáreas a desarrollar en tipo de área residencial y de acuerdo al planeamiento vigente: el PGOU de Sevilla de 2006 y el PGOU de Dos Hermanas de 2002, calificándose como suelo urbanizable sectorizado.

Justificación

La actuación descrita en el POTAUS se justifica de acuerdo a lo siguiente:

Las estrategias de los Planes Generales de Ordenación Urbánica para la reestructuración de la zona sur del municipio de Sevilla se basa en los desarrollos residenciales en torno al cauce del río Guadaira. La zona de Cortijo del Cuarto permitirá renovar el tejido social de esta zona y dotar de servicios al barrio contiguo de Bellavista. Su accesibilidad queda garantizada por la variante de la A-4 y la prolongación de la Avenida de la Raza.

Criterios de Actuación

Se determinan los siguientes criterios a seguir:

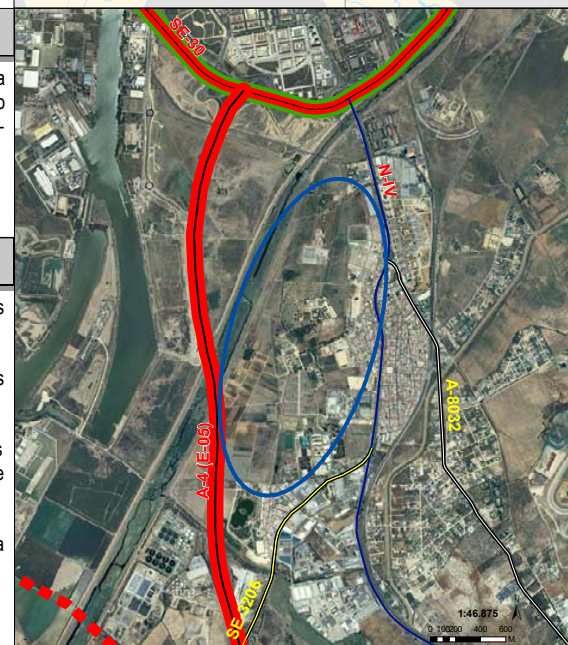
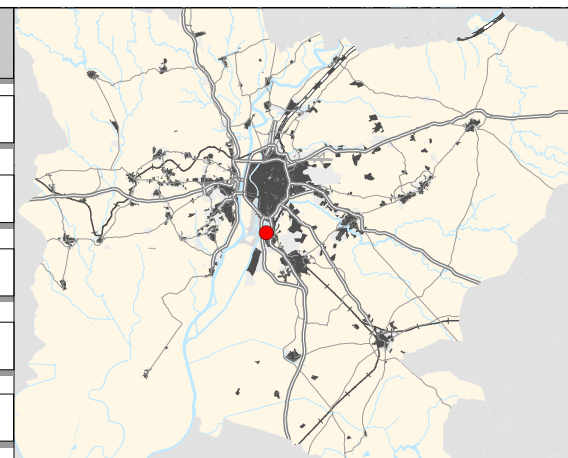
- *La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 6000 viviendas, de las cuales, al menos el 50% serán protegidas.*
- *El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos establecidos en los vigentes PGOU de Sevilla y Dos Hermanas.*
- *El diseño del sistema de espacios libres debe incorporar un nuevo parque urbano en el entorno de la Ermita de Valme y pasillos verdes que aseguren la accesibilidad a las márgenes del Guadaira. Igualmente los espacios libres deben integrar la zona de reserva arqueológica del yacimiento "Cortijo de Cuarto".*
- *El borde oriental debe asegurar la integración con las zonas urbanas ya existentes de Bellavista. El viario debe incluir el trazado de una plataforma reservada al transporte público.*
- *La ordenación deberá considerar e incorporar la zona de cautela establecida por este Plan (POTAUS) para el viario de gran capacidad.*

2. Análisis de las características principales del planeamiento vigente y de su ejecución

2.1 Plan de ordenación del territorio de la aglomeración urbana de Sevilla

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R20. Cortijo del Cuarto
MUNICIPIO	Sevilla / Dos Hermanas
SUPERFICIE	155 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU Sevilla 2006 / PGOU Dos Hermanas 2002. Suelo urbanizable programado.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
Las estrategias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para la reestructuración de la zona sur del municipio de Sevilla se basa en los desarrollos residenciales en torno al cauce del río Guadaira. La zona de Cortijo del Cuarto permitirá renovar el tejido social de esta zona y dotar de servicios al barrio contiguo de Bellavista. Su accesibilidad queda garantizada por la variante de la A-4 y la prolongación de la Avenida de la Raza.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
- La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 6000 viviendas, de las cuales, al menos el 50% serán protegidas. - El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento de Sevilla y Dos Hermanas. - El diseño del sistema de espacios libres debe incorporar un nuevo parque urbano en el entorno de le Ermita de Valme y pasillos verdes que aseguren la accesibilidad a las márgenes del Guadaira. Igualmente los espacios libres deben integrar la zona de reserva arqueológica del yacimiento Cortijo de Cuarto. - El borde oriental debe asegurar la integración con las zonas urbanas ya existentes de Bellavista. El viario estructurante de la actuación deberá incluir el trazado de una plataforma reservada para el transporte público. - La ordenación deberá considerar e incorporar la zona de cautela establecida por este Plan para el viario de gran capacidad.	



2. Análisis de las características principales del planeamiento vigente y de su ejecución

2.2. Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla

Plan Especial "Cortijo del Cuarto"

Desde el PGOU de Sevilla se recoge el ámbito del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" en su catálogo de patrimonio periférico, denominándolo CP.111 "Cortijo del Cuarto". Sobre este área, con una superficie de 155.912 m², se prevé la redacción de un **Plan Especial de Ordenación de Usos Terciarios** que tendrá que atender a las determinaciones de la ficha del catálogo y a los objetivos encomendados en el PGOU.

El ámbito del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" incluye los suelos del antiguo Cortijo de Quarto y los espacios libres de su entorno.

La ficha del catálogo CP.111 "Cortijo del Cuarto" indica:

- El estado de la edificación es bueno.
- Que tiene una coherencia aceptable con los valores patrimoniales.
- El uso del cortijo es dotacional administrativo público y privado.
- Época de construcción: siglo XIII.
- Época de reforma: siglo XX.

Igualmente se describe el Cortijo de Quarto como parte de las construcciones que se diseminan por el campo andaluz ligadas a la explotación de la tierra que obedece a pautas que trasladan valores urbanos al entorno rural. En el caso del Cortijo de Quarto por su localización, en una atalaya sobre la ciudad y el territorio circundante, su origen deriva de lo militar, del cual queda la torre fortaleza cuadrada de dos plantas de altura, rematada con almenas e integrada en la cerca del cortijo.

La torre es el único elemento medieval que ha llegado a la actualidad de la antigua edificación fortaleza y fue construida durante la conquista de Sevilla por el Rey Fernando III (1248), instalándose allí el cuarto cuerpo de su ejército.

Valoración y diagnóstico

- Es uno de los núcleos que atrajeron el desarrollo de este ámbito al sur de la Ciudad.
- Su localización en atalaya y la capacidad de dominio visual del territorio en su entorno constituyen valores indisolubles de la construcción en si misma.
- Las pendientes al norte y oeste han propiciado que se mantuviera este entorno sin edificar. Al sur se mantiene un ámbito inmediato libre de edificación, en el entorno de la Ermita de Valme.

Condiciones de protección y ordenación

Obras permitidas en la torre:

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
- Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.

Obras permitidas en el resto del Cortijo del Cuarto:

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
- Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.
- Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

En el resto del ámbito del Plan Especial se atenderá a las determinaciones del PGOU y de dicho Plan Especial. Así como las condiciones y parámetros de la edificación en ocupación, forma y volumen, y edificabilidad.

2. Análisis de las características principales del planeamiento vigente y de su ejecución

2.2. Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla

CORTIJO DEL CUARTO
CP.111 GRADO DE PROTECCIÓN **PE**

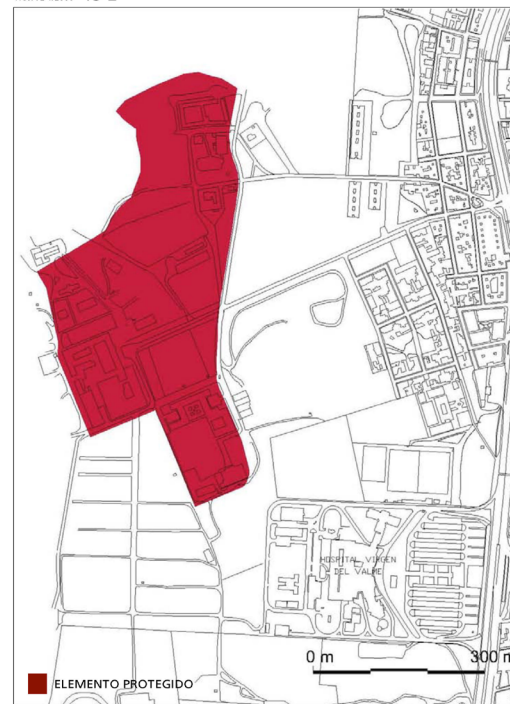


SITUACIÓN Ctra. Sevilla-Cádiz
SECTOR -
REFERENCIA CATASTRAL 155.912
SUPERFICIE PARCELA -
OCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN -
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA -
Nº DE PLANTAS B+1
Nº DE VIVIENDAS -
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN Bueno
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES Aceptable
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Cortijo
USOS Dotacional administrativo público y privado
VARIOS

DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS		
AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	s. XIII	
AUTOR DEL PROYECTO	Desconocido	
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	S.XX	
AUTOR DE LA REFORMA		

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS	
DONÁREZ, J.	Departamento de Sevilla.

HOJA E 1/2000 13-2



periférico

DESCRIPCIÓN

El Cortijo del Cuarto forma parte de ese gran conjunto de construcciones que se desarrollan por el campo andaluz ligadas a la explotación de la tierra. Entidades autónomas y cerradas, cuya organización interna obedece a pautas muy claras que trasladan en cierto momento valores urbanos al entorno rural. La localización del cortijo, en una posición de ataque sobre la ciudad y el territorio circundante, deriva en este caso de su origen militar. En la cerca del Cortijo Viejo del Cuarto, situada junto a la puerta que da entrada al punto principal de la edificación, ha quedado integrada una torre fortaleza custodiada de dos plantas de altura, rematada con almenas. Es el único elemento medieval que ha llegado hasta nosotros de la antigua edificación y sus paramentos se hallan enlucidos. Posee sobretecho que se abren en los cuatro lados de la torre desde las que se defendía el edificio en caso de ataque. La céntrica de la torre, completamente la sola sobretecho cuatro líneas de imposta que marcan la separación entre el primer cuerpo y el segundo y las almenas de coronación que rodea una cubierta abovedada.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La torre fue construida durante la conquista de Sevilla por el Rey Fernando III el Santo (1248), instalándose aquí el cuarto cuerpo de ejército de donde procede el nombre de esta edificación y del Cortijo posterior.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Este elemento defensivo y el Cortijo que posteriormente surgió es uno de los pocos bienes patrimoniales de este tipo que se conservan en la alrededores de Sevilla, siendo uno de los núcleos que atrajeron el desarrollo colonizador de este sector al sur de la Ciudad. Su localización e altura y la capacidad de dominio visual del territorio en su entorno, especialmente en dirección al valle y a la ciudad, constituyen valores indiscutibles de la construcción en sí misma. No obstante, en el entorno del Cortijo se ha ido produciendo actividad edificatoria con desigual coherencia. Al norte y oeste, las acusadas pendientes han propiciado que se mantuviera este territorio sin edificar. Al sur se mantiene un ámbito inmediato libre de edificación caracterizado por la sucesión de acceso al cortijo y por la presencia de la Ermita de Valme. Algo más al sur, en cambio, encontramos un bolsa de territorio ocupado por diversos organismos urbanos de diversa genealogía y poco integrados entre sí.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

Sobre este ámbito se redactará un Plan Especial de Ordenación de Usos Tercarios que junto a la ordenación de estos servicios y otros objetivos encomendados desde el PGOU también atenderá a la concreción de las condiciones y parámetros de edificación en el ámbito entorno del Cortijo del Cuarto, en base a la Valoración y Diagnóstico de esta ficha de catalogación.

Dicho PE incluirá la protección de los bienes del Patrimonio Andaluz emergentes y existentes en el subsuelo. Las obras permitidas que si OBRAS PERMITIDAS

- En la torre:
- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
 - Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.
- En el resto del Cortijo del Cuarto:
- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
 - Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.
 - Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

En el resto del ámbito del Plan Especial se atenderá a las determinaciones del PGOU y de dicho Plan Especial.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: Se atenderá a las determinaciones del PGOU y de dicho Plan Especial.
Forma y volumen: Se atenderá a las determinaciones del PGOU y de dicho Plan Especial.
Edificabilidad: Se atenderá a las determinaciones del PGOU y de dicho Plan Especial.

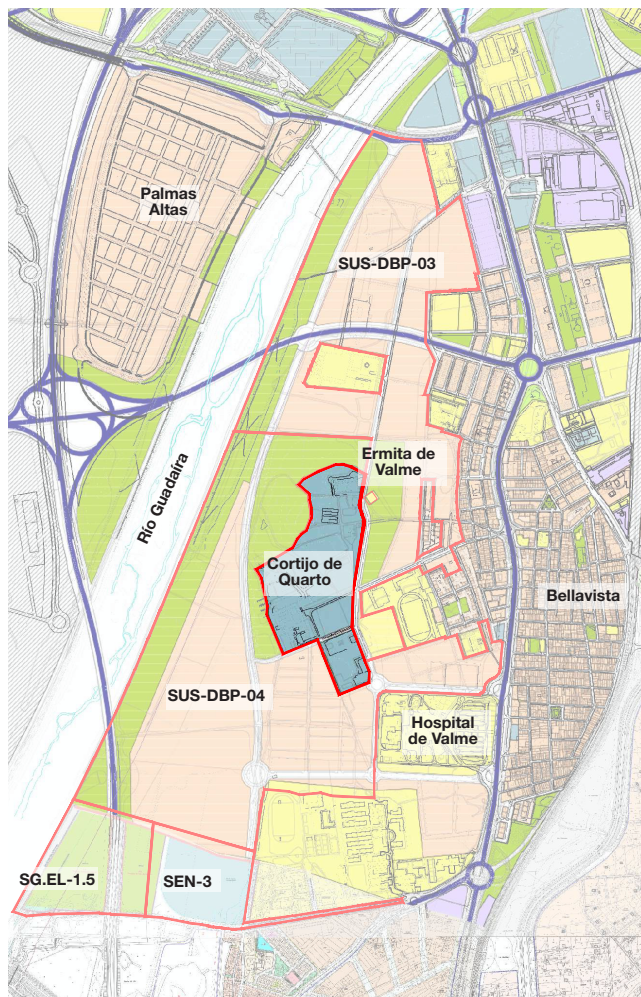
OTRAS AFECIONES DE LA PROTECCIÓN

Afecciones arqueológicas: Zona de reserva arqueológica en suelo urbanizable

2. Análisis de las características principales del planeamiento vigente y de su ejecución

2.3. Resumen de los parámetros del planeamiento vigente

Ordenación Pormenorizada Completa



■ Ámbito Cortijo de Cuarto
■ Espacio Libre
■ Dotacional
■ Residencial
■ Terciario



SUPERFICIE DE SUELO	m2s	%
Sistema General	0	0%
Sistema General Espacios Libres	0	0%
Sistema General Viario	0	0%
Dotaciones	0	0%
Espacios libres	0	0%
Equipamientos	0	0%
SUPERFICIE NETA	155.912	100%
SUPERFICIE BRUTA	155.912	100%
EDIFICABILIDAD	m2t	%
Residencial	0	0%
Residencial libre	0	0%
Residencial protegido	0	0%
Servicios Terciarios	77.956	100%
EDIFICABILIDAD	77.956	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,50	

Cuadro 1. Resumen de parámetros del PGOU

De acuerdo con lo analizado en los apartados anteriores, se presenta a continuación el cuadro resumen de los parámetros del PGOU vigentes para el ámbito del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" (Cuadro 1).

Los datos de partida establecidos contemplan la ocupación total de este ámbito con Servicios Terciarios en la subzona de Edificación terciaria abierta (ST-A). Según el PGOU de Sevilla, estos usos podrían ir acompañados de una edificabilidad de 0,5 m²t/m²s.

3. Análisis de las infraestructuras supramunicipales

3.1. Plan de movilidad urbana sostenible de la provincia de Sevilla

El objetivo del **Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la Provincia de Sevilla**, en adelante (PMSPS), es mejorar la movilidad de las personas y las mercancías, reducir el impacto ambiental del transporte y contribuir al desarrollo económico y social del territorio. De igual forma, uno de sus objetivos es promover el transporte público (autobús, metro, ferrocarril, etc.) para las distancias largas, y fomentar los desplazamientos a pie o en bicicleta para distancias más cortas.

Aunque el PMSPS no aborda específicamente el ámbito P.E. Cortijo del Cuarto, sí contempla estrategias que impactan directamente en el sur de Sevilla, incluyendo barrios como Bellavista. A continuación, se mencionarán las estrategias clave.:

1. Mejora de la conectividad y accesibilidad:

El PMSPS fomenta la optimización del transporte público en el sur de Sevilla, mejorando la conectividad entre barrios como Bellavista y el centro de la ciudad. Esto incluye la implementación de líneas de autobuses más eficientes, el uso de Metro y el impulso de sistemas como el Bus de Tránsito Rápido (BTR).

2. Fomento de la movilidad sostenible:

Se prioriza la creación de caminos peatonales y carriles bici en el sur de Sevilla para promover la movilidad activa. Estas infraestructuras buscan conectar Bellavista y otros barrios cercanos, reduciendo la necesidad del uso de vehículos privados y fomentando desplazamientos a pie o en bicicleta.

3. Promoción del transporte público:

Busca potenciar el uso del transporte público en el sur de Sevilla, con una oferta mejorada que facilite el acceso a

lugares clave, incluidos barrios como Bellavista, así como el Cortijo del Cuarto y áreas vecinas.

4. Corredores verdes y zonas naturales:

El PMSPS propone la creación de corredores verdes que conecten el sur de Sevilla con otras zonas naturales de la provincia. Estos espacios también favorecen la movilidad a pie y en bicicleta, promoviendo un entorno más saludable y accesible.

5. Promoción de la movilidad eléctrica:

El plan establece iniciativas para fomentar el uso de vehículos eléctricos en el sur de Sevilla, apoyando la infraestructura necesaria como puntos de recarga eléctrica y la promoción del transporte eléctrico como una alternativa más sostenible.

6. Cohesión territorial:

Se busca mejorar la cohesión entre los diferentes barrios del sur de Sevilla, mediante la creación de itinerarios peatonales y ciclistas interurbanos que faciliten el acceso a zonas de trabajo, comercio y servicios, contribuyendo a la integración social y económica.

7. Planificación integral de la movilidad:

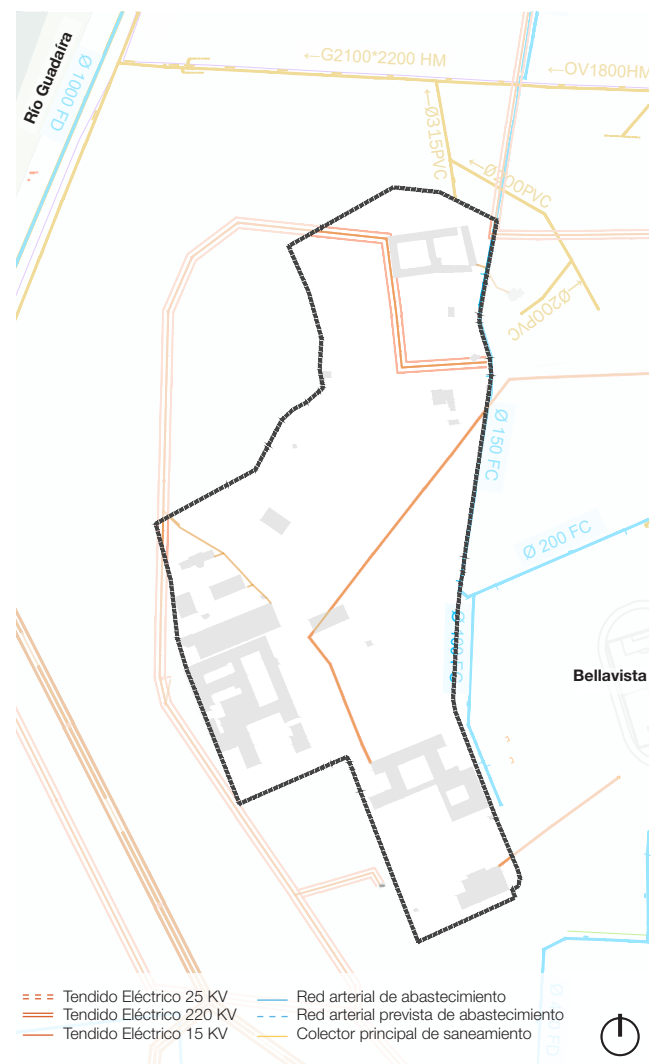
El PMSPS destaca la importancia de la cooperación entre administraciones para garantizar que las estrategias de movilidad sean coherentes y aborden las necesidades específicas de los barrios del sur, a través de una planificación conjunta e inclusiva.

En resumen, el PMSPS busca mejorar la infraestructura de transporte, fomentar la movilidad sostenible y promover un desarrollo urbano que minimice la dependencia del automóvil.

3. Análisis de las infraestructuras supramunicipales

3.2. Infraestructuras urbanas

Infraestructuras Existentes



Infraestructuras existentes en PE Cortijo del Cuarto

Servicios afectados

Los terrenos están atravesados por diversas líneas eléctricas de media y baja tensión. El sistema general de la ciudad es gestionado por EMASESA.

A. Instalaciones eléctricas.

Las líneas eléctricas que actualmente cruzan los terrenos son las siguientes:

- Línea aérea de 25 kV, procedente de la antigua central eléctrica ubicada junto al canal Sevilla-Bonanza, que continúa hasta el núcleo de Bellavista, donde se bifurca en dos ramales: uno discurre por el Hospital de Valme y el otro hacia el PE "Cortijo del Cuarto".
- Tendido eléctrico de 15 kV, que abastecía la Escuela Universitaria de Ingeniería Técnica Agrícola (E.U.I.T.A.).

B. Instalaciones de EMASESA.

Abastecimiento

Las canalizaciones que cruzan los terrenos del ámbito son las siguientes:

- Arteria de Ø 1000 mm F.D., discurre paralela al cauce del río Guadaira por su margen izquierda. De esta, parte una canalización de Ø 400 mm F.D., de la cual se ramifica otra de Ø 150 mm F.C. en dirección sur hacia "Cortijo del Cuarto".
- Proyecto de EMASESA, que contempla la conexión de la arteria de abastecimiento de Ø 1000 mm, la cual

discurre por la margen izquierda del Guadaira y conectará con la estación elevadora de agua potable de Bellavista, cruzando los terrenos de Cortijo por el camino de San Nicolás.

La mayor parte de estas canalizaciones se encuentran en zonas bien delimitadas, como el cauce del Guadaira, el camino de Cortijo de Cuarto desde Bellavista, el acceso a la Estación de Tornillos y la Ermita Virgen de Valme.

Saneamiento

Los colectores que actualmente cruzan con los terrenos son los siguientes:

- Emisario Guadaira: colector de Ø 3700 mm de hormigón armado (H.A.), que discurre paralelo al encauzamiento del río Guadaira por su margen izquierda y hace un by-pass al pasar junto a la EBAR Tornillos, siguiendo su traza hasta la EDAR El Copero.
- A este colector conectan otros y el que atraviesa la zona es:
 1. Colector tipo G 2100 mm x 2200 en hormigón en masa. A este colector G 2100 x 2200 le llegan aguas procedentes de colectores al norte de Bellavista, otro del colegio público y uno de aguas pluviales. Son los siguientes:
 1. Ovoide 1800 HM
 2. Un colector Ø 315PVC
 3. En la calle Camino de La Ermita, sale un colector Ø 200 mm HM que conecta con el G 2100 mm x 2200 HM.

3. Análisis de las infraestructuras supramunicipales

3.2. Infraestructuras urbanas

C. Otros Servicios

En la visita realizada a los terrenos de Cortijo Cuarto, se han podido observar hitos que marcan la traza de un gaseoducto que atraviesa la zona, por lo que se volverá a insistir con Gas Natural para que aporte planos de la infraestructura disponible.

Se ha observado también la existencia de un cable de telecomunicación (red de fibra óptica) que discurre paralelo al cauce del Guadaira y que del seguimiento de su traza, se deduce que conecta la EBAR Tornillos con la EDAR El Coper, aunque no aparece reflejado en los planos que EMASESA ha suministrado sobre su infraestructura existente en la zona.

Por lo demás, no se han observado más infraestructuras, aunque se supone que debe haber también canalizaciones telefónicas para prestar servicio al Cuartel de la Policía Nacional, Cortijo Cuarto, etc.

Desviación de los servicios afectados.

De los servicios afectados existentes, los más importantes son las líneas de alta tensión que cruzan los terrenos de Cortijo Cuarto. Se desviarán en líneas, subterráneas de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Eléctrico de Alta Tensión, discurren sus trazados por futuros viales de la urbanización y corriendo el promotor de los suelos con el coste de la obra.

Respecto a las infraestructuras de EMASESA, las que forman los sistemas generales, discurren paralelas al cauce del Guadaira y no son necesarias desviar pues discurren por la zona de dominio público marítimo terrestre, aunque las conexiones que se realicen a los grandes colectores de saneamiento serán mínimas.

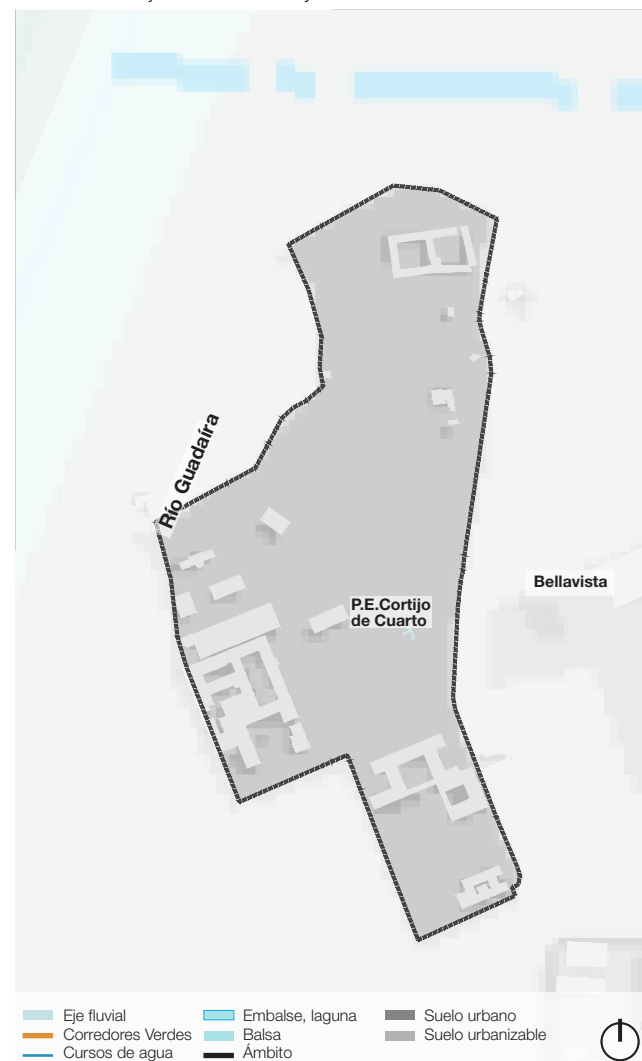
La infraestructura de saneamiento que atraviesan los suelos, se podrán adaptar al diseño de ordenación e incluso podrán ser integradas en la propia infraestructura de la urbanización, con la aprobación previa de EMASESA, naturalmente.

3. Análisis de las infraestructuras supramunicipales

3.3. Infraestructuras verdes y azules

Red de espacios libres

Fuente: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio



El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), conforme a lo establecido en el artículo 35 y complementado por el artículo 43, dispone en el ámbito P.E. Cortijo del Cuarto la reserva y gestión de espacios libres destinados a la protección de los ejes fluviales y embalses.

A continuación, se detallan las principales disposiciones del en relación con este ámbito:

Espacios libres y zonas verdes: Estos espacios son fundamentales para mejorar la calidad de vida de los residentes y garantizar un entorno saludable, ya que ofrecen zonas de esparcimiento, recreo y conexión con el paisaje natural.

Protección del medio ambiente: Las zonas libres también tienen un componente ambiental, buscando la preservación de la biodiversidad y el equilibrio ecológico en áreas urbanas y periurbanas. Esto puede implicar la integración de elementos naturales dentro del tejido urbano y la preservación de recursos naturales cercanos.

Recuperación del cauce del Guadaira: Se prevé un programa de recuperación y fomento del uso público del cauce del Guadaira, asegurando que la zona de policía del dominio público hidráulico permanezca libre de urbanización. Esto garantiza que el cauce actúe como un corredor verde, a la vez

que conserva su capacidad para proteger frente a los riesgos de inundación.

Proyectos de restauración: Al funcionar como elemento separador de la conurbación, el cauce del Guadaira deberá ser objeto de intervenciones orientadas a su restauración, acondicionamiento y promoción de su uso público.

Medidas de protección y acondicionamiento de ejes fluviales: Según el artículo 43, se deben adoptar medidas para poner en valor los cauces y riberas fluviales, potenciando sus funciones ambiental, ecológica, socio-cultural y paisajística.

Conexión y accesibilidad: El POTAUS establece criterios para asegurar que los espacios libres del ámbito estén bien conectados con otras áreas urbanas y de esparcimiento, fomentando la movilidad peatonal y ciclista. También se prioriza la accesibilidad para toda la población, incluyendo a personas con movilidad reducida.

Equilibrio entre urbanización y espacios libres: Se busca un equilibrio entre las zonas de desarrollo urbanístico y los espacios libres, de manera que se desarrolle de forma armónica, respetando tanto las necesidades urbanísticas como la preservación de áreas verdes y recreativas.

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.1. Morfología y topografía

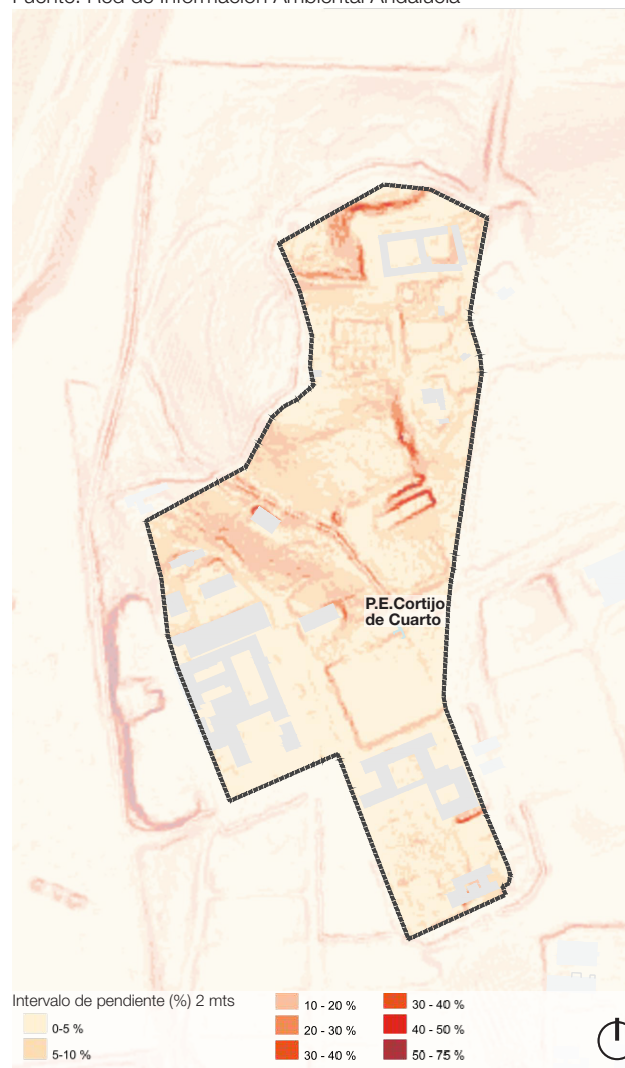
Hipsometría - Topografía

Fuente: Red de Información Ambiental Andalucía



Pendientes

Fuente: Red de Información Ambiental Andalucía



Morfología

Los terrenos del PE Cortijo de Cuarto que forman parte del yacimiento de "Cortijo de Cuartos", dada su actividad agrícola en los últimos años se ha modificado ligeramente su topografía original.

La cota mínima registrada se encuentra entre los 14m.s.n.m en el centro este del ámbito de actuación, la zona más cercana a río Guadaira, y la cota máxima está cerca a la ermita de la Virgen de Valme es de 24 m s.n.m. Tal y como se observa en el plano topográfico.

Geomorfología - Topografía

Altimetría

Los terrenos se encuentran en una elevación del terreno media de escasa altura localizado a la cota 20,00 m s.n.m.

Pendientes

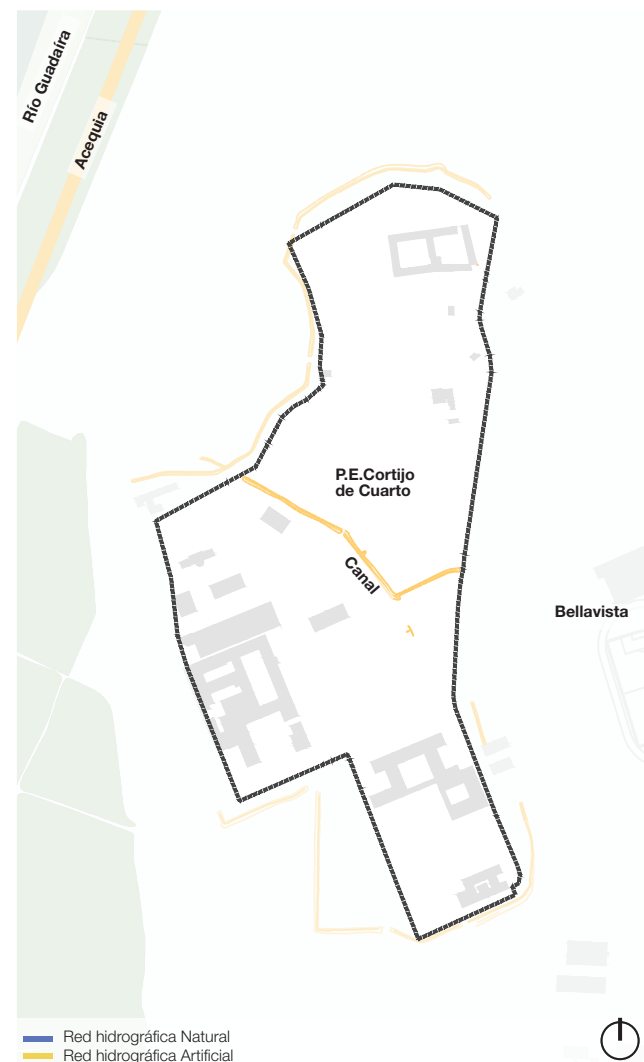
En el ámbito los terrenos cuentan con una pendiente suave en su mayoría, esto es por debajo del 5%. Sin embargo, se evidencian pequeñas superficies en donde se presentan desniveles que proporcionan pendientes moderadas en el 5 y el 15 % en su mayoría ubicadas por el Cortijo Viejo de Cuarto y el perímetro del ámbito

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.2. Hidrología, vegetación, masas arbóreas y fauna existente.

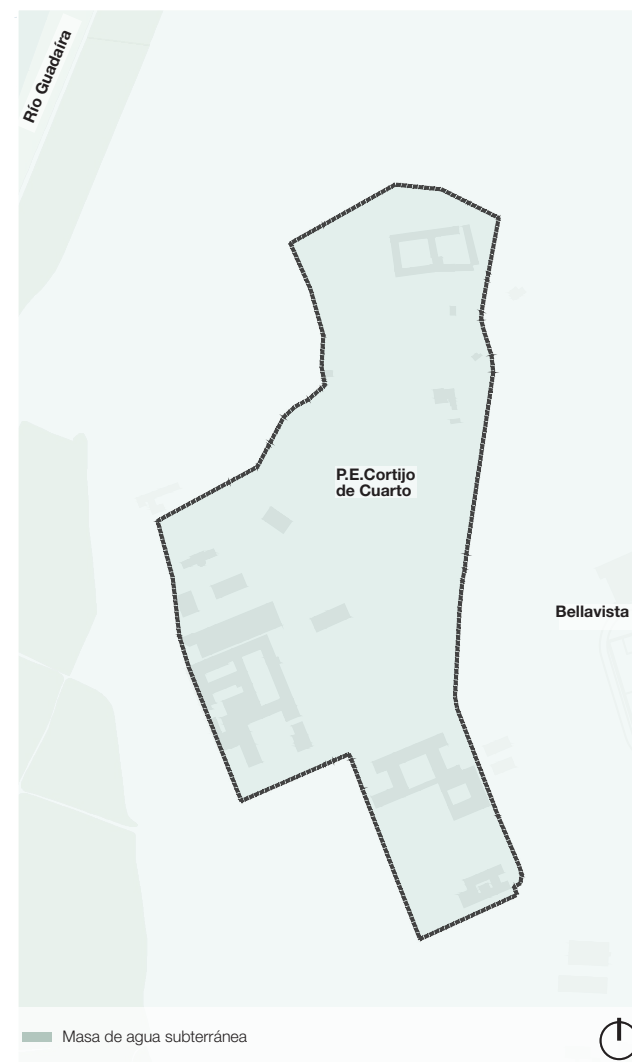
Hidrografía en el ámbito de estudio

Fuente: Red de Información Ambiental Andalucía



Masas de agua subterráneas y Red Hidrográfica

Fuente: Red de Información Ambiental Andalucía



Hidrología

1. Hidrología superficial

El ámbito PE Cortijo de Cuarto se encuadra en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, concretamente en la sub-cuenca: 0538, con código de demarcación intracomunitaria 05, nombre Guadaira.

La red hidrográfica superficial, dentro del ámbito se localiza otra red hidrográfica artificial con un curso de tipo canal, posiblemente de riego, sobre el cual se encuentran dos pequeños puentes de ladrillo.

Asimismo, pero fuera del ámbito al oeste con el río Guadaira, se encuentra un curso de agua natural de persistencia permanente. Paralelamente a este, se encuentra una red hidrográfica artificial con un curso de tipo acequia, ubicada en superficie y con una longitud total de 632,8 metros.

Red de Drenaje Específica del ámbito

El ámbito vierte de manera natural en el encauzamiento del río Guadaira.

2. Hidrología Subterránea

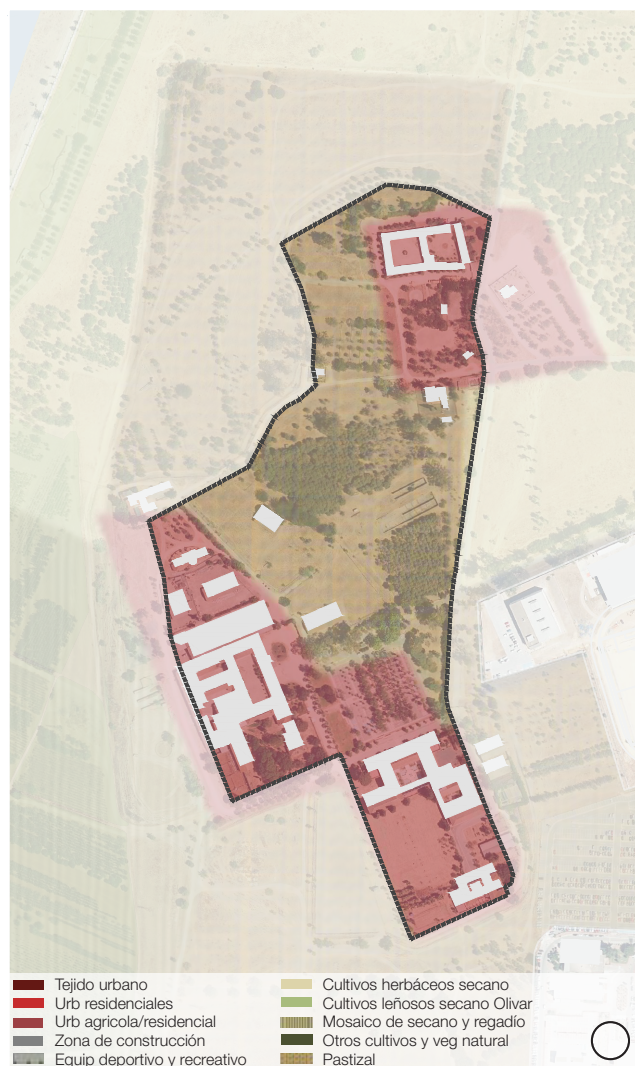
Consultada la información contenida en el Mapa de Aguas Superficiales y Subterráneas de Andalucía, se detecta que el ámbito se enmarca dentro de una única masa de agua subterránea "Sevilla-Carmona" de código 051.047, la MAS Sevilla-Carmona (U.H. 05.47), se localiza en el centro de la provincia de Sevilla, en la margen derecha de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir (051).

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.2. Hidrología, vegetación, masas arbóreas y fauna existente.

Usos del suelo del territorio andaluz

Fuente: Red de Información Ambiental Andalucía



Vegetación actual

Para una información más precisa sobre la vegetación existente, se ha consultado en el Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo en España, en la Red de Información Ambiental Andalucía y los datos de un análisis de una jornada de campo en los sectores de estudio realizado por Sfera Proyecto Ambiental S.L. en el 2021.

La vegetación desarrollada en los últimos tiempos está caracterizada por su variedad debido a que en los terrenos del Cortijo se instaló la Escuela Universitaria de Ingeniería Técnica Agrícola, por lo que encontramos desde zonas con vegetación baja, jardines y bosquecillos.

A continuación, se describen las unidades presentes en el ámbito:

Formaciones Mixtas de Adelfas, Aligustre, Tarajes Y Tuya

Se trata de manchas de Adelfas (*Nerium Oleander*), Aligustre (*Ligustrum Japonicum*), Tarajes (*Tamarix Canariensis*) y Tuya (*Thuja Orientalis*), las cuales se encuentran mayormente próximas al Canal Del Guadaira

Formación Mixta de Álamos, Chopos, Adelfas Y Fresnos

Se trata de formaciones mixtas perfluviales y de matorral mediterráneo de zonas húmedas debido al nivel freático cercano y a la red de superficie. Las especies que se encuentran en este tipo de formación son el álamo (*Populus alba*), los chopos (*populus nigra*), adelfas (*Nerium oleander*) y fresnos (*fraxinus excelsior*).

Zonas forestales y adehesadas-Formaciones Arboladas

Estos bosques son producto de una acción llevada a cabo por los trabajadores del Cortijo al objeto de re-naturalizar parcelas que se habían quedado sin uso agrícola. Como resultado, se

han generado estructuras arbóreas adehesadas (estratos arbóreo y herbáceo y ausencia de estrato arbustivo) en amplias zonas del ámbito de estudio y caracterizadas por la formación lineal de pies de algarrobo, alcanzando en ocasiones grandes portes.

A esta formación característica, se suma la zona arbolada alrededor de la Ermita de Valme que está formada por un pinar (parcela Este) y una fresneda (parcela Sur) y que tiene una tupidez considerable.

Se ha incluido, dentro de esta unidad ambiental, una parcela menos homogénea en el extremo noroeste en relación con el Cortijo, que presenta una vegetación arbórea poco poblada, pero que posee, asimismo, una potencialidad interesante para incrementar su densidad.

Estas formaciones están constituidas por ejemplares de algarrobo (*Ceratonia siliqua*), Pino carrasco (*pinus halepensis*), Ciprés (*Cupressus sempervirens*), pino piñonero (*Pinus pinea*). Esta unidad se encuentra más concentrada en el ámbito por la zona del antiguo abrevadero y en la zona centroeste.

En definitiva, esta unidad posee una vocación de renaturalización del espacio, conservando y desarrollando su carácter arbóreo y ordenando aquellos usos destinados al recreo, fundamentalmente alrededor de la Ermita de Valme.

Adicionalmente, es imprescindible generar una dinámica de conservación que preserve estas zonas de posibles incendios, preferiblemente mediante el recurso a procedimientos naturales y pasivos (pastoreo).

Cultivos Leñosos (Naranjales Y Olivares)

En el ámbito se evidencian superficies de zonas antropizadas con la presencia de vegetación asociada a cultivos leñosos, destacando los naranjales (*Citrus Aurantium*) dispersos a lo largo del territorio así como los olivares (*Olea Europea*).

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.2. Hidrología, vegetación, masas arbóreas y fauna existente.

Pastizal Arbolado

Se trata de zonas de pastizal disperso y continuo con presencia de ejemplares arbóreos, siendo característica la presencia de la encina (*Quercus Ilex* Subsp. *Ballota*) Así como ejemplares de Acebuche (*Olea Europaea* Var. *Sylvestris*), y Alcornoque (*Quercus Suber*).

Hileras De Eucaliptos

Se trata de masas forestales bien desarrolladas de eucaliptos (*Eucalyptus Camaldulensis*), La mayor parte en forma de acompañamiento viario.

Fauna Existente

La fauna del Cortijo de Cuarto está influenciada por la vegetación mediterránea característica de la región, que incluye encinas, alcornoces, olivos y pinos carrascos. Además, la cercanía al río Guadaira contribuye a la diversidad de hábitats acuáticos y ribereños, favoreciendo una gran variedad de especies animales. Esta área se encuentra dentro de la ficha de catalogación CP-111 de la Información Ambiental de Andalucía, lo que implica que está sujeta a normativas específicas para la conservación del patrimonio natural y la fauna asociada.

La avifauna del Cortijo de Cuarto es rica y diversa, con especies que aprovechan tanto las zonas boscosas como las áreas ribereñas. Entre ellas se encuentran el buitre leonado (*Gyps fulvus*), el cuculí común (*Cuculus canorus*), el martinete común (*Nycticorax nycticorax*), y la garza real (*Ardea cinerea*), entre otras.

Debido a las características y ubicación del ámbito, se identifican especies de fauna vinculadas tanto al ser humano como a los terrenos agrícolas. En concreto, las especies silvestres que conforman la fauna de la ciudad de Sevilla son aquellas que

mejor se adaptan a las condiciones de una gran urbe y, por consiguiente, a la sociedad urbana. Estas especies son muy diferentes de las que se encuentran en las zonas agrícolas y en los márgenes del río Guadaira.

La fauna de una zona está determinada principalmente por el clima y el tipo de vegetación, aunque estos factores son profundamente influenciados por las intervenciones humanas en la región.

Fauna asociada a terrenos agrícolas

En ámbito se pueden encontrar las siguientes especies:

Oryzolagus cuniculus (Conejo) y *Lepus capen* (Liebre) como especies cinegéticas; *Pitymyis duodecimcostatus* (Topillo común), *Apodemus sylvaticus* (Ratón de campo) y *Mus musculus* (Ratón doméstico) como principales representantes del grupo de los micromamíferos; *Mustela nivalis* (Comadreja) y *Mustela putorius* (Turón) pertenecientes al grupo de los depredadores; y por último, perteneciente al grupo de los murciélagos el más habitual es *Pipistrellus pipistrellus* (Murciélago común).

Fauna asociada a zonas urbana

El carácter antropizado y generalizado de la fauna urbana próxima a las zonas urbanas hace que esta carezca de un valor ambiental significativo. Como ocurre en muchos núcleos urbanos, una de las especies más abundantes es la paloma bravía (*Columba livia*), junto con las recién llegadas cotorras argentinas (*Myiopsitta monachus*) y cotorras de Kramer (*Psittacula krameri*). Además, debido al uso agrícola de los terrenos, es muy común observar de manera regular la presencia de la garcilla bueyera (*Bubulcus ibis*).

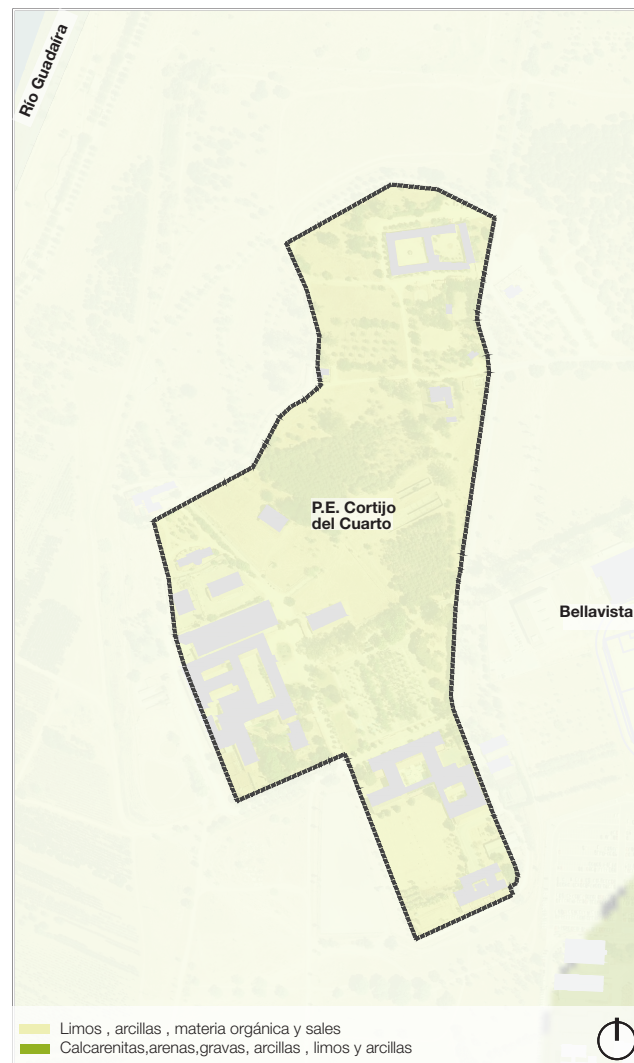
En conclusión el cortijo se encuentra en una zona de reserva arqueológica y ecológica, lo que requiere una gestión especial para proteger su biodiversidad, incluyendo su avifauna.

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.3. Estructura geológica y geotécnica.

Litoestratigrafía

Fuente: IGME.



Geología

Geológicamente, los terrenos del P.E. Cortijo del Cuarto se caracterizan por la presencia de todas las facies andaluzas identificadas hasta ahora en la cuenca del Valle del Guadalquivir, con la excepción de las margas azules. Según el Mapa Litoestratigráfico de España del Instituto Geológico y Minero de España, en el ámbito se encuentra la siguiente unidad litológica:

Limos, arcillas, materia orgánica y sales (depósitos de estuario, marismas y sedimentos litorales) de la era Cenozoica, con baja permeabilidad, de serie en el Holoceno y sistema Cuaternario."

Geotécnica

Geotécnicamente, se encuentra sobre terrenos que forman parte de las unidades aluviales del río Guadaira, caracterizadas por depósitos sedimentarios de origen fluvial. La geología del área está principalmente compuesta por suelos de sedimentos cuaternarios, predominantemente limos, arcillas, materia orgánica y sales, derivados de ambientes de estuario y marismas, con baja permeabilidad. Estos suelos presentan una capacidad de carga limitada y un riesgo de asentamientos debido a su compresión.

Estos depósitos son característicos de la llanura aluvial en la que se encuentran, con un relieve suave que refleja la dinámica sedimentaria del Guadaira y del cercano Guadalquivir.

Los suelos de la zona pueden presentar una capacidad portante reducida debido a la alta presencia de materiales orgánicos y arcillosos. Esto puede requerir cimentaciones profundas o técnicas de estabilización del terreno para garantizar la estabilidad de las estructuras. Por otro lado, este tipo de terrenos tiene una alta capacidad agrícola y ha sido históricamente utilizado para cultivos y actividades rurales.

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.4. Climatología y paisaje

Climatología

Según la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), el clima de Sevilla se clasifica como mediterráneo semiárido, caracterizado por inviernos suaves y veranos calurosos y secos.

Los vientos lluviosos marinos del suroeste, penetran por la parte inferior del valle, viéndose obligados a remontar las zonas montañosas con la consiguiente formación de nubes y el aumento de precipitaciones, que debido a ello son más abundantes en la sierra que en las zonas bajas del valle o de la campiña.

Temperatura

Verano: Las temperaturas estivales son elevadas, con máximas que suelen superar los 35°C en julio y agosto. Las noches de verano son cálidas, con mínimas que rara vez descienden por debajo de los 20°C.

Invierno: Los inviernos son suaves, con temperaturas mínimas que rondan los 5°C y máximas diurnas entre 15°C y 20°C.

En cuanto a las estaciones intermedias, primavera y verano, se encuentran mal caracterizadas dado que incluyen aspectos del verano e invierno; en cualquier caso, se trata de estaciones muy breves.

Precipitaciones

La precipitación anual es moderada, con un promedio de 500 a 600 mm. La mayor parte de las lluvias se concentran en los meses de otoño e invierno, siendo diciembre el mes más lluvioso.

El régimen pluviométrico se caracteriza por presentar un periodo húmedo (precipitaciones superiores a 60 mm/mes) que se extiende a cuatro meses (de octubre a enero), y un periodo seco (precipitaciones inferiores a 30 mm/mes) de mayo a septiembre.

La existencia de sequía estival se debe a la presencia del anticiclón de las Azores, mientras que las precipitaciones de invierno coinciden con el desplazamiento de este en latitud, dejando paso a las perturbaciones del oeste.

En cuanto a la distribución de las precipitaciones a lo largo del año, se puede observar como el máximo pluviométrico medio mensual se registra en diciembre, con 99 mm, y el mínimo en los meses de julio y agosto con 2 y 5 mm de media, respectivamente. En cuanto al verano, son muy secos, con precipitaciones casi nulas ya que el volumen precipitado es inferior al 4% del total anual.

Humedad relativa:

La humedad relativa es generalmente baja, especialmente en verano, lo que contribuye a la sensación de calor seco. En invierno, la humedad relativa aumenta debido a las lluvias y las temperaturas más frescas.

Vientos:

Los vientos predominantes son suaves, con dirección suroeste. Durante el verano, pueden producirse vientos cálidos y secos conocidos como "levante", que elevan las temperaturas y reducen la humedad.

Estaciones meteorológicas consultadas

Fuente: AEMET.

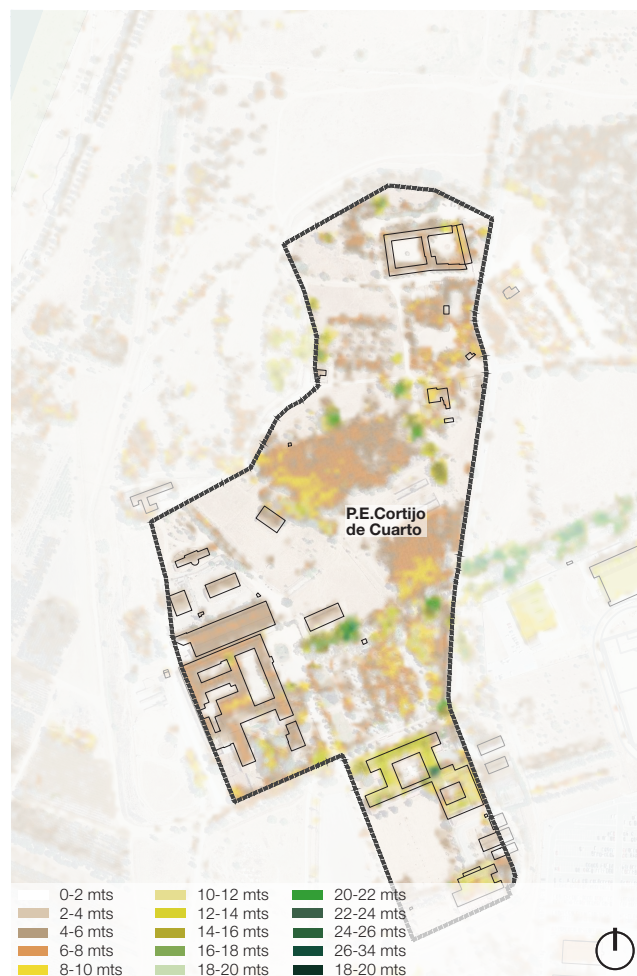
AEMET - Estación meteorológica de Sevilla/Aeropuerto	
Provincia	Sevilla
Latitud	37°25'0"N
Longitud	05°52'45"W
Altitud	34

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.4. Climatología y paisaje

Altura

Fuente: Red de Información Ambiental Andalucía



Paisaje

El paisaje del por su valor cultural. El ámbito de estudio P.E. Cortijo del Cuarto se halla por la zona oeste del plano alto de la cornisa o terraza sobre la llanura del Guadalquivir, en donde se emplazan los edificios del Cortijo y de la ermita de Valme.

El ámbito limita al norte con el sector SUS-DBP-03, al este con Bellavista, al sur con SUS-DBP-04, y al oeste con la cornisa de la primera terraza sobre el antiguo estuario del Guadalquivir, una formación geomorfológica, que ofrece al lugar su rasgo de mayor belleza y valor paisajístico es el último vestigio perceptible de la elevación sobre la que se emplazó el núcleo más antiguo de la ciudad de Sevilla. Asimismo, el ámbito incluye terrenos ubicados en el área del yacimiento "Cortijo de Cuartos", en los que algunos se encuentran degradados por el vertido de escombros. Además, se observa un proceso de nivelado destinado al acondicionamiento de las visitas en torno a la ermita, lo que ha provocado una notable distorsión de la antigua elevación del terreno.

En cuanto a los elementos naturales, destacan el encauzamiento del río Guadaíra y el Vivero del Cortijo de Cuarto, situados al oeste, que aportan vegetación asociada tanto a las riberas como a los cultivos. Los suelos a ordenar se ubican entre dos grandes unidades físicas que conforman la aglomeración urbana de Sevilla: la Vega y las terrazas del Guadalquivir.

La unidad de la Vega del Guadalquivir destaca por albergar el principal elemento generador del relieve y el paisaje en la aglomeración: el río. Debido a su posición central, se relaciona con casi todas las demás unidades: con las occidentales, mediante un escarpe brusco de contacto, y con las orientales, a través del sistema de terrazas aluviales. La Vega se corresponde estrictamente con las llanuras de inundación de los ríos Guadalquivir y Guadaíra. En su interior se intercalan lentejones

de arenas y gravas que dan testimonio del histórico curso del río. Los suelos, poco evolucionados, permiten una alta fertilidad y capacidad productiva, aunque esta se ve reducida en algunos sectores por la dificultad en el drenaje.

La unidad de las terrazas del Guadalquivir, enlaza la llanura del río con la plataforma calcarenítica de los Alcores. Su formación se debe a los sucesivos depósitos del río producidos durante el cuaternario. La subunidad de las Terrazas Bajas se corresponde a los depósitos más recientes, situándose a niveles topográficos ligeramente superiores y presentando casi la misma composición litológica que la Vega, ya que sólo un escarpe casi imperceptible la individualiza de aquella desde el punto de vista topográfico. A pesar de ello, el ocupar cotas superiores (freático más profundo e inundaciones menos frecuentes) y el presentar suelos más evolucionados que la Vega, la diferencia de aquella.

La unidad rural en la que se encuadra el ámbito, en parte consecuencia de las unidades físicas anteriores, es la denominada Terraza de Bellavista-Fuente del Rey. En ella se incluyen el resto de los suelos, que en la actualidad se configuran básicamente como zona urbana, aunque aún se mantiene de forma parcial el uso agrícola, con tendencia a su progresiva marginalidad.

Como consecuencia de lo anterior, se concluye que el ámbito ha mostrado históricamente una buena o muy buena aptitud para el cultivo; sin embargo, debido a las transformaciones urbanas y a las infraestructuras del entorno, la actividad agrícola ha adquirido un carácter marginal.

Por otro lado, cabe señalar que el ámbito se encuentra libre de vías pecuarias, siendo las más cercanas la Cañada Real de la Armada, al noreste, y la Cañada Real de la Isla Menor, al sureste.

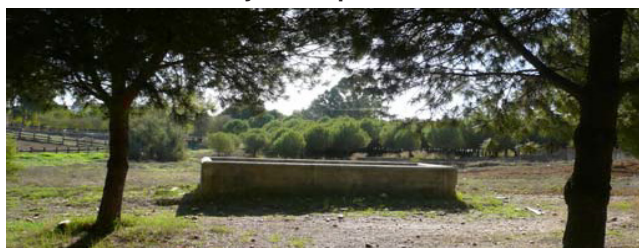
4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.4. Climatología y paisaje

Palmeras (Phoenix dactylifera)



Vista del abrevadero junto al pinar



Orografía en el ámbito, vista 1



Orografía en el ámbito, vista 2



Los componentes del paisaje son los aspectos del territorio diferenciales a simple vista y que lo configuran. Los cuales se han agrupado en tres bloques:

Físicos

El terreno presenta una morfología mayormente llana, nos encontramos ante una zona de pendiente, aunque de escasa profundidad, que se desarrolla entre unas cotas de 11m.s.n.m en la zona oeste, hacia el Guadaira, y 21 m.s.n.m en la zona este.

Bióticos

De acuerdo al informe de Intervención Arqueológica en yacimiento "Cortijo de Cuartos" realizado el 2010, se concluye que la vegetación actual del ámbito presenta una calidad media-alta en la que destacan las siguientes unidades de vegetación:

- **Formaciones arboladas – mezcla de coníferas:** Estas formaciones están constituidas por ejemplares de algarrobo (*Ceratonia siliqua*), Pino carrasco (*Pinus halepensis*), Ciprés (*Cupressus sempervirens*), pino piñonero (*Pinus pinea*). Esta unidad se encuentra más concentrada por la zona del antiguo abrevadero y en el centroeste.
- **Cultivos leñosos (naranjales y olivares):** En los suelos del sur se evidencian mayores superficies de zonas antropizadas con la presencia de vegetación asociada a cultivos leñosos, destacando los naranjales (*Citrus aurantium*) dispersos a lo largo del territorio así como los olivares (*Olea europaea*).
- **Pastizal arbolado:** Se trata de zonas de pastizal con ejemplares arbóreos, siendo característica la presencia de la encina (*Quercus ilex* subsp. *Ballota*) así como ejemplares de acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*), y alcornoque (*Quercus suber*).

- **Hileras de eucaliptos:** Se trata de masas forestales bien desarrolladas de eucaliptos (*Eucalyptus camaldulensis*), la mayor parte en forma de acompañamiento viario.
- **Formaciones mixtas de adelfas, aligustre, tarajes y tuya:** Se trata de manchas de adelfas (*Nerium oleander*), aligustre (*Ligustrum japonicum*), tarajes (*Tamarix canariensis*) y tuya (*Thuja orientalis*) se encuentran mayormente próximas al canal del Guadaira.
- **Formación mixta de álamos, chopos, adelfas y fresnos:** Se trata de formaciones mixtas perfluviales y de matorral mediterráneo de zonas húmedas debido al nivel freático cercano y a la red de superficie. Las especies que se encuentran en este tipo de formación son el álamo (*Populus alba*), los chopos (*Populus nigra*), adelfas (*Nerium oleander*) y fresnos (*Fraxinus excelsior*).
- **Palmerales:** Se trata de zonas con diferente densidad de palmeras de la especie (*Phoenix dactylifera*) sobre todo ubicadas a lo largo de los caminos.
- **Jacarandas:** Se trata de una zona en la que se evidencian formaciones de jacaranda (*Jacaranda mimosifolia*).

Acciones Humanas

La actuación humana en el paisaje se desarrolla a través de múltiples acciones entre las que destacan:

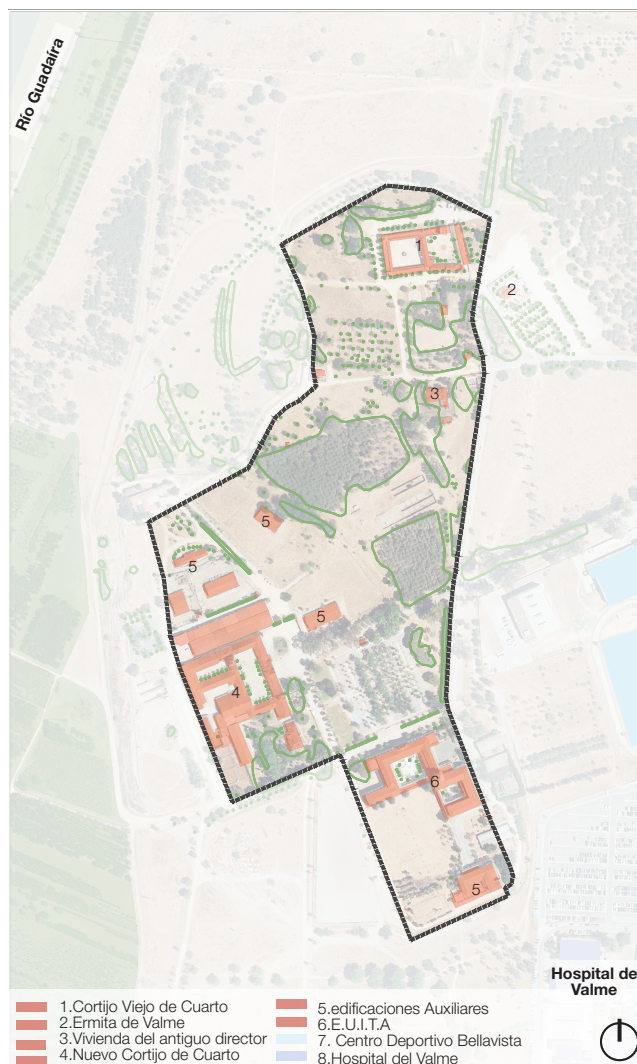
- Las actividades agrícolas.
- Presión urbanística y de infraestructuras.
- La existencia en algunas zonas de una densa cobertura vegetal, de amplias áreas usadas como vertederos de escombros y las numerosas obras de infraestructuras y remociones del terreno.
- Creación de caminos no asfaltados provocando la fragmentación del paisaje.

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.5. Usos y edificaciones existentes

Edificaciones Existentes

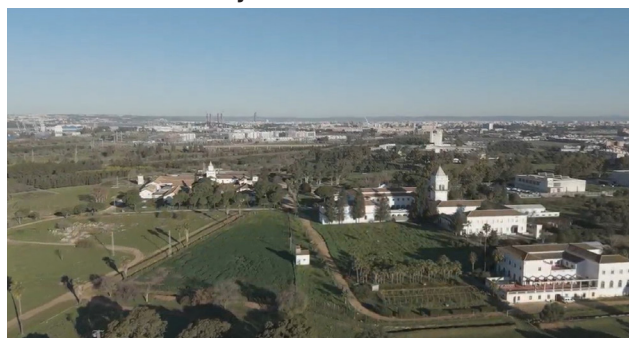
Fuente: IECA



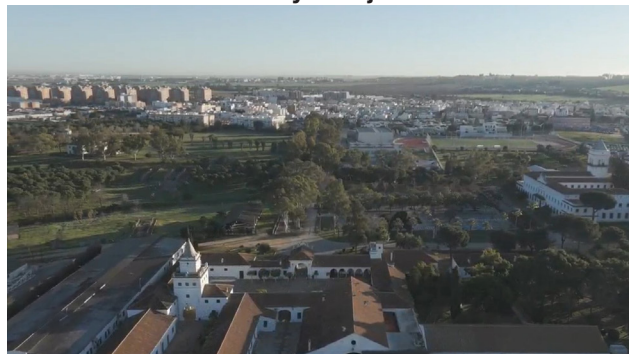
Vista Peatonal Cortijo Viejo y Ermita de Valme



Vista aérea del Cortijo de Cuarto



Vista aérea con E.U.I.T.A y Cortijo Nuevo de Cuarto



Edificaciones Existentes

Dentro del ámbito del P.E. Cortijo del Cuarto se encuentran varias edificaciones de gran valor histórico, cultural y arquitectónico. A continuación, se detallan las principales construcciones existentes:

- Cortijo Viejo de Cuarto(1): Actualmente alberga la Asociación Nacional de Criadores de Caballos de Pura Raza Española (ANCCE). A pesar de las adaptaciones, conserva importantes elementos de su arquitectura original.
- Torre Almohade(1): declarada Bien de Interés Cultural (BIC) en 1985, es uno de los elementos más representativos de la zona. Su función original probablemente era la de vigilancia o defensa, y forma parte del área que comprende el yacimiento de Cortijo de Cuarto, que tiene una periodo histórico romano y medieval. La torre está construida en ladrillo y tiene una planta cuadrada, con una cimentación con vestigios romanos.
- Cortijo Nuevo de Cuarto(4): Ubicado al suroeste del ámbito, también es una construcción significativa dentro del área.
- Antigua Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos Agrícolas (E.U.I.T.A)(6): Se encuentra al sur y forma parte del legado educativo de la zona.
- Edificaciones auxiliares de los Cortijos(5): Dentro del área del Cortijo de Cuarto, también existen diversas construcciones relacionadas con los cortijos que complementan el conjunto arquitectónico.

Exteriores relevantes para la ordenación:

- Ermita de Valme: Ubicada al noreste, esta ermita tiene relevancia para la ordenación y conservación del patrimonio local.

Edificaciones Existentes

El P.E. Cortijo del Cuarto alberga edificaciones de gran valor histórico, cultural y arquitectónico. A continuación, se detallan sus principales construcciones:

1. Cortijo Viejo de Cuarto (siglo XVII)

Ejemplo de arquitectura rural andaluza, construido alrededor del año 1600

Estructura: Torre, un primer patio rodeado por cuatro crujías y un segundo patio destinado a cuadras. Norte y Este: Dos plantas. Sur y Oeste: Una sola planta.

- Distribución:

Nave norte: Cocina, habitaciones, taller de carpintería y talabartería (planta baja); granero sin cubierta (planta superior).

Nave este: Gañanía (alojamiento de los jornaleros o trabajadores del campo), dependencias y graneros (planta baja); granero con trojes (planta superior).

Nave sur: Almacenes, cuartos de enseres, cuadras y yuntas.

Nave oeste: Granero con pavimento impermeable y un pequeño cobertizo adosado.

Acceso: Portada en la zona norte, junto a la torre, con un gran arco y tejado a dos aguas.

- Materiales: Muros de tapial, bóvedas entre plantas, cubiertas de madera y teja árabe.
- Superficie de techo: 900m² (440m² en dos plantas y 460m² en una).

2. Torre Almohade (BIC, 1985)

Declarada Bien de Interés Cultural (BIC) en 1985.

- Estructura y distribución: La Torre Almohade del Cortijo de Cuarto tiene dos plantas más una azotea, con una estructura de planta cuadrada construida en ladrillo con un buen estado de conservación, La cimentación existente es vestigio romano. Desde su construcción la edificación apenas ha sufrido transformaciones o reformas de entidad, salvo los arreglos realizados a lo largo del siglo XX. Su diseño responde a una probable función defensiva o de vigilancia. Materiales: Construcción de ladrillo .
- Superficie de techo: 100 m²

3. Cortijo Nuevo de Cuarto (siglo XX)

Ubicado al suroeste del ámbito, construido a principios del siglo XX.

- Estructura y distribución: Tiene una estructura tradicional

de patios y naves, reorganizados en su estado actual. Espacios abiertos que facilitan la comunicación entre habitaciones y áreas comunes, respetando la arquitectura tradicional con zonas modernizadas. Algunos patios han sido techados o cerrados para usos sociales, comerciales o residenciales.

- Superficie de techo: 5.653 m²

4. Antigua Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos Agrícolas (E.U.I.T.A) (desde 1958)

Es una finca agrícola del siglo XX transformada y adaptada en 1958 para uso educativo. Ubicada al sur, parte del legado educativo de la zona.

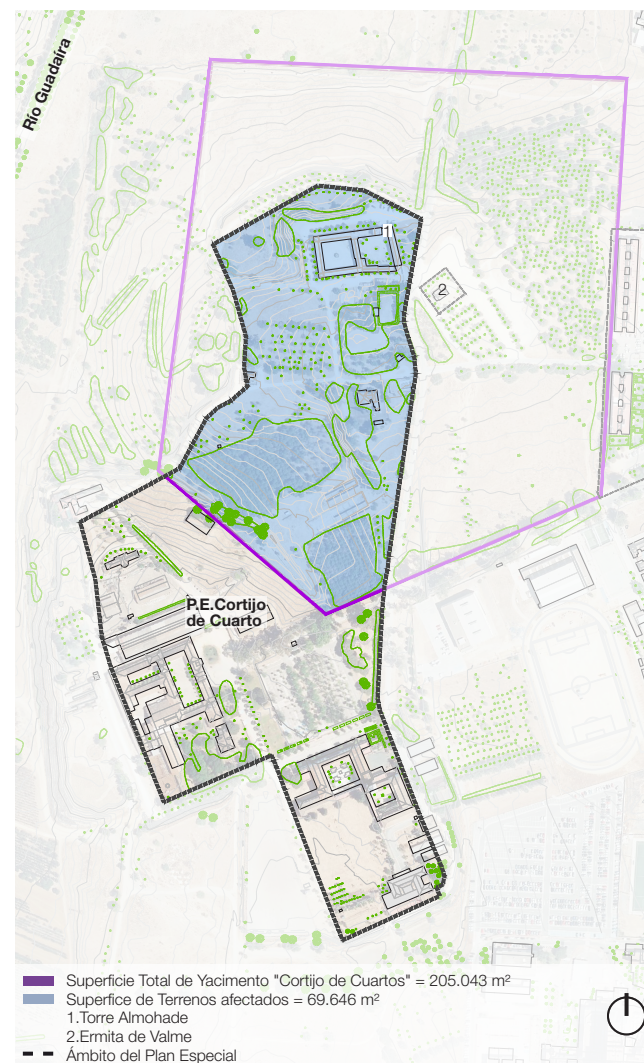
- Estructura y distribución: Estructura típica de un cortijo andaluz con amplios espacios para ventilación y circulación, con patios interiores que cumplen funciones decorativas y de esparcimiento. Ha pasado de ser una finca agrícola a un centro educativo, manteniendo elementos arquitectónicos originales y combinándolos con estructuras modernas.
- Superficie de techo: 5.852 m².

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales

4.6. Yacimientos arqueológicos

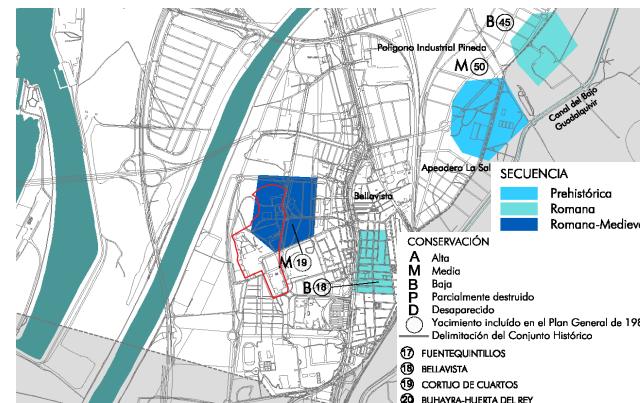
Zona de Reserva Arqueológica

Fuente: PGOU Sevilla



Yacimientos Arqueológicos

Fuente: PGOU Sevilla



Patrimonio Histórico y Cultural

Se ha consultado la cartografía disponible en la Base de Datos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz para identificar los elementos y espacios de interés cultural.

Se ha identificado que el ámbito del P.E. Cortijo del Cuarto está catalogado por su valor histórico y patrimonial, y cuenta con un Bien de Interés Cultural (BIC), que es la torre medieval del Cortijo de Cuarto.

La Torre Almohade, fortaleza medieval, que fue construida durante la reconquista por Fernando III el Santo, se encuentra inscrita como BIC en régimen jurídico de monumento, según el BOE del 29 de junio de 1985, y cuenta con el código 01410910210 en la Guía Digital de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se trata de una torre de probable origen almohade o cristiano y es uno de los pocos vestigios medievales que perduran en la zona. Está inscrito dentro de una zona de protección arqueológica, lo que implica que cualquier intervención debe respetar el valor patrimonial y realizar las valoraciones pertinentes.

Por otro lado, en las fichas del catálogo de elementos de protección arqueológica del PGOU, el yacimiento "Cortijo de Cuartos" aparece protegido como "Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbano y urbanizable" y sometido a "Análisis arqueológico de estructuras emergentes". En estas fichas, la tipología del área objeto de estudio se identifica como correspondiente a edificios agropecuarios de época romana y medieval.

Según recoge la ficha del catálogo, se redactará un Plan Especial de Ordenación de Usos Terciarios que, junto con la ordenación de los servicios y otros aspectos encomendados en el PGOU, atenderá a las condiciones y parámetros de edificación en el ámbito y entorno del Cortijo de Cuarto. Además, se incluirá la protección de los bienes del Patrimonio Andaluz emergentes y existentes en el subsuelo. Como estructuras emergentes de interés arqueológico, se conserva en el entorno del ámbito la Ermita de la Nuestra Señora de Valme, de origen mudéjar pero reedificada en 1859.

Un total de 69.646 m² de los terrenos del Plan Especial (PE) del Cortijo de Cuarto están incluidos en la ficha de catalogación CP-111 "Cortijo de Cuarto" y en la "Zona de Reserva Arqueológica". Esto implica que cualquier intervención en la zona debe ajustarse a las normativas de protección patrimonial y arqueológica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Sevilla, considerando la conservación de los elementos protegidos y la realización de estudios arqueológicos previos en caso de nuevas edificaciones o modificaciones del suelo.

Por ello, el PGOU recomienda que el diseño del sistema de espacios libres incorpore un nuevo parque urbano en el entorno de la Ermita y que los pasillos verdes aseguren la accesibilidad a las márgenes del Guadalquivir. También se sugiere que la localización preferente de los espacios libres del ámbito coincida con las áreas de protección arqueológica.

5. Análisis de Movilidad y Accesibilidad

5.1. Plan de movilidad urbana sostenible de la ciudad de Sevilla

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2030 de Sevilla (PMUS), aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria el 12 de mayo de 2021, surge como respuesta a la creciente demanda de movilidad en la ciudad, a los retos ambientales y a la necesidad de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. La congestión, la contaminación, la dependencia del vehículo privado y la falta de integración entre los diferentes modos de transporte son algunos de los problemas urbanos que el plan busca abordar.

Entre sus objetivos principales, el plan pretende fomentar la sostenibilidad promoviendo alternativas al vehículo privado que reduzcan la huella de carbono y el impacto ambiental. Además, se propone mejorar la calidad de vida facilitando desplazamientos más rápidos y seguros, al tiempo que se optimiza la red de transporte mediante la integración del transporte público, la bicicleta y los desplazamientos a pie en un sistema de movilidad multimodal.

El plan también apuesta por la innovación tecnológica, mediante la implementación de sistemas inteligentes de gestión del tráfico, monitorización en tiempo real y métodos de pago integrados. Asimismo, incorpora medidas para reducir la contaminación, mejorar la calidad del aire y fomentar el uso de energías limpias.

A nivel urbano, se prevé la reordenación del espacio público, la participación ciudadana en la toma de decisiones y la instauración de un sistema de evaluación continua que permita ajustar las medidas según los resultados obtenidos.

Entre sus beneficios destacan la reducción de la contaminación y la congestión, una mayor seguridad y accesibilidad, y un impulso a la economía local gracias a un entorno urbano más dinámico y conectado. En definitiva, el plan busca convertir a Sevilla en un referente de movilidad sostenible y de calidad de vida.

Aunque el (PMUS) de Sevilla no especifica actuaciones particulares para el ámbito en específico, aborda la ciudad en su conjunto, y algunas de sus estrategias y proyectos tienen implicaciones directas. A continuación, se detallan las principales actuaciones previstas:

Mejora del Transporte Público

Ampliación y optimización de las líneas de autobús: Se propone la reestructuración de las rutas de autobuses urbanos que atraviesan el sur de Sevilla, en particular en el ámbito de Bellavista, con el objetivo de aumentar la frecuencia y reducir los tiempos de espera. Esto incluirá la creación de nuevas líneas o la modificación de las existentes, para mejorar la conectividad con el centro y otras áreas clave de la ciudad.

Integración con el sistema de tranvía: Mediante un estudio para extender las líneas de tranvía hacia el sur, facilitando una conexión más directa y eficiente con el centro urbano y otros puntos de interés.

Fomento de la Movilidad Activa

Desarrollo de infraestructuras ciclistas: Contempla la construcción de nuevos carriles bici y la mejora de los existentes en Bellavista, asegurando su conexión con la red ciclista principal de Sevilla. Esta medida busca promover el uso de la bicicleta como medio de transporte cotidiano.

Mejora de espacios peatonales: Prevé la ampliación y adecuación de aceras, la creación de zonas peatonales y la mejora de la accesibilidad en áreas concurridas, garantizando desplazamientos a pie más seguros y cómodos.

Gestión del Tráfico y Estacionamiento

Implementación de zonas de bajas emisiones: Mediante áreas con restricciones al tráfico de vehículos contaminantes en puntos críticos, con el fin de reducir la contaminación y fomentar el uso de medios de transporte sostenibles.

Optimización del estacionamiento: Se revisarán y reorganizarán las plazas de aparcamiento en superficie, junto con la promoción de aparcamientos disuasorios en las periferias, para desalentar el uso del vehículo privado en desplazamientos hacia el centro.

Conectividad y Accesos

Mejora de las conexiones viarias: Mediante estudios para optimizar las conexiones entre Bellavista, el ámbito y otras áreas metropolitanas, lo que incluye la mejora de los accesos a vías principales como la SE-30 y la futura SE-40.

Fomento de la intermodalidad: A través de nodos de transporte que faciliten la combinación de diferentes modos de desplazamiento, como el autobús, la bicicleta y la caminata, en puntos estratégicos de estas zonas. Además, debido a la previsión de un gran crecimiento demográfico y a nuevos desarrollos urbanísticos, comerciales y administrativos, será necesario contar con un sistema de transporte público de alta capacidad (BTR, metro) y con su posible integración en la vía pública, lo que justifica la prolongación de la línea 3 hasta Palmas Altas, Bellavista y el Hospital de Valme. Es importante destacar que, aunque el PMUS no tiene control directo sobre el metro, puede influir en la integración y coordinación del transporte en la ciudad.

Participación Ciudadana y Educación Vial

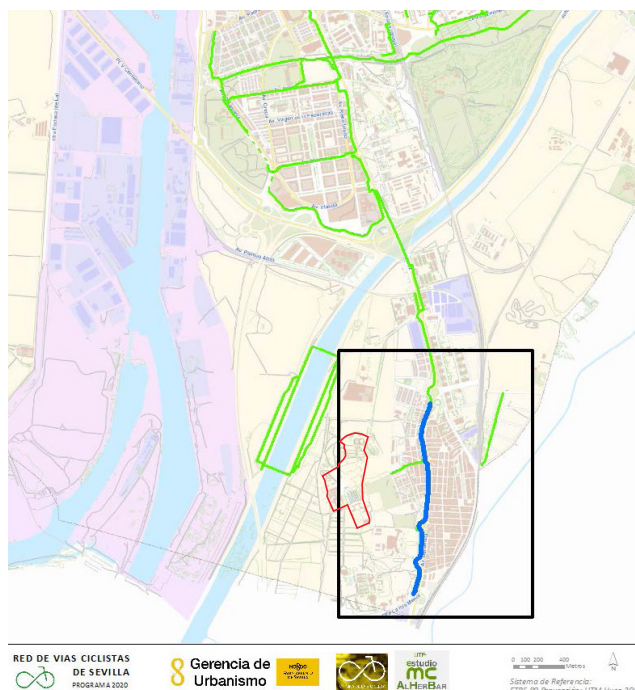
Programas de sensibilización: Con campañas educativas dirigidas a los residentes, con el objetivo de promover hábitos de movilidad sostenible y concienciar sobre los beneficios de reducir el uso del vehículo privado.

Participación comunitaria: Estableciendo canales de comunicación y participación con la comunidad local para recoger sugerencias y adaptar las medidas del plan a las necesidades específicas de los habitantes de estas áreas.

5. Análisis de Movilidad y Accesibilidad

5.2. Programa de la bicicleta Sevilla 2020

Tramo de recorrido ciclista a mejorar



Programa de la bicicleta Sevilla

El "Programa de la Bicicleta Sevilla 2020" es una iniciativa del Ayuntamiento de Sevilla que busca promover el uso de la bicicleta como medio de transporte sostenible en toda la ciudad. Aunque el programa abarca la totalidad del municipio, incluye actuaciones que afectan directamente a la zona sur de Sevilla. A continuación, se resumen las principales medidas previstas para esta área:

- **Ampliación de la Red de Carriles Bici:** El programa contempla la extensión y mejora de la infraestructura ciclista en la zona sur, asegurando la conexión de barrios como Bellavista con la red principal de carriles bici de la ciudad. Esto incluye la construcción de nuevos tramos y la adecuación de los existentes para garantizar desplazamientos seguros y eficientes. Con respecto a la reforma del trazado de la vía ciclista de Bellavista que conectará con el ámbito, sobre todo debido a la alta interacción de la vía actual con el tránsito peatonal actual.
- **Fomento de la Intermodalidad:** Se prevé la creación de nodos de transporte que faciliten la combinación de la bicicleta con otros medios de transporte público, como autobuses y tranvías. Estos puntos estratégicos en la zona sur permitirán a los ciclistas estacionar sus bicicletas de forma segura y continuar su viaje en transporte público,

promoviendo una movilidad más flexible y sostenible.

- **Instalación de Aparcamientos para Bicicletas:** El programa incluye la instalación de aparcamientos seguros para bicicletas en puntos clave de la zona sur, como centros educativos, estaciones de transporte público y áreas comerciales. Esta medida busca incentivar el uso de la bicicleta al proporcionar facilidades para su estacionamiento.
- **Campañas de Sensibilización y Educación Vial:** Se implementarán campañas dirigidas a los residentes de la zona sur para promover el uso de la bicicleta y concienciar sobre las normas de seguridad vial. Estas iniciativas educativas buscan fomentar una cultura de respeto y convivencia entre ciclistas, peatones y conductores.

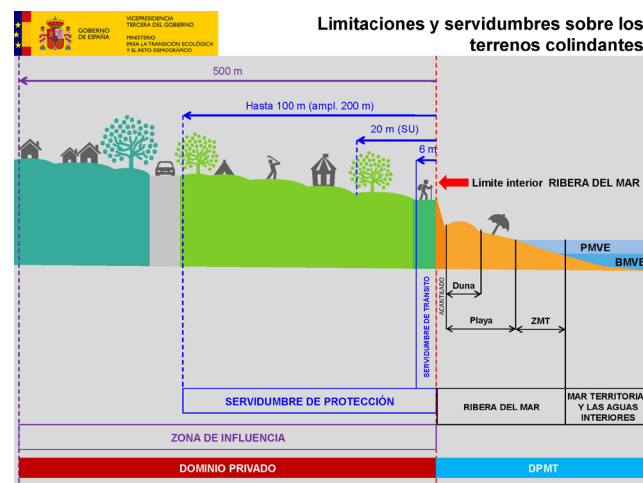
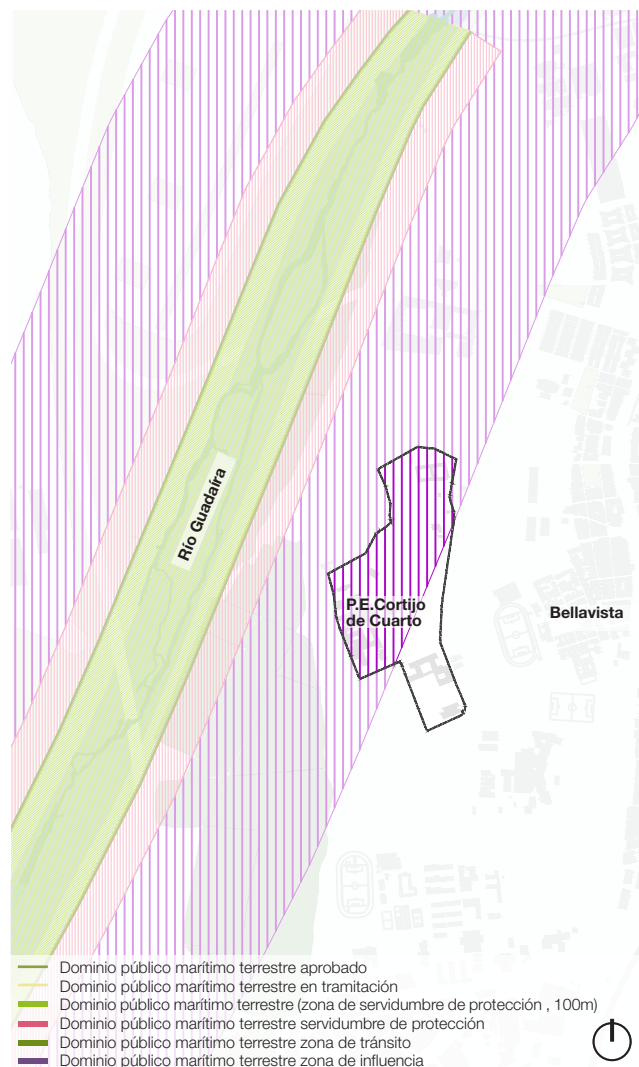
Estas acciones forman parte de una estrategia integral para mejorar la movilidad sostenible en Sevilla, con un enfoque especial en el ámbito por su carácter cultural y su ubicación, que presenta oportunidades significativas para la consolidación del uso de la bicicleta. Para ello, se establecerá una política activa de fomento que incluirá el mantenimiento de las infraestructuras existentes, la mejora de tramos y puntos conflictivos, la revisión del diseño urbano, la instalación de aparcamientos estratégicos en puntos de origen y destino, y la adaptación de la normativa a la realidad actual.

6. Afecciones y Servidumbres

6.1. Ley de Costas

Dominio Público Marítimo Terrestre

Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico



Ley de Costas

Define la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas) y su Reglamento General de Costas publicado en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre el dominio público marítimo-terrestre como los terrenos para la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones.

Conforme con la información cartográfica extraída del MAPA-MA se tendrá en cuenta en la ordenación prevista las consideraciones previstas en la legislación vigente. En los terrenos del ámbito las siguientes limitaciones son

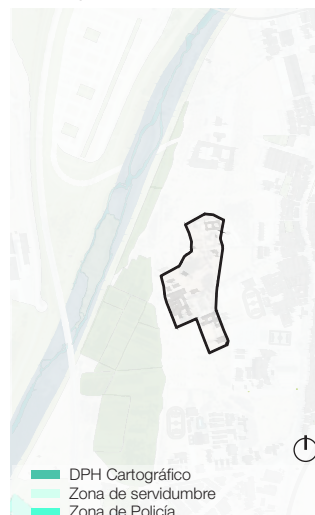
- La línea de Dominio Público Marítimo Terrestre se extiende por el río Guadaira hasta los terrenos colindantes con el Cortijo del Cuarto, se establece en este sector una servidumbre de protección de 100 metros; sin embargo, puede reducirse a 20 metros en determinados casos muy justificados, (según el art. 23 de la Ley de Costas y la Modificación nº1 del POTAUS).
- La zona de influencia, con una anchura de 500 metros a partir de la ribera del mar, deberá respetar las disposiciones establecidas en el instrumento de planeamiento urbanístico. En este sentido, las edificaciones propuestas deberán garantizar que la densidad de edificación sea acorde con la del resto del municipio.

Esta materia se regula en el Título II de la Ley de Costas y
Título II del Reglamento General de Costas

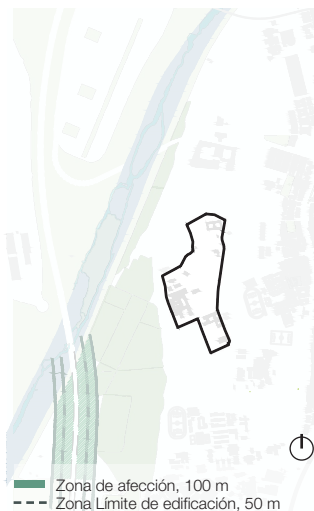
6. Afecciones y Servidumbres

6.2. Ley de Aguas

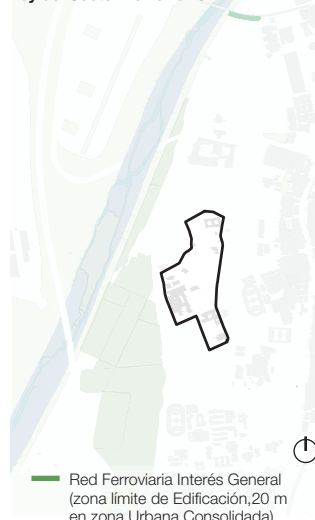
Ley de Aguas



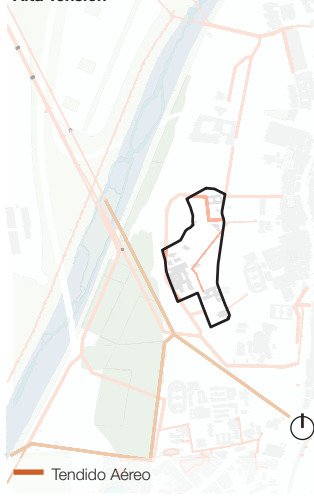
Ley de Carreteras del Estado



Ley del Sector Ferroviario



Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión



Ley de Aguas

Conforme con la información del MAPAMA no existe en la zona de estudio áreas delimitadas como Dominio Público Hidráulico (DPH).

Ley de Carreteras del Estado

El ámbito se encuentra libre de carreteras del Estado.

Ley del Sector Ferroviario

No se localizan infraestructuras ferroviarias.

Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión

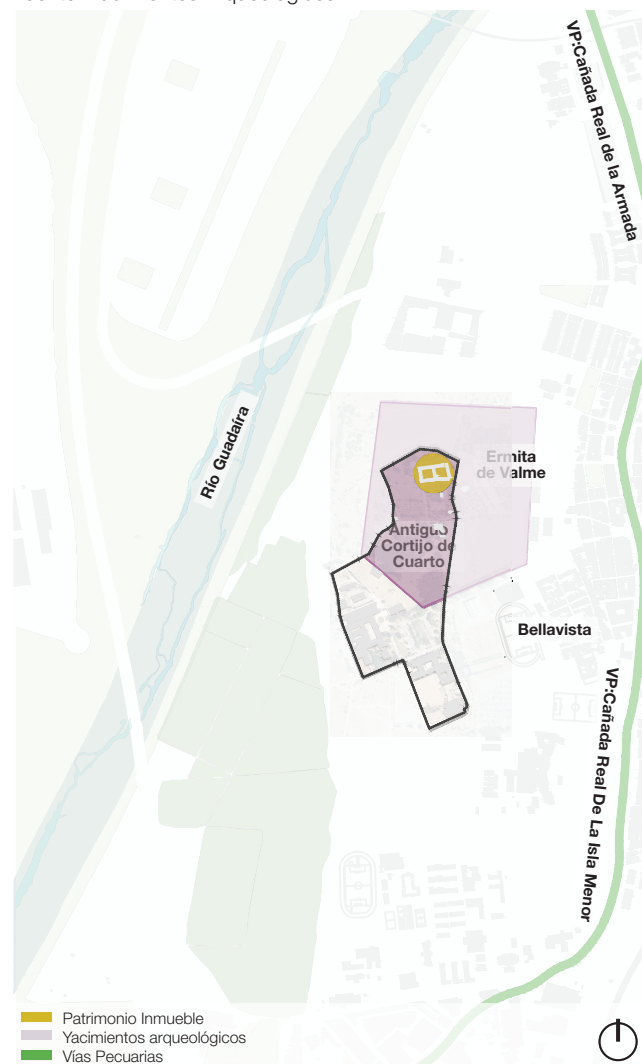
En el ámbito no localizan líneas de alta tensión; sin embargo si se localizan líneas de tendido aéreo de media y baja tensión por lo que su trazado deberá evaluarse para desviarse por canalización subterránea a través de los viarios de la ordenación.

Así mismo, en previsión a la demanda de potencias para el desarrollo urbanístico, será de aplicación la mencionada normativa de aplicación.

6. Afecciones y Servidumbres

Patrimonio Histórico Cultural

Fuente: Yacimientos Arqueológicos



Yacimientos Arqueológicos

Conforme con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español se define Bien de Interés Cultural B.I.C aquellos bienes inmuebles los que recoge el artículo 334 del Código Civil, y cuantos elementos puedan considerarse con-sustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o de su entorno o lo hayan formado, aunque en el caso de poder ser separados constituyan un todo perfecto de fácil aplicación a otras construcciones o a usos distintos del suyo original.

Tras la consulta de la cartografía disponible en la Base de Datos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se ha identificado en la superficie del ámbito PE Cortijo de Cuarto un Bien de Interés Cultural (BIC) de carácter arqueológico.

Se trata de la Torre Almohade del Cortijo de Cuarto, inscrita como Monumento en el 25 de junio de 1985 y registrada en el catálogo como patrimonio inmueble (CP-111). Su declaración como BIC quedó formalizada el 25 de junio de 1985.

Asimismo, consultado la planimetría disponible el Plan General de Ordenación Urbana del de la ciudad de Sevilla con el objeto identificar la existencia de zonas arqueológicas se ha detectado que 72.249,23 m² del ámbito se encuentra en la Zona de Reserva Arqueológica del yacimiento arqueológico "Cortijo de Cuartos", en la que se establecen los siguientes criterios de actuación:

- El diseño del sistema de espacios libres deberá incorporar un nuevo parque urbano en el entorno de la Ermita de

Valme y pasillos verdes que aseguren la accesibilidad a las márgenes del Guadaira.

- Igualmente los espacios libres deberán integrar la zona de reserva arqueológica del yacimiento "Cortijo de Cuartos".

Por otro lado, también será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

Por otro lado, la inclusión de la zona de yacimiento arqueológico de "Cortijo de Cuartos" en el PGOU de Sevilla como "Zona de Reserva Arqueológica" hace necesario un estudio detallado del yacimiento.

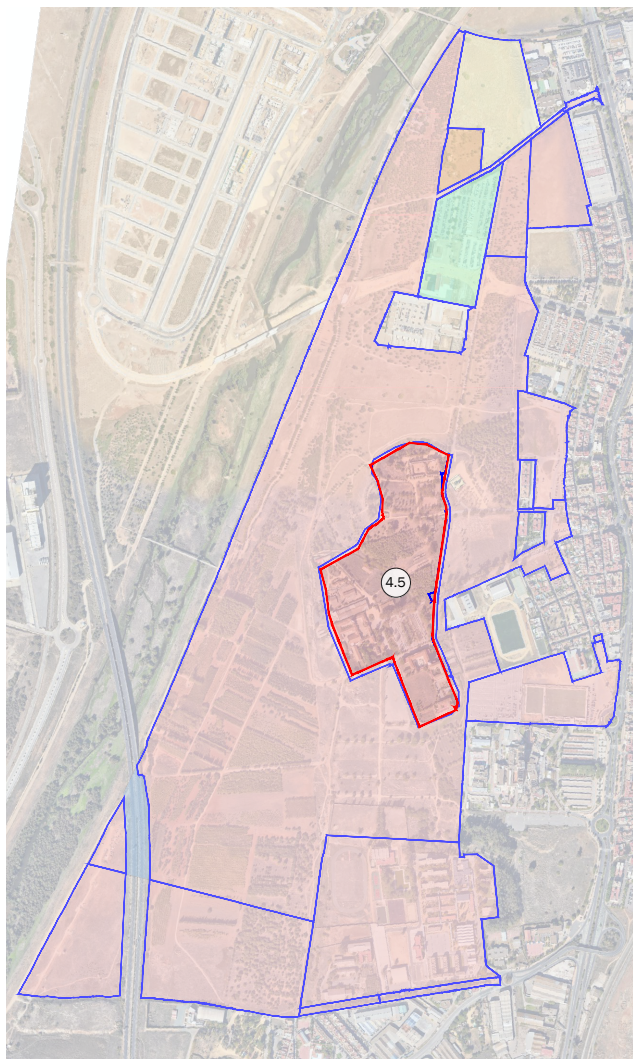
En febrero de 2010 se llevó a cabo un "INFORME PRELIMINAR de Intervención Arqueológica en yacimiento "Cortijo de Cuartos. Sevilla", para dar cumplimiento a las condiciones y cautelas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla para el yacimiento arqueológico "Cortijo de Cuartos".

Vías Pecuarias

Por último, mencionar que no existen vías pecuarias que puedan verse afectadas por la Ordenación propuesta del Inventario de VVPP y Lugares Asociados y Líneas bases de VVPP deslindadas con anchura necesaria de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

7. Estructura parcelaria

Identificación de la finca registral



Sin perjuicio de que corresponda al Proyecto de Reparcelación la identificación y cuantificación definitiva de la propiedad del ámbito, la documentación gráfica contenida en el presente documento, refleja los límites de fincas con la cuantificación de las superficies correspondientes a cada propietario, que se resume en el siguiente cuadro, a través de los valores aportados por Sevilla Activa.

Se localiza un solo propietario Diputación de Sevilla, con un porcentaje de suelo del 100% en el suelo. Sin embargo, la promoción del desarrollo urbanístico de estos terrenos está a cargo de Sevilla Activa MP SAU.

Se expone en la tabla la división tanto de las parcelas registrales como catastrales, relacionando las distintas superficies y titulares.

Finca registral:

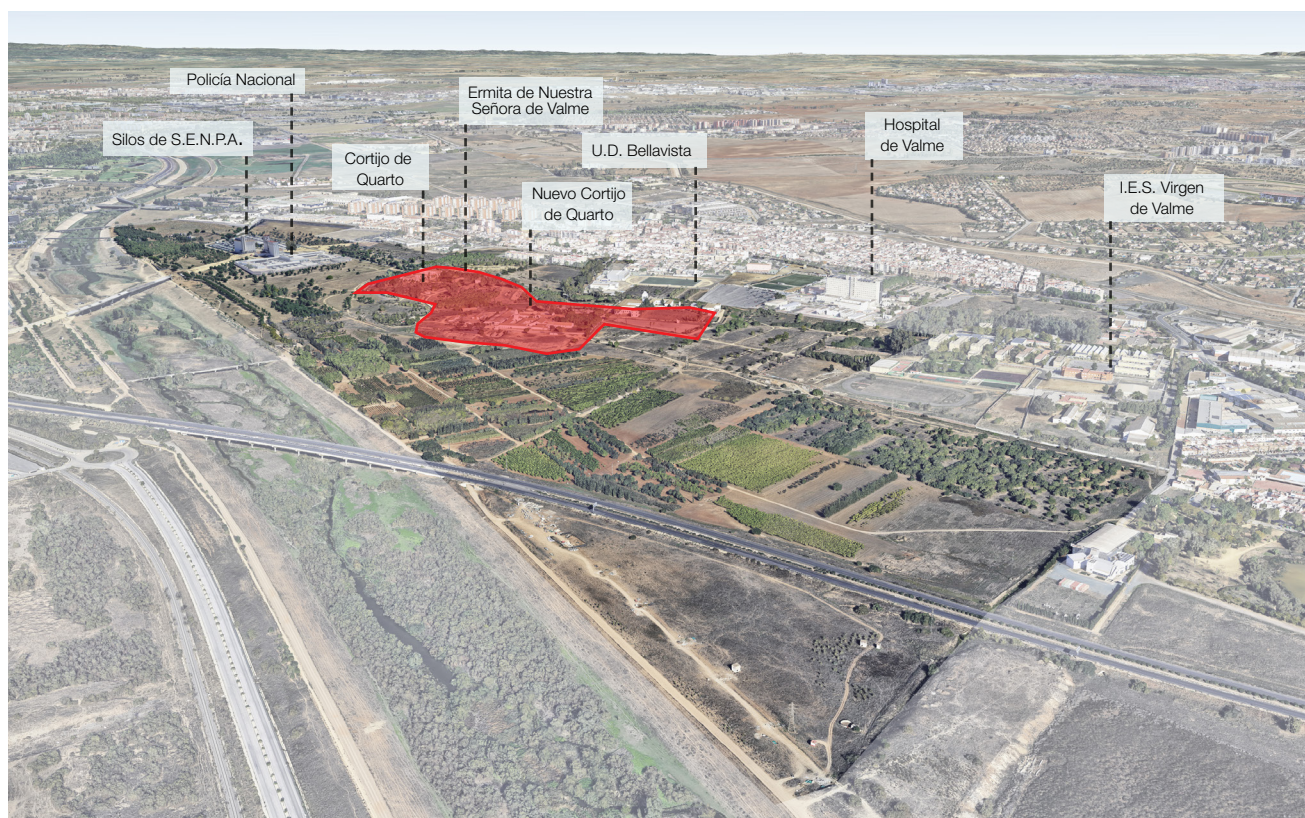
Hay 1 finca registral identificada sobre el ámbito. La delimitación gráfica se deriva de planos facilitados por la sociedad Sevilla Activa y son por tanto una interpretación de la descripción de la finca que figura en el registro de la propiedad.

Fincas catastrales:

Pueden identificarse 3 parcelas catastrales en el ámbito del Plan Especial de "Cortijo del Cuarto", aunque a una de ellas le corresponden dos referencias catastrales (rústica y urbana), siendo el caso del catastro, más fiable su representación gráfica ya que puede trasladarse sobre el levantamiento topográfico de los suelos con mayor fiabilidad desde la correspondiente ficha que dispone de información gráfica.

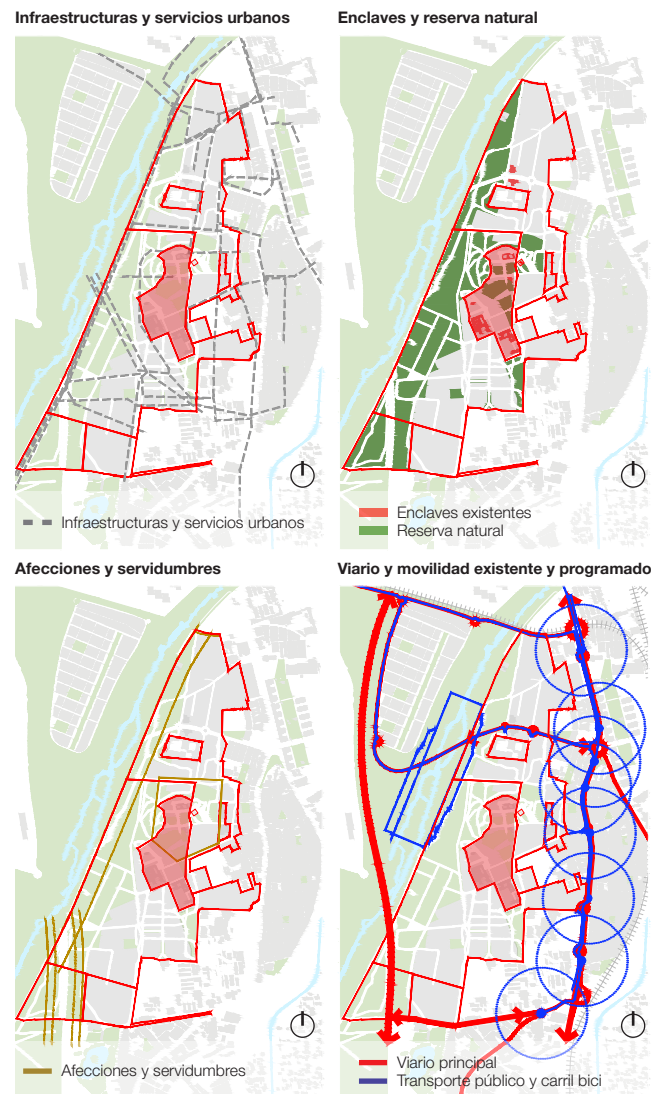
SUPERFICIE				ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - CATASTRO		
Propiedad		Superficie total (m2)		Referencia catastral	Superficie catastral (m2)	PE "Cotijo del Cuarto"
4.5	DIPUTACIÓN SEVILLA / SEVILLA ACTIVA	149.711	100,00%	41900A030000040001OU	126.909	126.909
				41900A030000040000IY		
				41900A030000250000IE	23.380	22.798
				41900A030000260001OD	4	4
TOTAL PE CORTIJO DEL CUARTO		149.711	100.00%	149.711		

8. Principales problemas urbanísticos objeto de planeamiento



Una vez analizadas las principales características del ámbito Plan Especial "Cortijo del Cuarto", teniendo en consideración los distintos niveles que lo conforman: histórico, urbanístico, ambiental, de infraestructuras, de servidumbres y afecciones, etc; se ha realizado un informe en el que se sintetizan **los principales problemas y/o condicionantes**, que se han detectado. Igualmente, se ha llevado a cabo un análisis sobre las **potenciales oportunidades de desarrollo** del ámbito a partir de las determinaciones existentes y programadas.

8. Principales problemas urbanísticos objeto de planeamiento



Condicionantes y/o problemáticas:

- Integración de las infraestructuras y de los servicios urbanos.** Los terrenos están cruzados por diversas líneas eléctricas de alta tensión que afectan a la ordenación del suelo de manera significativa. Por otra parte hay diversas canalizaciones e instalaciones de agua potable y alcantarillado que forman parte del sistema general de la ciudad de Sevilla, tanto previstas como existentes, que gestiona EMASESA y que también deben tenerse en cuenta para la ordenación del ámbito.
- Convivencia de la propuesta con las edificaciones existentes.** La existencia de grandes equipamientos situados en enclaves aislados, en las singularidades topográficas ocupando posiciones privilegiadas del ámbito, define y condiciona los futuros desarrollos, no solo por el valor patrimonial de la mayoría de los mismos, también por ser referentes estructurales del territorio.
- Continuidad de la trama urbana de Bellavista.** La posibilidad de conexión de la trama existente con el entorno al este, en Bellavista, y de las actuaciones al noroeste del ámbito, en Palmas Altas.
- Afecciones sectoriales y servidumbres.** El ámbito del Plan Especial está sometido a la Ley de Costas, al Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión y al PGOU 2006 de Sevilla, a la Zona de Reserva Arqueológica.
- Gestión y mantenimiento de la reserva natural y de su biodiversidad.** El ámbito se encuentra situado en una de las mayores Reservas Naturales de Sevilla, siendo atravesado por el Parque Ribera del Guadaira. De manera que precisa especial atención a la biodiversidad vegetal y animal preexistente de gran relevancia ecológica y paisajística.

Oportunidades:

- Movilidad programada.** Desde el PGOU 2006 de Sevilla se propone la conexión de este espacio con las vías existentes y las programadas. Asimismo, se prevé la conexión del ámbito mediante líneas de transporte público rodado al este, y de senderos ciclistas y peatonales. Por otro lado, la línea 3 de Metro llegará hasta el entorno del ámbito, permitiendo una mejor conexión con el área metropolitana.
- Dotaciones existentes situadas en enclaves territoriales.** La existencia de equipamientos de gran rango en enclaves de colonización del medio físico y en antiguas edificaciones de significación patrimonial como referentes estructurales y culturales. Su posición en el territorio y su volumetría permiten valorarlos como recursos para la ordenación conectados a sistemas de espacios libres.
- Parque Natural del río Guadaira.** La zona baja se encuentra vinculada al cauce artificial del río Guadaira y contiene los terrenos del Parque Natural Río Guadaira, que posee gran relevancia paisajística. La contigüidad con el canal conlleva grandes ventajas ecológicas y la posible constitución de un corredor ecológico fluvial.
- Anillo verde de Sevilla.** La incorporación de la Reserva Natural de Quarto en el anillo verde de la corona metropolitana de Sevilla, que cuenta con hasta diez ejes naturales.
- Ecotono: espacio de transición entre el medio rural y el urbano.** Frontera permeable entre dos sistemas ecológicos diferentes y adyacentes. Rico en biodiversidad y productividad ya que combina características de ambos, lo que genera mayor variedad de recursos, microhábitas y oportunidades para la coexistencia de especies.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PLAN ESPECIAL "CORTIJO DEL CUARTO" Sevilla

Documento de Avance/Borrador

1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información



Barrio de Cuarto: Cultura, naturaleza y vivienda para jóvenes

Quarto representa la gran oportunidad en Sevilla para que las administraciones públicas aborden el problema prioritario para la ciudadanía hoy: el **ACCESO A LA VIVIENDA**.

La Diputación de Sevilla toma la iniciativa para transformar Cuarto con un nuevo modelo de desarrollo sostenible de vivienda asequible, respetando sus valores medioambientales, culturales y patrimoniales, e impulsar BellaVista como un distrito urbano ejemplar en el sur de Europa.

Y lo estamos soñando así:



Folleto divulgativo del nuevo Barrio de Cuarto (Sevilla Activa)

En el marco de la transparencia y la participación ciudadana, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.3 de la LISTA, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos de participación de la ciudadanía puedan ejercerse.

Una de las principales iniciativas es la publicación de los documentos técnicos relacionados con los proyectos urbanísticos. Estos documentos, fundamentales para comprender las características y el impacto de los desarrollos propuestos, están disponibles para su consulta pública. Asimismo, las aprobaciones de la tramitación urbanística, que detallan los avances y las decisiones tomadas en cada etapa del proceso, también se ponen a disposición de los interesados.

Para asegurar que esta información sea accesible a todos los ciudadanos, se habilitan dos vías principales de difusión. En primer lugar, los documentos y aprobaciones se publican en la sede electrónica de la administración actuante, en este caso la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla. Esta

plataforma permite una consulta rápida y sencilla, brindando a los ciudadanos la oportunidad de mantenerse informados sobre los instrumentos de ordenación urbanística.

En segundo lugar, la información relevante también se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla. Esta publicación oficial garantiza que los documentos tengan una difusión amplia y formal, cumpliendo con los requisitos legales y ofreciendo una fuente confiable de información.

A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

Estas medidas representan un compromiso con la transparencia y la participación de la comunidad en el desarrollo urbano.

2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía

Poniendo en valor nuestro PATRIMONIO

El **Barrio de Cuarto** nace centrado en **respetar y realzar los elementos que hacen único este enclave**: los corrillos de las escuelas técnicas y de Arte, los cultivos pioneros del siglo pasado, la ermita de Valme y su romería, los Siles recortados en el paisaje del estuario, los pinos y vegetaciones autóctonas, los cursos del agua y la topografía.

Integrar estos valores en el diseño no solo preserva la esencia del lugar, sino que también fomenta un fuerte sentido de **identidad y pertenencia** en los futuros habitantes.

Al trabajar con lo que nos define, creamos barrios auténticos y atractivos que conectan a las personas con su entorno y refuerzan el carácter distintivo de la nueva área urbana.



Para seguir siendo la RESERVA NATURAL de Sevilla

El Plan de la Diputación propone **respetar y realzar el vasto patrimonio natural de CUARTO**, una riqueza ambiental clave para el sur del área metropolitana.

Lo hacemos concentrando la ocupación residencial para liberar hasta 70 hectáreas destinadas a espacios naturales, creando una red de corredores verdes que favorece la permanencia de su carácter natural, la conexión con Bellavista, la puesta en valor del canal del Guadalete y la biodiversidad existente.

Buscamos equilibrio entre el entorno natural y el crecimiento urbano, aportando sostenibilidad medioambiental y calidad de vida para las personas beneficiarias del proyecto.



Mejorando la CONECTIVIDAD de Bellavista con calles amables

Se concibe un espacio urbano en el que se prioriza la **movilidad universal, un barrio accesible y sostenible**. En el diseño del Cuarto predominan las redes peatonales, ciclistas y el transporte público. Se trata de una propuesta que **asume los retos del cambio climático**, generando espacios amables con zonas de sombra, vegetación y superficies permeables.

Un barrio conectado cuyo diseño sigue el enfoque innovador de la **Ciudad de los 15 y de la perspectiva de género**, integrándose en la trama urbana de Bellavista, completando y mejorando sus dotaciones. De manera que Cuarto se convierta en un **barrio accesible para todos y todas**.

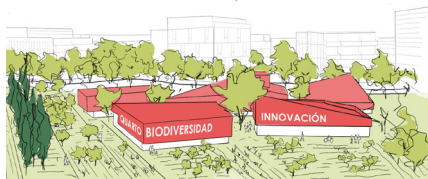


Y así convertir el Cuarto en un BARRIO MIXTO 24/7

Es esencial que Cuarto **ofrezca usos mixtos que generen actividad diversa, creando un entorno vivo 24 horas**, los 7 días de la semana.

Además de los equipamientos locales y generales, proponemos que los antiguos corrillos de Cuarto alberguen un Parque Tecnológico enfocado a la agricultura ecológica, al cambio climático y a la biodiversidad. Conservando los viveros existentes y creando huertos urbanos. Un foco de transferencia del conocimiento vinculado entidades públicas y privadas.

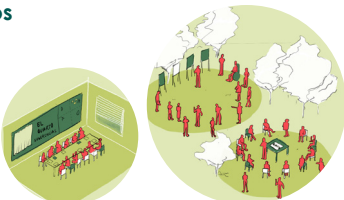
El centro aspira a ser un **releante en I+D en el sur de Europa**, que promueva la innovación y sostenibilidad revitalice la corona Sur metropolitana.



lecho por todos y para todos

desarrollo de Cuarto se fundamenta en la **escucha activa de ámbitos interesados** que hasta hoy han expresado sus ideas e inquietudes. En esta fase volvemos a darles la palabra a las personas que forman parte de la comunidad de manera inclusiva, idaria y sostenible.

En este enfoque, aseguraremos que Cuarto sea un **proyecto construido desde diversidad de voces**, creando un río que refleje las necesidades reales de la comunidad de manera inclusiva, idaria y sostenible.



Con el objetivo de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y promover la participación y consulta de la ciudadanía, se incluye en la documentación un Resumen Ejecutivo. Este resumen contiene la delimitación de los ámbitos afectados por la nueva ordenación, así como planos detallados que muestran la situación y el alcance de dichas alteraciones.

Además, de manera más detallada, la memoria de ordenación aborda varios aspectos clave del proceso de diseño de la ordenación. Esta memoria justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, proporcionando un análisis exhaustivo de las distintas alternativas de ordenación consideradas. Asimismo, se define el modelo de ordenación adoptado, asegurando una planificación urbana coherente y fundamentada.

Estas iniciativas reflejan un compromiso con la transparencia y la participación ciudadana, ofreciendo a los interesados una visión clara y comprensible de los cambios propuestos y las razones que los sustentan.

Una vez que el documento sea expuesto públicamente, se procederá a recoger todas las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública al Plan Especial. Esta recopilación se incluirá en la presente memoria de participación, permitiendo una revisión exhaustiva de las opiniones y sugerencias aportadas por la ciudadanía.

Además de las alegaciones, se integrarán en esta memoria todos los informes solicitados a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. Estas entidades tendrán la oportunidad de comparecer en el procedimiento, asegurando que se consideren y valoren las exigencias derivadas de los intereses públicos que representan.

Este enfoque garantiza un proceso de planificación urbanística transparente y participativo, en el que todas las partes interesadas, tanto ciudadanos como entidades públicas, puedan hacer valer sus puntos de vista y necesidades.

Finalmente, se procederá a la incorporación de las determinaciones de las alegaciones que hayan sido contestadas favorablemente, así como a los requerimientos que los informes de los órganos y entidades administrativas soliciten incorporar. Esta fase es crucial para asegurar que el Plan Especial refleje adecuadamente las preocupaciones y necesidades expresadas por la ciudadanía y las entidades públicas afectadas.

En esta memoria, se recogerán los resultados de todos los procesos participativos llevados a cabo durante la tramitación completa del documento. Este enfoque garantiza que el proceso de ordenación urbanística sea transparente, inclusivo y responda de manera efectiva a las contribuciones de todos los interesados.

3. Procesos participativos en la redacción del documento de avance/borrador

Mejorando la CONECTIVIDAD de Bellavista con calles amables

Se concibe un espacio urbano en el que se prioriza la **movilidad universal**, un barrio **accesible y sostenible**. En el diseño del Cuarto predominan las redes peatonales, ciclistas y el transporte público. Se trata de una propuesta que **asume los retos del cambio climático**, generando espacios amables con zonas de sombra, vegetación y superficies permeables. Un barrio conectado cuyo diseño sigue el enfoque innovador de la **Ciudad de los 15'** y de la **perspectiva de género**. Integrándose en la trama urbana de Bellavista, completando y mejorando sus dotaciones. De manera que Cuarto se convierta en un **barrio accesible para todas y todos**.

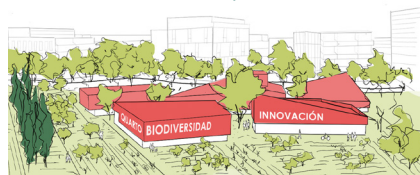


Y así convertir el Cuarto en un BARRIO MIXTO 24/7

Es esencial que Cuarto **abrigue usos mixtos** que generen actividad diversa, creando un entorno **vivo 24 horas**, los 7 días de la semana.

Además de los equipamientos locales y generales, proponemos que los antiguos corrillos de Cuarto abarquen un Parque tecnológico enfocado a la agricultura ecológica, al cambio climático y a la biodiversidad. Conservando los viveros existentes y creando huertos urbanos. Un foco de transferencia del conocimiento vinculado entidades públicas y privadas.

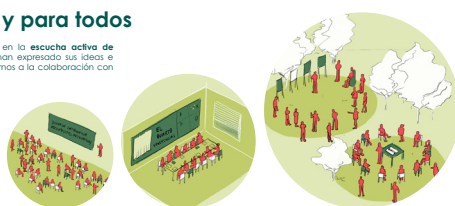
El centro aspira a ser un referente en **IED en el sur de Europa**, que promoviendo innovación y sostenibilidad revitalice la corona Sur metropolitana.



Hecho por todos y para todos

El desarrollo de Cuarto se fundamenta en la **escucha activa de los ámbitos interesados** que hasta hoy han expresado sus ideas e inquietudes. En esta fase volvemos a abrirnos a la colaboración con todos los colectivos que puedan sumar al diseño del nuevo barrio: asociaciones de vecinos, cooperativas de viviendas, empresas públicas de promoción de vivienda, entidades urbanizadoras o la iniciativa privada.

Con este enfoque, aseguraremos que Cuarto sea un **proyecto construido desde la diversidad de voces**, creando un barrio que refleje las necesidades reales de la comunidad de manera **inclusiva, solidaria y sostenible**.



El contrato de "Consultoría para el desarrollo urbanístico de los terrenos de Cuarto" se sustanció a través de un procedimiento público de licitación, mediante la convocatoria de un concurso con la presentación de diferentes propuestas sobre la ordenación de los suelos del nuevo barrio.

Con anterioridad al concurso, durante el año 2024, la Diputación de Sevilla, en diferentes actos, prensa y redes sociales, realizó diferentes comunicaciones públicas en relación con la estrategia de desarrollo del nuevo barrio en los terrenos del Cortijo del Cuarto.

Una vez adjudicada la asistencia técnica a la UTE Eddea-Factor(ia) e iniciados los trabajos en diciembre de 2024, se hizo público el lanzamiento del proyecto a través de una jornada de presentación llevada a cabo el 31 de enero de 2025 en el patio de la Diputación de Sevilla.

De igual modo, y a lo largo de los meses previos a la presentación de los documentos de Avance/Borrador de los planes urbanísticos de los suelos de Cuarto, se han ido manteniendo reuniones informativas con diferentes administraciones, a las que se ha informado del arranque de los trabajos, y de las que se ha ido obteniendo la información necesaria para incorporarla a los documentos de planeamiento. Las reuniones mantenidas hasta la fecha han sido:

- Ayuntamiento de Sevilla y Gerencia Municipal de Urbanismo y Medio Ambiente
- Ayuntamiento de Dos Hermanas
- Dirección General de Movilidad de la Consejería de Fomento
- Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento
- Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura
- Subdelegación del Gobierno en Sevilla, junto con representantes de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental

Este proceso participativo y de colaboración interadministrativa se mantendrá a lo largo de los trabajos, estando prevista la próxima realización de diferentes actividades (jornadas, reuniones...) con el resto de administraciones, organismos y compañías de servicios.

Se considera especialmente importante la inclusión en el proceso participativo de los distintos grupos representantes de la sociedad civil. Así, se elaborará un calendario para la realización de jornadas participativas durante la primera fase de los trabajos.

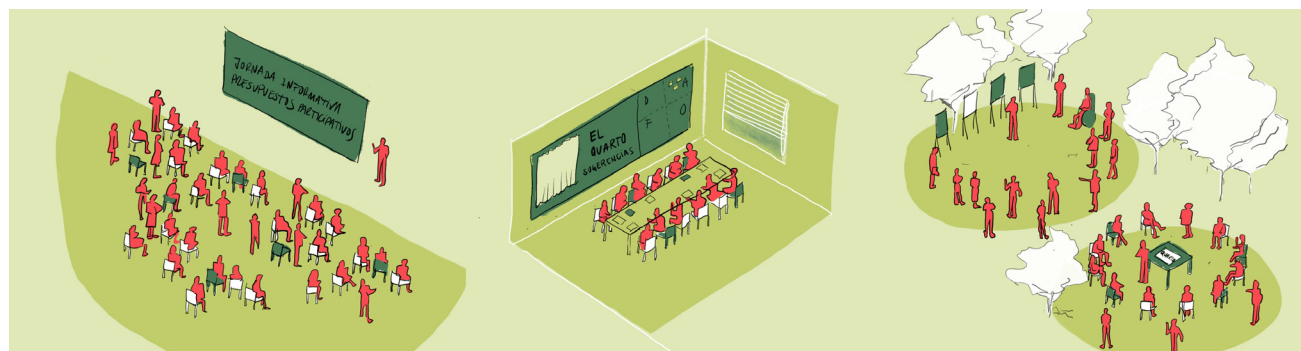


**MEMORIA DE ORDENACIÓN
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO"
Sevilla**

Documento de Avance/Borrador

1. Objetivos generales y estrategia de ordenación

1.1. Concepto de la ordenación



Metodología y estrategia

Con el objetivo de mantener una integración y coherencia de los cinco ámbitos que componen los Terrenos de Cuarto, descritos en el primer apartado de la memoria de información, se propone una metodología y estrategias de ordenación comunes.

Estos ejes fundamentales son los siguientes:

1. **Inclusividad / Pertenencia:** la propuesta debe tener como objetivo la **regeneración social del área a través de un modelo de ciudad accesible e inclusivo** para todos los habitantes, haciendo que estos sean capaces de identificarse con este espacio natural y urbano. Para su desarrollo será de vital importancia la gestión de procesos participativos a lo largo del proyecto.
2. **Conectividad:** para garantizar la inclusividad debe diseñarse una propuesta en la que la **movilidad sostenible y el acceso del peatón** a los espacios sea protagonista. Con este fin se definirá el viario, la red de transporte público, en autobús y metro, y de carril bici de manera que todos los espacios estén conectados y que la conexión entre ellos sea amable.
3. **Habitabilidad:** a través de la **conservación de las infraestructuras naturales del área**, de la liberación del

suelo, de la **mejora y ampliación de los equipamientos urbanos** y de la implantación del **parque de vivienda social**, se debe defender un modelo de ciudad habitable e inclusivo. La habitabilidad se confiará a generosas secciones de viario, a la abundancia de espacios libres, a las manzanas residenciales diseñadas para acoger a una variedad infinita de nuevos residentes con su riqueza tipológica, o el tratamiento de las zonas libres y áreas de juegos y equipamientos.

4. **Productividad:** e propondrá un modelo de ciudad activa en el que, a través de la implantación de servicios terciarios diversificados y equipamientos, se produzcan sinergias y actividades económicas capaces de dar autonomía al área.

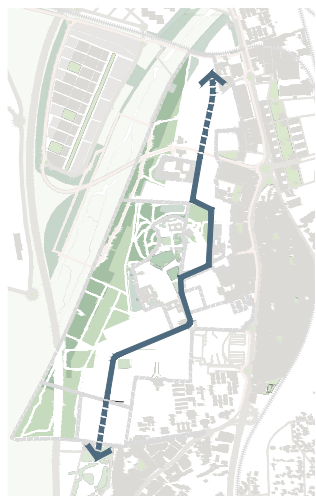
En definitiva, se trata de una iniciativa que aboga por un **equilibrio entre la conservación del patrimonio natural y cultural, y el desarrollo sostenible**, fomentando la **regeneración social y la innovación** como pilares fundamentales para el futuro de esta área.

A partir de estos cuatro ejes fundamentales, la ordenación general de los terrenos de Cuarto se desarrolla mediante un conjunto de estrategias que se definen a continuación y de las cuales se derivarán las diferentes alternativas de ordenación.

1. Objetivos generales y estrategia de ordenación

1.2. Estrategias generales de la ordenación

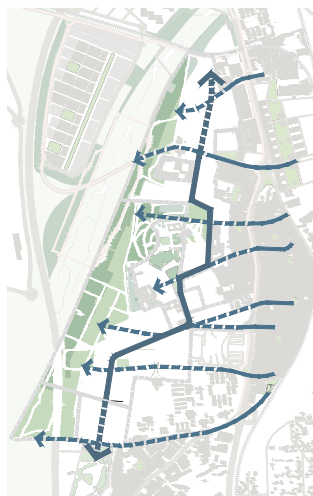
Creación de un eje principal viario



Integración del Anillo verde de Sevilla
Pasillos verdes transversales



Continuidad de la trama urbana



Conservación del patrimonio cultural
y natural



Estrategias generales de ordenación

Manteniendo y completando los objetivos establecidos por la ficha del PGOU, el P.E. "Cortijo del Cuarto" articulará su ordenación en base a estos objetivos generales, comunes a todos los ámbitos que componen los terrenos de Cuarto, desarrollándolos a través de estas cinco estrategias de ordenación:

- **Estrategia 1. Creación de un eje principal viario**

Generar un viario estructurante que facilite la movilidad y el acceso a las diferentes áreas del desarrollo urbano. Este viario no solo mejorará la conectividad interna, sino que también se integrará con las principales arterias de transporte de la ciudad, asegurando una fluidez en el tránsito y una conexión eficiente con Sevilla y Dos Hermanas.

- **Estrategia 2. Continuidad de la trama urbana**

Proponer un modelo que favorezca la integración, transición y conexión del nuevo barrio de Cuarto con los barrios residenciales de Bellavista y Fuente del Rey. Este modelo buscará crear una continuidad visual y funcional, evitando rupturas en la trama urbana y promoviendo una cohesión social y espacial. Se priorizará la creación de espacios libres y equipamientos que actúen como puntos de encuentro y convivencia.

- **Estrategia 3. Integración del Anillo verde de Sevilla**

Incorporar la Reserva Natural de Cuarto al anillo verde de la corona metropolitana de Sevilla, incluyendo la Laguna de Fuente del Rey.

- **Estrategia 4. Pasillos verdes transversales**

Introducción de los sistemas generales de espacios libres al interior de la urbanización que favorezcan la permeabilidad a través de los espacios libres locales. Estos pasillos verdes no solo mejorarán la calidad del aire y el entorno urbano, sino que también proporcionarán rutas seguras y agradables para los peatones, promoviendo la movilidad sostenible.

- **Estrategia 5. Conservación del patrimonio cultural y natural**

Conservación de los elementos que configuran sus espacios libres, borde fluvial, sistemas generales, espacios de cultivo, estructura de caminos históricos, biodiversidad, y de los elementos patrimoniales construidos, tales como la Ermita de Nuestra Señora de Valme y el antiguo Cortijo de Cuarto, entre otros. Además, se priorizará el máximo mantenimiento de las masas arbóreas existentes, asegurando que el desarrollo urbano respete y preserve el patrimonio natural y cultural de la zona.

2. Alternativas de la ordenación

2.1. Introducción



Imagen aérea actual del ámbito P.E. "Cortijo de Cuarto"

Para la selección de la propuesta de ordenación, se han planteado, analizado y estudiado cuatro alternativas posibles. En este proceso se analizan las ventajas y desventajas de cada una de ellas a través de una valoración comparada en cumplimiento del artículo 38 de la Ley 7/2007 de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía.

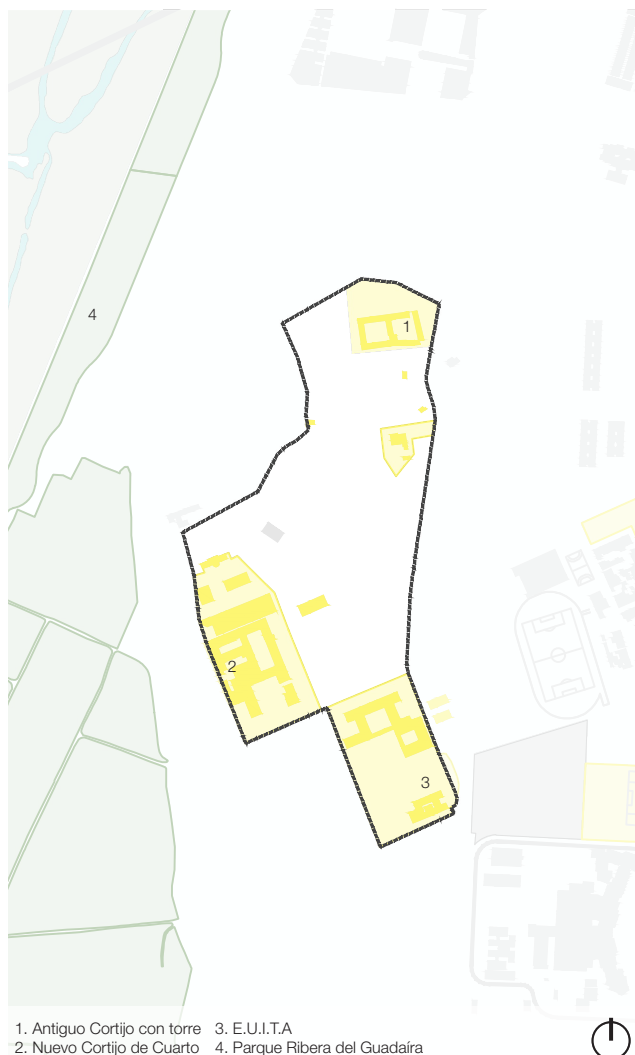
En este sentido, se proponen tres alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, además de una alternativa 0 que supone el mantenimiento de las condiciones actuales. Aunque en este documento se centra únicamente en el ámbito P.E. "Cortijo del Cuarto", las alternativas se desarrollan sobre la totalidad de los terrenos de Cuarto, ya que forma parte de una estrategia global.

Para la comparación de las alternativas planteadas se propone un conjunto de criterios de selección que midan el grado en que las propuestas cumplen con los objetivos establecidos, con la sostenibilidad y, en consecuencia, con la viabilidad de la actuación.

2. Alternativas de la ordenación

2.2. Alternativa 0

Alternativa 0



SUPERFICIE DE SUELO		ALT 0	
		m2s	%
Sistema General		0	0%
Sistema General Espacios Libres		0	0%
Sistema General Viario		0	0%
Dotaciones		59.338	38%
Espacios libres		0	0%
Equipamientos		59.338	38%
SUPERFICIE NETA		155.912	100%
SUPERFICIE BRUTA		155.912	100%
EDIFICABILIDAD		m2t	%
Residencial		0	0%
Residencial libre		0	0%
Residencial protegido		0	0%
Servicios Terciarios		0	0%
EDIFICABILIDAD		0	
COEFICIENTE m2t/m2s		0,00	
VIVIENDAS		Ud.	%
Vivienda libre		0	0%
Vivienda protegida		0	0%
VIVIENDAS		0	
Nº Habitantes		0	
DENSIDAD Viv/Ha		0	

Alternativa 0: no desarrollo del Plan

La Alternativa 0, plantea no formular el Plan Parcial de Ordenación y mantener el uso actual del P.E. Cortijo del Cuarto, reduciría la actividad urbana y el impacto ambiental. No obstante, afectaría negativamente la planificación de Sevilla, la conservación de la reserva natural y el desarrollo socioeconómico de la zona, al no generarse empleo ni mejoras urbanísticas.

La Alternativa 0 impediría la consecución de los objetivos del PGOU debido a la falta de intervención. Entre estos objetivos destacan la mejora de la movilidad en Bellavista y el refuerzo de los limitados recursos urbanos de la zona. La ausencia de planificación dificultaría el desarrollo de la trama urbana y la satisfacción de las necesidades del barrio, así como la mejora de su accesibilidad.

Además, no se alcanzaría la cesión de suelo destinada a sistemas generales y locales —como espacios libres, equipamientos y viarios— ni se generarían empleos temporales o permanentes, lo que limitaría el progreso socioeconómico del área.

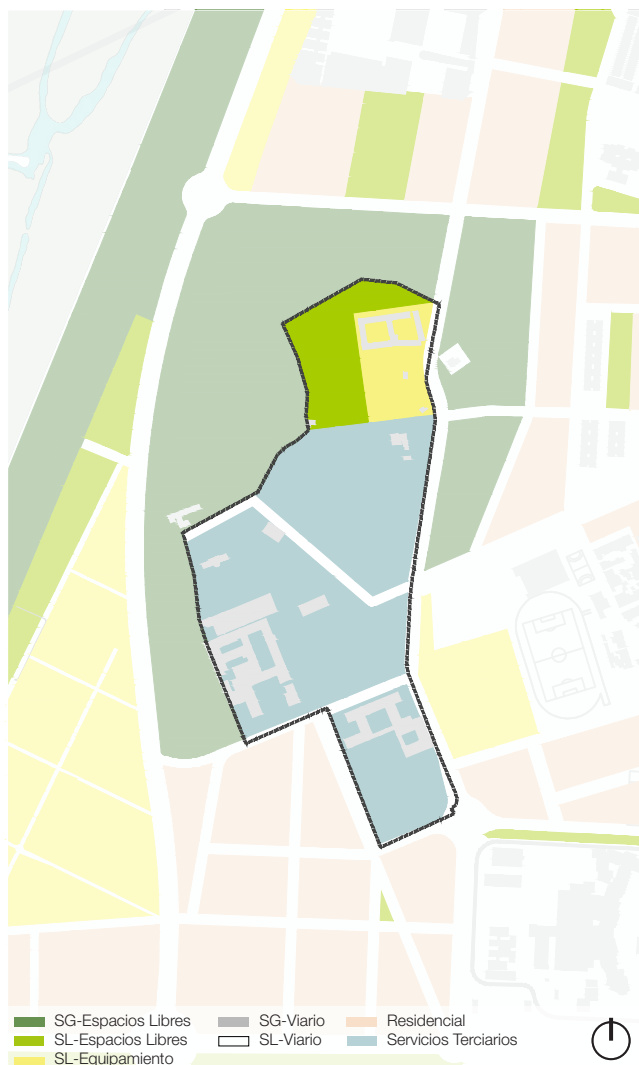
Por otro lado, esta falta de planificación comprometería la ejecución del nuevo eje de conexión norte-sur, que incluye la infraestructura del metro de Sevilla al atravesar tangencialmente el ámbito por el sur. Esto afectaría directamente el desarrollo del sector SUS-DBP-04 y, con ello, el proyecto integral de Cuarto para la ciudad.

Si bien la Alternativa 0 podría reducir el impacto ambiental, también generaría importantes desafíos en accesibilidad, movilidad, sostenibilidad social y económica, y obstaculizaría la planificación integral del desarrollo futuro de Sevilla.

2. Alternativas de la ordenación

2.3. Alternativa 1

Alternativa 1



SUPERFICIE DE SUELO		ALT 1	
		m2s	%
Sistema General		0	0%
Sistema General Espacios Libres		0	0%
Sistema General Viario		0	0%
Dotaciones		30.271	19%
Espacios libres		17.150	11%
Equipamientos		13.121	8%
SUPERFICIE NETA		124.868	100%
SUPERFICIE BRUTA		155.912	100%
EDIFICABILIDAD		m2t	%
Residencial		0	0%
Residencial libre		0	0%
Residencial protegido		0	0%
Servicios Terciarios		77.956	100%
EDIFICABILIDAD		77.956	
COEFICIENTE m2t/m2s		0,50	
VIVIENDAS		Ud.	%
Vivienda libre		0	0%
Vivienda protegida		0	0%
VIVIENDAS		0	
Nº Habitantes		0	
DENSIDAD Viv/Ha		0	

Alternativa 1: ordenación detallada PGOU

La Alternativa 1 es la que más se ajusta a la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Sevilla, ya que parte de sus directrices. El PGOU define el P.E. "Cortijo de Cuarto" como un espacio estratégico entre dos sectores residenciales, destinado a un uso característico terciario y con un desarrollo pormenorizado de los usos dotacionales. Tal como refleja el plano, la ordenación delimita claramente el Cortijo Viejo como parcela de equipamiento y reserva el espacio libre al oeste, en la zona de mayor cota topográfica, sin establecer la necesidad de implementar Sistemas Generales dentro del ámbito.

En términos de estructura viaria, el plano confirma la continuidad del eje principal en el límite este del ámbito, prolongando el trazado desde el SGV-DBP-02 (al norte, en el SUS-DBP-03) hasta su conexión con el SUS-DBP-04 al sur. Esta configuración permite una integración fluida con la trama urbana de Bellavista, mediante la extensión de viales existentes que facilitan la conectividad con los cortijos. Destaca especialmente el vial noreste-suroeste, que garantiza el acceso al Cortijo Nuevo desde Bellavista, atravesando el equipamiento deportivo y reforzando la accesibilidad del conjunto.

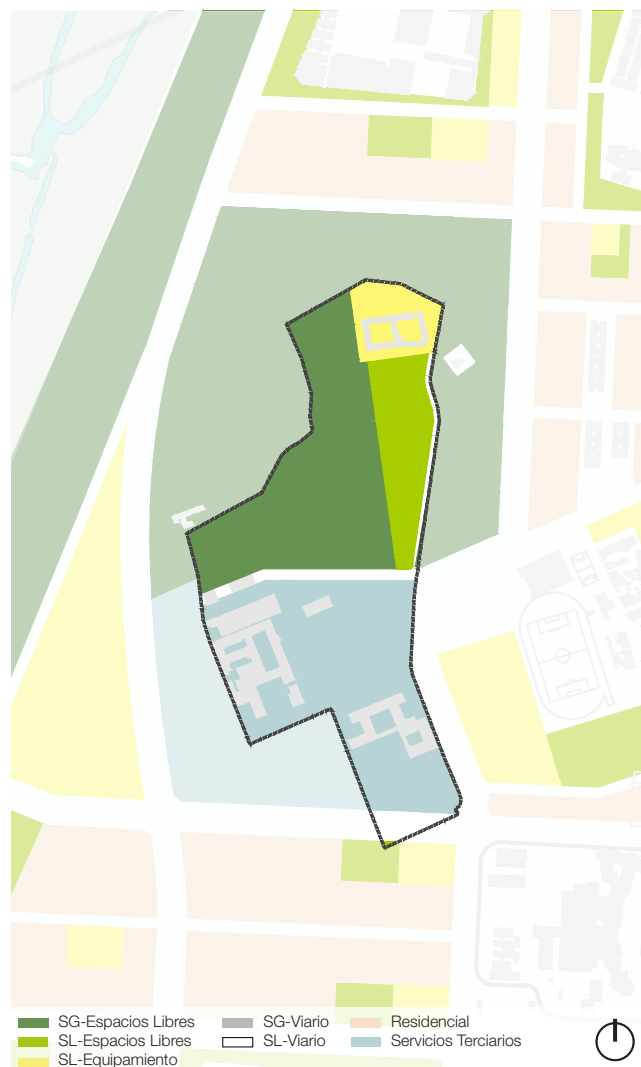
Desde una perspectiva ambiental y paisajística, el frente del río Guadaira se incorpora al Anillo Verde de Sevilla, consolidando una red de espacios libres y garantizando la integración de este ámbito en el corredor ecológico de la ciudad.

Por último, la ordenación respeta y pone en valor el patrimonio cultural y natural del ámbito, integrando los edificios del cortijo en parcelas destinadas a equipamiento local y preservando el entorno de la ermita y su vegetación, dentro de los espacios libres.

2. Alternativas de la ordenación

2.4. Alternativa 2

Alternativa 2



ALT 2	
SUPERFICIE DE SUELO	0 m2s
Sistema General	50.859 33%
Sistema General Espacios Libres	50.859 33%
Sistema General Viario	0 0%
Dotaciones	26.171 17%
Espacios libres	15.649 10%
Equipamientos	10.522 7%
SUPERFICIE NETA	105.053 67%
SUPERFICIE BRUTA	155.912 100%
EDIFICABILIDAD	m2t %
Residencial	0 0%
Residencial libre	0
Residencial protegido	0
Servicios Terciarios	63.594 41%
EDIFICABILIDAD	63.594
COEFICIENTE m2t/m2s	0,41
VIVIENDAS	Ud. %
Vivienda libre	0 0%
Vivienda protegida	0 0%
VIVIENDAS	0
Nº Habitantes	0
DENSIDAD Viv/Ha	0

Alternativa 2: ordenación detallada Masterplan

La alternativa 2 se corresponde con la ordenación detallada propuesta en el documento de Masterplan de ordenación de los Terrenos de Quarto.

En este caso, además del eje principal propuesto por el PGOU en el límite de 100 metros del DPMT, se propone un segundo eje norte sur entre las manzanas residenciales. Este segundo eje tiene como objetivo mejorar la conectividad y la accesibilidad dentro del ámbito, facilitando el tránsito y la movilidad de los residentes, esta circunstancia hace que, salvo en la zona sur, el espacio a desarrollar por el Plan de Reforma Interior quede ampliado por sistemas de espacios libres, planteando un gran parque central que incluya la Ermita y el Cortijo Viejo colonizando las zonas de cota más deprimida cercanas al río Guadaira.

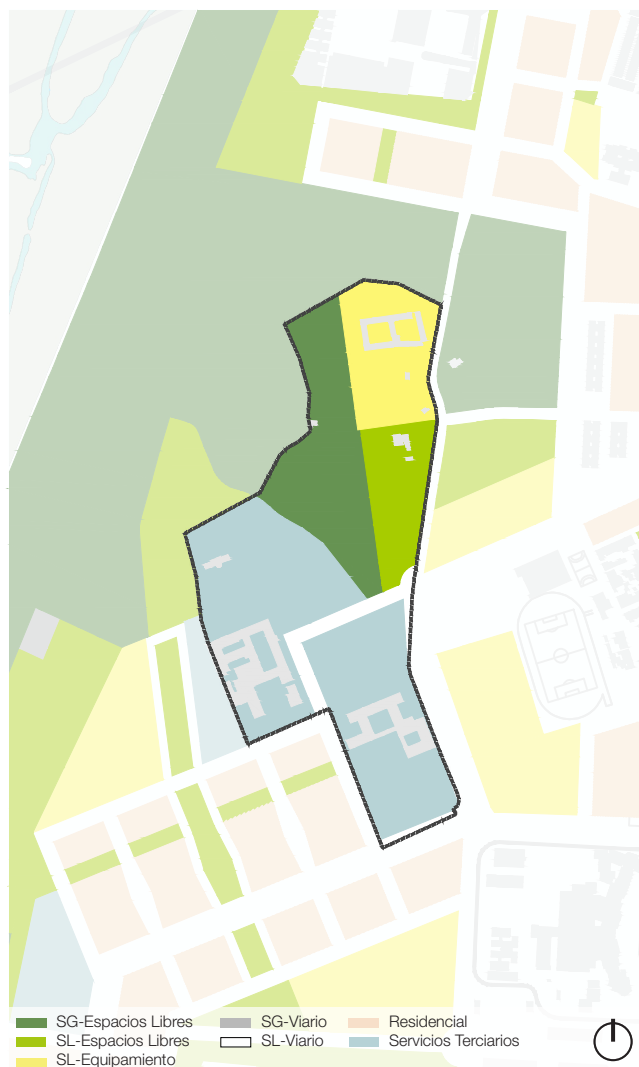
Se mantiene la continuidad de la trama urbana del barrio de Bellavista a través del viario central existente, que accede al Cortijo Nuevo. Al igual que en la Alternativa 1, el parque central se integra al anillo verde de Sevilla mediante un parque que conecta con la banda del Sistema General de Espacios Libres a lo largo de la margen izquierda del río Guadaira.

En esta propuesta de ordenación, los espacios libres y los equipamientos locales se agrupan también en la zona norte, dentro del perímetro de protección arqueológica. Sin embargo, se destina una mayor superficie a los espacios libres, asegurando la preservación de las masas de arbolado existente y su valor histórico y cultural. Finalmente, los edificios terciarios se plantean como piezas complementarias, en diálogo con la edificación de los cortijos, completando las nuevas manzanas y proponiendo nuevas edificaciones de uso terciario.

2. Alternativas de la ordenación

2.5. Alternativa 3

Alternativa 3



SUPERFICIE DE SUELO		ALT 3	
		m2s	%
Sistema General		31.044	20%
Sistema General Espacios Libres		31.044	20%
Sistema General Viario		0	0%
Dotaciones		35.073	22%
Espacios libres		15.599	10%
Equipamientos		19.474	12%
SUPERFICIE NETA		124.868	100%
SUPERFICIE BRUTA		155.912	100%
EDIFICABILIDAD		m2t	%
Residencial		0	0%
Residencial libre		0	0%
Residencial protegido		0	0%
Servicios Terciarios		75.227	100%
EDIFICABILIDAD		75.227	
COEFICIENTE m2t/m2s		0,48	
VIVIENDAS		Ud.	%
Vivienda libre		0	0%
Vivienda protegida		0	0%
VIVIENDAS		0	
Nº Habitantes		0	
DENSIDAD Viv/Ha		0	

Alternativa 3: ordenación detallada Concurso

La Alternativa 3 corresponde a la ordenación detallada propuesta en el concurso para los terrenos de Cuarto. Mantiene el eje principal norte-sur, que recorre las parcelas residenciales desde el sistema general hasta el hospital de Valme. Este viario se desvía de los cortijos y la ermita, generando un parque central que preserva las masas arbóreas y facilita actividades tradicionales como la romería de la Virgen de Valme.

Uno de los principales beneficios medioambientales de esta propuesta es la preservación del paisaje natural. El diseño del parque central, que actúa como el eje vertebrador del desarrollo, permite conservar las masas arbóreas, contribuyendo así a la biodiversidad local y reduciendo el impacto visual del nuevo urbanismo. Además, la ubicación de las áreas dotacionales en las cotas altas y arboladas asegura la protección del valor ecológico de estas zonas, evitando la presión urbanística sobre los espacios más sensibles.

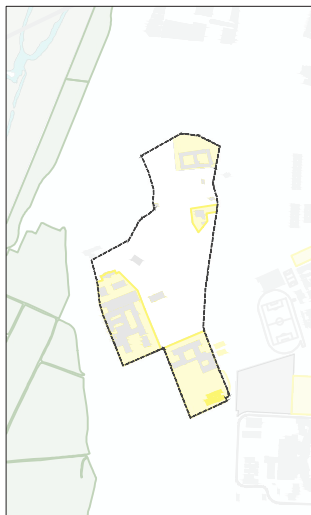
En la franja más baja, fuera de la Zona de Reserva Arqueológica y con un menor impacto paisajístico, se ha proyectado una zona de servicios terciarios. Esta propuesta no solo generará empleo tanto temporal como permanente en actividades como comercio, servicios y cultura, sino que también contribuirá a la revitalización económica local. La integración de los cortijos y la E.U.I.T.A. en áreas de uso terciario promoverá el emprendimiento y el desarrollo de nuevos negocios, dinamizando la economía del entorno. Además, la mejora de la conectividad y la creación de espacios públicos facilitarán la cohesión social y la participación ciudadana, fortaleciendo los lazos comunitarios en el barrio de Bellavista y sus alrededores.

En conclusión, la Alternativa 3 representa un modelo de desarrollo integral que equilibra sostenibilidad, empleo y cohesión social, mejorando tanto la accesibilidad interna del barrio como la calidad de vida de sus habitantes, al tiempo que se respeta el entorno natural y se fomenta la economía local.

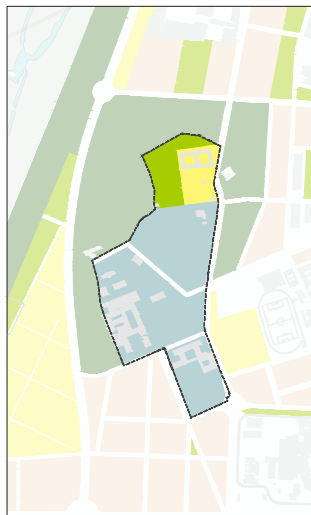
2. Alternativas de la ordenación

2.6. Comparativa

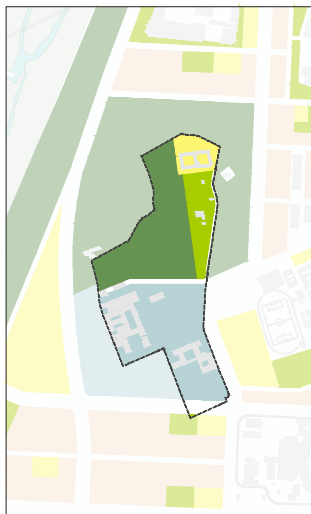
Alternativa 0



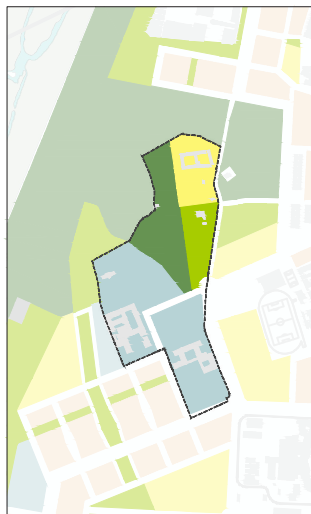
Alternativa 1



Alternativa 2



Alternativa 3



	ALT 0		ALT 1		ALT 2		ALT 3	
SUPERFICIE DE SUELO	m2s	%	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Sistema General	0	0%	0	0%	50.859	33%	31.044	20%
Sistema General Espacios Libres	0	0%	0	0%	50.859	33%	31.044	20%
Sistema General Viario	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Dotaciones	59.338	38%	30.271	19%	26.171	17%	35.073	22%
Espacios libres	0	0%	17.150	11%	15.649	10%	15.599	10%
Equipamientos	59.338	38%	13.121	8%	10.522	7%	19.474	12%
SUPERFICIE NETA	155.912	100%	124.868	100%	105.053	67%	124.868	100%
SUPERFICIE BRUTA	155.912	100%	155.912	100%	155.912	100%	155.912	100%
EDIFICABILIDAD	m2t	%	m2t	%	m2t	%	m2t	%
Residencial	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Residencial libre	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Residencial protegido	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Servicios Terciarios	0	0%	77.956	100%	63.924	100%	75.227	100%
EDIFICABILIDAD	0		77.956		63.924		75.227	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,00		0,50		0,41		0,48	
VIVIENDAS	Ud.	%	Ud.	%	Ud.	%	Ud.	%
Vivienda libre	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Vivienda protegida	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
VIVIENDAS	0		0		0		0	
Nº Habitantes	0		0		0		0	
DENSIDAD Viv/Ha	0		0		0		0	

3. Evaluación de las alternativas

3.1. Criterios de selección

Para evaluar la viabilidad de las alternativas se propone el siguiente conjunto de criterios:

1. **Uso y consumo de suelo:** Referido al grado de ocupación del suelo por espacio edificado y/o urbanizado en función del tipo de uso, espacio construido y espacio libre y el grado de permeabilidad de los suelos.
2. **Movilidad y espacio público:** Dirigido a favorecer las alternativas de movilidad sostenible, evaluando la priorización del espacio peatonal.
3. **Complejidad urbana:** Considerando la mezcla de usos y la diversidad de actividades como elemento favorecedor de una ciudad equilibrada y viva.
4. **Mitigación del impacto del cambio climático:** Las principales medidas a nivel de planeamiento en este caso pasan por la creación de espacios públicos en sombra, la reducción de consumo de suelo, soluciones que minimicen el consumo energético y reduzcan las emisiones.
5. **Impacto en la salud:** Mediante una integración de los espacios libres públicos en la trama urbana, la deducción del tráfico motorizado limitando el espacio destinado al vehículo, y facilitar modos de desplazamiento activos.
6. **Ciclo integral del agua:** Directamente relacionado con el consumo de suelo, el mantenimiento de superficies naturalizadas o pavimentos permeables que reducen la demanda de infraestructuras de recogida de aguas, además de mitigar el efecto isla de calor.

7. **Calidad del paisaje:** Se valora la potenciación del protagonismo de la trama de espacios libres, el aprovechamiento de los elementos naturales existentes, o la permeabilidad visual con el entorno urbano.
8. **Accesibilidad y espacio público:** A través de un diseño que favorezca la proximidad del espacio público a cada una de las parcelas residenciales, así como la búsqueda de continuidad con los espacios verdes con el resto de la ciudad.
9. **Cohesión social:** Posibilidad de acceder a los equipamientos propuestos o existentes en el entorno desde las parcelas, la centralidad de los mismos y la reserva de vivienda protegida.
10. **Viabilidad económica:** La mayor rentabilidad en términos exclusivamente económicos se alcanza maximizando el uso cuyo valor de mercado sea mayor. En este sentido el residencial, con una mayor demanda, favorece a corto plazo la propuesta con una mayor edificabilidad destinada a este uso.

Para la valoración de los parámetros se ha establecido una puntuación de 0 a 5 (siendo 0 la no consecución del objetivo buscado, y 5 la opción que mejor cumple con los criterios de valoración en cada variable), en base a las conclusiones y parámetros obtenidos para cada alternativa, se ha configurado el siguiente cuadro en el que se obtiene finalmente una puntuación global para cada uno de los escenarios.

3. Evaluación de las alternativas

3.2. Valoración de las alternativas

Evaluación de alternativas					
Indicadores		A0	A1	A2	A3
1	Uso y consumo de suelo	5	1	3	5
2	Movilidad y espacio público	0	3	4	4
3	Complejidad urbana	0	3	5	4
4	Mitigación del impacto del cambio climático	4	2	4	5
5	Impacto en la salud	5	3	3	5
6	Ciclo integral del agua	5	3	3	5
7	Calidad del paisaje	3	4	3	5
8	Accesibilidad y espacio público	0	4	4	5
9	Cohesión social	0	4	5	5
10	Viabilidad económica	0	4	5	5
		22	31	39	48

A partir de los indicadores establecidos para evaluar las diferentes alternativas, se obtiene el siguiente análisis. Los resultados muestran que, en comparación con la Alternativa 0, la no intervención en estos terrenos comprometería la expansión de la ciudad, afectando negativamente al desarrollo planificado y la creación de espacios públicos y equipamientos. En cambio, la Alternativa 3 aborda estas cuestiones de manera integral, al eliminar el borde de separación con el sistema general de espacios libres. Esto permite una mejor integración del entorno natural en la ordenación urbana y mejora significativamente la calidad del paisaje.

El diseño de la Alternativa 3 propone un eje viario que se desvía de los cortijos y la ermita, creando un gran parque central que preserva la vegetación existente y proporciona un espacio adecuado para actividades tradicionales, como la romería de la Virgen de Valme. Este enfoque no solo conserva las masas arbóreas, sino que también garantiza la movilidad urbana mediante viarios secundarios que conectan los cortijos con el tejido urbano.

Además, la alternativa destina el área del yacimiento "Cortijo de Cuartos" a un sistema general de espacios libres, con el fin de proteger tanto la vegetación como el patrimonio históri-

co. El parque central se amplía, incorporando elementos clave como la ermita, el Cortijo Viejo y las cotas bajas cercanas al río Guadaira. Esta expansión no solo incrementa los espacios verdes, sino que también aumenta la superficie de protección arqueológica y natural, asegurando la conservación del arbolado y el valor histórico de la zona.

La Alternativa 3 también favorece la viabilidad económica y la revitalización del tejido económico local, impulsada por la integración de los cortijos y la E.U.I.T.A. en un nuevo ámbito de servicios terciarios. La zona de servicios que se desarrollará en la franja sur promoverá la implantación de pequeñas empresas, comercios locales y oficinas, fortaleciendo el ecosistema económico. Además, la inclusión de espacios para actividades culturales e innovadoras fomentará la interacción entre los ciudadanos.

En resumen, la Alternativa 3 prioriza el respeto y la potenciación del patrimonio histórico y natural, integrándolos de manera armoniosa en el desarrollo urbano. Esta propuesta se presenta como el modelo más equilibrado, combinando eficazmente la planificación contemporánea con la conservación del legado histórico, asegurando así un desarrollo sostenible y cohesionado.

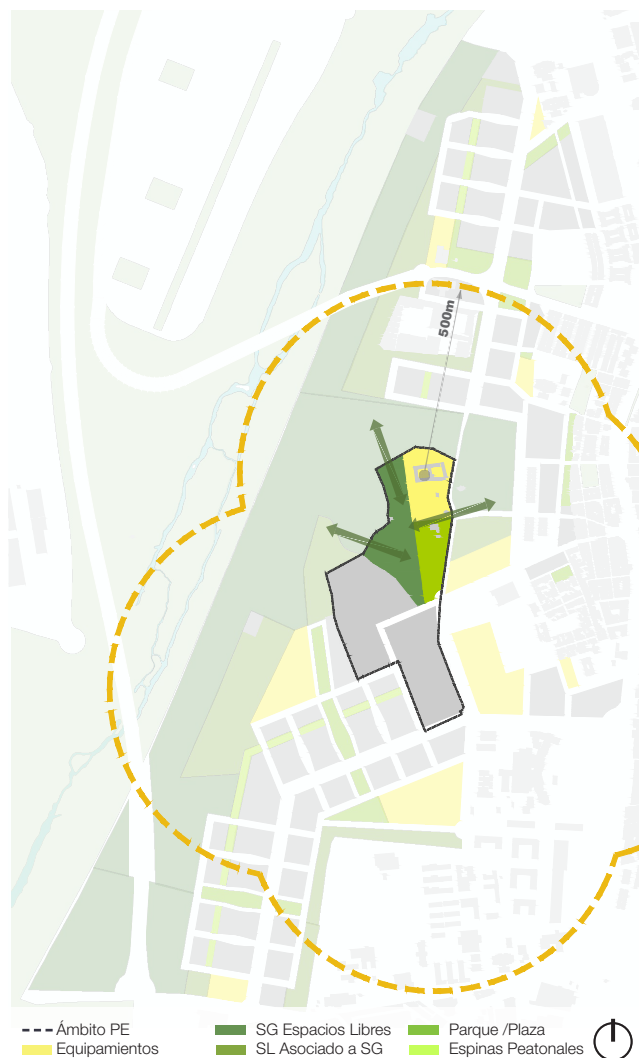
4. Claves de la ordenación seleccionada



4. Claves de la ordenación seleccionada

4.1. Las dotaciones

Dotaciones del ámbito



El esquema de ordenación de las dotaciones del ámbito P.E. Cortijo del Cuarto se basa en una **estructura jerarquizada de espacios libres** de cuatro niveles que, en su conjunto, forman una red que se extiende por todo el ámbito de los terrenos de Cuarto, y se integra en el anillo verde municipal de Sevilla. Asimismo se ha integrado en esta red los equipamientos fundamentales para que, a nivel general y de barrio, se ofrezca respuesta a las necesidades del ámbito y su entorno.

El esquema de la ordenación, tal y como se observa en la figura, se basa en la conexión de los espacios libres generales o locales, mediante la generación de ejes peatonales y/o plazas o parques de carácter lineal que permitan la permeabilidad de la ordenación y su continuidad con el entorno. En este sentido, la ordenación del ámbito forma parte de una estrategia global que tiene incidencia sobre todo el ámbito de los terrenos de Cuarto.

Se determinan los siguientes niveles de espacios libres:

Nivel 1. Sistema General de Espacios Libres

En el primer nivel, queda definido por una gran bolsa verde en la que se mantienen las preexistencias naturales (como los pinares), la conservación de su biodiversidad y la premisa de que los espacios libres coincidan con las áreas de protección arqueológica, ya que en el ámbito se encuentran áreas de protección arqueológica debido al yacimiento "Cortijo de Cuartos". Está constituido por las parcelas **SGEL-24 Parque Guadaíra-"Cortijo de Cuarto"** que, apoyándose en la ribera del Guadaíra y en los pinares preexistentes se constituye un lugar de paso, conexión ambiental, y de estancia del orden de otros parques metropolitanos. Se trata de espacios de carácter plural y de gran extensión que imprimen carácter urbano y metropolitano al sector.

La ordenación interna de estos espacios será objeto de un proyecto específico.

Nivel 2. Sistema Local asociado a Sistema General

Este nivel se define como un nivel intermedio de apoyo y dotación asociado a los espacios libres de nivel situados en el entorno del ámbito. Se caracteriza por ubicarse en las zonas de transición entre estos y el resto de la trama urbana, y por vincularse, en su mayoría, a equipamientos de gran envergadura del ámbito. Se tratarán como parques equipados con zonas de ocio, deportivos, etc, que complementen a los de nivel 1.

Nivel 3. Parques o plazas

El tercer nivel está formado por las bolsas de espacios libres de carácter mas urbano y de menor dimensión que la anteriores. Se trata de espacios de rango local que, en la ordenación propuesta, sirven de conexión entre espacios libres de distinto nivel, favoreciendo la permeabilidad de la trama urbana.

Nivel 4. Espinas peatonales

Las espinas peatonales están concebidas como una sucesión de plazas y conectores verdes que sirven para enlazar a lo largo de toda la ordenación los espacios residenciales, permitiendo la fusión entre espacios públicos y los ámbitos privados de zonas libres en el interior de las manzanas. Las espinas peatonales permiten la integración de las zonas verdes privadas con las públicas. Serán tratadas con un alto grado de urbanización, concebidas como zonas de estancia más próximas a las viviendas, contando con zonas de sombra y pequeñas concesiones de uso terciario, juegos de niños, etc.

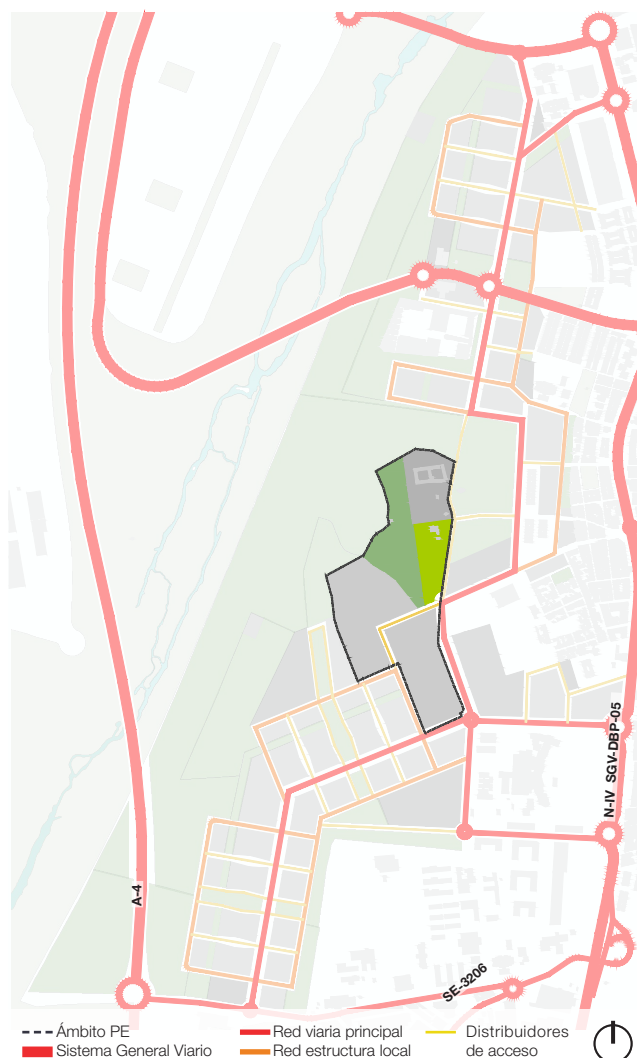
Equipamientos

La ordenación contempla la incorporación de equipamientos distribuidos en un radio máximo de 500m entre ellos, garantizando la accesibilidad desde cualquier parte del ámbito. Se prevén tanto equipamientos independientes como reservas de suelo destinadas a equipamientos de apoyo a los existentes, de carácter cultural, educativo, deportivo, etc.

4. Claves de la ordenación seleccionada

4.2. La red viaria de comunicación

Jerarquía viaria



A la hora de diseñar la red viaria de comunicación se ha tenido en cuenta la necesidad de crear desarrollos urbanos más sostenibles, abordando el sistema de movilidad y accesibilidad del interior de la actuación, así como su conexión con el resto del ámbito de los terrenos de Cuarto y con respecto al sistema de movilidad de Sevilla y de toda el Área Metropolitana.

Con este fin se han seguido una serie de criterios y líneas de actuación entre los que se destaca la accesibilidad de la ordenación, la priorización del tráfico no motorizado en los viales de acceso y la capilaridad en las áreas residenciales y comerciales.

El espacio urbano y las vías de circulación serán diseñadas siguiendo un modelo jerarquizado. Este modelo viene definido desde las determinaciones del PGOU, donde quedan establecidos los trazados viarios que configuran parte de los límites del sector.

Se establece una jerarquía viaria en cuatro niveles que se diferencian, fundamentalmente, por aquellos que caracterizados por un tráfico elevado de paso de vehículos, y los que acogerán preferentemente usos urbanos, fomentando la coexistencia de usos y tránsitos frente a su segregación funcional.

Nivel 1. Sistema General Viario.

Se trata de un viario estructurante que recoge los principales accesos y conexiones del sector con la ciudad y con otras

vías importantes. En este sector no se encuentra ningún sistema general viario.

Nivel 2. Red viaria principal.

Se ha definido una red viaria principal que estructura la ordenación, dando continuidad a los sistemas generales existentes. Se configura como un eje vertebrador del que parten por capilaridad el resto de niveles de viario de la ordenación.

Nivel 3. Red estructura local.

Este nivel delimita los conjuntos residenciales de forma perimetral. Se trata de un viario de carácter mucho más local, en el que se propone una reducción de la velocidad, preveyéndose pasos peatonales suficientes que den continuidad a los recorridos peatonales que enlazan los conjuntos residenciales con los sistemas de espacios libres. Todas las manzanas tienen acceso a una de estas vías.

Nivel 4. Distribuidores de acceso.

Estas vías configuran el escalón jerárquico más cercano y local. Se trata de vías de tráfico menor, con velocidades muy reducidas que dan prioridad al peatón. Estas vías no tienen un trazado definido de ciclo vía ya que pueden funcionar de manera compartida con los vehículos. Al igual que sucede con las espinas peatonales en los sistemas de espacios libres que comparten su uso con la bicicleta.

4. Claves de la ordenación seleccionada

4.2. La red viaria de comunicación

Transporte público y ciclo vías



En lo que respecta al diseño de las líneas de transporte público y ciclo vías, la ordenación del ámbito P.E. Cortijo del Cuarto, al igual que sucede con la jerarquía de viario y con la distribución de los espacios libres y los equipamientos, responde a una estrategia global que aborda el ámbito de la totalidad de los terrenos de Cuarto.

Apoyado por la jerarquía viaria establecida, se diseña un eje principal, vertebrador del sector y de la ordenación, sobre el que se establecen las principales líneas de transporte público colectivo, autobús y metro. Estas líneas discurren por plataformas reservadas en las que la accesibilidad a los mismos desde los conjuntos residenciales queda garantizada, estableciendo paradas de autobús cada 250m, y de metro cada 500m.

La prolongación de la línea 3 de metro, actualmente en construcción, hasta los terrenos de Cuarto es indispensable para la conexión del ámbito con el resto del área metropolitana y de Sevilla. En este sentido, aunque la implantación del mismo no llega hasta este ámbito en concreto, se ha previsto, desde la

ordenación, una plataforma de 10m de ancho en el recorrido propuesto por el metro de cara a su futura ejecución.

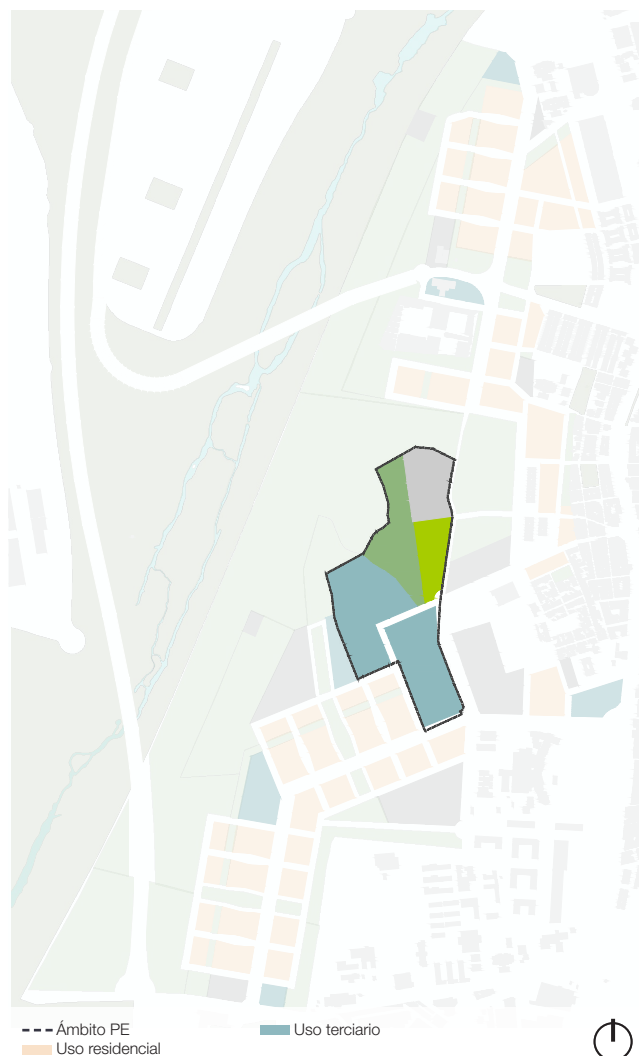
Por otro lado, se ha diseñado una red de transporte no motorizado o ciclo vías que atraviesan la totalidad del ámbito y de los terrenos de Cuarto. De esta manera se asegura la movilidad sostenible en el ámbito y su conexión con los sectores colindantes y con la red general de ciclo vías de la ciudad. Al diseño de la red le acompaña la ubicación de espacios destinados a estaciones para bicicletas y otros vehículos ligeros de sistemas compartidos.

En los niveles 4 de la jerarquía viaria, distribuidores de acceso, y 4 de espacios libres, espinas peatonales, el tráfico de bicicletas será compartido, sin que haya un trazado expreso de ciclo vías. En el resto de espacios libres, sistemas generales, sistemas locales asociados a sistemas generales y plazas o parques, se preverá en su diseño el trazado de estas vías conectadas con los trazados de ciclo vías de los niveles superiores.

4. Claves de la ordenación seleccionada

4.3. Los usos lucrativos

Usos lucrativos



Al igual que ocurre con el resto de los aspectos de la ordenación, la distribución de los usos lucrativos sigue una estrategia global que abarca la totalidad de los terrenos de Cuarto. En este sentido, la premisa principal de la ordenación es la reconexión de este espacio con la naturaleza preexistente y, en consecuencia, la disminución de la huella construida, es decir, el menor consumo de suelo posible para garantizar un modelo sostenible de ciudad.

Para asegurar una mayor vitalidad en el complejo terciario, se incluyen además usos como locales comerciales y de restauración. Esto tiene como objetivo evitar que estas áreas queden desactivadas en los días festivos, como ocurre en muchos parques terciarios o empresariales de Sevilla. La integración de estos espacios permitirá una ocupación constante del área, promoviendo el dinamismo urbano y favoreciendo la interacción entre los ciudadanos, incluso fuera del horario laboral.

La ordenación se apoya en un eje vertebrador viario y en diferentes niveles de sistemas de espacios libres, destacando especialmente el sistema general asociado al cauce del Guadaira, lo que facilita la distribución de la edificación en el Suroeste del P.E. Cortijo del Cuarto. Esta organización refuer-

za la conexión entre los usos urbanos y el entorno natural, favoreciendo la integración de los nuevos desarrollos con los espacios verdes.

La distribución de los usos lucrativos en la ordenación, así como la de los demás usos y dotaciones, plantea una ciudad heterogénea en la que los usos terciarios se distribuyen por todo el ámbito en distintos enclaves, evitando la zonificación estricta de áreas. Se propone una zona terciaria en la franja más baja, con menor impacto paisajístico.

Esta integración de los cortijos y la E.U.I.T.A. en el desarrollo terciario no solo mejora la oferta de servicios y actividades, sino que también fomenta la creación de empleo, tanto temporal como permanente, en sectores clave como comercio, servicios y cultura. La zona sur se convertirá en un motor de desarrollo económico, estimulando la creación de nuevos negocios y el emprendimiento local, lo que dinamizará significativamente la economía del entorno.

La revitalización económica resultante de esta ordenación impulsará la creación de un ecosistema económico que, además de generar empleo, fortalecerá la infraestructura local y atraerá inversión. En este sentido, la integración de actividades culturales y económicas contribuirá a un crecimiento sostenido.

5. Justificación del cumplimiento de la legalidad urbanística

Edificabilidad

En la ordenación del ámbito del P.E.Cortijo del Cuarto, se propone destinar un área a la creación de zonas verdes y espacios públicos, asegurando, en todo momento, la conservación y puesta en valor de los elementos patrimoniales más relevantes, como el Cortijo Viejo de Cuarto. Asimismo, para la regeneración urbana se contempla la reutilización de la superficie construida del Cortijo Nuevo de Cuarto, la E.U.I.T.A. y la construcción de edificios complementarios. Cambiar a uso terciario un edificio en desuso no solo contribuye a la revalorización del lugar, sino que también promueve una mayor diversidad de actividades en la zona.

Con aplicación de este precepto y siguiendo el reparto de edificabilidades, el resultado se resume en el siguiente cuadro:

USOS PORMENORIZADOS	Edif.	Nº viv.
Residencial	0	0
Residencial libre	0	0
Residencial protegido	0	0
Servicios Terciarios	75.227	
TOTAL	75.227	0

Reserva para dotaciones

La reserva mínima para dotaciones deberá cumplir los estándares establecidos en el artículo 82 del Reglamento General de la LISTA y el Plan General de Sevilla, en función de la superficie del ámbito, su edificabilidad.

Teniendo en cuenta estos ajustes, se realiza el cómputo de las reservas mínimas para dotaciones comprobando su cumplimiento en relación con el parámetro de mayor exigencia, tal y como se recoge en el cuadro de la izquierda.

CONCEPTO	PLAN ESPECIAL CORTIJO DE CUARTO	REGLAMENTO Decreto 550/2022
Viviendas	0	
Nº de habitantes	0	
Densidad viv/ha	0	
DOTACIONES (m2s)	35.073	>14 % superficie act. 21.828
Espacio libres	15.599	mín >10 m2 hab 15.591
Equipamiento	19.474	mín >4% superficie act. 6.236
SISTEMAS GENERALES	31.044	
SG Espacio libres	31.044	
SG Viario		
APARCAMIENTO	752	1pl/100m2t 752
Viario público	376	50% 376
Privado	376	50% 376
ARBOLADO	752	1 árbol/100 m2t 752

Cuadro 5.1. Justificación de reserva de dotaciones

CARTOGRAFÍAS PLAN ESPECIAL "CORTIJO DEL CUARTO" Sevilla

Documento de Avance/Borrador

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

INF-01 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA

INF-02 ESTADO ACTUAL. PROPIEDADES

INF-03 AFECCIONES

INF-04 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

ORD-01 USOS DEL SUELO. CALIFICACIÓN



DELIMITACIONES

■■■■ DELIMITACIÓN ÁMBITO

■■■■ DELIMITACIÓN TERRENOS DE CUARTO

422.001
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla
Documento Avance/Borrador
ESTADO ACTUAL
TOPOGRAFÍA

PROMOTOR
SEVILLA ACTIVA MP SAU C.I.F A-41420191

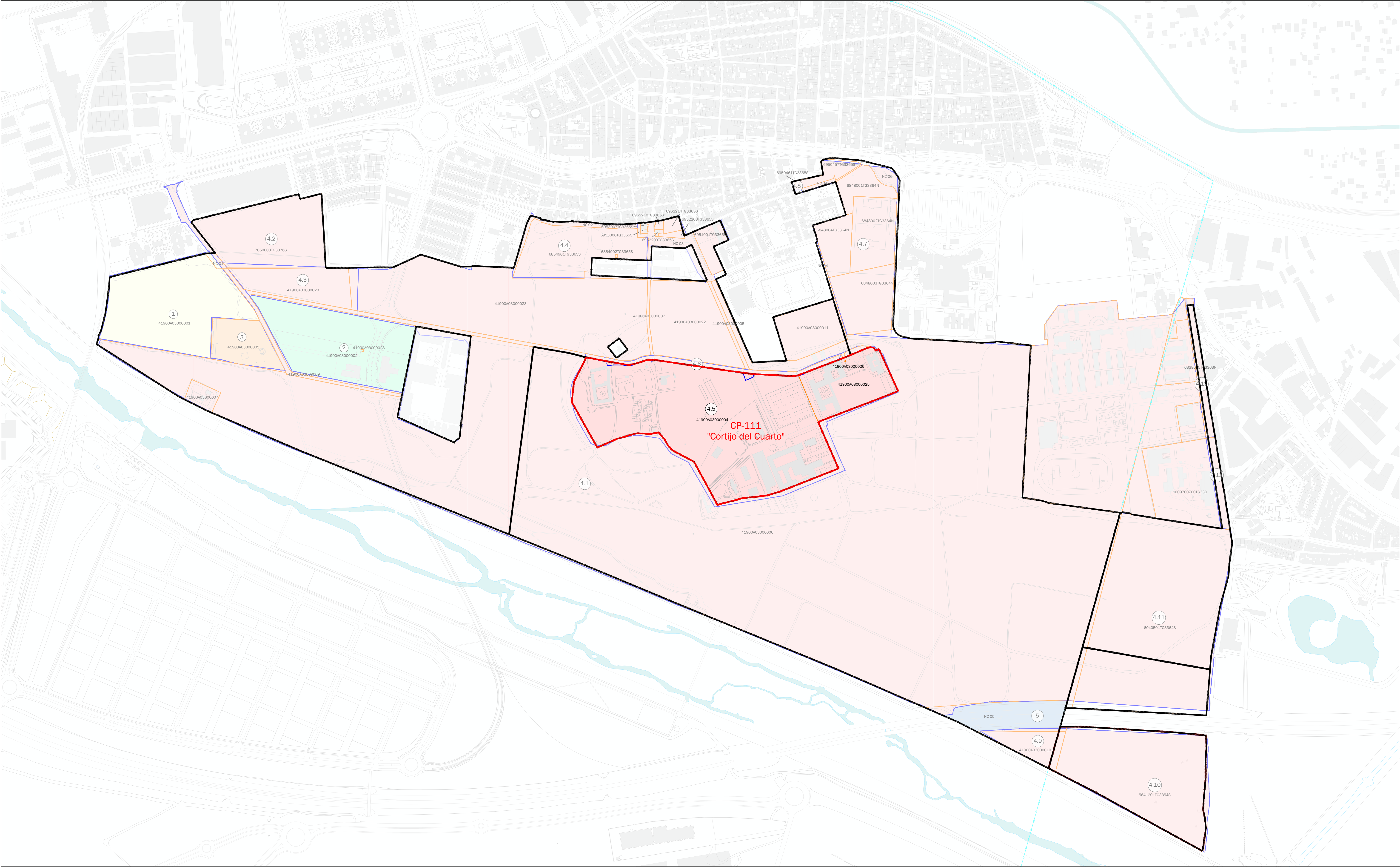
EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) C.I.F U-75527333
eddea **FACTOR(IA)**

FECHA
MAYO 2025

PLANO
INFORMACIÓN
INF-01

ESCALA
A1 1:4.000

SEVILLA ACTIVA
Se
Diputación
Sevilla



SUPERFICIE			
	Propiedad	Superficie total (m2)	
4.5	DIPUTACIÓN SEVILLA / SEVILLA ACTIVA	149.711	100,00%
TOTAL PE CORTIJO DEL CUARTO		149.711	100,00%

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - CATÁSTRO		
Referencia catastral	Superficie catastral (m2)	PE "Cortijo del Cuarto"
41900A030000040001OU	126.909	126.909
41900A0300000400000Y	23.380	22.798
41900A030000250000JE	4	
41900A030000260001OD		149.711

- DELIMITACIONES**
- DELIMITACIÓN SUS-DBP-04
 - DELIMITACIÓN TERRENOS DE CUARTO
 - DELIMITACIÓN FINCA CATASTRAL
 - DELIMITACIÓN FINCA REGISTRAL
 - LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA)

422.001

PLAN ESPECIAL

"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla

Documento Avance/Borrador

ESTADO ACTUAL

PROPIEDADES

PROMOTOR

SEVILLA ACTIVA MP SAU

EQUIPO REDACTOR

UTE EDDEA Factor(IA)

eddea

FECHA

MAYO 2025

PLANO

INFORMACIÓN

INF-02

ESCALA

A1 1:4.000

Sevilla

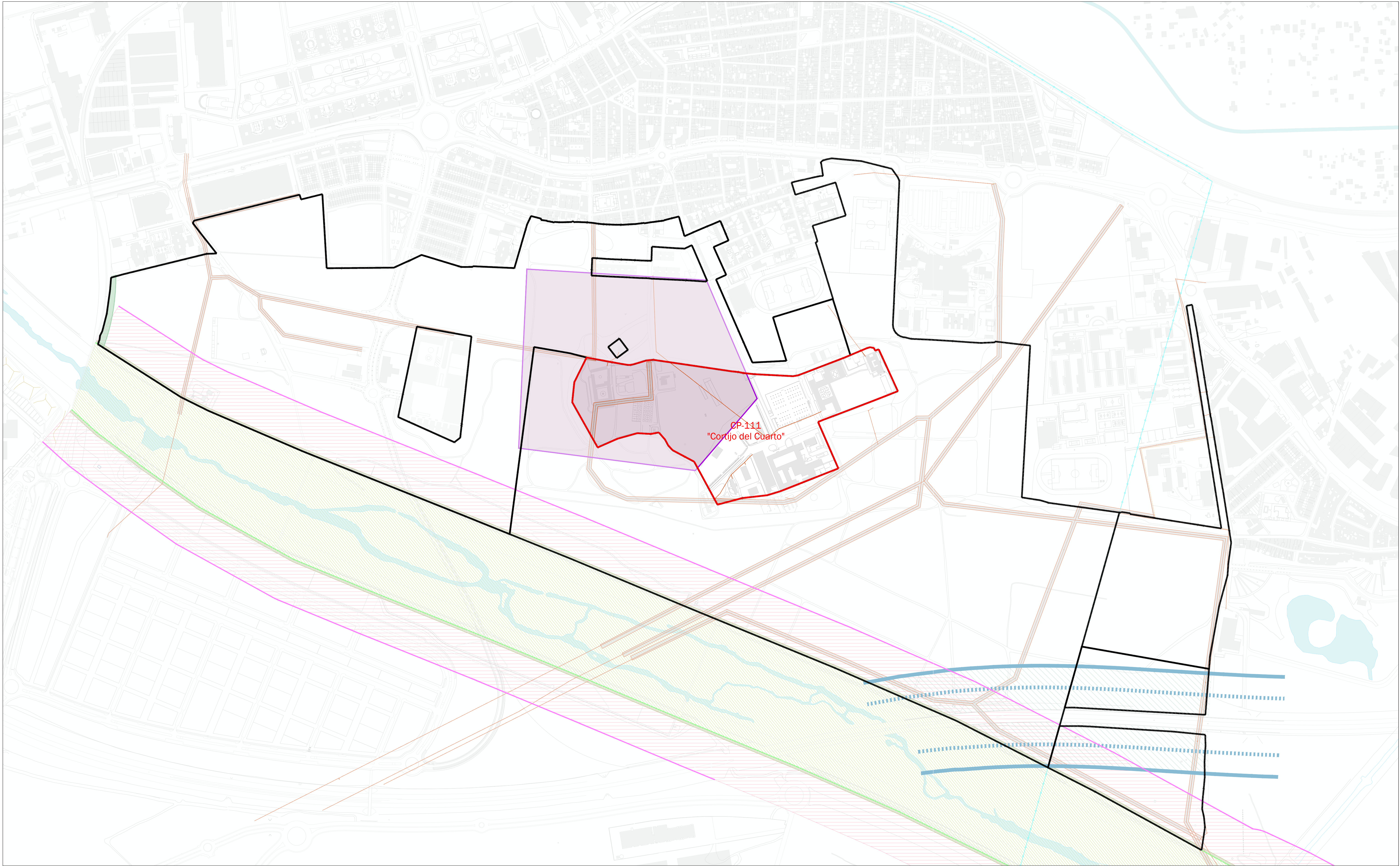
Diputación

Sevilla

C.I.F. A-41420191

C.I.F. U-75527333

FACTOR(IA)



AFECCIONES

PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL

■ ZONA DE RESERVA ARQUEOLÓGICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE / ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES

FERROCARRILES

■ RED FERROVIARIA INTERÉS GENERAL

CARRETERAS (RED INTERÉS GENERAL DEL ESTADO A-4)

■ ZONA DE AFECCIÓN, 100m desde las aristas exteriores a la explanación

■ ■ ■ ZONA LÍMITE DE EDIFICACIÓN, 50m desde la arista exterior de la calzada

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

■ ■ ■ LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)

■ LÍMITE DPMT EN TRAMITACIÓN

■ LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DPMT (100m)

■ LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DPMT EN TRAMITACIÓN

■ LÍMITE ZONA DE TRÁNSITO DPMT (6m)

■ LÍMITE ZONA DE INFLUENCIA DPMT (6m)

ELÉCTRICAS

■ TENDIDO AÉREO

DELIMITACIONES

■ ■ ■ DELIMITACIÓN ÁMBITO

■ ■ ■ DELIMITACIÓN TERRENOS DE CUARTO



422.001
PLAN ESPECIAL

"CORTIJO DEL CUARTO" Sevilla

Documento Avance/Borrador

ESTADO ACTUAL

AFECCIONES

PROMOTOR
SEVILLA ACTIVA MP SAU C.I.F. A-41420191

EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) C.I.F. U-75527333

eddea **FACTOR(IA)**

FECHA
MAYO 2025

PLANO

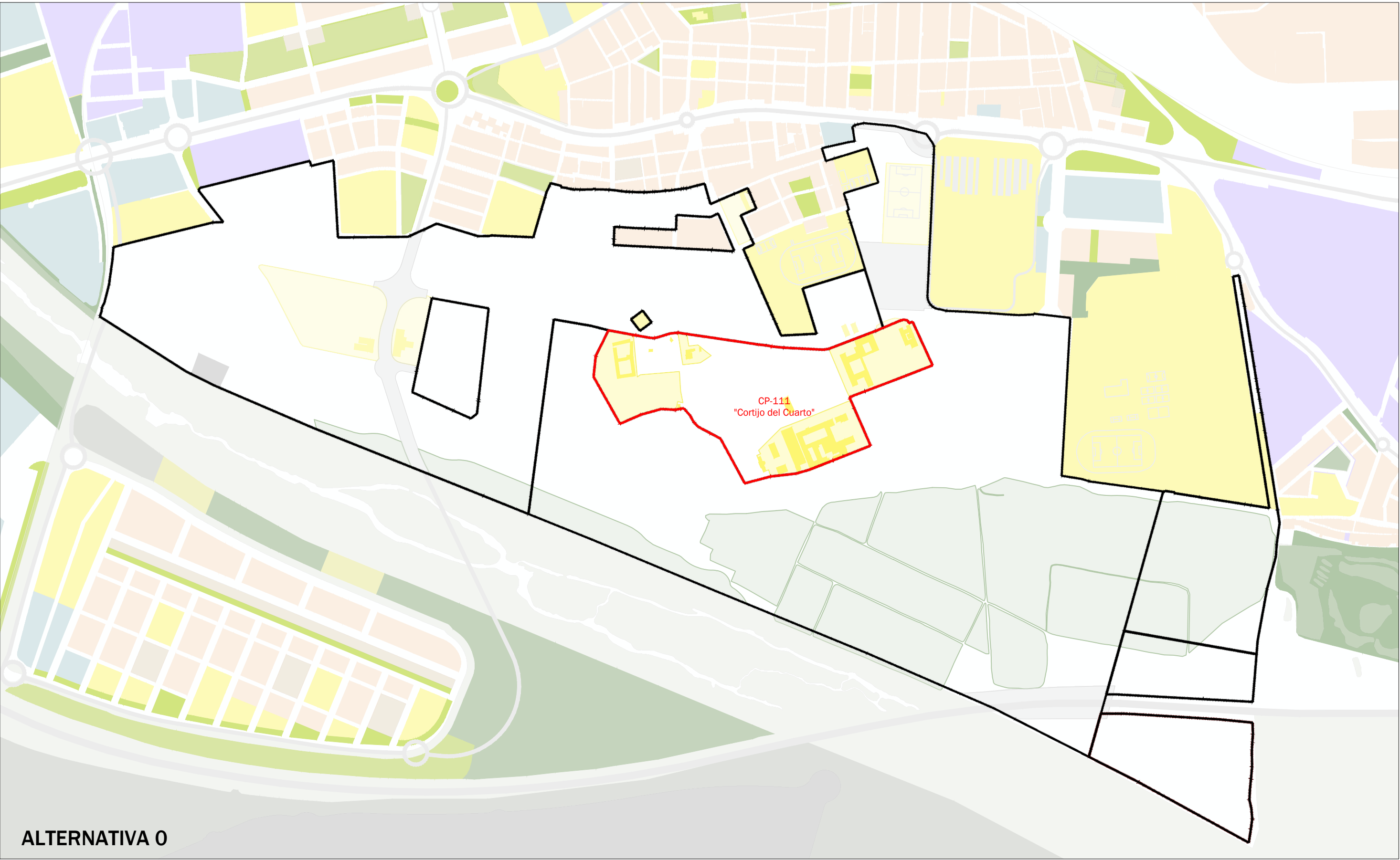
INFORMACIÓN

INF-03

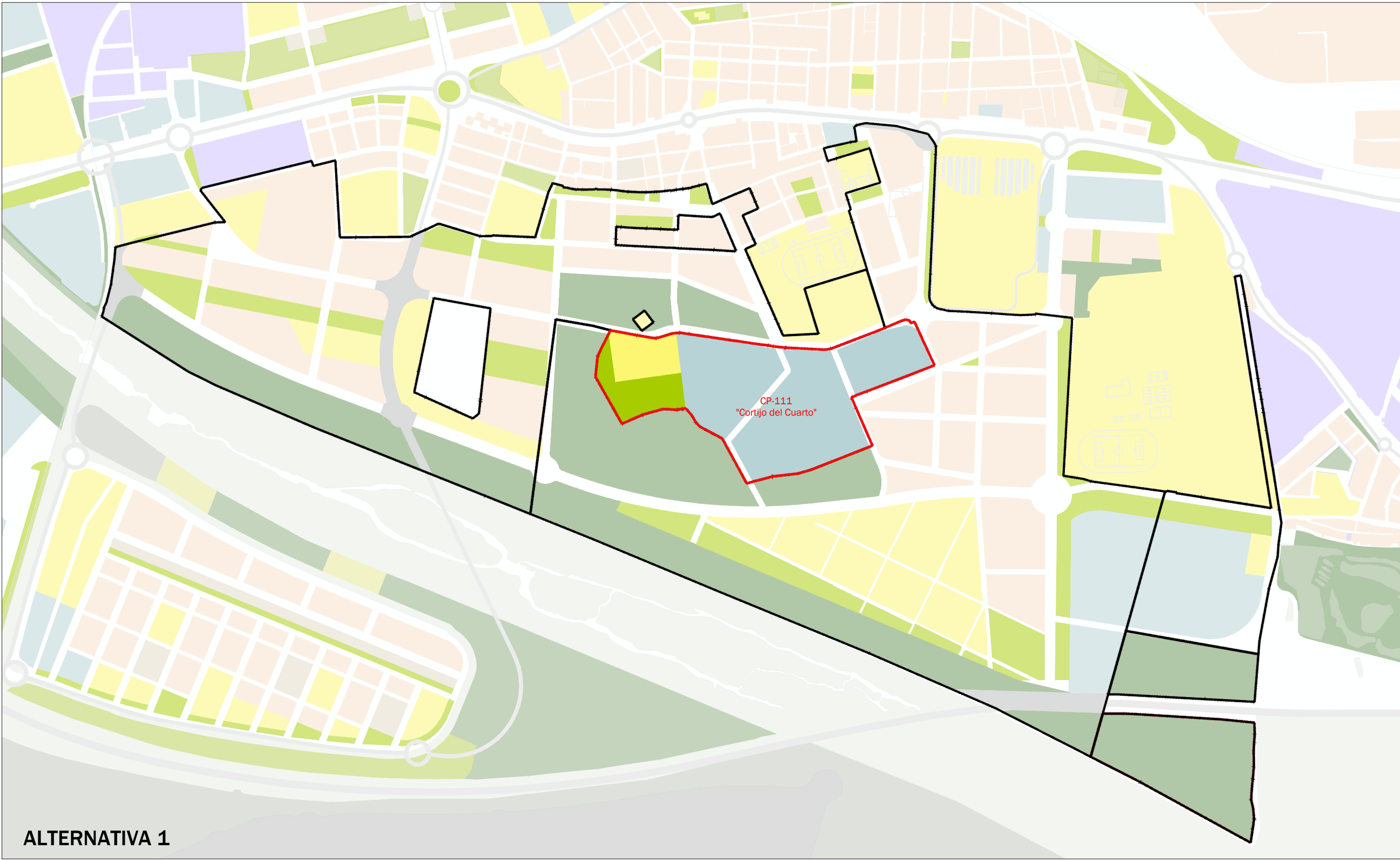
ESCALA

A1 1:4.000





ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3

USOS

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- RESIDENCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS EXCLUSIVOS
- EQUIPAMIENTO LOCAL
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA LOCAL VIARIO

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE CUARTO



422.001
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla
Documento Avance/Borrador
ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
PROMOTOR
SEVILLA ACTIVA MP SAU C.I.F. A-41420191
EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) C.I.F. U-75527333
eddea FACTOR(IA)

FECHA
MAYO 2025
PLANO
INFORMACIÓN
INF-04
ESCALA
A1 1:8.000
Diputación
Sevilla



USOS

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- RESIDENCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS EXCLUSIVOS
- EQUIPAMIENTO LOCAL
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA LOCAL VIARIO

AFECCIONES

- PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL**
- ZONA DE RESERVA ARQUEOLÓGICA EN SUELO URBANIZABLE / ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES
- FERROCARRILES**
- RED FERROVIARIA INTERÉS GENERAL
- CARRETERAS (RED INTERÉS GENERAL DEL ESTADO A-4)**
- ZONA DE AFECCIÓN, 100m desde las aristas exteriores a la explanación
 - ZONA LÍMITE DE EDIFICACIÓN, 50m desde la arista exterior de la calzada

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
- LÍMITE DPMT EN TRAMITACIÓN
- LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DPMT
- LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DPMT EN TRAMITACIÓN

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE CUARTO



422.001
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla
Documento Avance/Borrador
USOS DEL SUELO
CALIFICACIÓN
PROMOTOR
SEVILLA ACTIVA MP SAU C.I.F. A-41420191
EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) C.I.F. U-75527333
eddea **FACTOR(IA)**

FECHA
MAYO 2025
PLANO
ORDENACIÓN
ORD-01
ESCALA
A1 1:4.000
SE
Diputación
Sevilla

RESUMEN EJECUTIVO PLAN ESPECIAL "CORTIJO DEL CUARTO" Sevilla

Documento de Avance/Borrador

1. Introducción

Introducción

Por iniciativa de la sociedad Sevilla Activa y la entonces denominada Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) se desarrolló un concurso de ideas, que derivó en la redacción de un Plan Parcial de Ordenación de los sectores SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" y SUS-DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur" del PGOU de Sevilla. La tramitación del documento de planeamiento no se llevó a término, quedando paralizado el procedimiento.

Posteriormente, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) incorpora como área de oportunidad la zona denominada "R20 Cortijo del Cuarto", donde se incluyen suelos de Sevilla y Dos Hermanas. En el mismo área de oportunidad se incorpora un parque aproximado de seis mil viviendas, destinándose a vivienda protegida el cincuenta por ciento de las mismas.

Por otra parte, la legislación del suelo ha evolucionado en los últimos años con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley (RGLISTA).

En este contexto se promueve la realización de un documento de Másterplan que abarca la totalidad de los Terrenos de Cuarto que sirve de impulso para la convocatoria del concurso para la "Consultoría para el desarrollo urbanístico de los terrenos de "Cuarto" en los términos municipales de Sevilla y Dos Hermanas".

Como resultado de este proceso de licitación, el equipo liderado por la UTE EDDEA Factor(IA) formada por la sociedades EDDEA y Factor(IA) resultó adjudicataria de los trabajos.

2. Alcance y Justificación del instrumento de ordenación

Alcance

El presente documento desarrolla las determinaciones del Plan Especial para el ámbito de "Cortijo del Cuarto" del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Sevilla.

La ordenación de estos suelos queda enmarcada dentro de una actuación global promovida por Sevilla Activa S.A para mejorar y transformar el ámbito espacial denominado Cortijo de Cuarto, cuyos terrenos se sitúan en suelos de los términos municipales de Sevilla y Dos Hermanas.

Justificación del instrumento de ordenación

El Plan Especial es la figura que el PGOU prevé para la ordenación de estos suelos.

Por su parte, el artículo 70 de la LISTA establece que los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación urbanística en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Asimismo, podrán

formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.

En este caso, su ámbito es municipal de acuerdo con su objeto y finalidad. La delimitación mismo viene establecida por el propio PGOU.

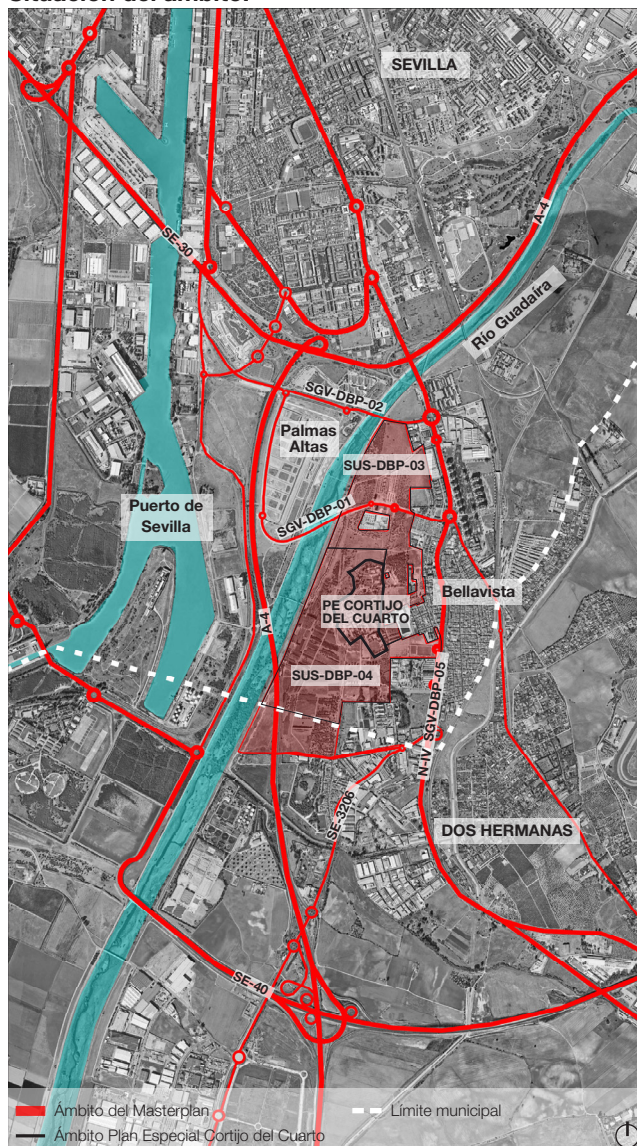
La competencia para su tramitación y aprobación corresponde al municipio, en virtud del art. 75 de la LISTA, al tratarse de un plan especial de incidencia municipal.

El procedimiento se inicia con el presente documento de Avance siguiendo las determinaciones del art. 77 de la LISTA, que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental.

Según lo recogido en el art. 40.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), al tratarse de un plan especial con objeto incluido en los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la LISTA, se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

3. Delimitación del ámbito

Situación del ámbito.



Situación de la actuación

El ámbito de actuación del másterplan que abarca la totalidad de los Terrenos de Cuarto incluye los sectores de suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Sevilla SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" y SUS-DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur", y SEN-3 "Cortijo del Cuarto" de Dos Hermanas, y los suelos del Plan Especial "Cortijo de Cuarto" de Sevilla, y del Plan Especial "Parque Cortijo de Cuarto" de Dos Hermanas.

Al igual que sucede con el ámbito completo de los Terrenos de Cuarto, su historia urbana se encuentra vinculada a los cambios hidrológicos de Sevilla hacia el sur, de sus límites naturales: los arroyos Tagarete y Tamarguillo, y el río Guadaira; y a las obras de ampliación y mejora del Puerto de Sevilla.

Delimitación del ámbito de Ordenación

El Borrador del Plan Especial que se evalúa se centra en los terrenos incluidos en el sector delimitado por el Plan Especial "Cortijo Cuarto", situado en el término municipal de Sevilla.

El ámbito del Plan Especial "Cortijo de Cuarto" se encuentra delimitado físicamente por el sector SUS DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur" al norte, al sur y al oeste, y por el sector SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" al este.

Parámetros Urbanísticos

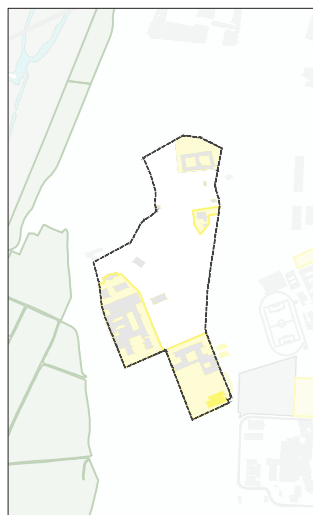
Desde el PGOU de Sevilla de 2006 se clasifican los suelos ámbito del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" como suelo urbano consolidado.

Con respecto a la calificación del suelo, desde el PGOU de Sevilla de 2006 se determina que los suelos del ámbito están calificados con uso pormenorizado de Servicios Terciarios en la subzona de Edificación terciaria abierta (ST-A)

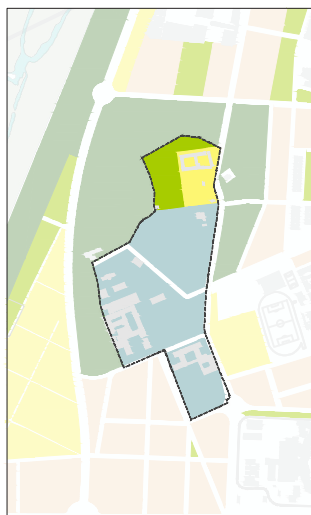
Las Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A) son las definidas en el artículo 12.12.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

4. Alternativas de ordenación

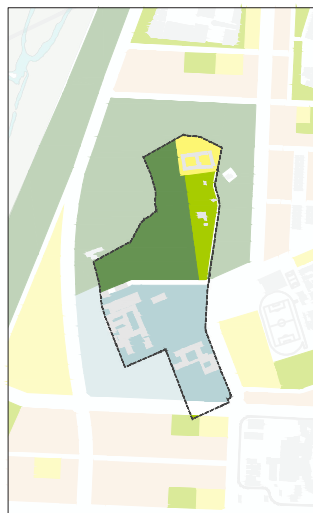
Alternativa 0



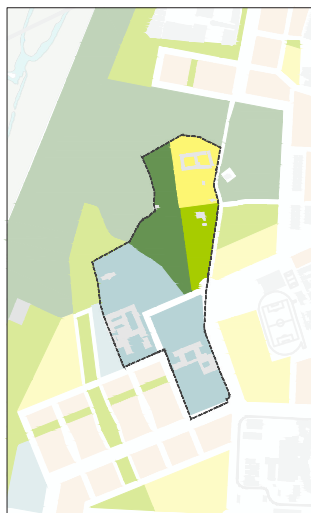
Alternativa 1



Alternativa 2



Alternativa 3



Para la selección de la propuesta de ordenación, se han planteado, analizado y estudiado cuatro alternativas posibles.

Se proponen tres alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, además de una alternativa 0 que supone el mantenimiento de las condiciones actuales.

Aunque en este documento se centra únicamente en el ámbito P.E. "Cortijo de Cuarto", las alternativas se desarrollan sobre

la totalidad de los terrenos de Cuarto, ya que forma parte de una estrategia global.

Para la comparación de las alternativas planteadas se propone un conjunto de criterios de selección que midan el grado en que las propuestas cumplen con los objetivos establecidos, con la sostenibilidad y, en consecuencia, con la viabilidad de la actuación.

	ALT 0		ALT 1		ALT 2		ALT 3	
SUPERFICIE DE SUELO	m2s	%	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Sistema General	0	0%	0	0%	50.859	33%	31.044	20%
Sistema General Espacios Libres	0	0%	0	0%	50.859	33%	31.044	20%
Sistema General Viario	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Dotaciones	59.338	38%	30.271	19%	26.171	17%	35.073	22%
Espacios libres	0	0%	17.150	11%	15.649	10%	15.599	10%
Equipamientos	59.338	38%	13.121	8%	10.522	7%	19.474	12%
SUPERFICIE NETA	155.912	100%	124.868	100%	105.053	67%	124.868	100%
SUPERFICIE BRUTA	155.912	100%	155.912	100%	155.912	100%	155.912	100%
EDIFICABILIDAD	m2t	%	m2t	%	m2t	%	m2t	%
Residencial	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Residencial libre	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Residencial protegido	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Servicios Terciarios	0	0%	77.956	100%	63.924	100%	75.227	100%
EDIFICABILIDAD	0		77.956		63.924		75.227	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,00		0,50		0,41		0,48	
VIVIENDAS	Ud.	%	Ud.	%	Ud.	%	Ud.	%
Vivienda libre	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Vivienda protegida	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
VIVIENDAS	0		0		0		0	
Nº Habitantes	0		0		0		0	
DENSIDAD Viv/Ha	0		0		0		0	

5. Evaluación de las alternativas

Evaluación de alternativas					
Indicadores		A0	A1	A2	A3
1	Uso y consumo de suelo	5	1	3	5
2	Movilidad y espacio público	0	3	4	4
3	Complejidad urbana	0	3	5	4
4	Mitigación del impacto del cambio climático	4	2	4	5
5	Impacto en la salud	5	3	3	5
6	Ciclo integral del agua	5	3	3	5
7	Calidad del paisaje	3	4	3	5
8	Accesibilidad y espacio público	0	4	4	5
9	Cohesión social	0	4	5	5
10	Viabilidad económica	0	4	5	5
		22	31	39	48

Para evaluar la viabilidad de las alternativas se propone el siguiente conjunto de criterios:

1. **Uso y consumo de suelo**
2. **Movilidad y espacio público**
3. **Complejidad urbana**
4. **Mitigación del impacto del cambio climático**
5. **Impacto en la salud**
6. **Ciclo integral del agua**
7. **Calidad del paisaje**
8. **Accesibilidad y espacio público**
9. **Cohesión social**
10. **Viabilidad económica**

Para la valoración de los parámetros se ha establecido una puntuación de 0 a 5 (siendo 0 la no consecución del objetivo buscado, y 5 la opción que mejor cumple con los criterios de valoración en cada variable), en base a las conclusiones y parámetros obtenidos para cada alternativa, se ha configurado el siguiente cuadro en el que se obtiene finalmente una puntuación global para cada uno de los escenarios.

A partir de los indicadores establecidos para evaluar las diferentes alternativas, se obtiene el siguiente análisis. Los resultados muestran que, en comparación con la Alternativa 0, la no intervención en estos terrenos comprometería la expansión de la ciudad, afectando negativamente al desarrollo planificado y la creación de espacios públicos y equipamientos. En cambio, la Alternativa 3 aborda estas cuestiones de manera integral, al eliminar el borde de separación con el sistema general de espacios libres. Esto permite una mejor integración del entorno natural en la ordenación urbana y mejora significativamente la calidad del paisaje.

El diseño de la Alternativa 3 propone un eje viario que se desvía de los cortijos y la ermita, creando un gran parque central que preserva la vegetación existente y proporciona un espacio adecuado para actividades tradicionales, como la romería de la Virgen de Valme. Este enfoque no solo conserva las masas arbóreas, sino que también garantiza la movilidad urbana mediante viarios secundarios que conectan los cortijos con el tejido urbano.

Además, la alternativa destina el área del yacimiento "Cortijo de Cuartos" a un sistema general de espacios libres, con el fin de proteger tanto la vegetación como el patrimonio históri-

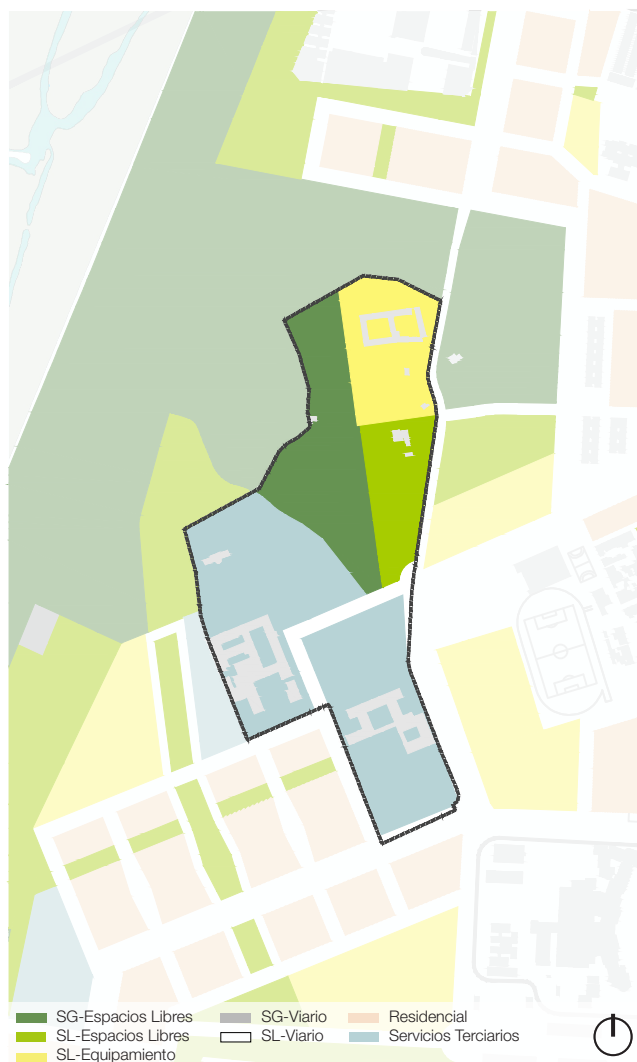
co. El parque central se amplía, incorporando elementos clave como la ermita, el Cortijo Viejo y las cotas bajas cercanas al río Guadaira. Esta expansión no solo incrementa los espacios verdes, sino que también aumenta la superficie de protección arqueológica y natural, asegurando la conservación del arbolado y el valor histórico de la zona.

La Alternativa 3 también favorece la viabilidad económica y la revitalización del tejido económico local, impulsada por la integración de los cortijos y la E.U.I.T.A. en un nuevo ámbito de servicios terciarios. La zona de servicios que se desarrollará en la franja sur promoverá la implantación de pequeñas empresas, comercios locales y oficinas, fortaleciendo el ecosistema económico. Además, la inclusión de espacios para actividades culturales e innovadoras fomentará la interacción entre los ciudadanos.

En resumen, la Alternativa 3 prioriza el respeto y la potenciación del patrimonio histórico y natural, integrándolos de manera armoniosa en el desarrollo urbano. Esta propuesta se presenta como el modelo más equilibrado, combinando eficazmente la planificación contemporánea con la conservación del legado histórico, asegurando así un desarrollo sostenible y cohesionado.

6. Claves de la ordenación seleccionada

Alternativa 3



		ALT 3	
SUPERFICIE DE SUELO		m2s	%
Sistema General		31.044	20%
Sistema General Espacios Libres		31.044	20%
Sistema General Viario		0	0%
Dotaciones		35.073	22%
Espacios libres		15.599	10%
Equipamientos		19.474	12%
SUPERFICIE NETA		124.868	100%
SUPERFICIE BRUTA		155.912	100%
EDIFICABILIDAD		m2t	%
Residencial		0	0%
Residencial libre		0	0%
Residencial protegido		0	0%
Servicios Terciarios		75.227	100%
EDIFICABILIDAD		75.227	
COEFICIENTE m2t/m2s		0,48	
VIVIENDAS		Ud.	%
Vivienda libre		0	0%
Vivienda protegida		0	0%
VIVIENDAS		0	
Nº Habitantes		0	
DENSIDAD Viv/Ha		0	

La Alternativa 3, ganadora del concurso para los terrenos de Cuarto, plantea una ordenación urbana que mantiene el eje viario principal norte-sur, conectando el sistema general con el hospital de Valme. Este trazado se adapta al entorno evitando los cortijos y la ermita, lo que permite generar un parque central que preserva las masas arbóreas, facilita actividades tradicionales como la romería de la Virgen de Valme y articula el desarrollo del ámbito.

Uno de los elementos clave de la propuesta es la unificación de los espacios verdes, estructurados en torno al parque central y extendidos hacia el resto del área. Esta continuidad paisajística contribuye a conservar el entorno natural, mejora la biodiversidad y facilita la transición entre lo urbano y lo rural. Las áreas dotacionales se ubican en zonas elevadas y arboladas, minimizando el impacto visual y protegiendo espacios con alto valor ecológico.

En la zona más baja del ámbito, alejada de la Reserva Arqueológica y con menor impacto paisajístico, se proyecta un área de servicios terciarios. Esta incluirá actividades comerciales, culturales y de servicios, generando empleo y revitalizando la economía local. Además, se integran los cortijos y la E.U.I.T.A. en estos usos, promoviendo el emprendimiento y la creación de nuevos negocios.

Finalmente, la propuesta mejora la conectividad interna y prevé nuevos espacios públicos que refuercen la cohesión social y la participación ciudadana, especialmente en el barrio de Bellavista y su entorno.

En resumen, la Alternativa 3 representa un modelo de desarrollo equilibrado que integra sostenibilidad, empleo, protección del patrimonio y calidad de vida, respetando el entorno natural y fortaleciendo el tejido urbano y social.

7. Ámbito de Suspensión

Ámbito de Suspensión de la Ordenación

Por otro lado, el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística, Plan Especial "Cortijo del Cuarto", el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para el total del ámbito.

El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal del Ayuntamiento. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

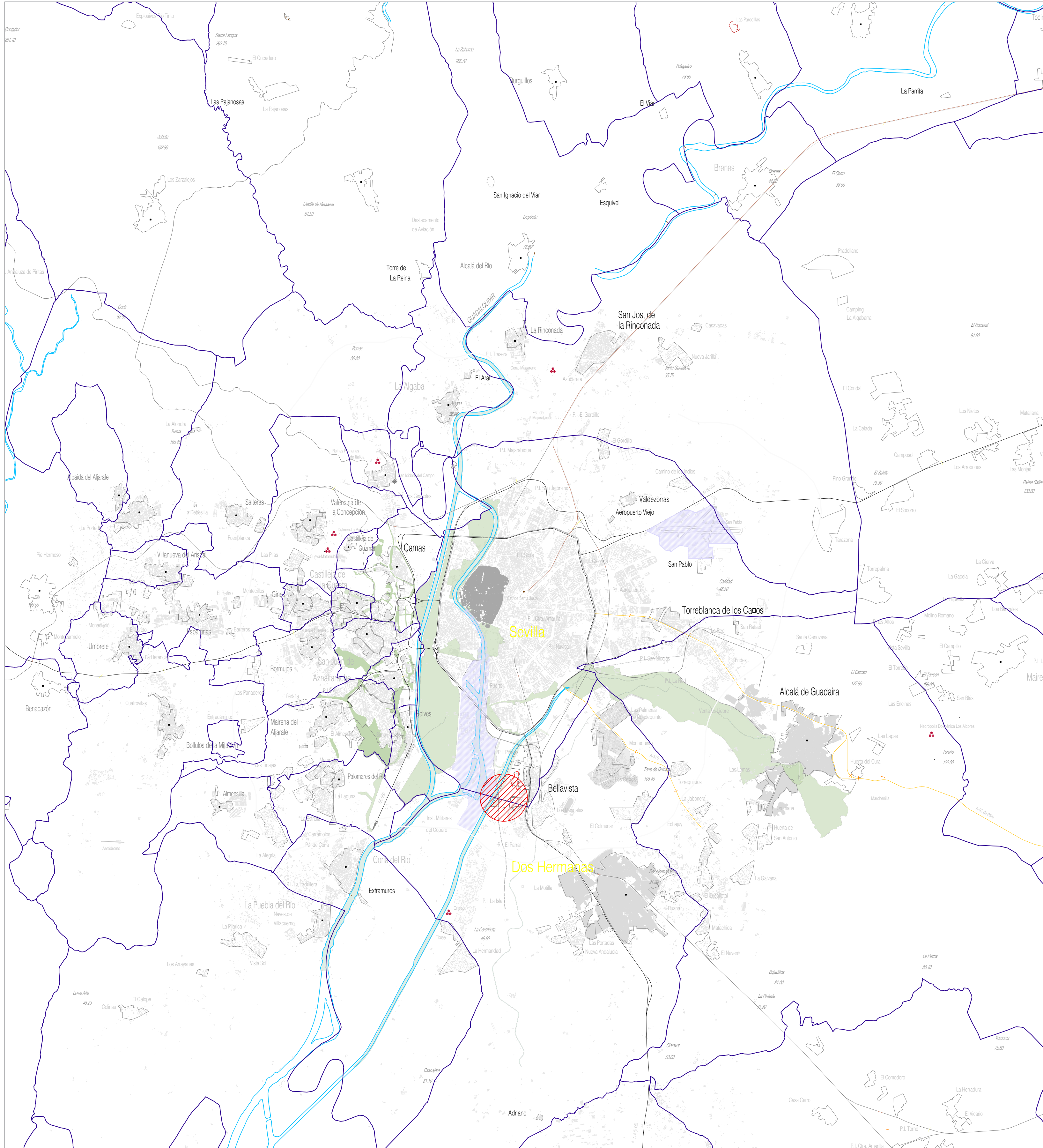
El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del Plan Especial en tramitación.

8. Cartografías

RE-01 SITUACIÓN

RE-02 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

RE-03 ORDENACIÓN



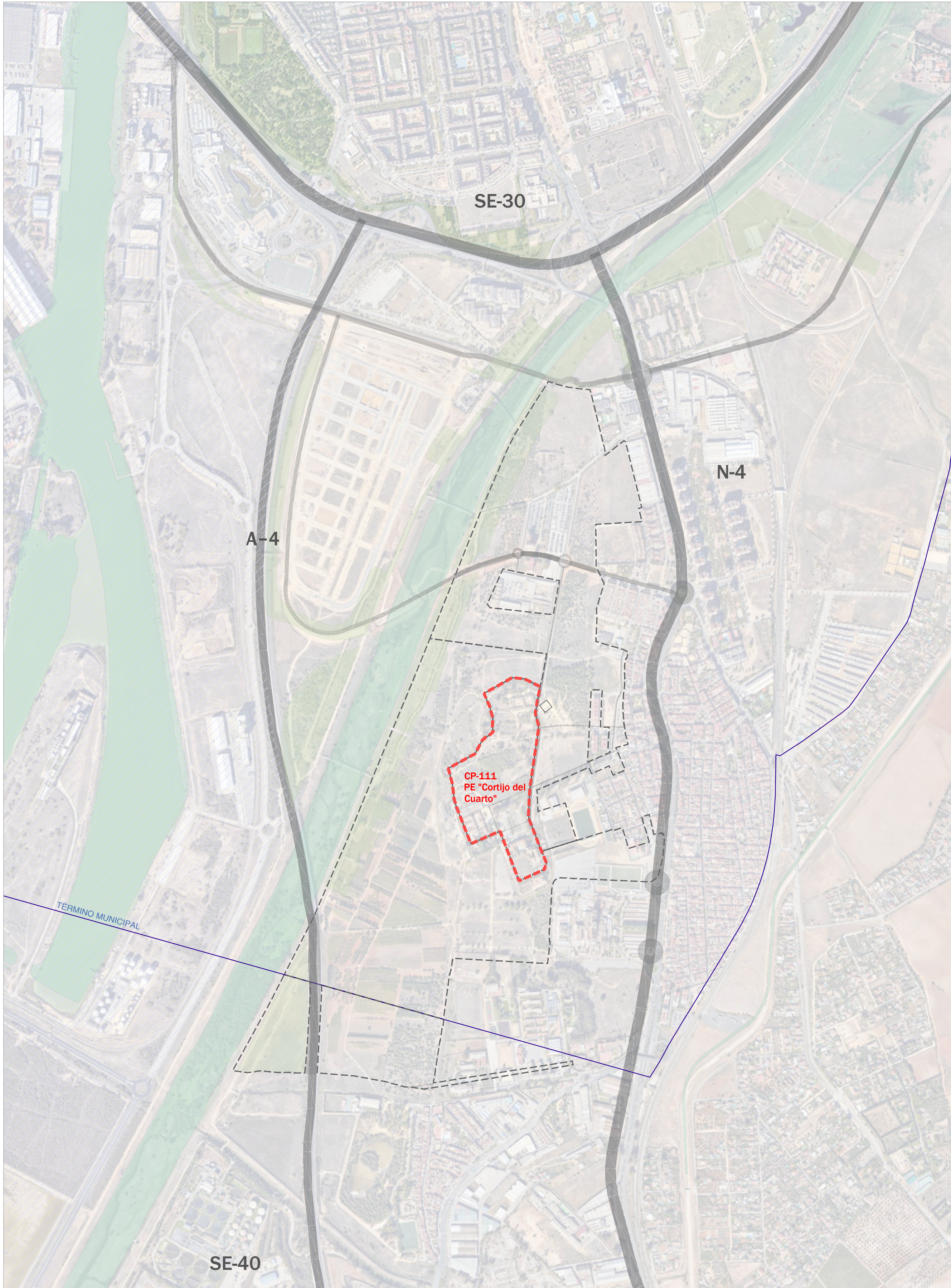
A3 1:200.000
A1 1:100.000

LEYENDA

- ÁREA AEROPORTUARIA
- RED DE CARRETERAS

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE CUARTO



A3 1:20.000
A1 1:10.000



422.001
PLAN ESPECIAL

"CORTIJO DEL CUARTO", Sevilla
Documento Avance/Borrador

ESTADO ACTUAL
SITUACIÓN

PROMOTOR
SEVILLA ACTIVA MP SAU G.I.F.A-41420191

EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) G.I.F.U-75527333

eddea FACTOR(IA)

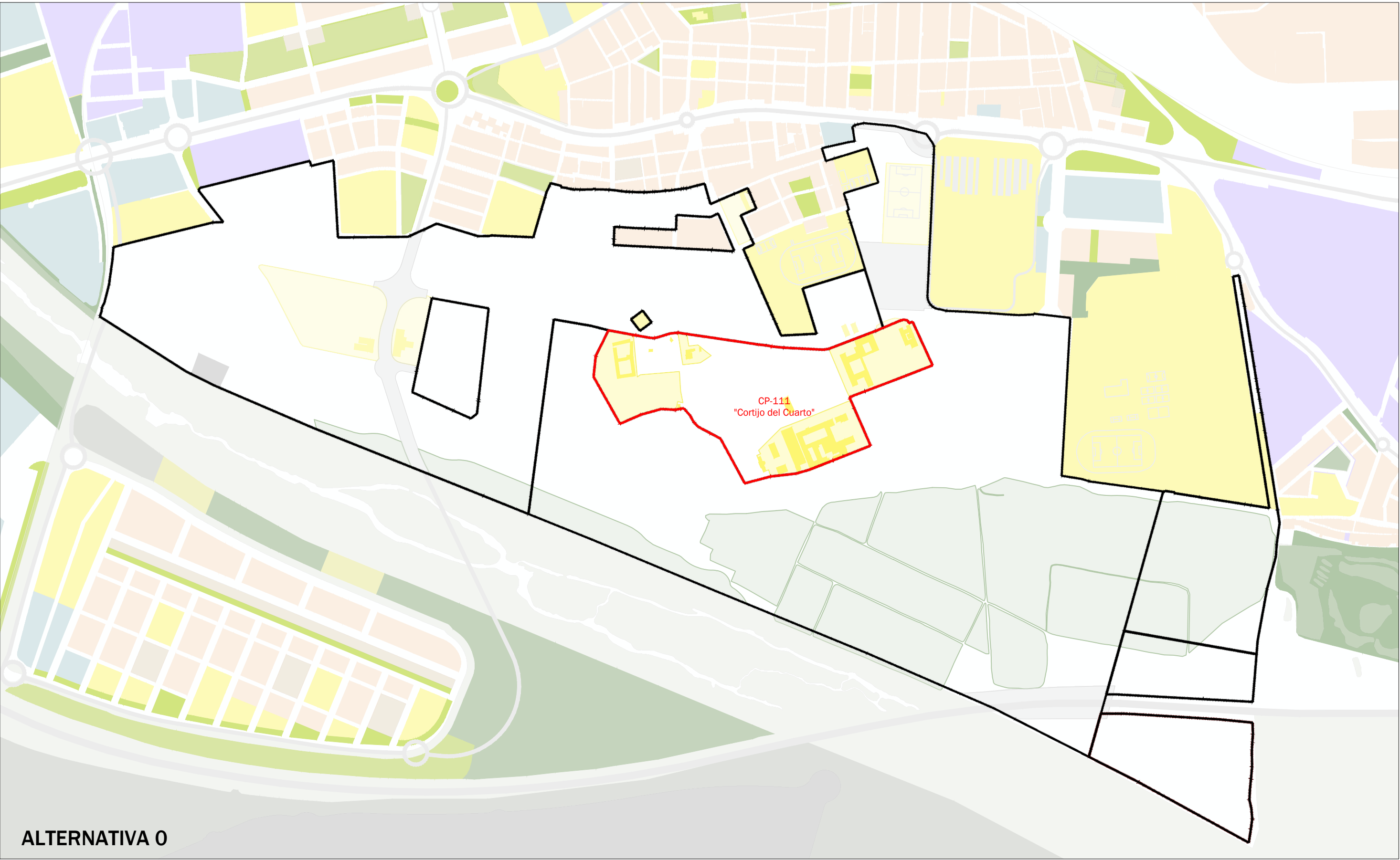
FECHA
MAYO 2025

PLANO
RESUMEN EJECUTIVO

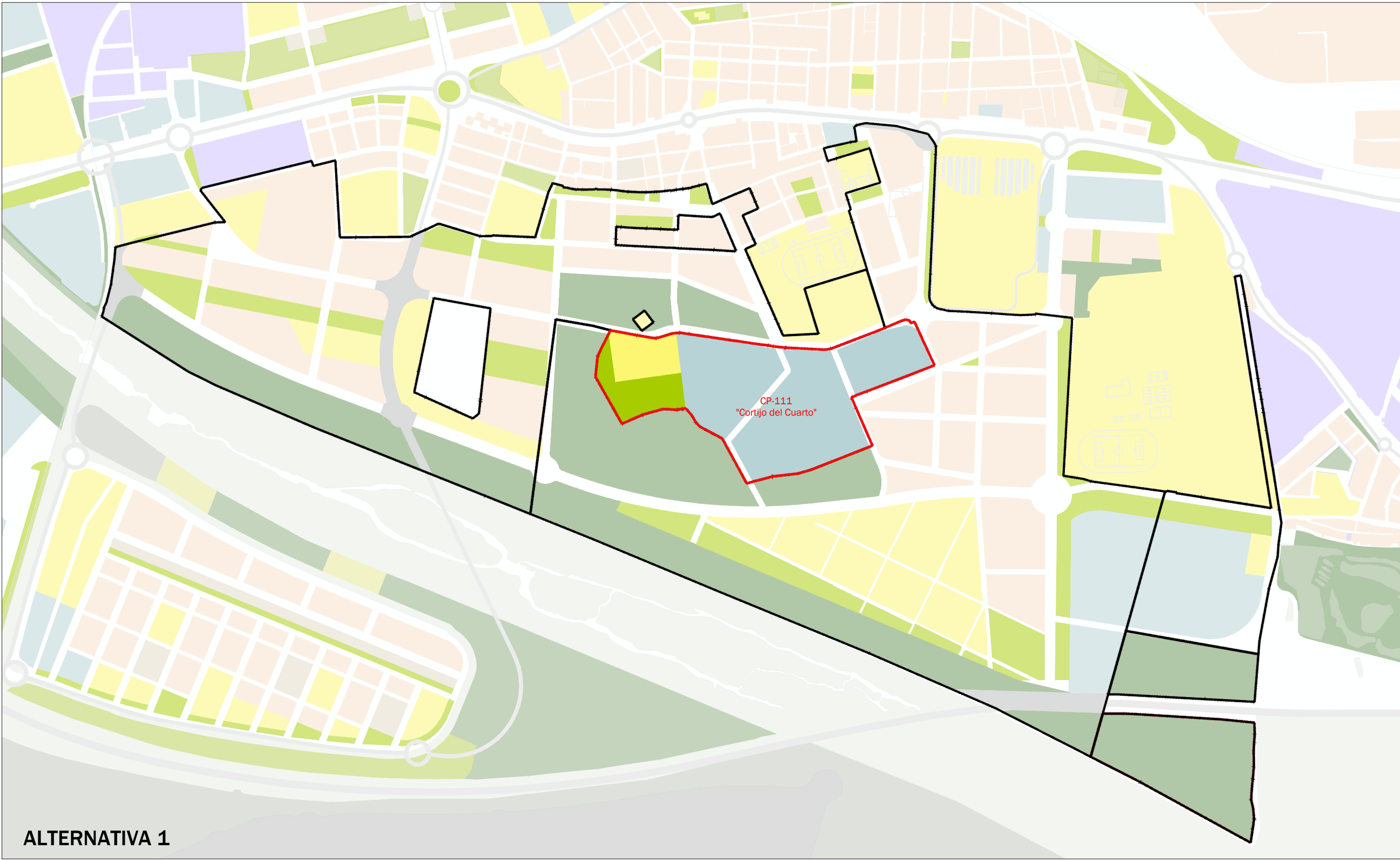
RE-01

ESCALA
A1 varios





ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3

USOS

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- RESIDENCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS EXCLUSIVOS
- EQUIPAMIENTO LOCAL
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA LOCAL VIARIO

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE CUARTO



422.001
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla
Documento Avance/Borrador
ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
PROMOTOR
SEVILLA ACTIVA MP SAU C.I.F. A-41420191
EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) C.I.F. U-78527333
eddea FACTOR(IA)

FECHA
MAYO 2025
PLANO
RESUMEN EJECUTIVO
RE-03
ESCALA
A1 1:8.000
Diputación
Sevilla



USOS

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- RESIDENCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS EXCLUSIVOS
- EQUIPAMIENTO LOCAL
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA LOCAL VIARIO

AFECCIONES

- PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL**
- ZONA DE RESERVA ARQUEOLÓGICA EN SUELO URBANIZABLE / ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES
- FERROCARRILES**
- RED FERROVIARIA INTERÉS GENERAL
- CARRETERAS (RED INTERÉS GENERAL DEL ESTADO A-4)**
- ZONA DE AFECCIÓN, 100m desde las aristas exteriores a la explanación
 - ZONA LÍMITE DE EDIFICACIÓN, 50m desde la arista exterior de la calzada

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
- LÍMITE DPMT EN TRAMITACIÓN
- LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DPMT
- LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DPMT EN TRAMITACIÓN

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE CUARTO



422.001
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla
Documento Avance/Borrador
USOS DEL SUELO
CALIFICACIÓN
PROMOTOR
SEVILLA ACTIVA MP SAU C.I.F. A-41420191
EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) C.I.F. U-75527333
eddea **FACTOR(IA)**

FECHA
MAYO 2025
PLANO
RESUMEN EJECUTIVO
RE-03
ESCALA
A1 1:4.000
SE
Diputación
Sevilla

eddea

EDDEA Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

Calle José Delgado Brackenbury, 9, 41011
Sevilla

+34 954 287 040

eddea@eddea.es



FACTOR(IA)

FACTOR(IA) Arquitectura y Urbanismo SLP

Calle Marqués de Paradas nº 26, módulo, 3, 1ºA,
41001 Sevilla

+34 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com