

Documento de Avance/Borrador

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE"

Sevilla

INICIATIVA:

SEVILLA ACTIVA MP SAU

EQUIPO:

eddea FACTOR(IA)

UTE EDDEA-FACTOR(IA)

FECHA:

MARZO 2025

Objeto

El presente documento desarrolla las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación para el sector SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" 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 Terrenos de Quarto, cuyos suelos se sitúan en 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 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 Quarto que sirve de impulso para la convocatoria del concurso para la "Consultoría para el desarrollo urbanístico de los terrenos de "Quarto" 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 Parcial de Ordenación es la figura que el PGOU prevé para la ordenación de estos suelos.

Por su parte, el artículo 67 de la LISTA establece que los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva actuación en suelo rústico. Así como contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

La delimitación del ámbito viene establecida por el propio PGOU.

Al tratarse de un Plan Parcial, se someterá a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, según lo recogido en el art. 40.2 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA).

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.

La competencia para la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación corresponde al municipio, en virtud del art. 75 de la LISTA.

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

La redacción de este documento ha corrido a cargo del equipo formado 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

ÍNDICE

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 *18*
4. Análisis de las vinculaciones medioambientales *22*
5. Análisis de Movilidad y Accesibilidad *32*
6. Afecciones y Servidumbres *34*
7. Estructura parcelaria *37*
8. Principales problemas urbanísticos objeto de planeamiento *39*

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN *41*

1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información *42*
2. Documentación que facilite la compresión de la ordenación propuesta por la ciudadanía *43*
3. Procesos participativos en la redacción del documento de avance/borrador *44*

MEMORIA DE ORDENACIÓN *45*

1. Objetivos generales y estrategia de ordenación *46*
2. Alternativas de la ordenación *48*
3. Evaluación de las alternativas *54*
4. Claves de la ordenación seleccionada *56*
5. Justificación del cumplimiento de la legalidad urbanística *61*

CARTOGRAFÍAS *62*

RESUMEN EJECUTIVO *64*

1. Introducción, objeto y justificación del instrumento de ordenación *65*
2. Situación de la actuación *66*
3. Alternativas de ordenación *67*
4. Evaluación de las alternativas *68*
5. Claves de la ordenación seleccionada *69*
6. Cartografías *70*

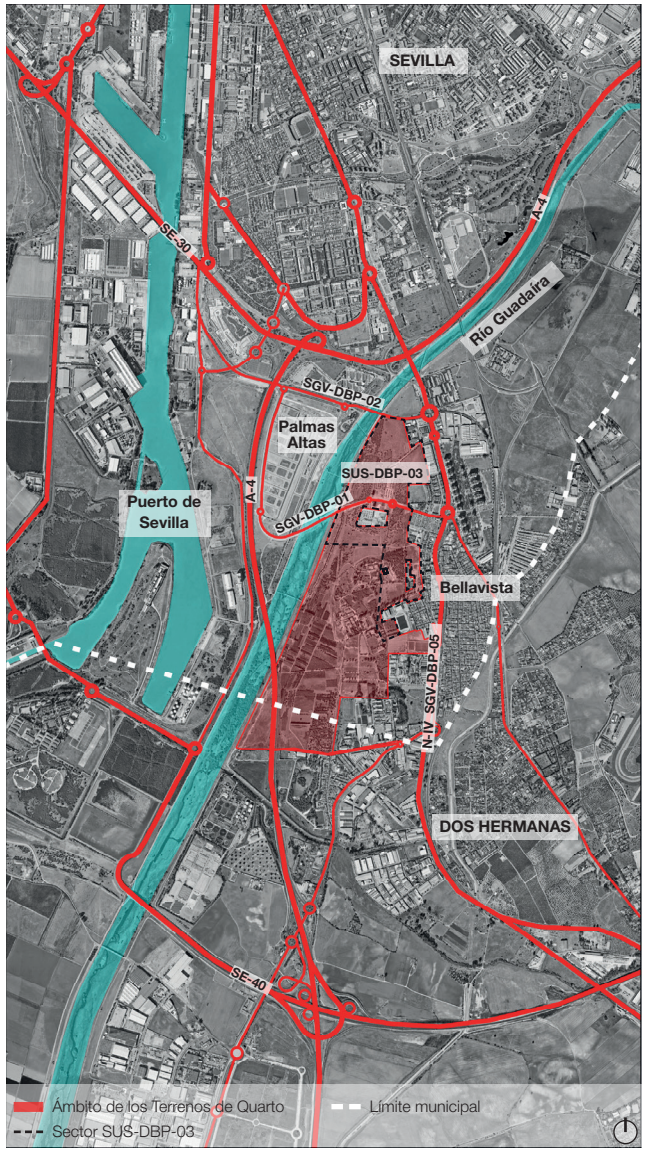
MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE"
Sevilla

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 sector.



El ámbito de actuación del Masterplan que abarca la totalidad de los Terrenos de Quarto 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.

Este Documento de Avance del planeamiento se centra en los terrenos incluidos en el sector delimitado por el plan parcial **SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte"**, situado en el término municipal de Sevilla.

El sector SUS-DBP-03 se encuentra delimitado físicamente por el río Guadaíra en su borde noroeste, por el sector SUS-DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur" al sur, en su límite suroeste se sitúan los suelos del Plan Especial "Cortijo de Cuarto", al este se encuentra el barrio de Bellavista, Sevilla, y al norte se delimita por la Ronda Urbana Palmas Altas-Pítamo (SGV-DBP-02). Asimismo, el sector se encuentra atravesado transversalmente por el sistema general viario SGV-DBP-01 Paso Territorial Sur.

Al igual que sucede con el ámbito completo de los Terrenos de Quarto, 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 Guadaíra; 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 en el área, 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 Guadaíra. Se deriva hacia el arroyo Tamarguillo la cabecera del arroyo Tagarete, y el Tamarguillo, que ya estaba embovedado, se deriva hacia el río Guadaíra, eliminando así al Tamarguillo de la zona urbana y evitando su desembocadura en la Corta de Tablada. Finalmente, el río Guadaíra 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

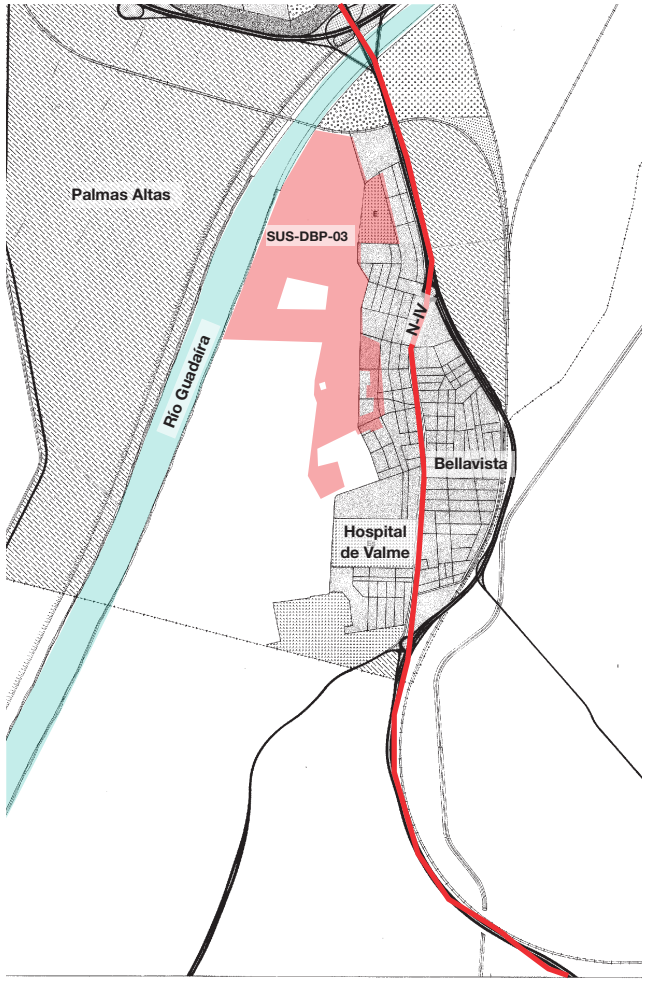
El Plan General de Ordenación de Sevilla de 1946 no realiza modificaciones sustanciales del área. Sin embargo sí que previó la posibilidad de un crecimiento residencial de baja densidad "viviendas unifamiliares con jardín" en el área de los Bermejales, y el diseño de un sistema viario complementario en dos ejes norte-sur, uno colindante a la desviación del río Guadaíra por el este y otro apoyando el camino histórico de acceso a el Quarto; 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 Guadaíra**, preveía una estructura para la zona en la que se construía un sistema viario de un eje paralelo al nuevo cauce del Guadaíra 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.

En1967, se lleva a cabo el Estudio de la Red Arterial Viaria que, sobre el papel, afectaba directamente al ámbito, 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 Guadaíra, 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 Quarto 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 Guadaíra, 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 Quarto.

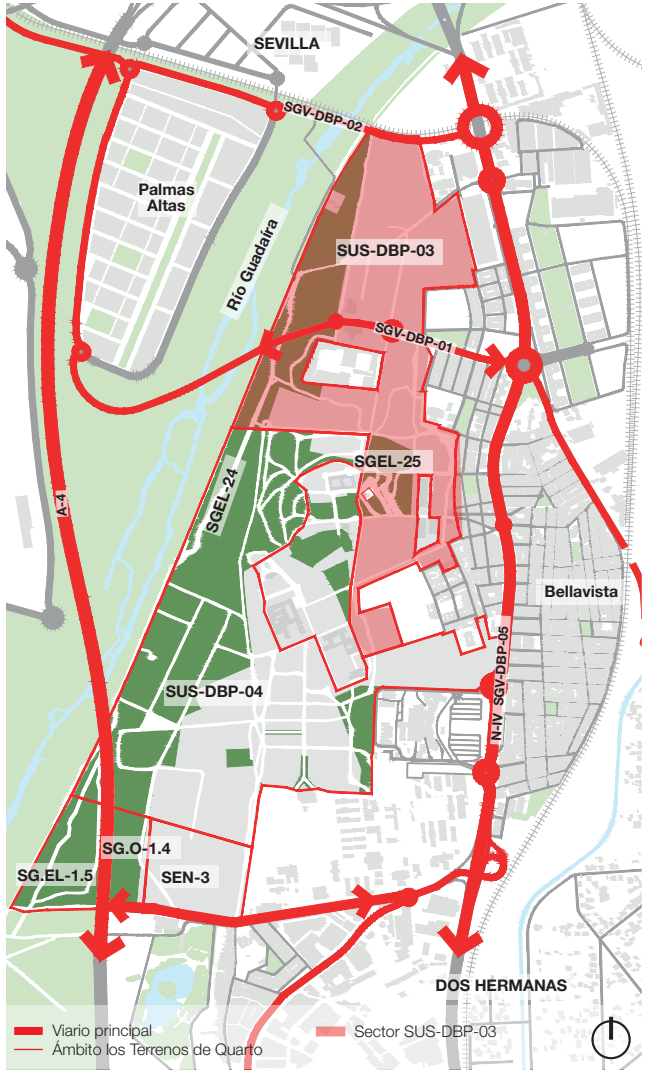
Con respecto al uso de los suelos, el PGOU de Sevilla de 1987 clasificaba los terrenos del ámbito como mayoritariamente no urbanizables, a excepción de una franja estrecha destinada a uso residencial, colindante con la barriada de Bellavista, y de una zona para grandes equipamientos al sur. Por otro lado, desde el PGOU de Dos Hermanas, también realizado en el mismo año, 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 del sector SUS-DBP-03 como urbanizables sectorizados, preveyendo los siguientes sistemas generales que afectan de manera directa al sector:

- **SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur.** Se trata de una importante actuación viaria prevista para diversificar las conexiones entre el Aljarafe Sur y el sur y el este de la ciudad de Sevilla y primera corona metropolitana con Dos Hermanas. La importancia de esta vía, con una sección de tres carriles por sentido, y de las zonas que relaciona, se estima que generará una alta carga de tráfico con consecuencias relevantes en la movilidad del ámbito de los Terrenos de Quarto.
- **SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas-Pítamo.** Se trata de una vía intersectorial cuya finalidad es conectar los Sectores de Palmas Altas, Cortijo de Quarto y Pítamo. Sin embargo, la prolongación norte prevista en el PGOU2006 hasta conectar con la SE-30 la convierte en una alternativa posible al tramo sur de la SE-30, entre Amate-Palmete y La Raza. Previsiblemente su carga de tráfico también será muy alta. La sección prevista para esta vía es de 2 carriles por sentido.
- **SGEL-24. Parque Guadaíra-"Cortijo de Cuarto".** Se trata del Parque Urbano localizado en la margen izquierda del Guadaíra, 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 294.200 m^2.
- **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 m^2.

Con respecto a la calificación del suelo, desde el PGOU de Sevilla de 2006 se determina que los suelos del sector tienen uso global residencial, con equipamientos y servicios públicos, espacios libres, servicios terciarios y sistema general viario interior, preservando el parque fluvial existente SGL-24 Parque Guadaíra, y el SGL-25 Parque Ermita de Valme.

Interpretándose de este modo que, desde el PGOU de Sevilla de 2006 se prevé que el sector se integre en el tejido residencial existente en Bellavista. Asimismo, se observa una clara vocación por la protección de la reserva natural existente y del patrimonio cultural, teniendo en cuenta el suelo destinado a dotaciones.

En lo relativo a la estructura viaria del sector, las principales actuaciones vienen definidas por el PGOU de Sevilla que, a través del Paso Territorial Sur (SGV-DBP-01) y de la Ronda Urbana Palmas Altas-Pítamo (SGV-DBP-02), plantea, al fin, la conexión transversal de este espacio con el entorno, cuya necesidad venía siendo referida desde documentos anteriores.

Se caracteriza, por lo tanto, por la existencia y desarrollo de un conjunto complejo de redes e infraestructuras de carácter urbano que conectan el área de intervención con Bellavista al este y Dos hermanas al sur, y que han estado condicionadas históricamente por la hidrología del lugar y la reserva natural existente vinculada a la misma.

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 sector SUS-DBP-03 se encuentra rodeado en la actualidad por suelos de predominante uso residencial, servicios terciarios y dotacional. Igualmente, incluye ya en su propio ámbito parte del Parque fluvial del Guadaíra. Dentro de todos los elementos presentes en el ámbito de los Terrenos de Quarto, se destacan los siguientes como los predominantes sobre el territorio, a tener en cuenta para la ordenación futura del sector objeto de este Avance y de la totalidad de los Terrenos de Quarto.

- **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 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 Quarto.** 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 indisociable 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 Quarto como ecotono: zona de transición entre sistemas ecológicos diferentes y adyacentes.** El Quarto 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, microhabitats, 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 Sector SUS-DBP-03 se encuentran situados en el ámbito de los Terrenos 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 Guadaíra. 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 Guadaíra 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 Quarto.
- **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 de los Terrenos de Quarto. 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 Cuarto, 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 de 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 Urbanística para la reestructuración de la zona sur del municipio de Sevilla se basa en los desarrollos residenciales en torno al cauce del río Guadaíra. 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 PGOUs 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 Guadaíra. 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 Guadaíra. 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

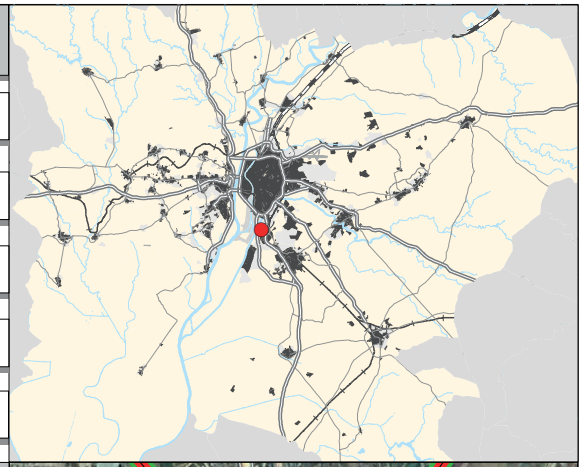
- La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 6000 viviendas, de las cuales, al menos el 50% serán protegidas.

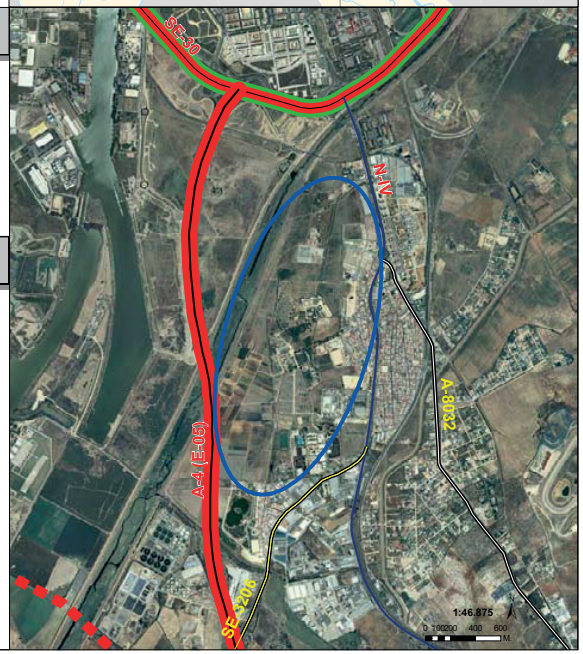
- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento de Sevilla y Dos Hermanas.

- 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 Guadaíra. 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

El sector SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" se sitúa en el término municipal de Sevilla, cuyo documento de planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística vigente es el PGOU de 2006 (en adelante PGOU 2006).

El **PGOU 2006** clasifica los suelos del sector como urbanizables sectorizados, con una superficie total de 582.641 m^2.

Sistemas generales previstos por el PGOU 2006 para el sector SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte"

En su ordenación estructural el PGOU 2006 prevé el desarrollo de una serie de sistemas generales que afectan al sector y que, tanto desde su aprobación como durante la tramitación de este documento han ido avanzando en su ejecución. Los sistemas previstos son los siguientes:

- **SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur.** Actuación viaria ejecutada y en uso que diversifica las conexiones entre el Aljarafe Sur y el sur y el este de la ciudad de Sevilla y primera corona metropolitana.
- **SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pítamo.** Actuación viaria sin ejecutar. Se trata de una vía intersectorial que conecta los Sectores de Palmas Altas, "Cortijo de Cuarto" y Pítamo.
- **SGEL-24. Parque Guadaíra - "Cortijo de Cuarto".** Se trata del Parque Urbano localizado en la margen izquierda del Guadaíra y del entorno norte y oeste de la zona de los Cortijos. La superficie total prevista para este sistema es de 294.200 m^2. Actuación urbana parcialmente ejecutada, estando finalizada parte de la margen izquierda del Guadaíra.
- **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 m^2. Actuación urbana sin ejecutar.

Criterios y Objetivos del PGOU 2006 para el sector SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte"

- Completar y reforzar los limitados recursos urbanos del barrio de Bellavista.
- Diversificar los usos del suelo actuales del área Bellavista-"Cortijo de Cuarto".
- Utilizar en beneficio de los ciudadanos el potencial ambiental del Guadaíra y mejorar su inserción urbana.
- Fortalecer la estructura territorial del área Bellavista-Cortijo de Cuarto mediante las nuevas infraestructuras viarias previstas por el PGOU 2006.
- Asistir a la política de vivienda prevista por el PGOU 2006.

Ordenación del sector SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" según el PGOU 2006

El sector SUS-DBP-03 está incluido en el área de reparto de suelo urbanizable sectorizado BP-03/UZ, al que también pertenecen el sector SUS-DBP-04, que forma parte del ámbito de la ordenación general de los Terrenos de Quarto, y el sector SUS-DBP-05, que queda fuera de la misma. El sector SUS-DBP-03 presenta un defecto de aprovechamiento de 1.275 UAs con respecto a su área de reparto.

El uso global del sector es residencial y presenta una superficie de suelo de 582.641m^2, correspondiente con el 33.9% del suelo del ámbito de los Terrenos de Quarto. Se plantean en él dos Sistemas Generales de Viario Interior y dos Sistemas Generales de Espacios Libres Interiores:

- **Paso Territorial Sur** (SGV-DBP-01, ya ejecutado) que atraviesa la zona central del sector de este a oeste y tiene una superficie de 31.395m^2.
- **Ronda Urbana Palmas Altas - Pítamo** (SGV-DBP-02, sin ejecutar) que configura el borde norte del sector y tiene una superficie de 5.666m^2.
- **Parque Guadaíra - "Cortijo de Cuarto"** (SGEL-24, parcialmente ejecutado) que configura el borde oeste del sector con una superficie de 78.755 m^2.
- **Parque Ermita de Valme** (SGEL-25) en el entorno de la Ermita de Nuestra Señora de Valme al suroeste del sector con una superficie de 36.635 m^2.

En la ficha del SUS-DBP-03 se reflejan los objetivos y criterios específicos del sector, así como los datos numéricos refrentes a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada preceptiva. De la información recogida en la ficha se puede indicar:

- El PGOU 2006 asigna al SUS-DBP-03 los usos pormenorizados residencial (vivienda libre y protegida) y servicios terciarios.
- El estándar previsto de dotaciones es de 40m^2 suelo / 100m^2 techo.
- Presenta una alta carga de sistemas generales, ya que las superficies de SGV-DBP-01, SGV-DBP-02, SGEL-24 y SGEL-25 suponen el 25% de la extensión total del sector.
- Se establece una reserva de vivienda protegida de 1.212 viviendas, con un aprovechamiento del 34,78% del total. Asimismo, determina una densidad máxima de 44 viviendas por hectárea y un límite de 2.564 viviendas para el sector.
- Se debe considerar la afección arqueológica del yacimiento "Cortijo de Cuarto", como zona de reserva arqueológica en suelo urbanizable.
- Será de aplicación lo establecido en el artículo 13.1.8 apartado 1 y 2, y en el artículo 4.2.12 apartado 5 de las Normas Urbanísticas

En cuanto a las condiciones de ejecución, primer cuatrienio,el Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-01 tramo 3 (tramo interior del Sector) y SE-40.

AREA REPARTO BP-03/UZ

SUS-DBP-03 — ÁREA REPARTO: BP-03/UZ

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	151.487	1,00	1,00	0,95	143.912
VIVIENDA PROTEGIDA	121.189	0,80			92.104
SERVICIOS TERCIARIOS	30.297	1,00			28.782
TOTAL	302.973				264.799

SUS-DBP-04 — ÁREA REPARTO: BP-03/UZ

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	200.304	1,00	1,00	0,95	190.289
VIVIENDA PROTEGIDA	139.423	0,80			105.961
SERVICIOS TERCIARIOS	59.952	1,00			56.954
TOTAL	399.679				353.204

SUS-DBP-05 — ÁREA REPARTO: BP-03/UZ

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	21.971	1,00	1,00	1,00	21.971
VIVIENDA PROTEGIDA	15.293	0,80			12.235
SERVICIOS TERCIARIOS	6.576	1,00			6.576
TOTAL	43.841				40.782

AREA REPARTO BP-03/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M^2 SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2
SUS-DBP-03	264.799	582.641	
SUS-DBP-04	353.204	768.613	
SUS-DBP-05	40.782	91.335	
TOTAL AREA REPARTO	658.785	1.442.589	**0,4567**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN SUS-DBP-03 CORTIJO CUARTO NORTE

BARRIO CIUDAD	BP-2	HOJA	13-21	ÁREA DE REPARTO	BP-03/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4567 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

En el sector de Cortijo Cuarto, el nuevo paso territorial sur, de articulación metropolitana entre el Aljarafe y los Alcores, introduce la oportunidad, para el sector y también para el núcleo de Bellavista, de incorporar un nuevo acceso y registro de estos espacios con aptitud para el desarrollo de usos residenciales en un entorno con un potencial ambiental importante, como es el cauce del Guadaíra. La propuesta de ordenación integra la infraestructura territorial y viene a completar y reforzar los escasos recursos urbanos del actual núcleo de Bellavista, de modo que el nuevo viario vinculante previsto favorezca la movilidad interna del sector, hasta ahora dependiente de la antigua travesía de la carretera de Cádiz.

Determinaciones vinculantes y otras directrices:

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que refleja el resto de condiciones particulares establecidas.
- El diseño del sistema de espacios libres debe incorporar un nuevo Parque Urbano en el entorno de la Ermita de Valme y pasillos verdes para hacer más accesibles las márgenes del Guadaíra.
- Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia del yacimiento "Cortijo de Cuarto", como Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del sector en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M^2 SUELO	SUPERFICIE M^2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M^2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
582.641	582.641	0	0,4567	264.799	239.467	26.607	-1.275

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2t/m^2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m^2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5200	302.973	44,00	2.564	1.212	92.104	34,78%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	151.487	1,00	1,00	0,95	143.912	1. Sistema General Viario Interior:
VIVIENDA PROTEGIDA	121.189	0,80			92.104	SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur = 31.395
SERVICIOS TERCIARIOS	30.297	1,00			28.782	SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pitamo =5.666
						2. Sistema General de Espacios Libres Interior
TOTAL	302.973				264.799	SGEL-24. Parque Guadaíra - Cortijo de Cuarto = 78.755
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M^2)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	SGEL-25. Parque Ermita de Valme = 36.635
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M^2)		37.061		119.286	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 40 m2suelo/100m2techo				

GESTIÓN

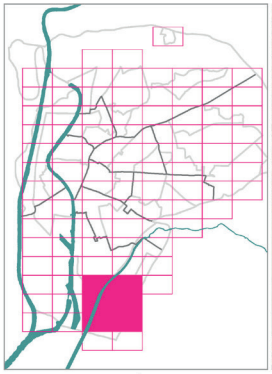
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

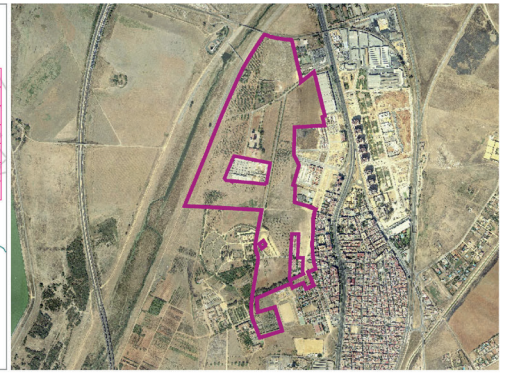
PRIMER CUATRIENIO

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultaneo con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-01, tramo 3 y SE-40.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



normas urbanísticas
TEXTO REFUNDIDO
Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007

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

2.3. Resumen de los parámetros del planeamiento vigente

	SUS-DBP-03 FICHA	
SUPERFICIE DE SUELO	m2s	%
Sistema General	156.347	27%
Sistema General Verde	119.286	20%
Sistema General Viario	37.061	21%
Dotaciones	121.189	21%
Espacios libres		0%
Equipamientos		0%

SUPERFICIE NETA	305.105	52%
SUPERFICIE BRUTA	582.641	100%

EDIFICABILIDAD	m2t	%
Residencial	272.676	90%
Residencial libre	151.487	56%
Residencial protegido	121.189	44%
Servicios Terciarios	30.297	10%

EDIFICABILIDAD	302.973
COEFICIENTE m2t/m2s	0,52

APROVECHAMIENTO	m2t	%
Residencial	236.016	78%
Residencial libre	143.912	61%
Residencial protegido	92.104	39%
Servicios Terciarios	28.782	9%

APROVECHAMIENTO	264.798
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4567
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	264.799
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	239.467
10% CESION UAS	26.607
EXCESOS	-1.275

VIVIENDAS	Ud.	%
Vivienda libre (112/140)	1.352	53%
Vivienda protegida (91)	1.212	47%

Cuadro 2.3.1. Resumen de parámetros del PGOU

De acuerdo a lo analizado en apartados anteriores se aporta a continuación el cuadro resumen de los parámetros del PGOU vigentes para el sector SUS-DBP-03 (Cuadro 2.3.1) y el cuadro con la información del área de reparto al que pertenece el sector y sus aprovechamientos (Cuadro 2.3.2).

Los datos de partida establecidos desde el PGOU se traducen en un modelo de ciudad residencial de baja densidad con una edificabilidad global de 0,52 m^2t/m^2s (un máximo de 302.973 m^2t) y una densidad máxima de 44 viviendas por hectárea (máximo de 2.564 viviendas, de las cuáles 1.212 protegidas como mínimo). Esto se traduce en una alta ocupación del suelo, una mayor huella sobre el territorio y un impacto innecesario sobre el medio físico.

Presenta una superficie destinada a sistema general verde de 119.286 m^2, mientras que para sistema general viario destina 37.061 m^2. Estableciendo para dotaciones 40 m^2suelo /100m^2 techo, lo que se traduce en 121.189 m^2 suelo.

Los usos lucrativos se distribuyen en una edificabilidad residencial de 272.676 m^2t, de los cuáles 121.189 m^2t se destinan a vivienda protegida y 30.297 m^2t a servicios terciarios.

Con respecto al aprovechamiento del sector se establece desde su área de reparto (BP-03/UZ) un aprovechamiento medio de 0,45 UA/m^2, dando lugar a un aprovechamiento objetivo de 264.799 UAs para el sector SUS-DBP-03. Lo que se traduce en un aprovechamiento subjetivo de 239.467 UAs y una cesión de 26.607 UAs. Asimismo, el sector presenta un defecto de aprovechamiento de 1.275 UAs.

ÁREA DE REPARTO BP-03/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	Superficie m2 suelo	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
SUS-DBP-03	264.799	582.641	0,456668531
SUS-DBP-04	353.204	768.613	
SUS-DBP-05	40.782	91.335	
Total área de reparto	658.785	1.442.589	

Cuadro 2.3.2 Aprovechamiento Área de reparto BP-03/UZ

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 sector SUS-DBP-04, 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:

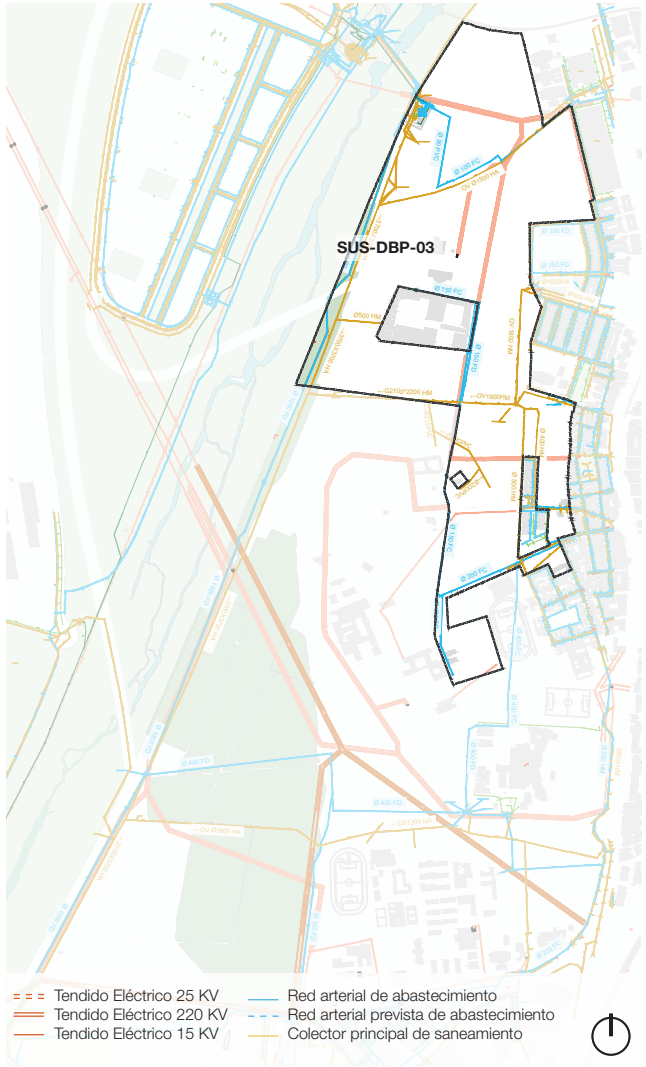
Se busca mejorar la cohesión entre los diferentes barrios del sur de Sevilla, mediante la creación de itinerarios peatonales y ciclistas interurbanos que faciliten el acceso a zonas de trabajo, comercio y servicios, contribuyendo a la integración social y económica.

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.

Infraestructuras Existentes



Infraestructuras existentes del ámbito SUS-DBP-03

Recientemente, se ha ejecutado el vial de acceso sur al desarrollo urbanístico de Palmas Altas, atravesando los terrenos en dirección este-oeste.

El trazado se ha realizado sobre la huella del Sistema General Viario DBP-01, prolongando la vía actual desde Bellavista, arrancando en la rotonda frente a la Venta de Antequera, discurriendo en dirección oeste, pasando entre los Silos del SENPA, y cruzando en forma de viaducto el río Guadaíra, tal y como plantea el PGOU de Sevilla.

Servicios afectados

Los terrenos están cruzados por diversas líneas eléctricas de alta tensión que afectan de modo importante a la ordenación del suelo. Por otra parte en el borde oeste del área, hay diversas canalizaciones e instalaciones de agua potable y alcantarillado que forman parte del sistema general de la ciudad, que gestiona EMASESA.

1. Instalaciones eléctricas.

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

- Línea aérea de 25 kV que cruza el río Guadaíra en dirección O-E y que se bifurca en dos ramales: uno para alimentación a los silos e instalaciones del antiguo SENPA y al cuartel de la policía nacional; otro que alimenta al I.E.S. Mayor Zaragoza y a los polígonos industriales. Esta última línea se encuentra parcialmente soterrada a partir del I.E.S., en los terrenos anexos de la travesía de Bellavista que conforma el límite este del sector.

2. Instalaciones de EMASESA.

Abastecimiento

Las redes de canalizaciones que cruzan los terrenos objeto de la intervención son las siguientes:

- Canalización de ø 100 mm en fundición dúctil (FD), terminado en ø 75 mm PVC cuando llega a la estación de bombeo de aguas residuales de Tornillos, bajo el camino de acceso que linda con el Instituto. Abastece a los Silos SENPA.
- Arteria de ø 1000 mm FD que discurre paralela al cauce del Río Guadaíra por la margen izquierda del mismo.
- En la linde sur del SUS-DBP-03, hay una arteria de ø200 fibrocemento (FC), proviene de Bellavista por la calle Gaspar Calderas en dirección al camino del Cortijo de Cuarto.
- Canalización de ø 150 mm FC que deriva de la arteria anterior y se dirige hasta el cuartel de la policía nacional. Del mismo punto que parte la anterior canalización, parte otra ramificación de ø 100 mm FC en dirección sur hacia el Cortijo de Cuarto.
- En el punto donde deriva la anterior arteria, se encuentra en sentido opuesto (hacia el norte) una pequeña red de abastecimiento para dos promociones de viviendas: Nuestra Sra. de Valme Fase 1 y 2 que se abastecen de la arteria ø 400 mm FD.
- EMASESA tiene en proyecto la conexión de la arteria de abastecimiento ø 1000 mm que discurre por la margen izquierda del Guadaíra y que conectará con la estación elevadora de agua potable de Bellavista, cruzando los terrenos del Cortijo del Cuarto por el camino de San Nicolás.

La mayor parte de estas canalizaciones discurren por zonas muy bien definidas, tales como el cauce del Guadaíra, el camino del Cortijo de Cuarto desde Bellavista, el acceso a la Estación de Tornillos, y a la Ermita de Nuestra Señora de Valme.

Vista aérea de la infraestructura de EMASESA



Saneamiento

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

- Colindante con el cauce del río Guadaíra se encuentra la Estación de bombeo de aguas residuales, llamada EBAR Tornillos.
- Emisario Guadaíra: colector de ø 3700 mm de hormigón armado (H.A.), que discurre paralelo al encauzamiento del río Guadaíra por su margen izquierda y hace un by-pass al pasar junto a EBAR Tornillos, siguiendo su traza hasta la EDAR El Copero.

A este colector conectan otros que atraviesan la zona:

1. Colector Ovoide tipo I de altura 1500 mm en HA, que discurre por la carretera de acceso a la EBAR, por el norte.
2. Colector ø 500 mm HM (hormigón en masa) de servicio al cuartel de la Policía.
3. Colector tipo G 2100 mm x 2200 en HM.

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. Colector diámetro 600 mm en hormigón en masa.
2. Ovoide tipo I 1200 mm.
3. Colector ø 400 mm H.M., que recoge aguas de las viviendas Nuestra Señora de Valme 2ª fase.
4. En la calle Camino de La Ermita, sale un colector ø 500 mm HM que conecta con el G 2100 mm x 2200 HM.

Otros Servicios

En la visita realizada a los terrenos de Cortijo Quarto, 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.

En dicha visita se ha observado también la existencia de un cable de telecomunicación (red de fibra óptica) que discurre paralelo al cauce del Guadaíra y que, del seguimiento de su traza, se deduce que conecta la EBAR Tornillos con la EDAR El Copero, 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.

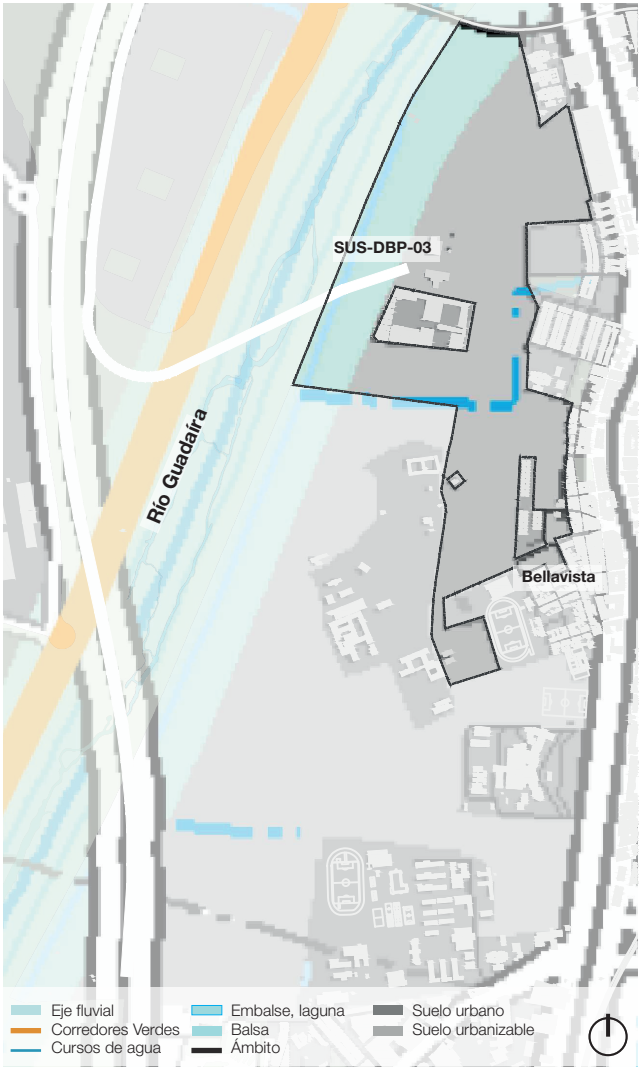
Desviación de los servicios afectados.

Entre los servicios afectados existentes, los más importantes son las líneas de alta tensión que atraviesan los terrenos del Cortijo Quarto. Dichas líneas se desviarán mediante conductos subterráneos, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Eléctrico de Alta Tensión, de modo que sus trazados discurran por futuros viales de la urbanización; el promotor de los suelos asumirá el coste de la obra.

En cuanto a las infraestructuras de EMASESA, aquellas que conforman los sistemas generales discurren paralelas al cauce del Guadaíra y no es necesario desviarlas, ya que se ubican en la zona de dominio público marítimo-terrestre; sin embargo, las conexiones que se realicen con los grandes colectores de saneamiento serán mínimas.

La infraestructura de saneamiento que atraviesa los suelos se adaptará al diseño de ordenación y podrá integrarse en la propia infraestructura de la urbanización, siempre con la aprobación previa de EMASESA.

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 sector SUS-DBP-03 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 sector:

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 Guadaíra: Se prevé un programa de recuperación y fomento del uso público del cauce del Guadaíra, 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 Guadaíra deberá ser objeto de intervenciones orientadas a su restauración, acondicionamiento y promoción de su uso público.

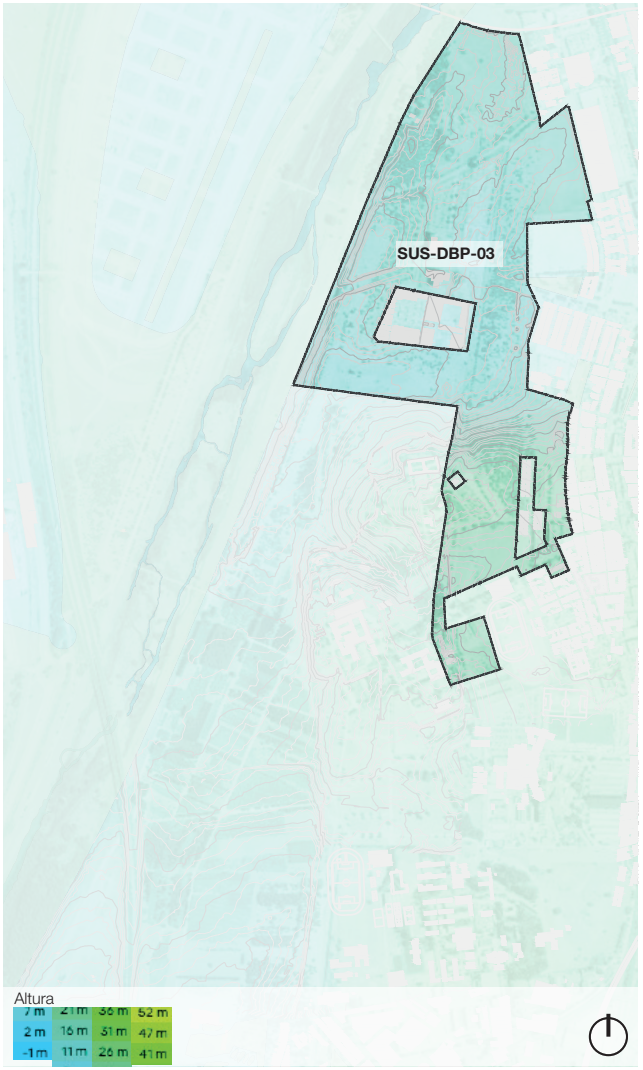
Medidas de protección y acondicionamiento de ejes fluviales: Según el artículo 43, se adoptarán medidas para poner en valor los cauces y riberas fluviales, potenciando sus funciones ambiental, ecológica, socio-cultural y paisajística.

Conexión y accesibilidad: El POTAUS establece criterios para asegurar que los espacios libres del sector SUS-DBP-03 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.

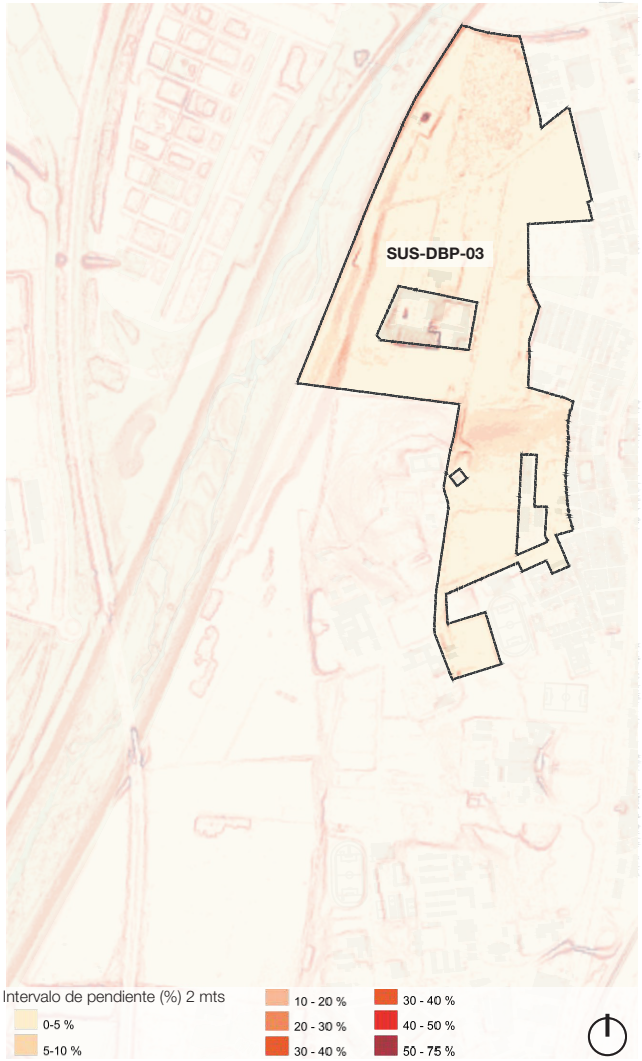
Equilibrio entre urbanización y espacios libres: Se busca un equilibrio entre las zonas de desarrollo urbanístico y los espacios libres, de manera que el sector SUS-DBP-03 se desarrolle de forma armónica, respetando tanto las necesidades urbanísticas como la preservación de áreas verdes y recreativas.

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 sector SUS-DBP-03 presentan una morfología mayormente llana, sin desniveles acentuados, propia de los terrenos de aluvial asociados al cauce del entorno.

Donde la cota mínima registrada se encuentra a 7 m s.n.m. en el noroeste, en el entorno de la Policía Nacional, y la cota máxima oscila entre los 17 -25m snm en el entorno de la ermita de Nuestra Señora de Valme, tal y como se observa en el plano topográfico.

La suavidad del relieve facilita la construcción y la integración con corredores ecológicos adyacentes, como el río Guadaíra y sus alrededores.

Geomorfología - Topografía

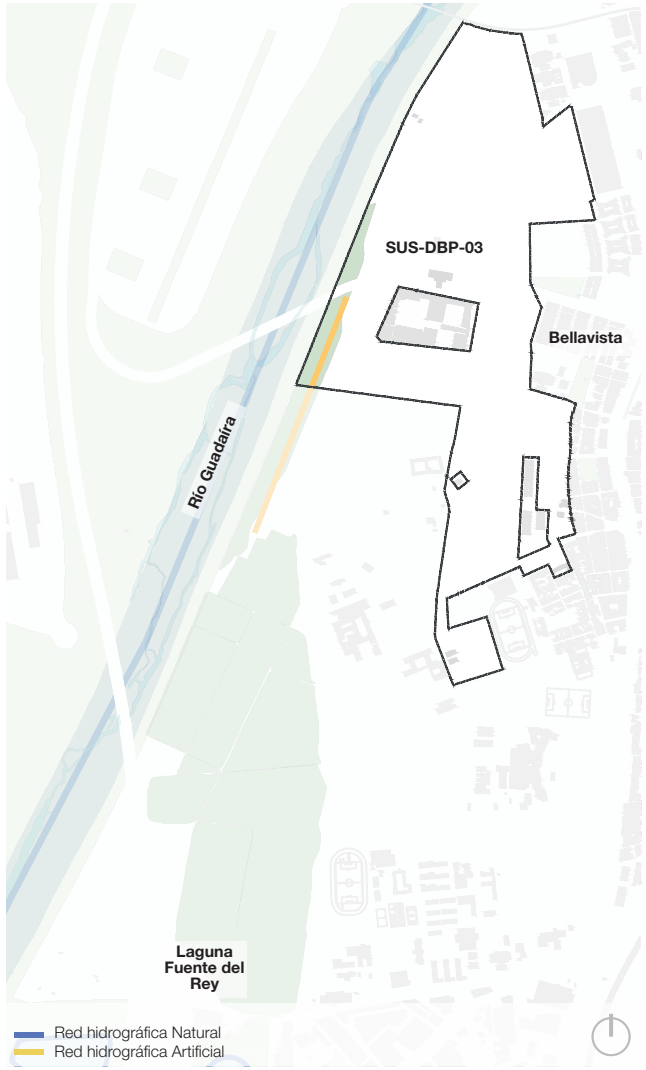
1. Altimetría

El sector cuenta con una altitud media de 7 metros sobre el nivel del mar.

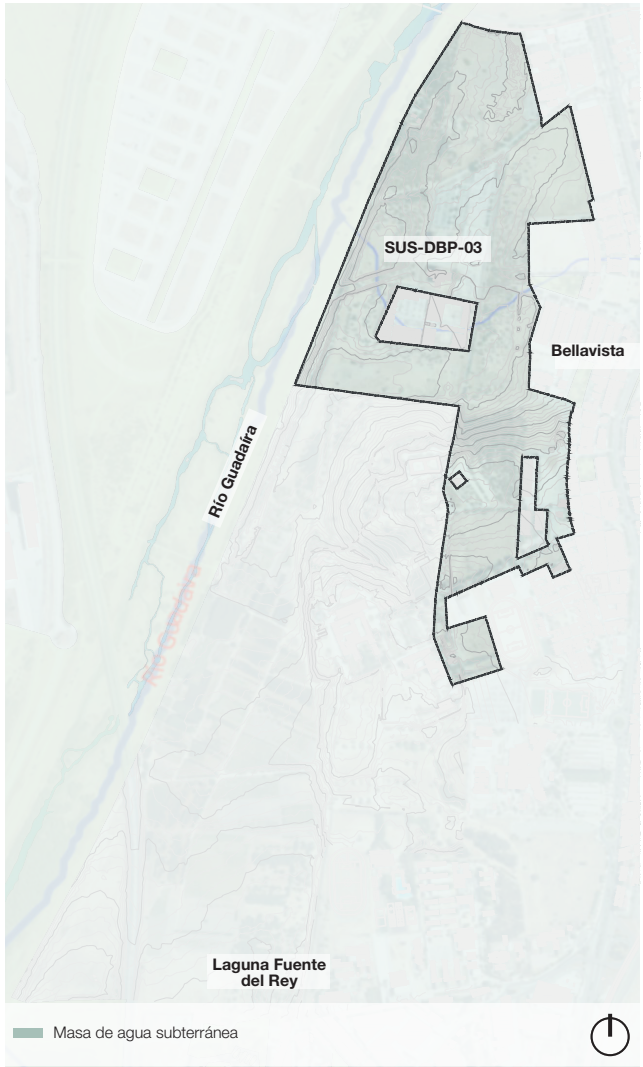
2. Pendientes

Los terrenos del sector cuentan en su mayoría con una pendiente suave, esto es por debajo del 5%. Sin embargo, se evidencian pequeñas superficies cercanas al Cortijo y a la Policía en donde se presentan desniveles que proporcionan pendientes moderadas en el 5 y el 15 %

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 sector SUS-DBP-03 se encuadra en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, concretamente en la subcuenca: 0538, con código de demarcación intracomunitaria 05, nombre Guadaíra.

La red hidrográfica en superficie linda por el oeste con el río Guadaíra, con un tipo de curso natural y persistencia permanente. Así mismo se localiza una red hidrográfica artificial con tipo de curso acequia, posición en superficie y longitud total de 632,8m.

2. Red de Drenaje Específica del sector

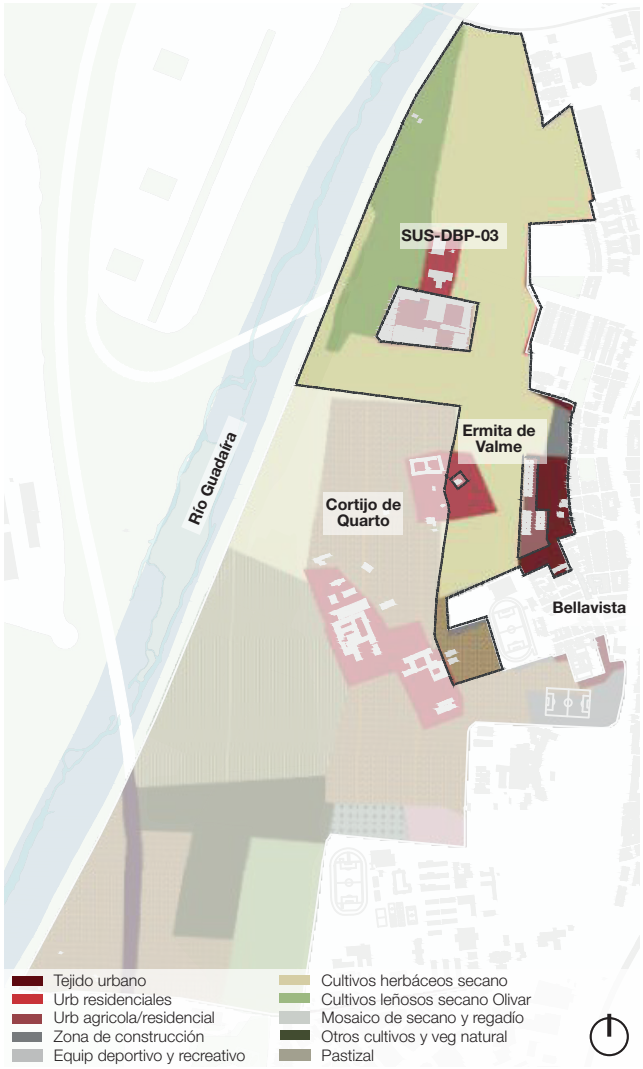
El sector vierte de manera natural en el encauzamiento del río Guadaíra.

3. Hidrología Subterránea

Consultada la información contenida en el Mapa de Aguas Superficiales y Subterráneas de Andalucía, se detecta que el sector 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 obtener información precisa sobre la vegetación existente, se ha consultado el Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo en España, la Red de Información Ambiental de Andalucía, así como los datos obtenidos de un análisis realizado durante una jornada de campo en los sectores de estudio, llevado a cabo por Sfera Proyecto Ambiental S.L. en 2021.

En particular, el valor ecológico del sector SUS-DBP-03 radica en la ribera del Guadaíra, donde se destacan especies como algarrobos, tarajes, salicáceas, olmos y eucaliptos. Esta vegetación desempeña una función ecológica significativa en un entorno altamente modificado y constituye, además, un valioso reducto paisajístico.

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

Formaciones Arboladas – Mezcla de Coníferas

Estas formaciones arboladas 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 la zona norte del sector.

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).

Cultivos Leñosos (Naranjales Y Olivares)

Se evidencian menores 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).

Hileras De Eucaliptos

Se trata de masas forestales bien desarrolladas de Eucaliptos (Eucaliptus Camaldulensis), la mayor parte en forma de acompañamiento de 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 Guadaíra

Formación Mixta de Álamos, Chopos, Adelfas Y Fresnos

Se trata de formaciones mixtas perifluviales y de matorral mediterráneo de zonas húmedasdebido 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).

Fauna Existente

Debido a las características y ubicación del sector, se identifican especies de fauna ligadas al ser humano, y especialmente a ambientes urbanos o de carácter ubicuo, como avifauna ligada a sistemas urbanos o pequeños mamíferos, como roedores, e invertebrados ligados a este tipo de ambientes.

En concreto, las especies silvestres que conforman la fauna de la ciudad de Sevilla son aquellas que mejor se adaptan a las sinergias de una gran urbe y por consiguiente de la sociedad urbana, y serán muy diferentes de las que se encuentran en las zonas agrícolas y en los márgenes de los ríos Guadaíra y Guadalquivir.

La fauna de una zona está determinada fundamentalmente por el clima y el tipo de vegetación de la misma, pero muy matizadas por las actuaciones que el hombre lleva a cabo.

Fauna asociada a terrenos agrícolas

La fauna de mamíferos en el sector puede considerarse como muy pobre como resultado de la intervención humana. No obstante se pueden encontrar las siguientes especies:

Orictolagus cuniculus (Conejo) y Lepus capen (Liebre) como especies cinegéticas; Pitymis 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

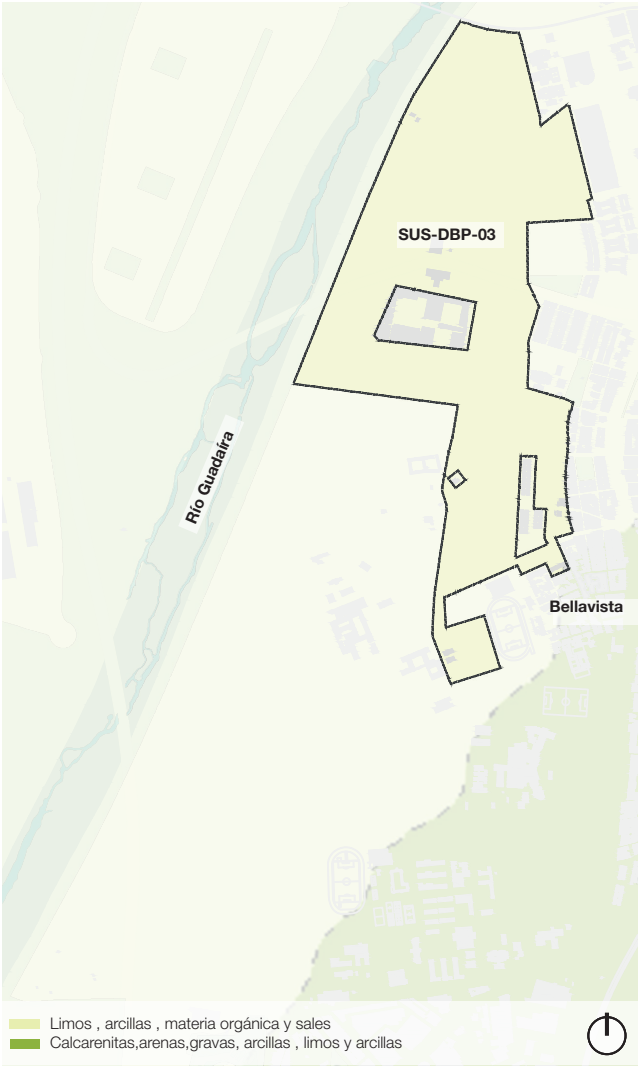
El carácter antropizado y generalizado de la fauna urbana hace que esta carezca de un valor ambiental importante. Como ocurre en muchos núcleos urbanos una de las especies más abundantes es la Paloma bravía (Columba livia) y las recién llegadas Cotorras argentinas (Myiopsitta monachus) y Cotorras de Kramer (Psittacula krameri).

Además, debido al uso agrícola de los terrenos, es muy común observar la presencia de manera regular de la Garcilla bueyera (Bubulcus ibis).

4. Análisis de las vinculaciones medioambientales
4.3. Estructura geológica y geotécnica.

Litoestratigrafía

Fuente: IGME.



Geología

Geológicamente, los terrenos del SUS-DBP-03 están caracterizados por la presencia de todas las facies andaluzas hasta ahora identificadas en la cuenca del Valle del Guadalquivir, a excepción de las margas azules.

Consultado el Mapa litoestratigráfico de España del Instituto Geológico y Minero de España, en el sector se hallan la unidas litológica descrita a continuación:

Limos, arcillas, materia orgánica y sales (Depósitos de estuario, marismas y sedim.Litorales), de la era Cenozoico, con permeabilidad baja, de serie en holoceno y sistema cuaternario.

Geotécnia

Geotécnicamente se encuentra sobre unos terrenos que forman parte de las unidades aluviales del río Guadaíia, caracterizadas por depósitos sedimentarios de origen fluvial.

La geología del área pertenece principalmente al Cuaternario, con suelos compuestos por arenas, limos y gravas, típicos de zonas de acumulación de materiales transportados por corrientes fluviales recientes.

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

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

Estaciones meteorológicas consultadas
Fuente: RIA Y AEMET.

RIA - Estación meteorológica de La Rinconada	
Provincia	Sevilla
Código de Estación	12
Latitud	37º27'24''N
Longitud	05º55'29''W
Altitud	25

AEMET - Estación meteorológica de Sevilla/Aeropuerto	
Provincia	Sevilla
Latitud	37º25'0''N
Longitud	05º52'45''W
Altitud	34

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 montañas 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:

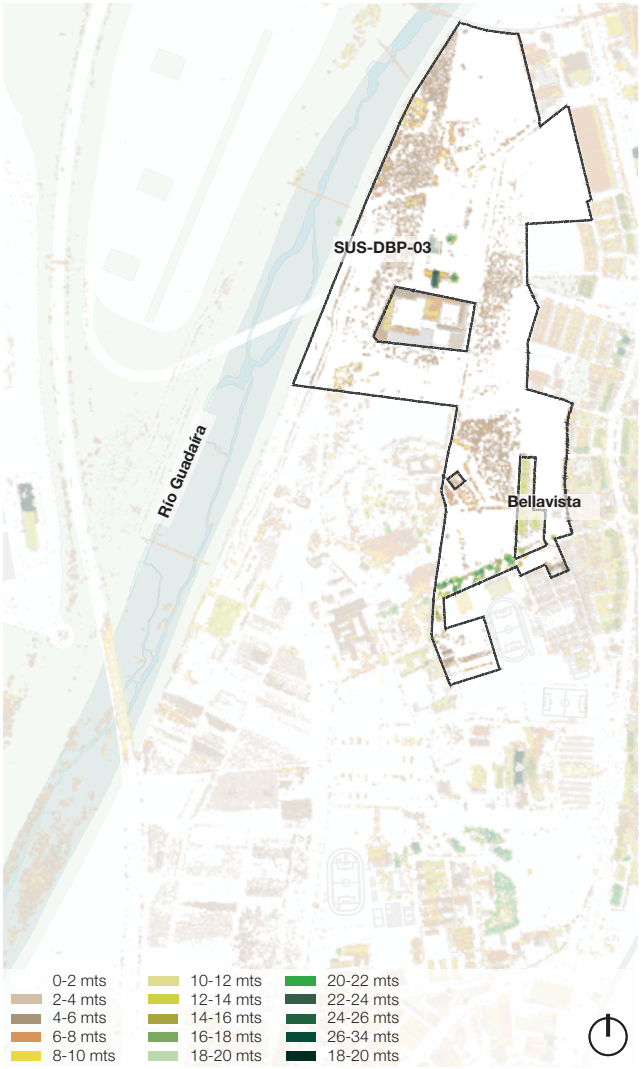
La humedad relativa es generalmente baja, especialmente en verano, lo que contribuye a la sensación de calor seco. En invierno, la humedad relativa aumenta debido a las lluvias y las temperaturas más frescas.

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.

Altura

Fuente: Red de Información Ambiental Andalucía



Paisaje

El paisaje del sector se caracteriza por la influencia humana, reflejada en la presencia de terrenos dedicados al cultivo, que configuran un mosaico agrario donde se combinan cultivos herbáceos y cultivos leñosos. Además, existen grandes superficies con vegetación más o menos naturalizada, que en algunos casos corresponden con la vegetación potencial de la zona. En términos generales, se trata de un área con un alto grado de antropización.

El sector limita al norte con el ferrocarril al puerto de Sevilla y el colegio existente, al este con Bellavista, al sur con el Antiguo Cortijo de Cuarto y el Centro Deportivo Bellavista; y al oeste con el encauzamiento del río Guadaíra. Asimismo, el sector 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 destaca el encauzamiento del río Guadaíra al oeste que aporta vegetación asociada a las riberas. Los suelos a ordenar se localizan entre los dos de las grandes unidades físicas que conforman la aglomeración urbana de Sevilla: la Vega y 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 sector, 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 sector 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 sector 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.

Manchas de adelfas (Nerium oleander)



Ejemplares de chopos (populus nigra)



Orografía en el sector, vista 1



Orografía en el sector, vista 2



A continuación, se analizarán los componentes del paisaje, entendidos como aquellos aspectos del territorio que se pueden distinguir a simple vista y que lo configuran. Dichos componentes se han agrupado en tres bloques:

Físicos

El terreno presenta una morfología mayormente llana, sin desniveles acentuados, propia de los terrenos de aluvial asociados al cauce del entorno.

Bióticos

La vegetación actual del sector presenta una calidad media-alta en la que destacan las siguientes unidades de vegetación:

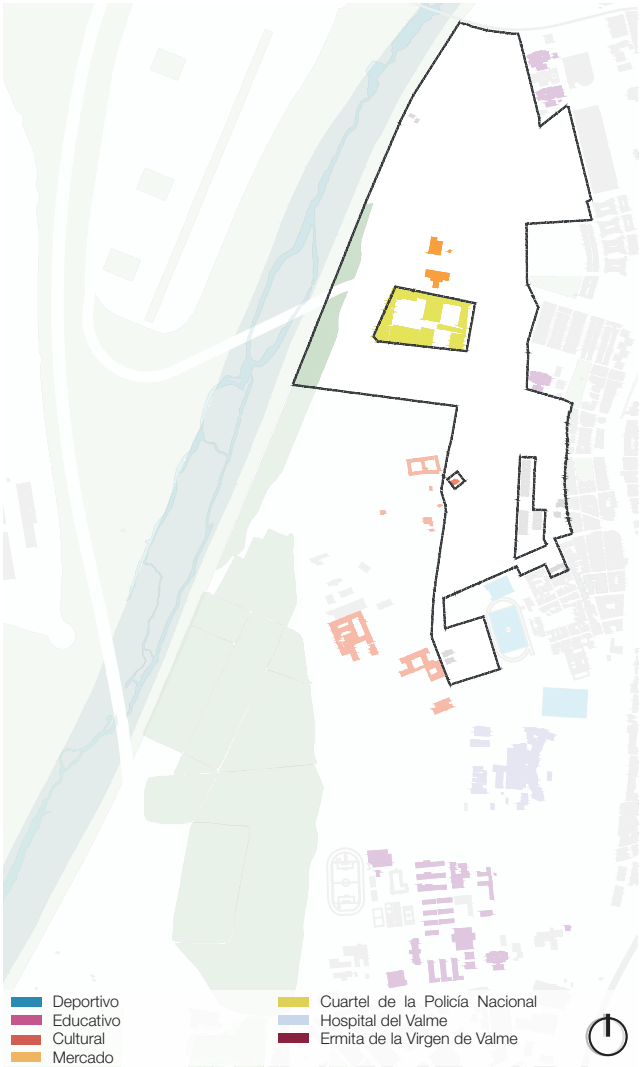
- **Formaciones arboladas – mezcla de coníferas:** Estas formaciones están constituidas por ejemplares de algarrobo (Ceratonia siliqua), Pino carrasco (pinus halepensis), Ciprés (Cupressus sempervirens), pino piñonero (Pinus pinea).
- **Pastizal arbolado:** Se trata de zonas de pastizal con ejemplares 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 (Eucaliptus camaldulensis), la mayor parte en forma de acompañamiento de 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 Guadaíra
- **Formación mixta de álamos, chopos, adelfas y fresnos:** Se trata de formaciones mixtas perifluviales 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 (Neriumoleander) y fresnos (fraxinus excelsior)**.**
- **Palmerales**: Se trata zonas con diferente densidad de palmeras de la especie (Phoenix dactylifera)
- **Jacarandas:** Se trata 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.
- Creación de caminos no asfaltados provocando la fragmentación del paisaje.

Edificaciones Existentes
Fuente: IECA



Vista aérea con el Cortijo de Quarto y Ermita



Ermita de la Virgen de Valme.



Edificaciones Existentes

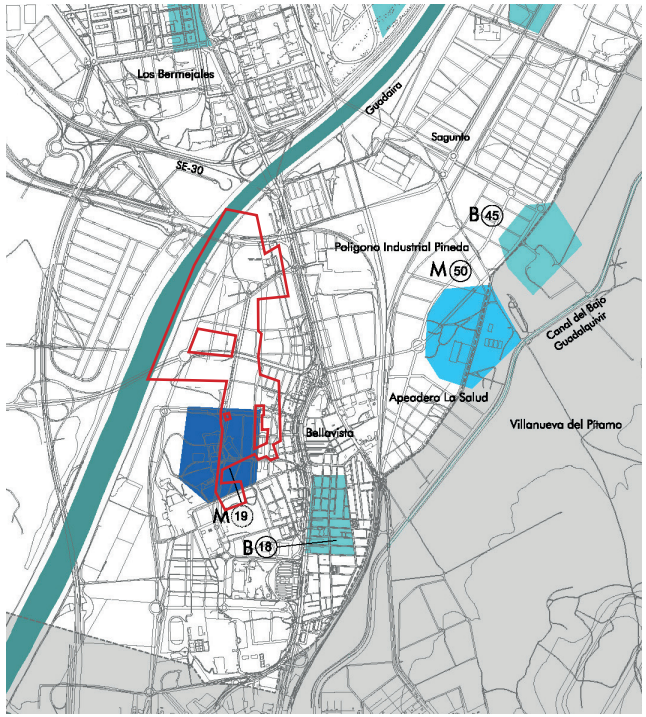
En el interior del SUS-DBP-03 existen en la actualidad las siguientes edificaciones:

- Una estación de bombeo de aguas residuales de EMASESA, localizada al noroeste de la actuación. En uso.
- Dos Silos de la Consejería de Agricultura, sin uso en la actualidad.
- El Centro Infantil Nuestra Señora de la Creatividad, localizado al este en al sur del sector. En uso.
- Unas instalaciones deportivas, localizadas al sureste del área. En uso, pendientes de traslado.
- Una edificación en estado de ruina, ubicada al norte de los indicados silos.

Exteriores al sector, pero con relevancia para la ordenación, existen diversas edificaciones a considerar:

- La Ermita de Nuestra Señora de Valme. Localizada al sur.
- El Cuartel del Cuerpo Nacional de Policía. Localizado en la mitad.
- El Centro Deportivo Bellavista de gestión directa del IMD, actualmente en uso, ubicado al sureste.
- Edificios Residenciales. Localizados al noreste en Bellavista.

Patrimonio Histórico Andaluz
Fuente: PGOU Sevilla



ESTADO DE TRAMITACIÓN DE LA NORMATIVA ARQUEOLÓGICA EN LOS SECTORES DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- Con Planeamiento aprobado definitivamente
- Con tramitación iniciada
- Pendiente de redacción

CONSERVACIÓN
- A Alta
- M Media
- B Baja
- P Parcialmente destruido
- D Desaparecido
- Yacimiento incluído en el Plan General de 1987
- Delimitación del Conjunto Histórico

⑰ FUENTEQUINTILLOS
⑱ BELLAVISTA
⑲ CORTIJO DE CUARTOS
⑳ BUHAYRA-HUERTA DEL REY
㉑ LA CALZADA
㉒ TRINIDAD-LA BARZOLA
㉓ CORTIJO DE MIRAFLORES Y HUERTA DE LA ALBARRANA
㉔ SAN ANTONIO O POCOACEITE

SECUENCIA
- Prehistórica
- Romana
- Romana-Medieval
- Romana-Medieval-Moderna
- Medieval
- Medieval-Moderna
- Moderna

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.

En el sector no se ha reconocido ningún bien de interés cultural (B.I.C.), pero es importante señalar que, colindante al sector, se encuentra el Antiguo Cortijo de Cuarto, el cual alberga un bien de interés cultural: la torre medieval del Cortijo de Cuarto.

La torre medieval se encuentra inscrita como BIC en régimen jurídico de monumento en el BOE del 29 de junio de 1985, y con código 01410910210 en la Guía Digital de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se trata de una torre de probable origen almohade o cristiano.

Por otro lado, en las fichas del catálogo de elementos de protección arqueológica del PGOU, el yacimiento “Cortijo de Cuartos” aparece con una protección de “Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable” y de “Análisis arqueológico de estructuras emergentes”. La tipología del área objeto de estudio se identifica en estas fichas como de edificios agropecuarios de época romana y medieval.

Según recoge la ficha de catálogo se redactará un Plan Especial de Ordenación de Usos Terciarios que junto a la ordenación de estos servicios y otros encomendados en el PGOU también atenderá a las condiciones y parámetros de edificación en el sector 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 conservan en el entorno del sector la Ermita de la Nuestra Señora de Valme, de origen mudéjar pero reedificada en 1.859.

En el SUS-DBP-03 se encuentran terrenos, que colindan con la Ermita de Valme,y terrenos dentro de la “Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable” por el yacimiento “Cortijo de Cuartos". Por lo que el PGOU recomienda que el diseño del sistema de espacios libres incorpore un nuevo parque urbano en el entorno de le Ermita y los pasillos verdes aseguren la accesibilidad a las márgenes del Guadaíra; así mismo, que la localización preferente de los espacios libres del sector se encuentren en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.

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 sector en especifico, 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 sector 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 sector y otras áreas metropolitanas, lo que incluye la mejora de los accesos a vías principales como la SE-30 y la futura SE-40.

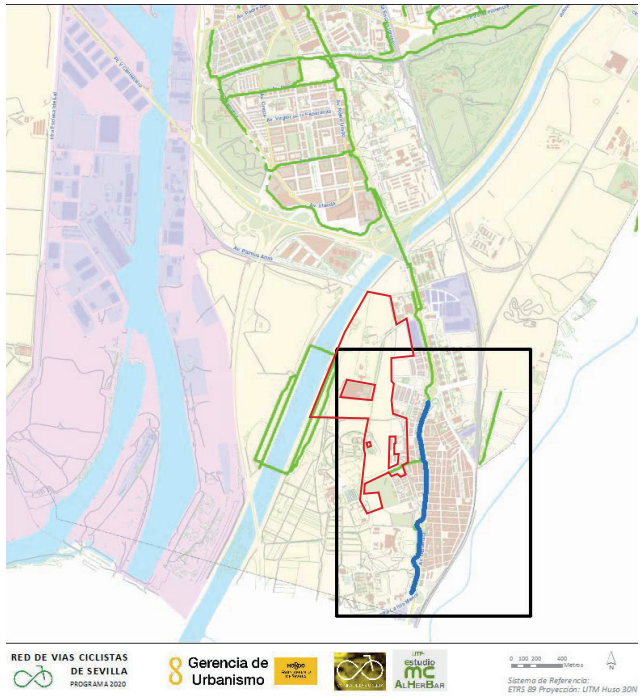
Fomento de la intermodalidad: A través de nodos de transporte que faciliten la combinación de diferentes modos de desplazamiento, como el autobús, la bicicleta y la caminata, en puntos estratégicos de estas zonas. Además, debido a la previsión de un gran crecimiento demográfico y a nuevos desarrollos 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.

Tramo de recorrido ciclista a mejorar



Programa de la bicicleta Sevilla

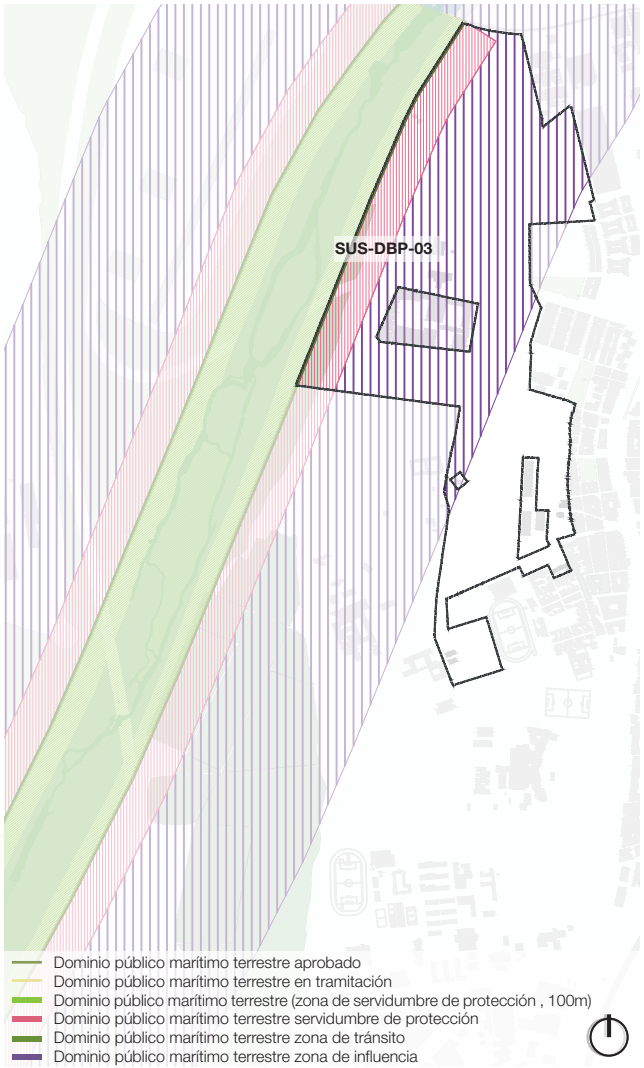
El "Programa de la Bicicleta Sevilla 2020" es una iniciativa del Ayuntamiento de Sevilla que busca promover el uso de la bicicleta como medio de transporte sostenible en toda la ciudad. Aunque el programa abarca la totalidad del municipio, incluye actuaciones que afectan directamente a la zona sur de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

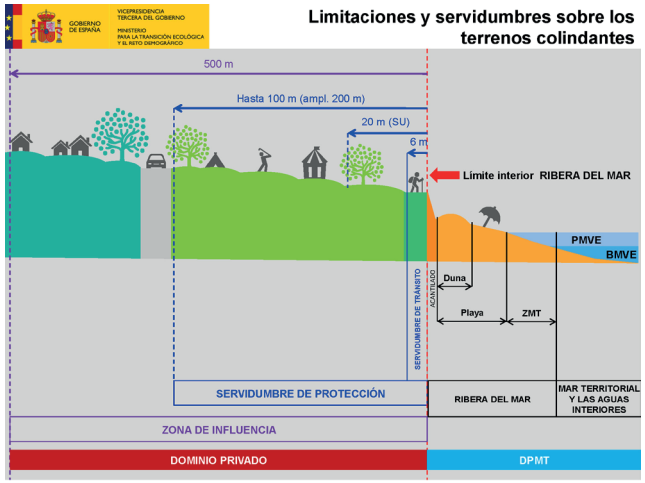
- Ampliación de la Red de Carriles Bici: El programa contempla la extensión y mejora de la infraestructura ciclista en la zona sur, asegurando la conexión de barrios como Bellavista con la red principal de carriles bici de la ciudad. Esto incluye la construcción de nuevos tramos y la adecuación de los existentes para garantizar desplazamientos seguros y eficientes.
- 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 sector SUS-DBP-03, 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.

Edificaciones Existentes

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 MAPAMA se tendrá en cuenta en la ordenación prevista las consideraciones previstas en la legislación vigente. En los terrenos del sector SUS-DBP-03 las siguientes limitaciones son:

- La línea de Dominio Público Marítimo Terrestre que se extiende por el río Guadaíra hasta los terreno colindantes con el Cortijo del Cuarto, estableciéndose en este sector una zona de protección de 100 metros.

- Con el objetivo de garantizar la protección del dominio público marítimo terrestre, la Ley de Costas establece una serie de limitaciones en la servidumbre de protección. Entre las limitaciones hay que hacer referencia a la prohibición de nuevas construcciones, viviendas u hoteles de ningún tipo. Otra de las limitaciones que prevé la Ley es la de que no se permite ampliar el volumen, altura ni superficie de las edificaciones existentes. Con estas limitaciones, la nueva legislación pretende garantizar los derechos de los propietarios a la entrada en vigor de la misma, compatibilizándolo con la mejor protección de la costa.

- La servidumbre de tránsito es una franja de 6 metros de anchura medidos desde la línea interior de la ribera del mar que forma parte de la servidumbre de protección, si bien en la misma las limitaciones son más estrictas.(En esta zona no está autorizada la construcción de ninguna instalación, y deberá dejarse permanente expedita para el uso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento).

- La zona de influencia, cuya anchura es de 500 metros a partir de la ribera del mar, y donde deberá observarse que las edificaciones propuestas por el instrumento de planeamiento urbanístico evitan la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que las densidad de edificación a desarrollar sea acorde con la del resto del municipio.

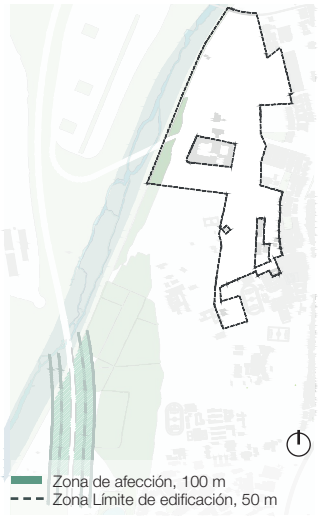
Esta materia se regula en el Título II de la Ley de Costas y Título II del Reglamento General de Costas.

6. Afecciones y Servidumbres

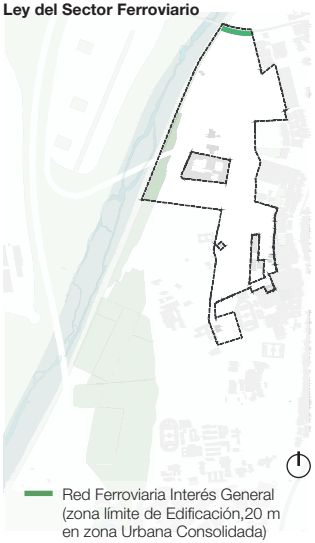
Ley de Aguas



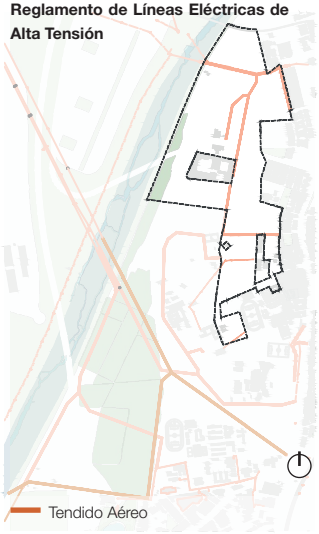
Ley de Carreteras del Estado



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 sector SUS-DBP-03 no se encuentra afectado por las zonas de servidumbre y afección de la carretera A-4.

Ley del Sector Ferroviario

En el sector se localiza una línea de ferrocarril de uso portuario, por lo que se aplica la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, que modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, así como el Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre. Esta normativa establece las zonas de dominio público y las zonas de protección correspondientes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente desde dicha arista. Si, debido a la gran proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación queda dentro de las zonas de dominio público, esta se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de dominio público.

Se podrá aplicar la reducción de la línea límite de edificación a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma, dado que se trata de un suelo urbanizable.

La actuación urbanística colinda con el ramal del cierre del anillo de cercanías y con la línea Sevilla-Cádiz, afectando a terrenos e instalaciones cuya gestión está encomendada al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

La ordenación calificará como Sistema General Ferroviario los suelos ya ocupados por las instalaciones existentes y los reservados por el Ministerio de Fomento para las nuevas instalaciones ferroviarias.

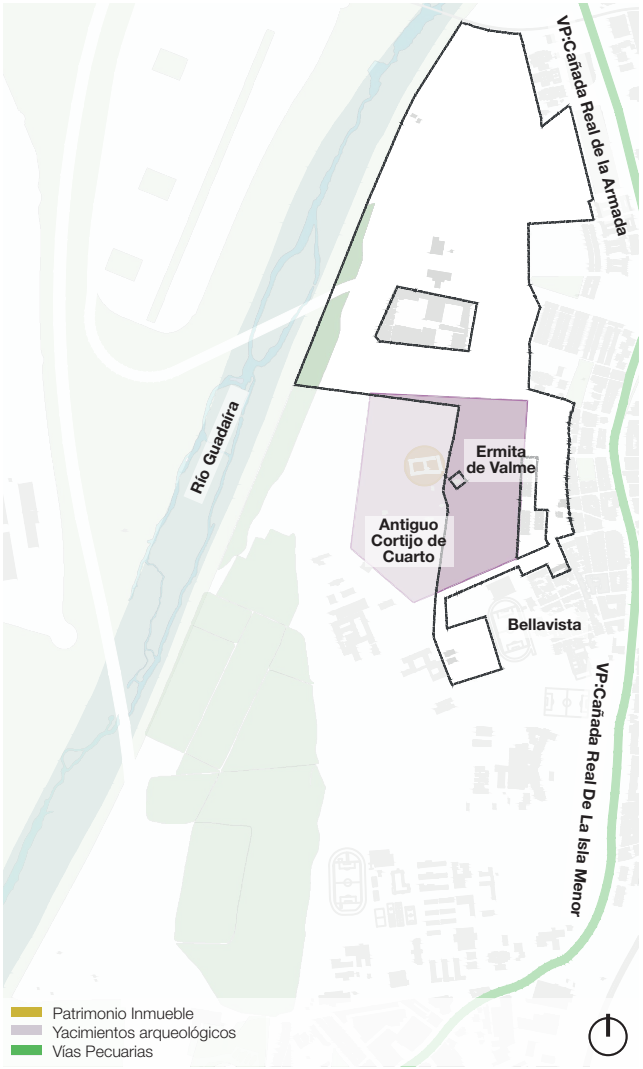
Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión

En el sector se localizan varias líneas de alta tensión cuyo trazado deberá 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.

Patrimonio Histórico Cultural

Fuente: Yacimientos Arqueológicos



Yacimientos Arqueológicos

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

Consultada la cartografía disponible de los elementos y espacios de interés cultural en la Base de Datos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se determina que no se encuentran bienes de interés cultural y arqueológico en el sector SUS-DBP-03.

Asimismo, consultada la planimetría disponible en el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Sevilla con el objetivo de identificar la existencia de zonas arqueológicas, se ha detectado que en el sector se encuentra 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 le Ermita de Valme y pasillos verdes que aseguren la accesibilidad a las márgenes del Guadaíra.
- 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.

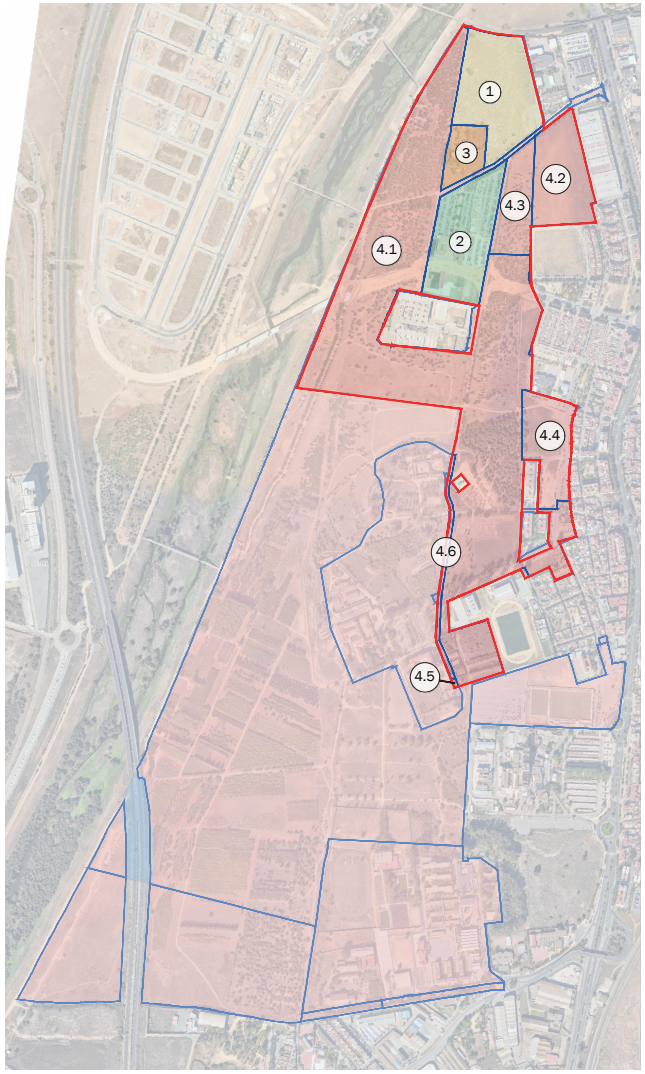
Igualmente, la inclusión de la zona de yacimiento arqueológico de Cortijo de Cuartos en el PGOU de Sevilla como "Zona de Reserva Arqueológica" hace necesario un estudio detallado del yacimiento.

En febrero de 2010 se llevó a cabo un "INFORME PRELIMINAR de Intervención Arqueológica en yacimiento de "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 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 que puedan verse afectadas por la Ordenación del sector.

Identificación de las fincas registrales



Sin perjuicio de que corresponda al Proyecto de Reparcelación la identificación y cuantificación definitiva de la propiedad del sector, la documentación gráfica contenida en el presente documento refleja los límites de fincas con la cuantificación de las superficies correspondientes a cada propietario (Tabla 07) a través de los valores aportados por Sevilla Activa.

Se localizan un total de cuatro propietarios, siendo Sevilla Activa el mayoritario, con un porcentaje sobre el total del suelo del 78,82%.Los propietarios identificados son los siguientes:

- Ayuntamiento de Sevilla
- Junta de Andalucía
- Ruiz Berdejo Gutiérrez Sofía
- Diputación de Sevilla / Sevilla Activa

Se expone en el cuadro 7.1 la división tanto de las parcelas registrales como catastrales, relacionando las distintas superficies y titulares.

Fincas registrales:

Hay 9 fincas registrales identificadas sobre el sector. 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:

En cuanto a catastro, las fincas no se corresponden exactamente con las registrales, siendo éstas mucho mayor en número. Pueden identificarse 30 parcelas catastrales en el sector SUS-DBP-03, 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.

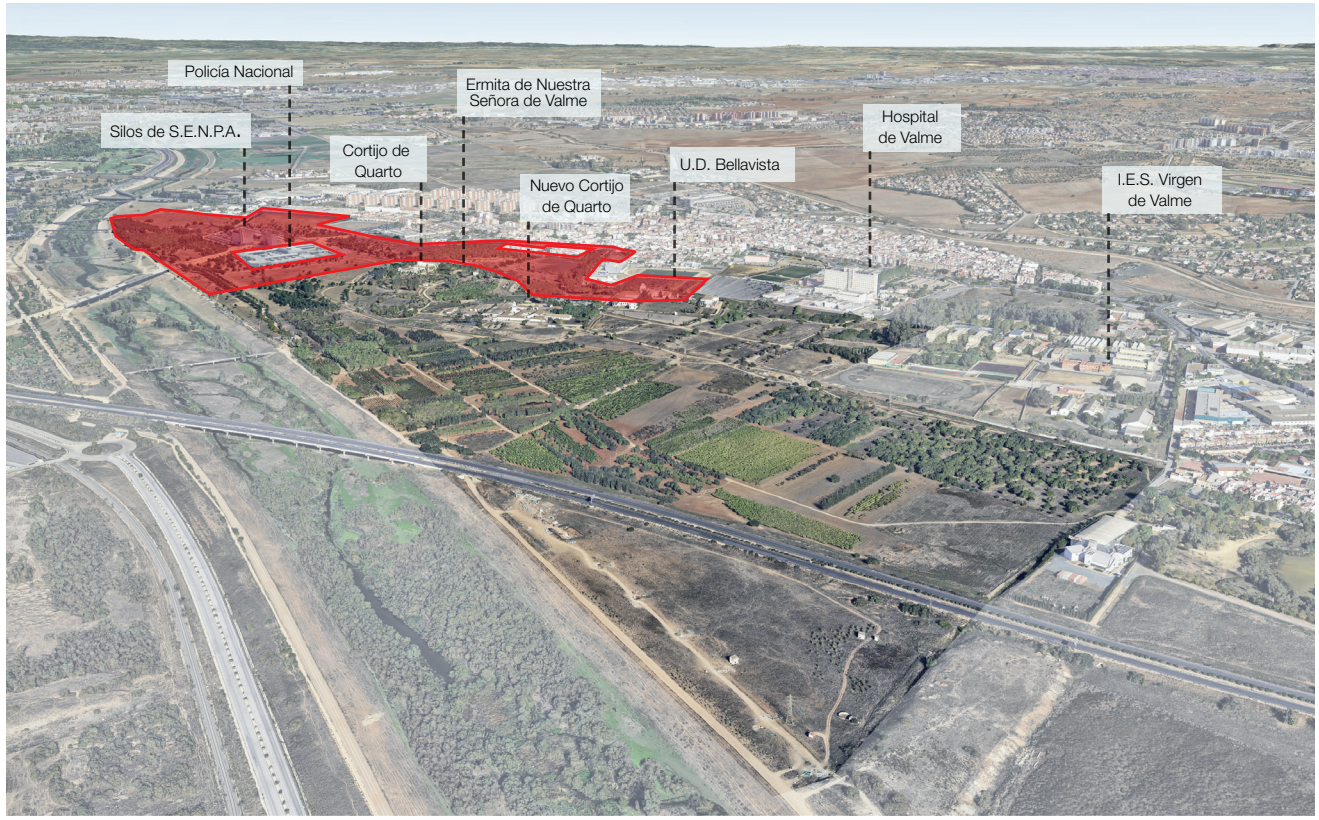
7. Estructura parcelaria

SUPERFICIE			
	Propiedad	Superficie total (m2)	
1	AYTO. SEVILLA	56.279	9,70%
2	JUNTA DE ANDALUCÍA	52.108	8,98%
3	RUIZ BERDEJO GUTIÉRREZ SOFIA	14.563	2,51%
4.1	DIPUTACIÓN SEVILLA / SEVILLA ACTIVA	357.343	78,82%
4.2		38.091	
4.3		23.995	
4.4		31.782	
4.5		146	
4.6		6.101	
TOTAL SUS-DBP-03		580.408	100,00%

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - CATASTRO		
Referencia catastral	Superficie catastral (m2)	SUS-DB-03 "Cortijo Cuarto Norte"
41900A030000010000IW	55.823	55.823
No Catastrado 01		456
41900A030000020002PD	52.085	52.085
41900A030000020001OS		
41900A030000020000IA		
41900A030000280000IU	23	23
41900A030000050001OH	14.563	14.563
41900A030000050000IG		
41900A030000070000IP	3.586	3.586
41900A030000060001OW	863.019	178.267
41900A030000060000IQ		
41900A030090090000IR	17.082	8.985
41900A030000110000IL	15.602	15.146
41900A030090050000IF	1.701	1.701
41900A030000220000IX	31.412	31.412
41900A030090070000IO	1.098	1.098
41900A030000230000II	102.842	101.058
6953007TG3365S0001UY	233	233
6953008TG3365S0001HY	163	163
6952210TG3365S0001PY	395	395
6952209TG3365S0001TY	249	249
6952214TG3365S0001MY	1.310	1.310
6952208TG3365S0001LY	712	712
6951001TG3365S0001SY	5.183	5.183
6854901TG3365S0000QT	28.239	377
No Catastrado 01		421
No Catastrado 03		7.047
7060003TG3376S0001UR	39.183	38.091
7060003TG3376S0001UR	39.183	1.092
41900A030000200000IR	18.578	18.578
41900A030090090000IR	17.082	1.996
No Catastrado 01		625
41900A030000230000II	102.842	1.704
6854901TG3365S0000QT	28.239	27.862
6854902TG3365S0001AY	30	30
41900A030000230000II	102.842	80
No Catastrado 02		3.589
No Catastrado 03		221
41900A030000250000IE	23.380	146
41900A030090090000IR	17.082	6.101
		580.408

Cuadro 7.1. Estructura parcelaria.

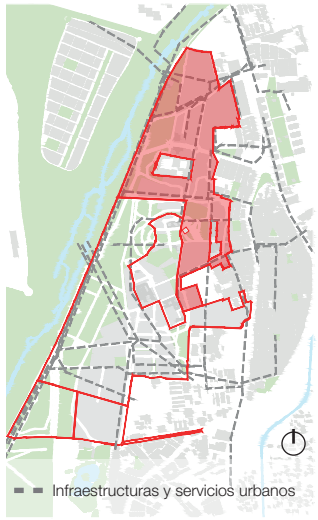
8. Principales problemas urbanísticos objeto de planeamiento



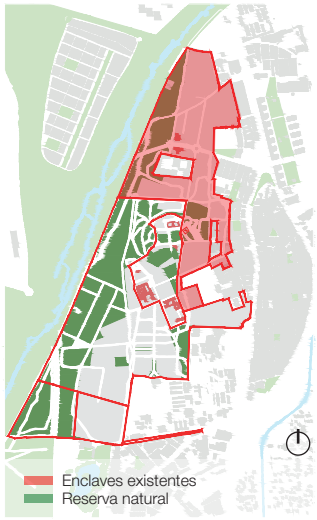
Una vez analizadas las principales características del sector SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte", teniendo en consideración los distintos niveles que lo conforman: histórico, urbanístico, ambiental, de infraestructuras, de servidumbres y afecciones, etc.; se ha realizado un informe en el que se sintetizan **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 sector a partir de las determinaciones existentes y programadas.

8. Principales problemas urbanísticos objeto de planeamiento

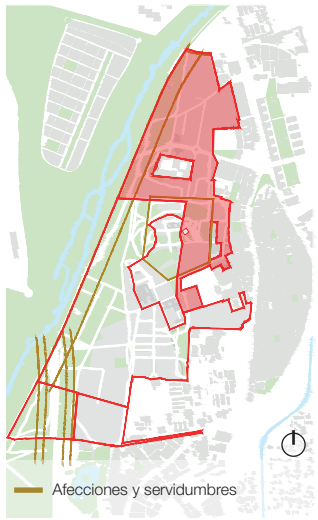
Infraestructuras y servicios urbanos



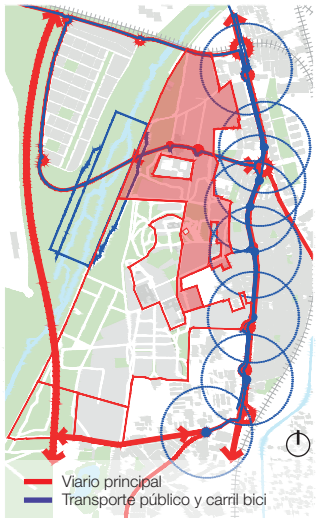
Enclaves y reserva natural



Afecciones y servidumbres



Viario y movilidad existente y programado



Condicionantes y/o problemáticas:

1. **Integración de las infraestructuras y de los servicios urbanos.** Los terrenos están cruzados por diversas líneas eléctricas de alta tensión que afectan de modo importante a la ordenación del suelo. Por otra parte en el borde oeste del área, hay diversas canalizaciones e instalaciones de agua potable y alcantarillado que forman parte del sistema general de la ciudad de Sevilla, que gestiona EMASESA.

2. **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.

3. **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 sector, en Palmas Altas.

4. **Afecciones sectoriales y servidumbres.** El ámbito del sector SUS-DBP-03 está sometido a la Ley de Costas, Ley de Aguas, Ley del Sector Ferroviario, Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión y al PGOU 2006 de Sevilla, a la Zona de Reserva Arqueológica.

5. **Gestión y mantenimiento de la reserva natural y de su biodiversidad.** El sector se encuentra situado en una de las mayores Reservas Naturales de Sevilla, siendo atravesado por el Parque Ribera del Guadaíra. De manera que precisa especial atención a la biodiversidad vegetal y animal preexistente de gran relevancia ecológica y paisajística.

Oportunidades:

1. **Movilidad programada.** Desde el PGOU 2006 de Sevilla se propone la conexión de este espacio a través de las vías existentes y dos vías transversales de nueva creación: Paso Territorial Sur y Vía de Palmas Altas- Pítamo. Asimismo,se prevé la conexión del sector a través de líneas de transporte público rodado al este, y de senderos ciclistas y peatonales. Por otro lado, el crecimiento de la Línea 3 de Metro, a pesar de no atravesar el sector, tendrá una incidencia considerable en la conexión del ámbito con el área metropolitana.

2. **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.

3. **Parque Natural del río Guadaíra.** La zona baja se encuentra vinculada al cauce artificial del río Guadaíra y contiene los terrenos del Parque Natural Río Guadaíra, que posee gran relevancia paisajística. La contigüidad con el canal conlleva grandes ventajas ecológicas y la posible constitución de un corredor ecológico fluvial.

4. **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.

5. **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 PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE"
Sevilla

Documento de Avance/Borrador

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



Folleto divulgativo del nuevo Barrio de Quarto (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 compresión de la ordenación propuesta por la ciudadanía



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 Parcial de Ordenación. 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 Parcial de Ordenación 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



El contrato de "Consultoría para el desarrollo urbanístico de los terrenos de Quarto" 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 Quarto, 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

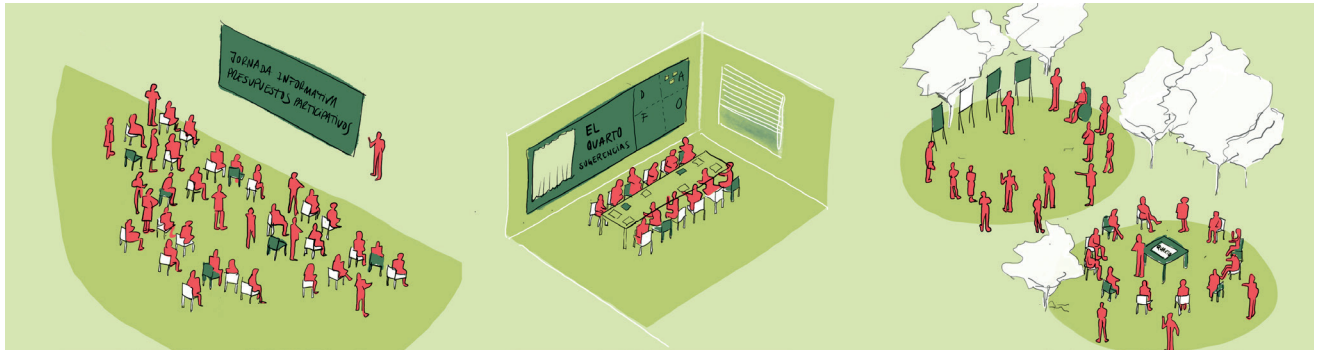
Este proceso participativo y de colaboración interadministrativa se mantendrá a lo largo de los trabajos, estando prevista la próxima realización de diferentes actividades (jornadas, reuniones...) con el resto de administraciones, organismos y compañías de servicios.

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 PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE"
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 Quarto, descritos en el primer apartado de la memoria de información, se propone una metodología y estrategias de ordenación comunes.

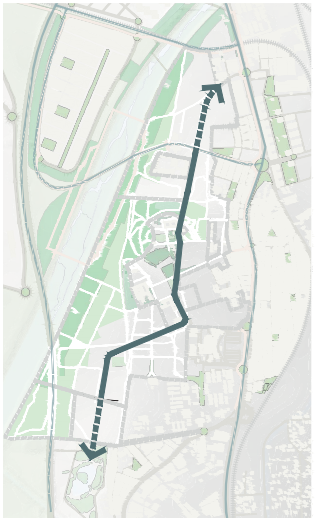
Estos ejes fundamentales son los siguientes:

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

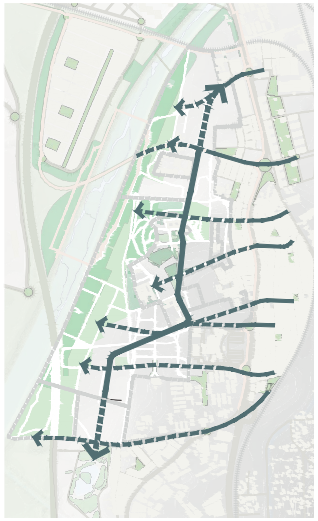
En definitiva, se trata de una iniciativa que aboga por un **equilibrio entre la conservación del patrimonio natural y cultural, y el desarrollo sostenible,** fomentando la **regeneración social y la innovación** como pilares fundamentales para el futuro de esta área.

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

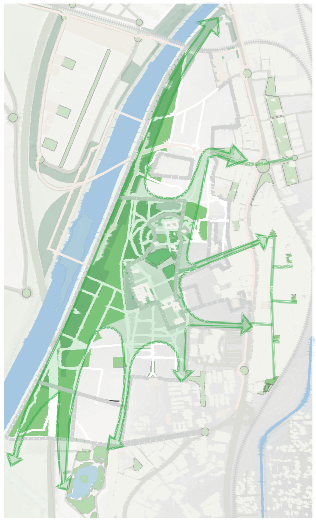
Creación de un eje principal viario



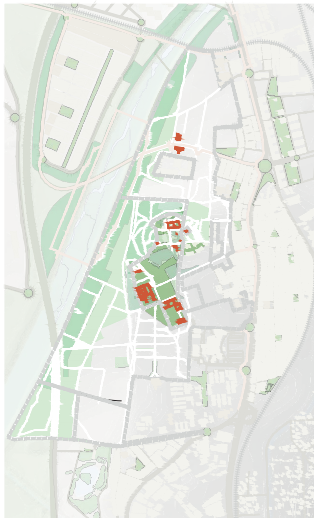
Continuidad de la trama urbana



Integración del Anillo verde de Sevilla
Pasillos verdes transversales



Conservación del patrimonio cultural y natural



Estrategias generales de ordenación

Manteniendo y completando los objetivos establecidos por la ficha del PGOU, el SUS-DBP-03 articulará su ordenación en base a estos objetivos generales, comunes a todos los ámbitos que componen los terrenos de Quarto, 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 Quarto 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 Quarto 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 Quarto, 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



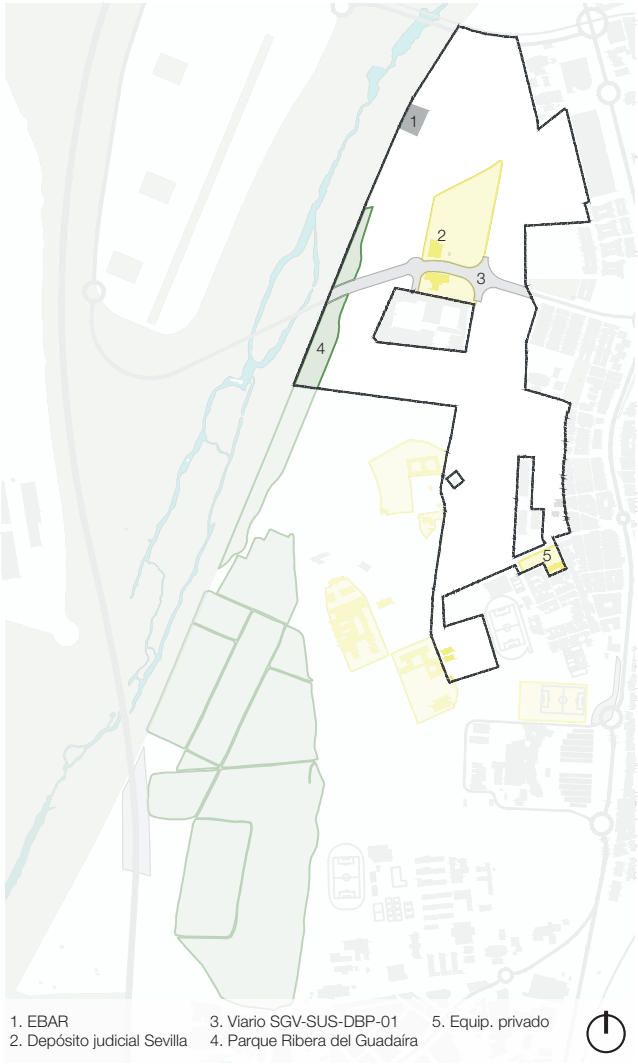
Imagen aérea actual del sector SUS-DBP-03

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 sector SUS-DBP-03, las alternativas se desarrollan sobre la totalidad de los terrenos de Quarto, 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.

Alternativa 0



1. EBAR
2. Depósito judicial Sevilla
3. Viario SGV-SUS-DBP-01
4. Parque Ribera del Guadaíra
5. Equip. privado

	ALT 0	
SUPERFICIE DE SUELO	**m2s**	**%**
Sistema General	**40.470**	**7%**
Sistema General Espacios Libres	20.690	4%
Sistema General Viario	19.780	3%
Dotaciones	**51.172**	**9%**
Espacios libres	0	0%
Equipamientos	51172	9%
SUPERFICIE NETA	**490.999**	**0%**
SUPERFICIE BRUTA	**582.641**	**0%**
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 se corresponde con la no formulación del Plan Parcial de Ordenación, manteniendo el uso actual de los terrenos del SUS-DBP-03. Esto reduce la actividad urbana y como consecuencia aminora el impacto ambiental, sin embargo, afectara negativamente a la planificación de Sevilla y al mantenimiento de la reserva natural existente.

La elección de esta alternativa conllevaría a la no consecución de los objetivos del PGOU por inacción de los mismos. Estos objetivos son incorporar un nuevo acceso que favorezca la movilidad del núcleo de Bellavista, además de completar y reforzar los escasos recursos urbanos de esta zona de la ciudad.

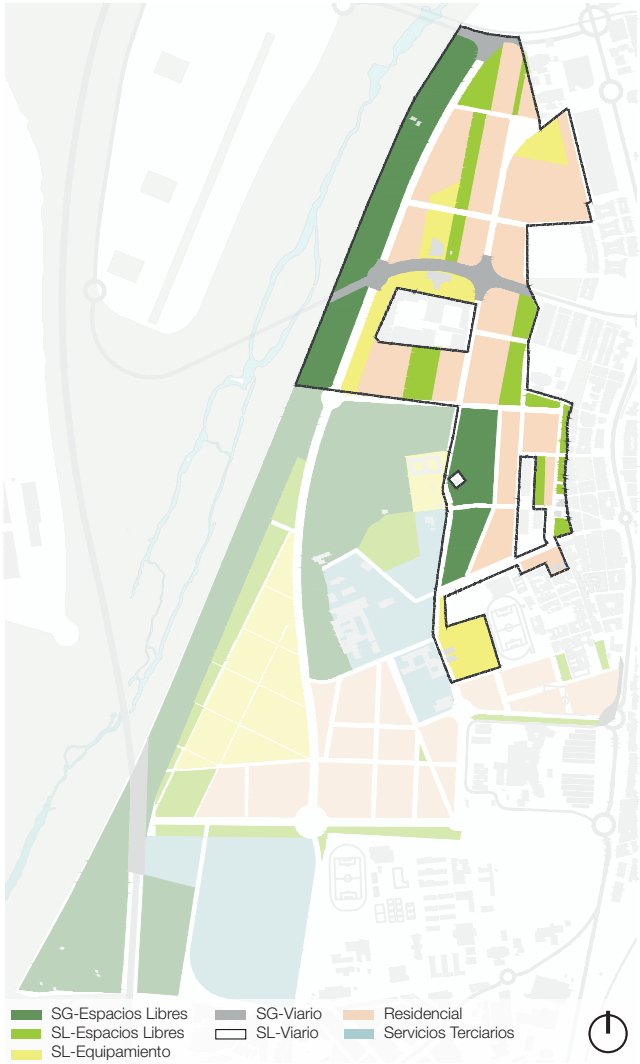
De manera que la Alternativa 0 supondría la no intervención sobre el sector y la imposibilidad de desarrollo de la trama urbana del barrio de Bellavista y de las necesidades del mismo. No se mejoraría la accesibilidad, ni se conseguiría la cesión de suelo previsto para los sistemas generales y locales de espacios libres, equipamientos y viarios.

Además, el no desarrollo urbanístico de los terrenos no mejora socioeconómicamente la zona, por la no consecución de puestos de trabajo temporales y permanentes que conllevaría su ejecución.

Por otra parte, la ausencia de planeamiento complejizaría la ejecución del sistema general viario (SGV-DBP-02) de conexión entre los sectores ya ejecutados Palmas Altas Norte y Palmas Altas Sur, o en desarrollo como es el API-DBP-04 aprobado provisionalmente, con el barrio de Bellavista, lo que repercutiría muy negativamente a la movilidad urbana.

Si bien, esta alternativa 0 puede mitigar el impacto ambiental, también conlleva desafíos significativos en términos de accesibilidad, movilidad, y sostenibilidad social, así como en la planificación integral del desarrollo futuro de Sevilla.

Alternativa 1



	ALT 1	
SUPERFICIE DE SUELO	**m2s**	**%**
Sistema General	**156.347**	**27%**
Sistema General Espacios Libres	119.286	20%
Sistema General Viario	24.863	6%
Dotaciones	**121.189**	**21%**
Espacios libres	61.536	17%
Equipamientos	59.653	4%
SUPERFICIE NETA	**305.105**	**52%**
SUPERFICIE BRUTA	**582.641**	**100%**
EDIFICABILIDAD	**m2t**	**%**
Residencial	**272.676**	**90%**
Residencial libre	151.487	56%
Residencial protegido	121.189	44%
Servicios Terciarios	**30.297**	**10%**
EDIFICABILIDAD	**302.973**	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,52	
VIVIENDAS	**Ud.**	**%**
Vivienda libre (112/140)	**1.352**	**53%**
Vivienda protegida (91)	**1.212**	**47%**
VIVIENDAS	**2.564**	
Nº Habitantes	6.154	
DENSIDAD Viv/Ha	44	

Alternativa 1: ordenación detallada PGOU

La alternativa 1 se corresponde con la ordenación detallada propuesta desde el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

Se propone un eje principal viario que estructura la ordenación, situado en el límite de los 100 metros de protección del dominio público marítimo-terrestre. Este vial estructural parte desde el SGV-DBP-02, al norte del sector, conectando hacia el sur con el sector SUS-DBP-04.

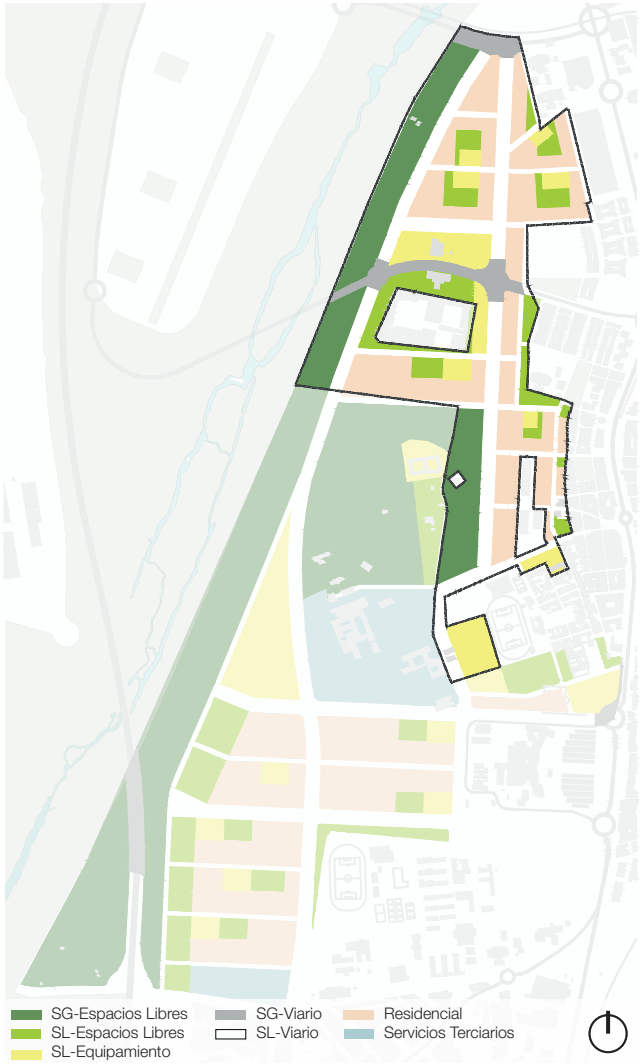
La continuidad de la trama urbana del barrio de Bellavista se logra en esta propuesta mediante la extensión de las calles existentes, lo que facilita la integración de nuevas parcelas residenciales. Esto significa que las nuevas áreas residenciales se conectarán de manera coherente con el tejido urbano ya establecido.

El frente del río Guadaíra se incorpora al anillo verde de Sevilla, una red de espacios verdes que rodea la ciudad. Esto se logra mediante la creación de una banda de Sistema General de Espacios Libres a lo largo del río.

Se plantean pasillos verdes que atraviesan las parcelas residenciales de norte a sur, proporcionando rutas peatonales y ciclistas. Estos pasillos no solo mejoran la calidad de vida de los residentes, sino que también ayudan a conectar diferentes áreas del barrio de manera sostenible.

Otro aspecto considerado es la conservación del patrimonio cultural y natural, mediante la incorporación de los edificios de los silos en parcelas de equipamiento local y la preservación del entorno de la ermita y su vegetación existente dentro del Sistema General de Espacios Libres.

Alternativa 2



	ALT 2	
SUPERFICIE DE SUELO	**m2s**	%
Sistema General	**147.142**	**25%**
Sistema General Espacios Libres	119.286	20%
Sistema General Viario	27.856	5%
Dotaciones	**121.189**	**21%**
Espacios libres	61.536	11%
Equipamientos	59.653	10%
SUPERFICIE NETA	**314.310**	**54%**
SUPERFICIE BRUTA	**582.641**	**100%**
EDIFICABILIDAD	**m2t**	%
Residencial	**272.676**	**90%**
Residencial libre	151.487	56%
Residencial protegido	121.189	44%
Servicios Terciarios	**30.297**	**10%**
EDIFICABILIDAD	**302.973**	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,52	
VIVIENDAS	**Ud.**	%
Vivienda libre	**1.352**	**53%**
Vivienda protegida	**1.212**	**47%**
VIVIENDAS	**2.564**	
Nº Habitantes	6.154	
DENSIDAD Viv/Ha	44	

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 sector, facilitando el tránsito y la movilidad de los residentes.

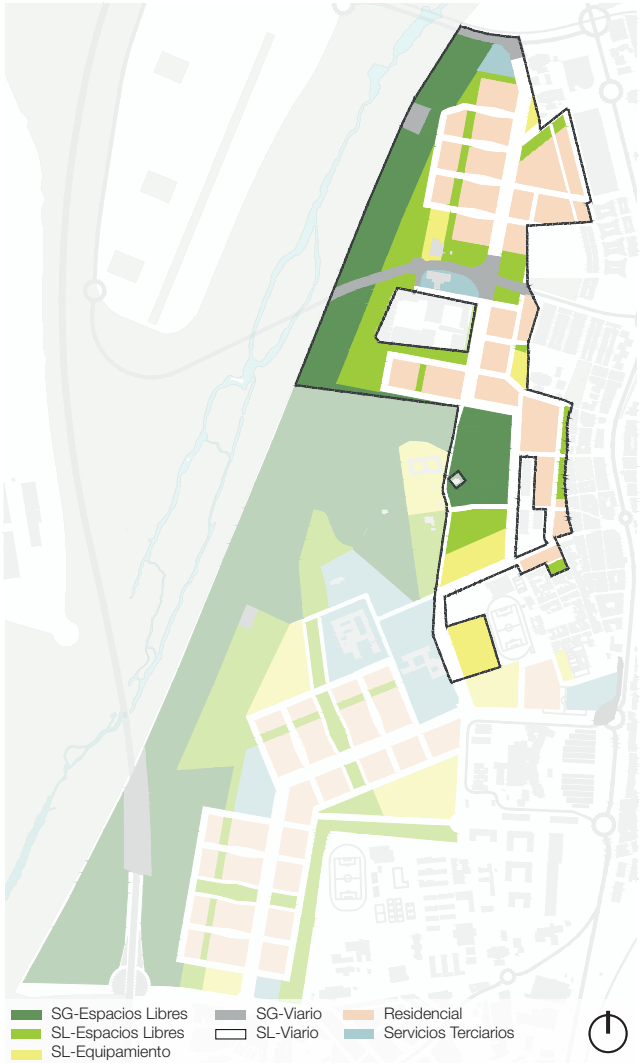
Se mantiene la continuidad de la trama urbana del barrio de Bellavista a través de los viarios existentes.

Al igual que la alternativa 1, el frente del río Guadaíra se incorpora al anillo verde de Sevilla mediante la creación de una banda de Sistema General de Espacios Libres a lo largo del río.

En esta propuesta de ordenación, los espacios libres y equipamientos locales se agrupan creando plazas equipadas en cada conjunto residencial.

De nuevo, los edificios de los silos se plantean sobre parcelas de equipamientos y se recoge el entorno de la ermita dentro del Sistema General de Espacios Libres, asegurando la preservación de su vegetación existente y su valor histórico y cultural.

Alternativa 3



	ALT 3	
SUPERFICIE DE SUELO	m2s	%
Sistema General	157.987	27%
Sistema General Espacios Libres	130.820	23%
Sistema General Viario	27.167	5%
Dotaciones	134.193	23%
Espacios libres	91.985	16%
Equipamientos	42.208	7%
SUPERFICIE NETA	288.228	50%
SUPERFICIE BRUTA	582.641	100%
EDIFICABILIDAD	m2t	%
Residencial	299.944	90%
Residencial libre	166.636	56%
Residencial protegido	133.308	44%
Servicios Terciarios	33.327	10%
EDIFICABILIDAD	333.270	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,57	
VIVIENDAS	Ud.	%
Vivienda libre	1.480	50%
Vivienda protegida	1.481	50%
VIVIENDAS	2.961	
Nº Habitantes	7.106	
DENSIDAD Viv/Ha	51	

Alternativa 3: ordenación detallada Concurso

La alternativa 3 se corresponde con la ordenación detallada propuesta en el concurso para la ordenación de los Terrenos de Quarto.

En esta alternativa, se mantiene el eje principal que recorre el sector de norte a sur, atravesando las parcelas residenciales. Sin embargo, se elimina el eje situado al límite del DPMT con el objetivo de desdibujar el límite con el entorno natural del río Guadaíra, mejorando su integración en el sector.

Al igual que en las anteriores alternativas, se propone la continuidad de la trama urbana del barrio de Bellavista a través de los viarios existentes. Esto asegura que las nuevas áreas residenciales se integren de manera coherente con el tejido urbano ya establecido, facilitando la movilidad y la accesibilidad dentro del barrio.

De nuevo, el frente del río Guadaíra se incorpora al anillo verde de Sevilla.

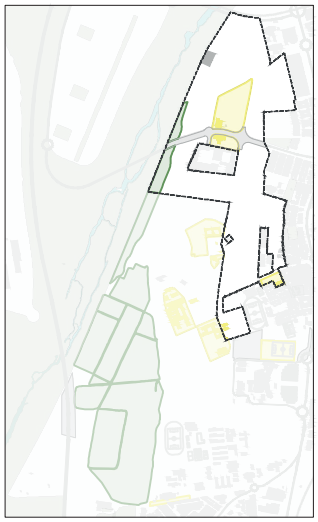
Como en la alternativa 1, se plantean los pasillos verdes que atraviesan las parcelas residenciales de norte a sur, proporcionando rutas peatonales y ciclistas entre ellas.

Los edificios de los silos quedan recogidos en parcelas de equipamiento local y servicios terciarios, integrándolos en el tejido urbano como elementos funcionales y culturales.

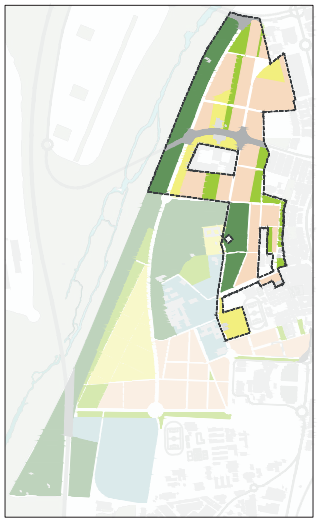
En cuanto al entorno de la ermita, se propone una parcela mucho más amplia de Sistema General de Espacios Libres para abarcar un mayor ámbito de vegetación existente.

2. Alternativas de la ordenación
2.6. Comparativa

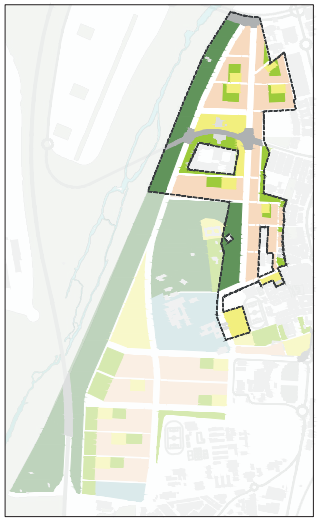
Alternativa 0



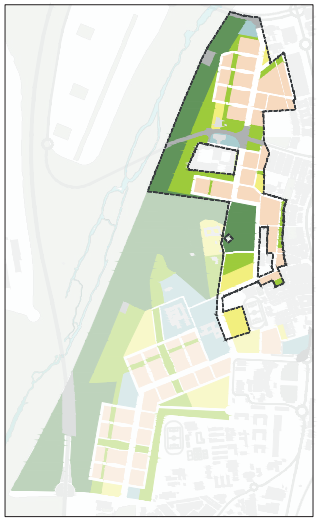
Alternativa 1



Alternativa 2



Alternativa 3



	ALT 0		ALT 1		ALT 2		ALT 3	
SUPERFICIE DE SUELO	**m2s**	**%**	**m2s**	**%**	**m2s**	**%**	**m2s**	**%**
Sistema General	**40.470**	**7%**	**156.347**	**27%**	**147.142**	**25%**	**157.987**	**27%**
Sistema General Espacios Libres	20.690	4%	119.286	20%	119.286	20%	130.820	23%
Sistema General Viario	19.780	3%	24.863	6%	27.856	5%	27.167	5%
Dotaciones	**51.172**	**9%**	**121.189**	**21%**	**121.189**	**21%**	**134.193**	**23%**
Espacios libres	0	0%	61.536	17%	61.536	11%	91.985	16%
Equipamientos	51172	9%	59.653	4%	59.653	10%	42.208	7%
SUPERFICIE NETA	**490.999**	**0%**	**305.105**	**52%**	**314.310**	**54%**	**288.228**	**50%**
SUPERFICIE BRUTA	**582.641**	**0%**	**582.641**	**100%**	**582.641**	**100%**	**582.641**	**100%**
EDIFICABILIDAD	**m2t**	**%**	**m2t**	**%**	**m2t**	**%**	**m2t**	**%**
Residencial	**0**	**0%**	**272.676**	**90%**	**272.676**	**90%**	**299.944**	**90%**
Residencial libre	0	0%	151.487	56%	151.487	56%	166.636	56%
Residencial protegido	0	0%	121.189	44%	121.189	44%	133.308	44%
Servicios Terciarios	**0**	**0%**	**30.297**	**10%**	**30.297**	**10%**	**33.327**	**10%**
EDIFICABILIDAD	**0**		**302.973**		**302.973**		**333.270**	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,00		0,52		0,52		0,57	
VIVIENDAS	**Ud.**	**%**	**Ud.**	**%**	**Ud.**	**%**	**Ud.**	**%**
Vivienda libre	**0**	**0%**	**1.352**	**53%**	**1.352**	**53%**	**1.480**	**50%**
Vivienda protegida	**0**	**0%**	**1.212**	**47%**	**1.212**	**47%**	**1.481**	**50%**
VIVIENDAS	**0**		**2.564**		**2.564**		**2.961**	
Nº Habitantes	0		6.154		6.154		7.106	
DENSIDAD Viv/Ha	0		44		44		51	

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 reducción 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	2		
2	Movilidad y espacio público	0	4		
3	Complejidad urbana	0	4		
4	Mitigación del impacto del cambio climático	5	3		
5	Impacto en la salud	5	4		
6	Ciclo integral del agua	5	3		
7	Calidad del paisaje	3	3		
8	Accesibilidad y espacio público	0	4		
9	Cohesión social	0	5		
10	Viabilidad económica	0	3		
		23	35	36	46

A partir de los indicadores establecidos para la valoración de las diferentes alternativas, se obtiene una evaluación detallada de cada una. Este análisis se enmarca en un ámbito previsto para completar el desarrollo urbano de Sevilla, lo que implica que la alternativa 0 se muestra como la menos valorada. La no transformación de estos suelos impediría la coherencia del modelo territorial, afectando negativamente al desarrollo planificado y a la integración de nuevas áreas urbanas. Por otro lado, el desarrollo urbanístico de los terrenos **mejora socioeconómicamente la zona**, por la consecución de puestos de trabajo temporales y permanentes que conllevarían su ejecución.

Además de la alternativa 0, se han revisado tres opciones, siendo **la tercera la opción mejor valorada**. Esta alternativa destaca principalmente porque cumple con los objetivos estratégicos de la ordenación de una forma más eficaz desde el punto de vista de la sostenibilidad.

Tal y como se muestra en las alternativas, el eje principal viario de la alternativa 3 se localiza estratégicamente entre las parcelas residenciales. Esta ubicación elimina el borde de separación con el sistema general de espacios libres, logrando así una mejor integración del entorno natural en la ordenación urbana, mejorando significativamente la **calidad del paisaje**.

Por otro lado, la alternativa 3 amplía la superficie del sistema general de espacios libres en hasta 10.000 m². Este incremento tiene como objetivo integrar en la ordenación el mayor número posible de vegetación existente, como es el caso del entorno de la ermita donde se localiza una gran superficie de pinar. La preservación y la integración de estas áreas verdes son fundamentales para mantener la biodiversidad y ofrecer espacios recreativos de calidad. A consecuencia de ello, esta propuesta dispone de una menor superficie lucrativa, apostando por la **densificación y el menor consumo de suelo**. Esta estrategia de densificación permite un uso más eficiente del suelo disponible, reduciendo la expansión urbana descontrolada y promoviendo un desarrollo más sostenible.

En cuanto a la localización de los equipamientos comunitarios, la alternativa 3 opta por una distribución que permite el acceso desde las viviendas con desplazamientos inferiores a 500 m.

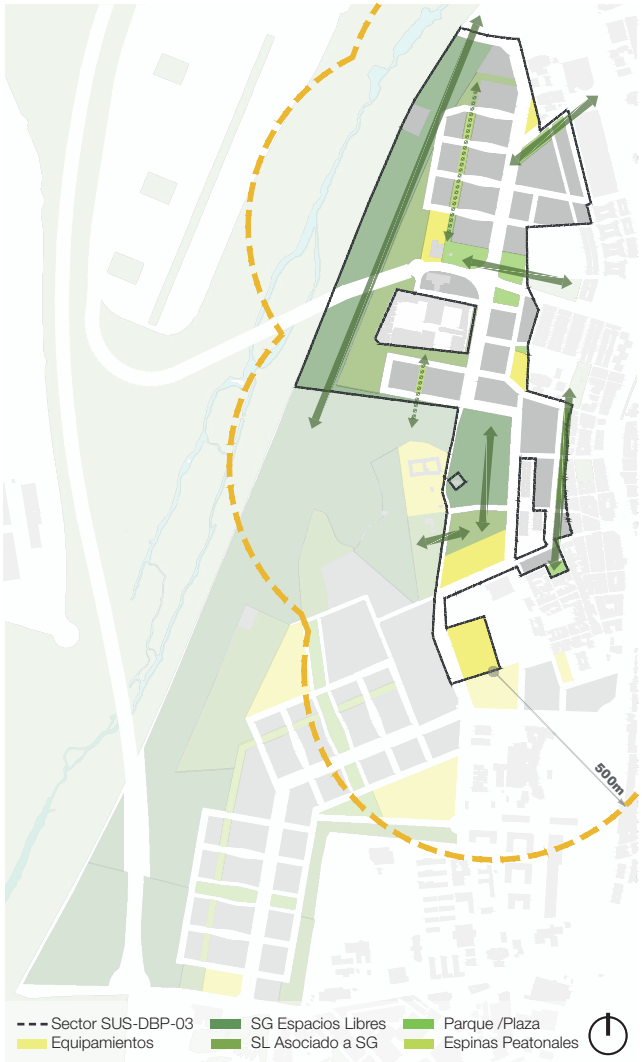
Por último, el diseño de los pasillos verdes transversales que comunican las parcelas residenciales favorece la movilidad peatonal entre manzanas. Estos pasillos verdes no solo proporcionan rutas seguras y agradables para los peatones, sino que también contribuyen a la **creación de un entorno urbano más saludable y sostenible**.

4. Claves de la ordenación seleccionada



4. Claves de la ordenación seleccionada
4.1. Las dotaciones

Dotaciones del sector



El esquema de ordenación de las dotaciones del sector SUS-DBP-03 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 Quarto, 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 sector 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 sector forma parte de una estrategia global que tiene incidencia sobre todo el ámbito del los terrenos de Quarto.

Se determinan los siguientes niveles de espacios libres:

Nivel 1. Sistema General de Espacios Libres

El primer nivel queda definido por dos grandes bolsas verdes en las que el mantenimiento de las preexistencias naturales y la conservación de su biodiversidad son las principales premisas.

Está constituido por las parcelas **SGEL-24 Parque Guadaíra-"Cortijo de Cuarto", y SGEL-25 Parque Ermita de Valme** que, apoyándose en la ribera del Guadaíra y en los pinares preexistentes del entorno de la Ermita de Valme, 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 1. Se caracteriza por situarse 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 sector. 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.

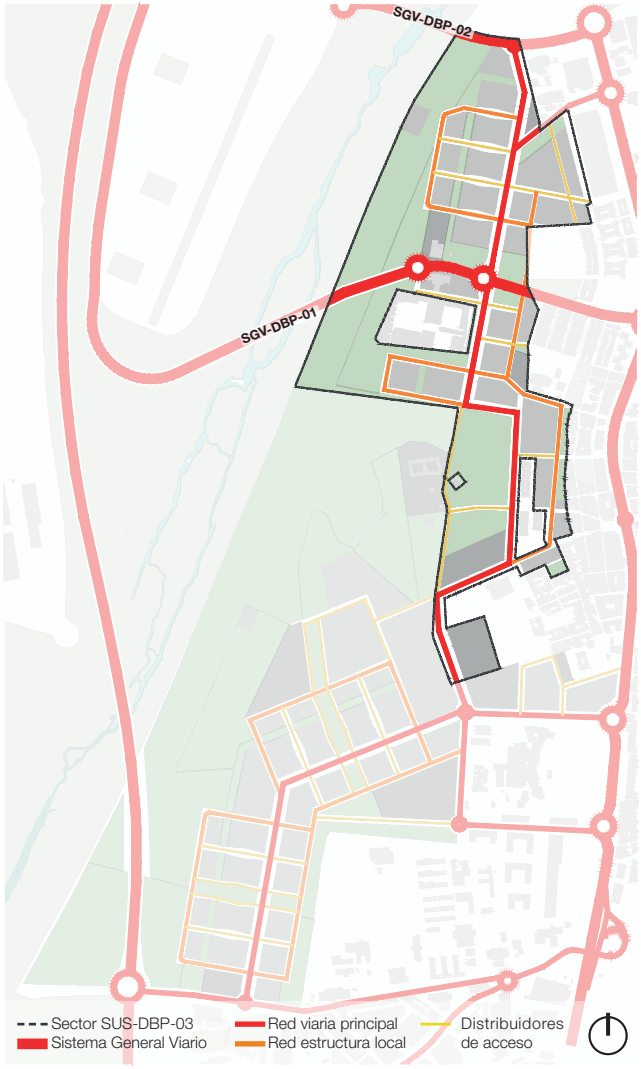
Nivel 4. Espinas peatonales

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 servicios terciarios, 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 sector. Se prevén tanto equipamientos independientes como reservas de suelo destinadas a equipamientos de apoyo a los existentes, de carácter cultural, educativo, deportivo, etc.

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 Quarto 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: el SGV-DBP-01 Paso Territorial Sur y el SGV-DBP-02 Ronda Urbana Palmas Altas-Pítamo.

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.

Pertenecen a este nivel el SGV-DBP-01, ya ejecutado, y el SGV-DBP-02, todavía sin ejecutar. Se trata de un viario estructurante que recoge los principales accesos y conexiones del sector con la ciudad y con otras vías importantes.

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 interior de la ordenación, de carácter residencial.

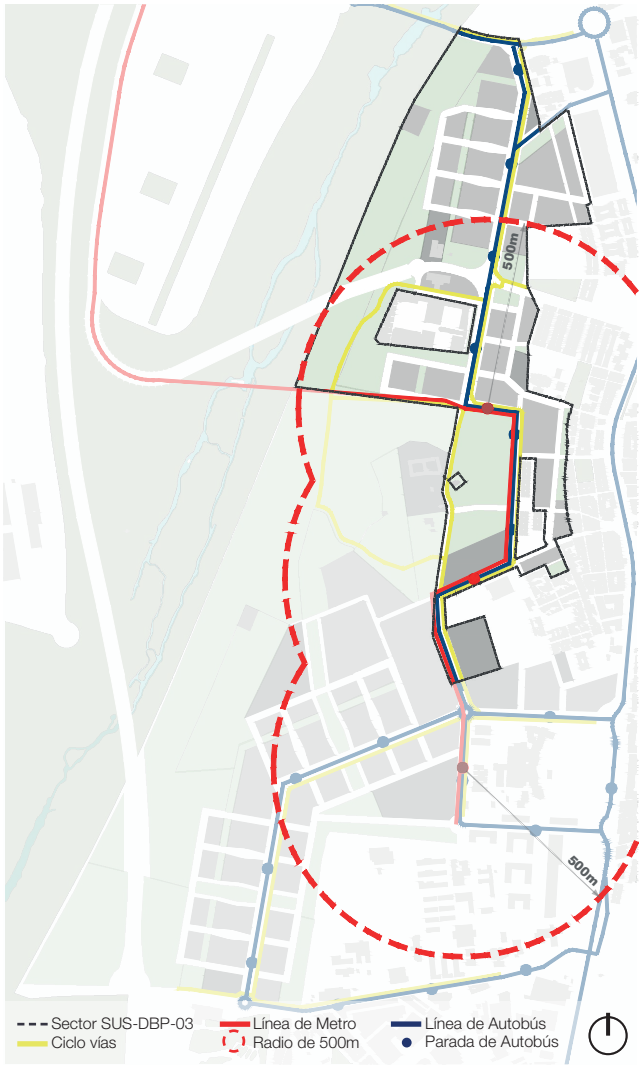
Nivel 3. Red estructura local.

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, previéndose 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 vías 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.

Transporte público y ciclo vías



En lo que respecta al diseño de las líneas de transporte público y ciclo vías, la ordenación del sector SUS-DBP-03, 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 Quarto.

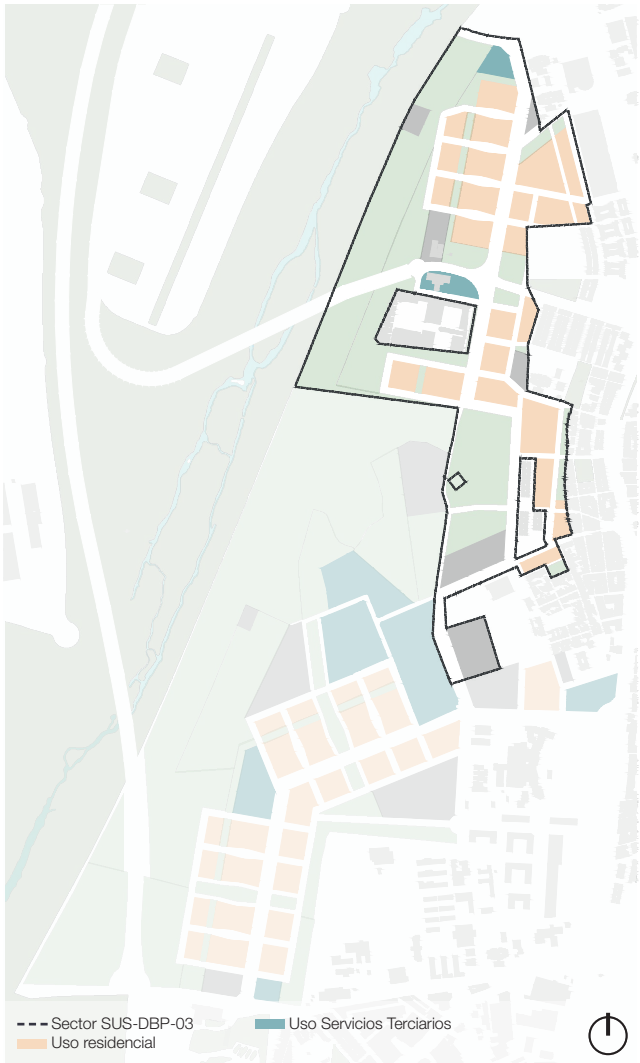
Apoyado por la jerarquía viaria establecida, se diseña un eje principal, vertebrador del sector y de la ordenación, sobre el que se establecen las principales líneas de transporte público colectivo, autobús y metro. Estas líneas discurren por plataformas reservadas en las que la accesibilidad a los mismos 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 Quarto es indispensable para la conexión del ámbito con el resto del área metropolitana y de Sevilla. En este sentido, desde la ordenación, se ha previsto una plataforma de 10 metros 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 sector y de los terrenos de Quarto. De esta manera se asegura la movilidad sostenible en el sector 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 carriles bici, 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.

Usos lucrativos



Al igual que sucede con el resto de claves de la ordenación, la distribución de los usos lucrativos responde a una estrategia global que abarca a la totalidad de los terrenos de Quarto. En este sentido, la principal premisa 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.

A este respecto, en el sector, la ordenación se apoya en el eje vertebrador viario y en distintos niveles de sistemas de espacios libres, destacándose el sistema general asociado al Guadaíra y al Cortijo de Quarto, para distribuir la edificación en el borde este del SUS-DBP-03.

La distribución de usos lucrativo de la ordenación, así como la del resto de usos y dotaciones, plantea una ciudad heterogénea en la que los servicios terciarios se encuentran distribuidos por el sector en distintos enclaves (los Silos de SENPA y la zona norte del sector), evitando así la zonificación de áreas. Asimismo, los servicios terciarios se distribuirá de modos diversos según los puntos que ocupe en la actuación, diferenciándose las situaciones en las aparece como uso exclusivo y cuando se trata de un uso complementario del uso residencial. Los servicios terciarios compatibles con el tejido residencial están orientados a un comercio de proximidad situado preferentemente en los viales estructurantes de los barrios, como elemento generador de actividad local.

Por otro lado, el uso residencial queda distribuido en torno a la red viaria principal, distinguiéndose tres grandes zonas que concentran la totalidad de viviendas del sector y que funcionan como barrios dentro de un conjunto mayor.

Todas las manzanas residenciales tienen fachada tanto a viales perimetrales de carácter estructurante, como a viales distribuidores de menor rango y espinas peatonales. Las tipologías que se desarrollarán serán edificación en manzana y edificación abierta, de manera que los espacios libres de parcela estén preferentemente conectados con las espinas peatonales y viales distribuidores, generando hacia el interior de los conjuntos unos espacios más amables y calmados.

El modelo residencial está enfocado a optimizar los procesos de diseño y construcción de las manzanas, facilitando su industrialización, reduciendo sus costes y plazos de ejecución, para así atraer a los colectivos que tienen mas dificultades para acceder a la vivienda a la vez que se genera un tejido mas amable y sostenible para la comunidad.

5. Justificación del cumplimiento de la legalidad urbanística

CONCEPTO	PLAN PARCIAL SUS-DBP-03	PGOU SEVILLA		REGLAMENTO Decreto 550/2022 Ley 7/2021	
Viviendas	2.961		2.564		
Nº de habitantes	7.106		6.154		
Densidad viv/ha	51		44		
DOTACIONES	**134.193**	>40 m2s /100m2t	133.308	>16 m2s/hab	113.702
Espacio libres	91.985			mín >10 m2 hab	71.064
Equipamiento	42.208			mín >2,5 m2 hab o >4% superficie act.	17.766 23.306
SIST. GENERALES	**157.987**		156.347	mín 11,28 m2 hab	80.160
SG Espacio libre	130.820		119.286		
SG Viario	27.167		37.061		
APARCAMIENTO	**3.886**			1pl/100m2t+0,5 hab	3.886
Viario público	1.943			50%	1.943
Privado	1.943			50%	1.943
ARBOLADO	**3.333**			1 árbol/vivienda o	2.961
				1 árbol/100 m2t	3.333

Cuadro 5.1. Justificación de reserva de dotaciones

Edificabilidad y número de viviendas

Los suelos de Quarto forman parte del área de oportunidad R20 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), y una de las principales determinaciones de este área de oportunidad es alcanzar un parque de viviendas de aproximadamente 6.000 unidades, de las cuales, al menos el 50% deben ser protegidas. Las previsiones que in-cluyen las fichas de desarrollo de los ámbitos que conforman los suelos de Quarto no alcanzan esa cifra.

Además, hay que tener en cuenta la demanda de vivienda protegida, que en Sevilla, y según el último informe de la Ofi-cina Municipal de Derecho a la Vivienda (OMDV) del primer semestre de 2024, alcanzaba la cifra de 18.381 demandantes inscritos en el Registro Público Municipal de Sevilla.

Es especialmente significativo el hecho de que más del 50% de los demandantes inscritos son jóvenes menores de 35 años, y que atendiendo al nivel de ingresos, el grupo mayori-tario se sitúa en un rango no superior al IPREM, es decir, 600 euros mensuales o menos.

Cómo estrategias para cubrir dicha demanda y atender a las determinaciones del POTAUS, la alternativa seleccionada para el desarrollo de los suelos del SUS-DBP-03 aplica los siguien-tes ajustes en relación con el número de viviendas y edifica-bilidades:

- Primero se aplica el artículo 5.2.6 del PGOU de Sevilla, según el cual, puede incrementarse en un 5% el número de viviendas de un sector, siempre que dicho incremento se destine a vivienda protegida,
- Segundo, y en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, apartado 3, se propone un incremento de un 10% en la edificabilidad y en el número de viviendas.

Todo ello se sitúa en línea con el reciente Decreto-ley 1/2025 de medidas urgentes en materia de viviendas orientado al incremento en el número de viviendas protegidas en Andalucía en los próximos 5 años.

Con aplicación de estos incrementos, y siguiendo el reparto de edificabilidades, el resultado queda resumido en el siguiente cuadro:

USOS PORMENORIZADOS	Edif.	Nº viv.
Residencial	**299.944**	**2.961**
Residencial libre	166.636	1.480
Residencial protegido	133.308	1.481
Servicios Terciarios	**33.327**	
TOTAL	333.270	2.961

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, número de viviendas y de habitantes.

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.

CARTOGRAFÍAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE"
Sevilla

Documento de Avance/Borrador

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

INF-01 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA

INF-02 ESTADO ACTUAL. PROPIEDADES

INF-03 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

ORD-01 USOS DEL SUELO. CALIFICACIÓN

SUS-DBP-03
"Cortijo Cuarto
Norte"

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN SUS-DBP-03
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422.001

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE" 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

MARZO 2025

PLANO

INFORMACIÓN

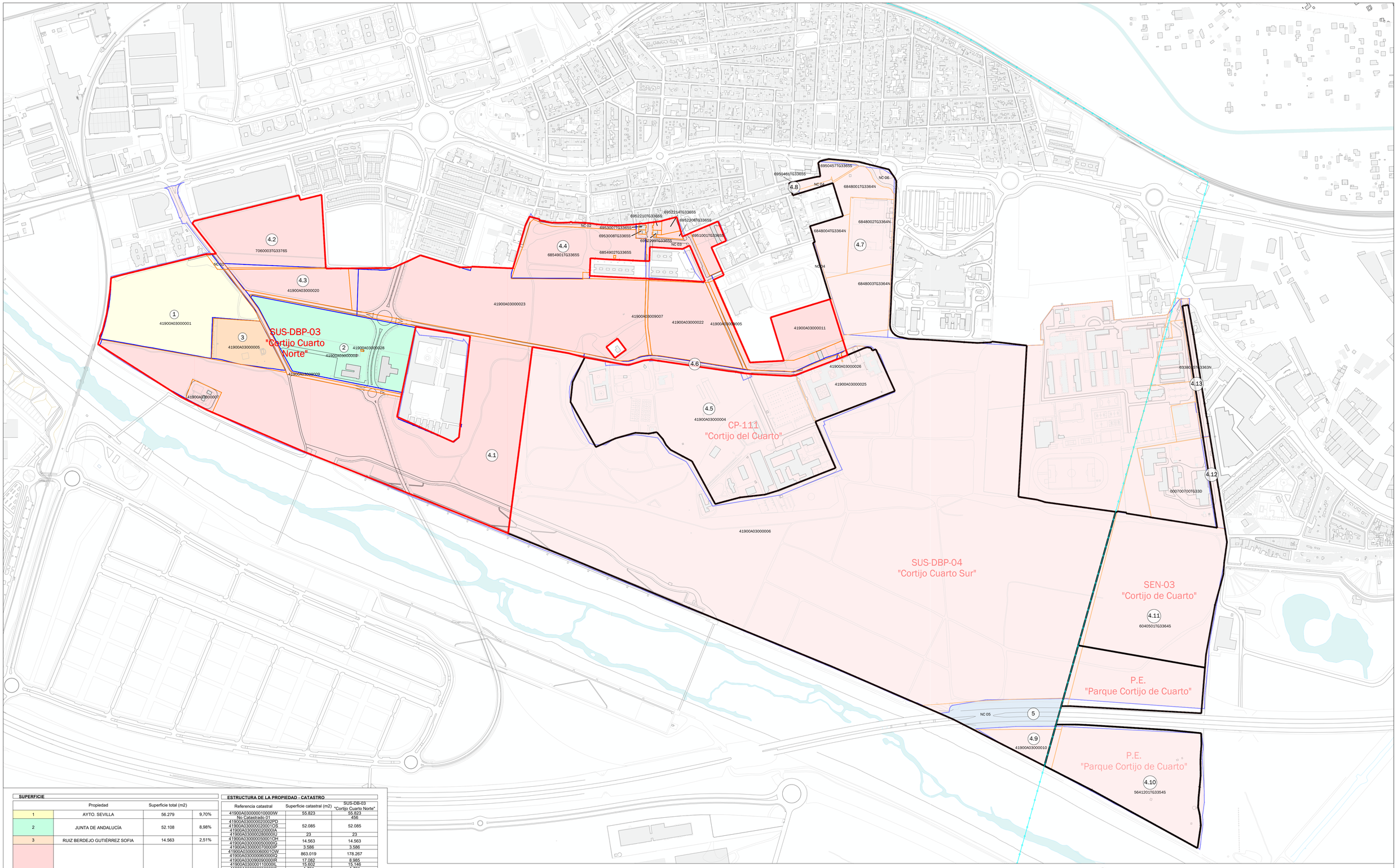
INF-01

ESCALA

A1 1:4.000

SEVILLA ACTIVA

Diputación Sevilla



SUPERFICIE

	Propiedad	Superficie total (m2)	
1	AYTO. SEVILLA	56.279	9,70%
2	JUNTA DE ANDALUCÍA	52.108	8,98%
3	RUIZ BERDEJO GUTIÉRREZ SOFIA	14.563	2,51%
4.1	DIPUTACIÓN SEVILLA / SEVILLA ACTIVA	357.343	78,82%
4.2		38.091	
4.3		23.995	
4.4		31.782	
4.5		146	
4.6		6.101	
TOTAL SUS-DBP-03		**580.408**	**100,00%**

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - CATASTRO

Referencia catastral	Superficie catastral (m2)	SUS-DB-03 "Cortijo Cuarto Norte"
41900A03000010000IW	55.823	55.823
No Catastrado 01		456
41900A03000002000I2PD	52.085	52.085
41900A03000002000I1OS		
41900A03000002000I0A	23	23
41900A03000002800001J		
41900A03000005000I1OH	14.563	14.563
41900A03000005000I0Q		
41900A03000007000I0P	3.586	3.586
41900A03000009000I1OW	863.019	178.267
41900A03000006000I0O		
41900A03009090000IR	17.082	8.985
41900A03000011000IIL	15.602	15.146
41900A03009050000IF	1.701	1.701
41900A03000022000I0X	31.412	31.412
41900A03000007000I0Q	1.098	1.098
41900A03000023000III	102.842	101.058
6953007TG3365S0001UY	233	233
6953008TG3365S0001HY	163	163
6952210TG3365S0001PY	395	395
6952208TG3365S0001TY	249	249
6952214TG3365S0001MY	1.310	1.310
6952209TG3365S0001LY	712	712
6951001TG3365S0001SY	5.183	5.183
6854901TG3365S0000QT	28.239	377
No Catastrado 01		421
No Catastrado 03		7.047
7060003TG3376S0001UR	39.183	38.091
7060003TG3376S0001UR	39.183	1.092
41900A03000020000IIR	18.578	18.578
41900A03009090000IR	17.082	1.996
No Catastrado 01		625
41900A03000023000IIII	102.842	1.704
6854901TG3365S0000QT	28.239	27.862
6854902TG3365S0001AY	80	80
41900A03000023000IIII	102.842	80
No Catastrado 02		3.599
No Catastrado 01		221
41900A03000029000IIE	23.380	146
41900A03009090000IIR	17.082	6.101
		580.408

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN SUS-DBP-03
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO
- DELIMITACIÓN FINCA CATASTRAL
- DELIMITACIÓN FINCA REGISTRAL
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
  Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA)

422.001

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE" Sevilla

Documento Avance/Borrador

ESTADO ACTUAL

PROPIEDADES

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

MARZO 2025

PLANO

INFORMACIÓN

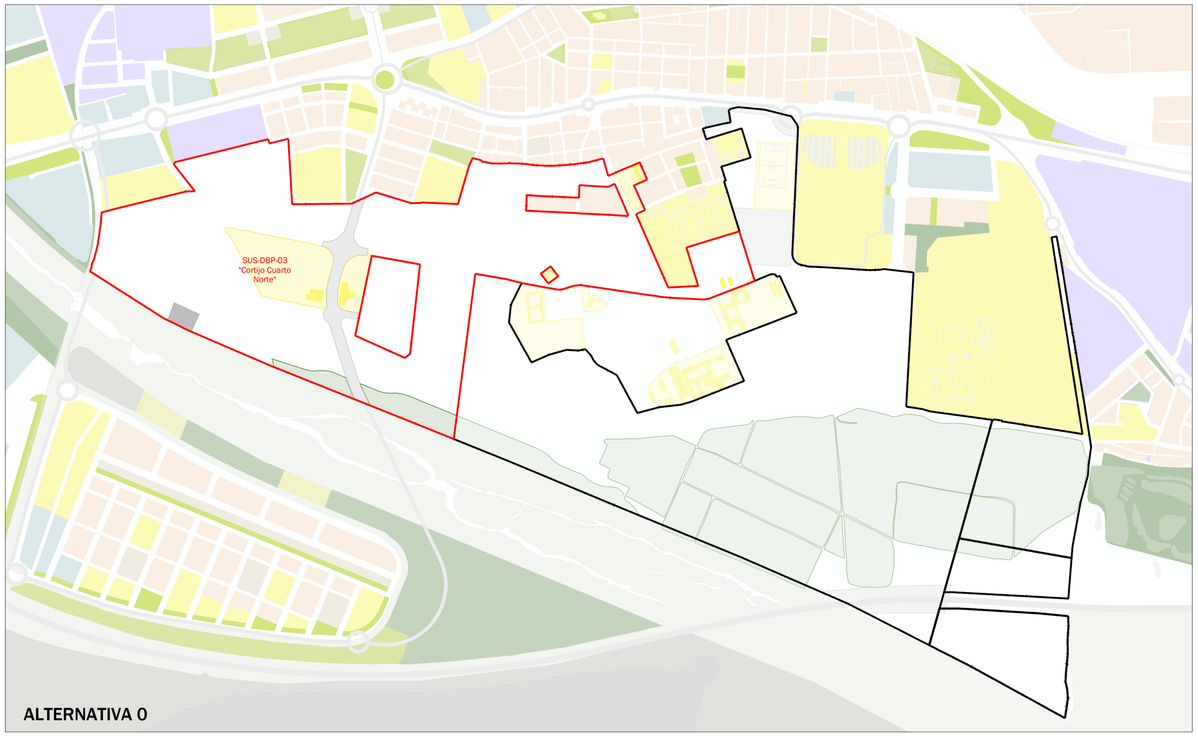
INF-02

ESCALA

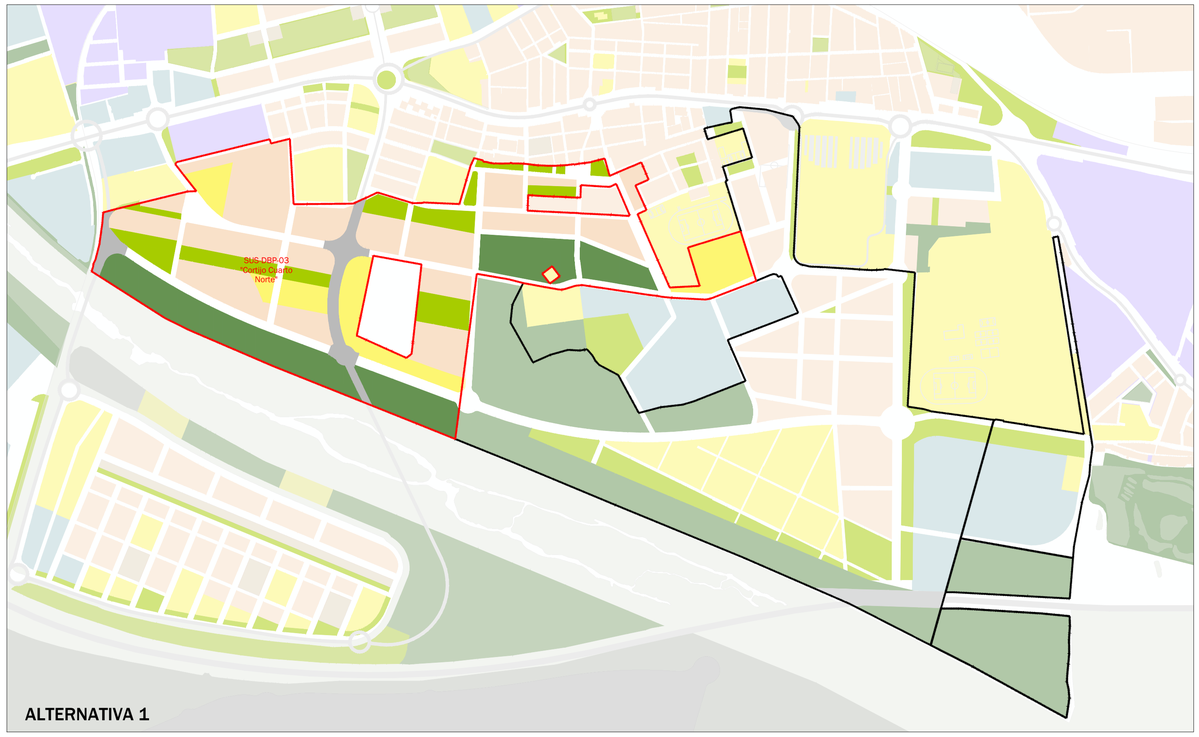
A1 1:4.000

SEVILLA ACTIVA

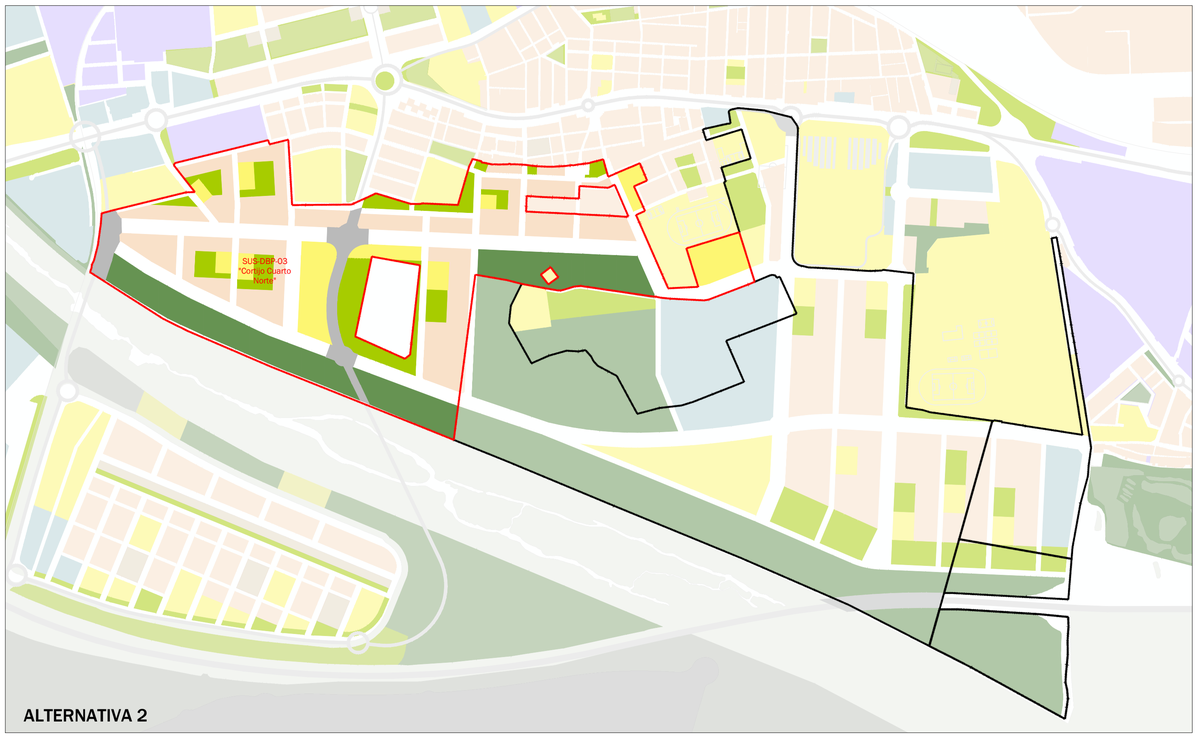
Diputación Sevilla



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 SUS-DBP-03
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422.001

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE" Sevilla

Documento Avance/Borrador

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

FECHA
MARZO 2025

PLANO
INFORMACIÓN
INF-03

ESCALA
A1 1:8.000

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

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

eddea FACTOR(IA)

SEVILLA ACTIVA
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 SUS-DBP-03
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422.001

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE" 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

MARZO 2025

PLANO

ORDENACIÓN

ORD-01

ESCALA

A1 1:4.000

SEVILLA ACTIVA

Diputación Sevilla

RESUMEN EJECUTIVO
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE"
Sevilla

Documento de Avance/Borrador

1. Introducción, objeto y justificación del instrumento de ordenación

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 Quarto que sirve de impulso para la convocatoria del concurso para la "Consultoría para el desarrollo urbanístico de los terrenos de "Quarto" 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.

Objeto

El presente documento desarrolla las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación para el sector SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" 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 Terrenos de Quarto, cuyos suelos se sitúan en los términos municipales de Sevilla y Dos Hermanas.

Justificación del instrumento de ordenación

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

Por su parte, el artículo 67 de la LISTA establece que los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva actuación en suelo rústico. Así como contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

La delimitación del ámbito viene establecida por el propio PGOU.

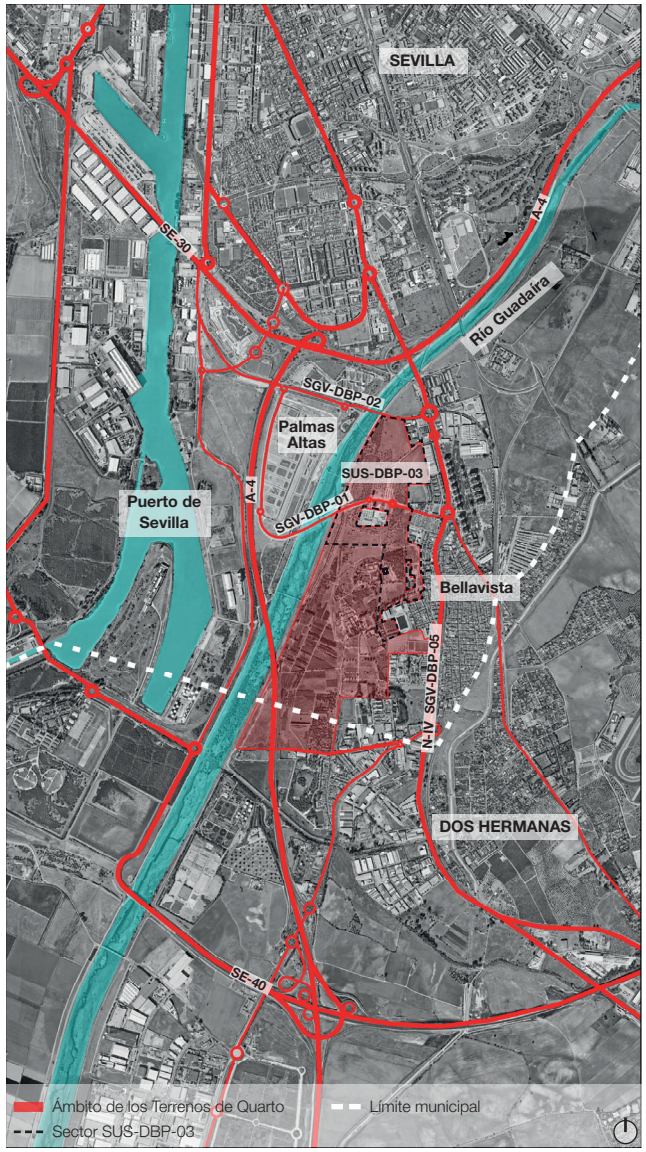
Al tratarse de un Plan Parcial, se someterá a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, según lo recogido en el art. 40.2 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA).

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.

La competencia para la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación corresponde al municipio, en virtud del art. 75 de la LISTA.

2. Situación de la actuación

Situación del sector.



El ámbito de actuación del Masterplan que abarca la totalidad de los Terrenos de Quarto 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.

Este Documento de Avance del planeamiento se centra en los terrenos incluidos en el sector delimitado por el plan parcial **SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte"**, situado en el término municipal de Sevilla.

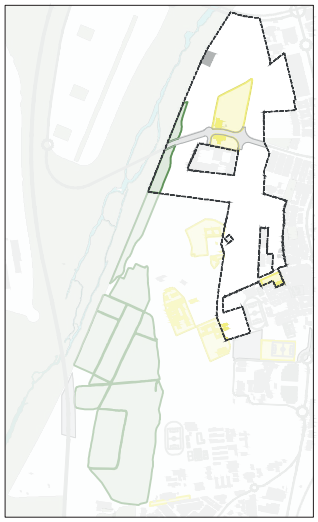
El sector SUS-DBP-03 se encuentra delimitado físicamente por el río Guadaíra en su borde noroeste, por el sector SUS-DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur" al sur, en su límite suroeste se sitúan los suelos del Plan Especial "Cortijo de Cuarto", al este se encuentra el barrio de Bellavista, Sevilla, y al norte se delimita por la Ronda Urbana Palmas Altas-Pítamo (SGV-DBP-02). Asimismo, el sector se encuentra atravesado transversalmente por el sistema general viario SGV-DBP-01 Paso Territorial Sur.

Al igual que sucede con el ámbito completo de los Terrenos de Quarto, 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 Guadaíra; 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 en el área, tales como los cuarteles de artillería y caballería y el antiguo Hospital Militar, que impulsaron el rápido crecimiento del núcleo de Bellavista.

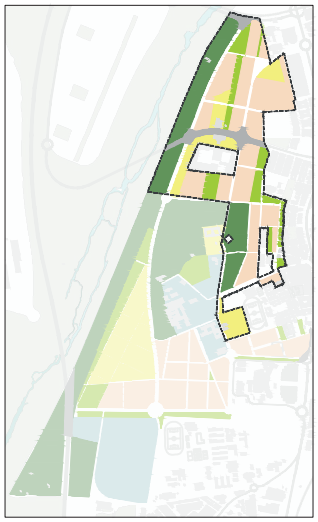
Como consecuencia de la urbanización de la zona sur de Sevilla se llevan a cabo hasta mediados del siglo XX importantes obras hidráulicas que potenciaron la importancia del río Guadaíra. Se deriva hacia el arroyo Tamarguillo la cabecera del arroyo Tagarete, y el Tamarguillo, que ya estaba embovedado, se deriva hacia el río Guadaíra, eliminando así al Tamarguillo de la zona urbana y evitando su desembocadura en la Corta de Tablada. Finalmente, el río Guadaíra se encauza en paralelo a la Corta de Tablada para su desagüe fuera de esta.

3. Alternativas de ordenación

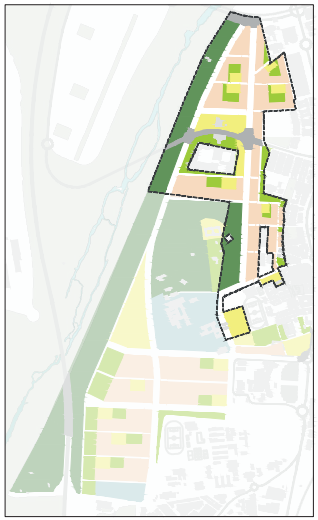
Alternativa 0



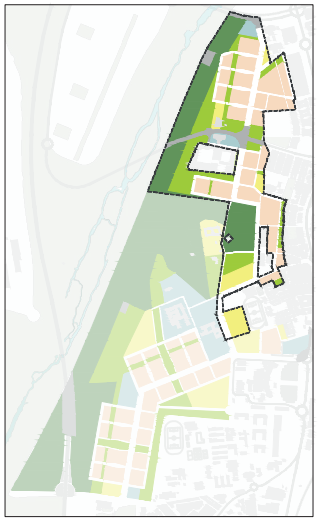
Alternativa 1



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 sector SUS-DBP-03, las alternativas se desarrollan sobre la totalidad de los terrenos de Quarto, 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	**40.470**	**7%**	**156.347**	**27%**	**147.142**	**25%**	**157.987**	**27%**
Sistema General Espacios Libres	20.690	4%	119.286	20%	119.286	20%	130.820	23%
Sistema General Viario	19.780	3%	24.863	6%	27.856	5%	27.167	5%
Dotaciones	**51.172**	**9%**	**121.189**	**21%**	**121.189**	**21%**	**134.193**	**23%**
Espacios libres	0	0%	61.536	17%	61.536	11%	91.985	16%
Equipamientos	51172	9%	59.653	4%	59.653	10%	42.208	7%
SUPERFICIE NETA	**490.999**	**0%**	**305.105**	**52%**	**314.310**	**54%**	**288.228**	**50%**
SUPERFICIE BRUTA	**582.641**	**0%**	**582.641**	**100%**	**582.641**	**100%**	**582.641**	**100%**
EDIFICABILIDAD	**m2t**	**%**	**m2t**	**%**	**m2t**	**%**	**m2t**	**%**
Residencial	**0**	**0%**	**272.676**	**90%**	**272.676**	**90%**	**299.944**	**90%**
Residencial libre	0	0%	151.487	56%	151.487	56%	166.636	56%
Residencial protegido	0	0%	121.189	44%	121.189	44%	133.308	44%
Servicios Terciarios	**0**	**0%**	**30.297**	**10%**	**30.297**	**10%**	**33.327**	**10%**
EDIFICABILIDAD	**0**		**302.973**		**302.973**		**333.270**	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,00		0,52		0,52		0,57	
VIVIENDAS	**Ud.**	**%**	**Ud.**	**%**	**Ud.**	**%**	**Ud.**	**%**
Vivienda libre	**0**	**0%**	**1.352**	**53%**	**1.352**	**53%**	**1.480**	**50%**
Vivienda protegida	**0**	**0%**	**1.212**	**47%**	**1.212**	**47%**	**1.481**	**50%**
VIVIENDAS	**0**		**2.564**		**2.564**		**2.961**	
Nº Habitantes	0		6.154		6.154		7.106	
DENSIDAD Viv/Ha	0		44		44		51	

4. Evaluación de las alternativas

Evaluación de alternativas					
Indicadores		A0	A1	A2	A3
1	Uso y consumo de suelo	5	2	2	5
2	Movilidad y espacio público	0	4	3	4
3	Complejidad urbana	0	4	5	4
4	Mitigación del impacto del cambio climático	5	3	3	5
5	Impacto en la salud	5	4	3	4
6	Ciclo integral del agua	5	3	3	5
7	Calidad del paisaje	3	3	3	5
8	Accesibilidad y espacio público	0	4	4	4
9	Cohesión social	0	5	5	5
10	Viabilidad económica	0	3	5	5
		23	**35**	**36**	**46**

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 la valoración de las diferentes alternativas, se obtiene una evaluación detallada de una. Este análisis se enmarca en un ámbito previsto para completar el desarrollo urbano de Sevilla, lo que implica que la alternativa 0 se muestra como la menos valorada. La no transformación de estos suelos impediría la coherencia del modelo territorial, afectando negativamente al desarrollo planificado y a la integración de nuevas áreas urbanas. Por otro lado, el desarrollo urbanístico de los terrenos **mejora socioeconómicamente la zona**, por la consecución de puestos de trabajo temporales y permanentes que conllevarían su ejecución.

Además de la alternativa 0, se han revisado tres opciones, siendo **la tercera la opción mejor valorada**. Esta alternativa destaca principalmente porque cumple con los objetivos estratégicos de la ordenación de una forma más eficaz desde el punto de vista de la sostenibilidad.

Tal y como se muestra en las alternativas, el eje principal viario de la alternativa 3 se localiza estratégicamente entre las parcelas residenciales. Esta ubicación elimina el borde de separación con el sistema general de espacios libres, logrando así una mejor integración del entorno natural en la ordenación urbana, mejorando significativamente la **calidad del paisaje**.

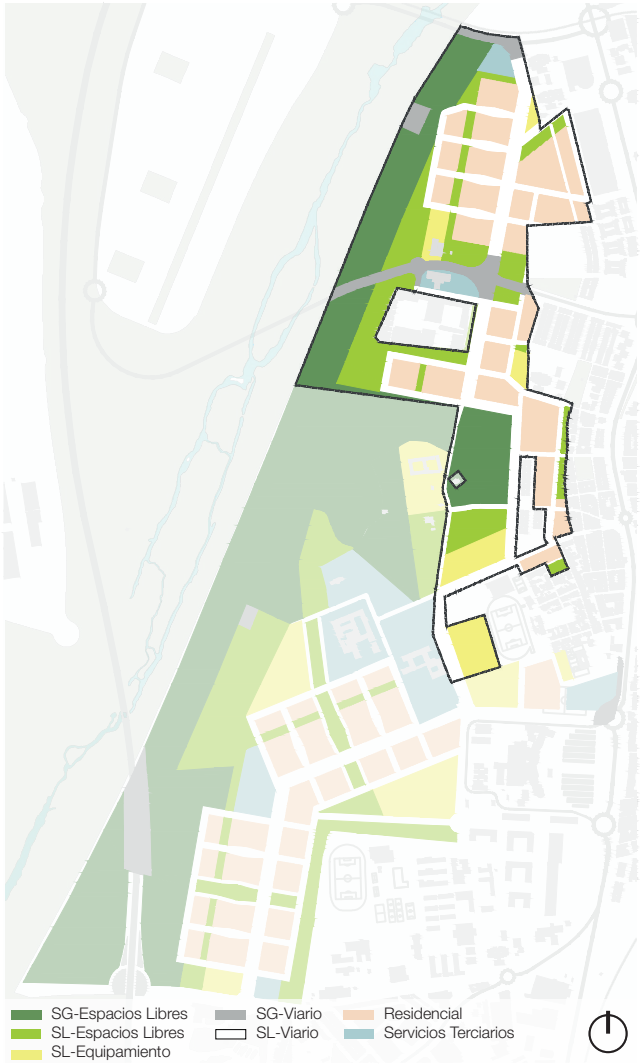
Por otro lado, la alternativa 3 amplía la superficie del sistema general de espacios libres en hasta 10.000 m². Este incremento tiene como objetivo integrar en la ordenación el mayor número posible de vegetación existente, como es el caso del entorno de la ermita donde se localiza una gran superficie de pinar. La preservación y la integración de estas áreas verdes son fundamentales para mantener la biodiversidad y ofrecer espacios recreativos de calidad. A consecuencia de ello, esta propuesta dispone de una menor superficie lucrativa, apostando por la **densificación y el menor consumo de suelo**. Esta estrategia de densificación permite un uso más eficiente del suelo disponible, reduciendo la expansión urbana descontrolada y promoviendo un desarrollo más sostenible.

En cuanto a la localización de los equipamientos comunitarios, la alternativa 3 opta por una distribución que permite el acceso desde las viviendas con desplazamientos inferiores a 500 m.

Por último, el diseño de los pasillos verdes transversales que comunican las parcelas residenciales favorece la movilidad peatonal entre manzanas. Estos pasillos verdes no solo proporcionan rutas seguras y agradables para los peatones, sino que también contribuyen a la **creación de un entorno urbano más saludable y sostenible**.

5. Claves de la ordenación seleccionada

Alternativa 3



	ALT 3	
SUPERFICIE DE SUELO	**m2s**	**%**
Sistema General	**157.987**	**27%**
Sistema General Espacios Libres	130.820	23%
Sistema General Viario	27.167	5%
Dotaciones	**134.193**	**23%**
Espacios libres	91.985	16%
Equipamientos	42.208	7%
SUPERFICIE NETA	**288.228**	**50%**
SUPERFICIE BRUTA	**582.641**	**100%**
EDIFICABILIDAD	**m2t**	**%**
Residencial	**299.944**	**90%**
Residencial libre	166.636	56%
Residencial protegido	133.308	44%
Servicios Terciarios	**33.327**	**10%**
EDIFICABILIDAD	**333.270**	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,57	
VIVIENDAS	**Ud.**	**%**
Vivienda libre	**1.480**	**50%**
Vivienda protegida	**1.481**	**50%**
VIVIENDAS	**2.961**	
Nº Habitantes	7.106	
DENSIDAD Viv/Ha	51	

Alternativa seleccionada

La alternativa 3 se corresponde con la ordenación detallada propuesta en el concurso para la ordenación de los Terrenos de Quarto.

En la ordenación, se propone un eje principal que recorre el sector de norte a sur, atravesando las parcelas residenciales. A diferencia de las alternativas 1 y 2, se elimina el eje situado al límite del DPMT con el objetivo de desdibujar el límite con el entorno natural del río Guadaíra, mejorando su integración en el sector.

La continuidad de la trama urbana del barrio de Bellavista se logra mediante la extensión de las calles existentes, lo que facilita la integración de nuevas parcelas residenciales. Esto significa que las nuevas áreas residenciales se conectarán de manera coherente con el tejido urbano ya establecido.

El frente del río Guadaíra se incorpora al anillo verde de Sevilla, una red de espacios verdes que rodea la ciudad. Esto se logra mediante la creación de una banda de Sistema General de Espacios Libres a lo largo del río.

Se plantean los pasillos verdes que atraviesan las parcelas residenciales de norte a sur, proporcionando rutas peatonales y ciclistas entre ellas.

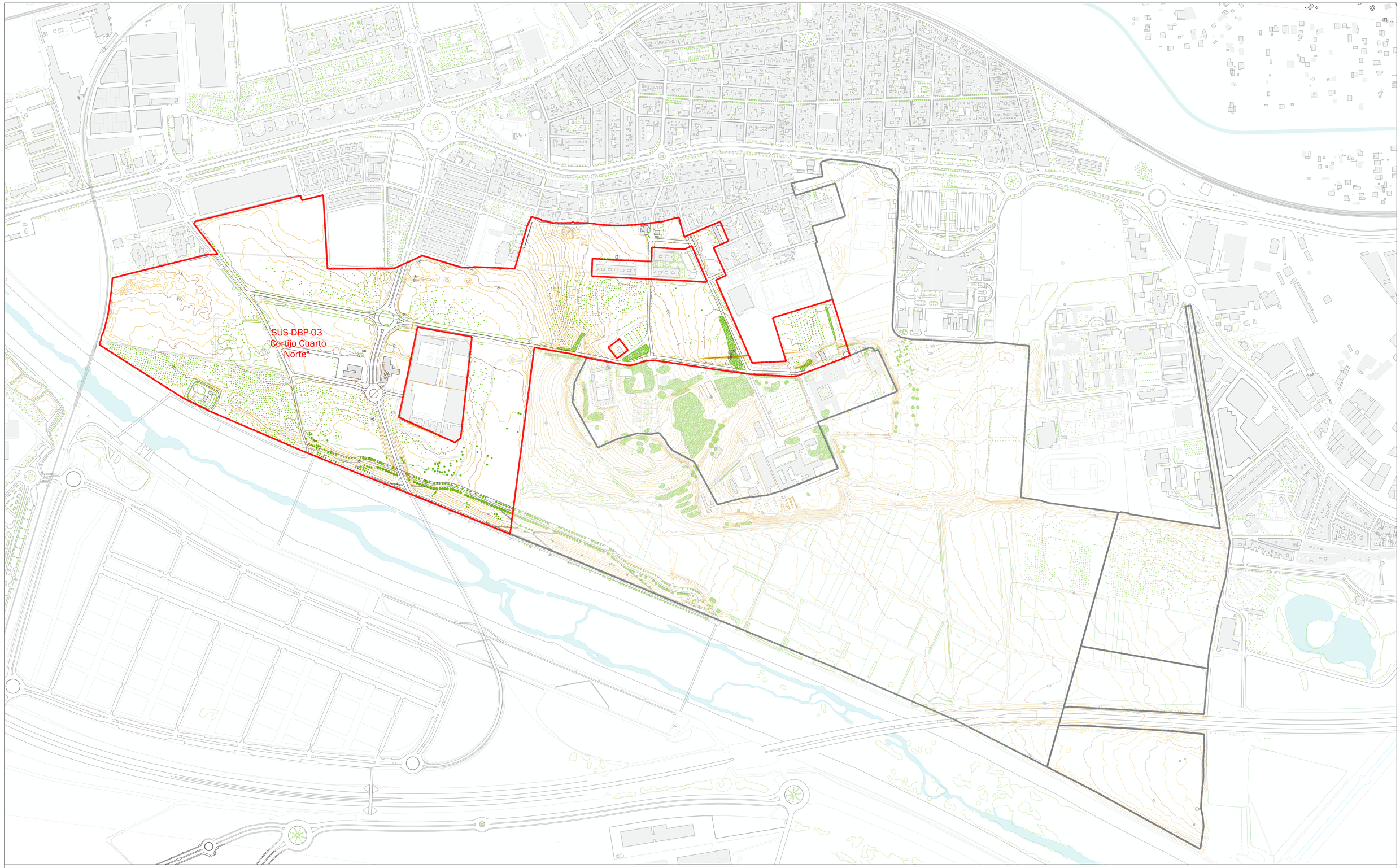
Los edificios existentes de los silos quedan recogidos en parcelas de equipamiento local y servicios terciarios, integrándolos en el tejido urbano como elementos funcionales y culturales.

En cuanto al entorno de la ermita, se propone una parcela mucho más amplia de Sistema General de Espacios Libres, respecto a lo propuesto en el Plan General, para abarcar un mayor ámbito de vegetación existente.

6. Cartografías

RE-01 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA

RE-02 USOS DEL SUELO. CALIFICACIÓN



DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN SUS-DBP-03
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422.001

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE" 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

MARZO 2025

PLANO

RESUMEN EJECUTIVO

RE-01

ESCALA

A1 1:4.000

SEVILLA ACTIVA

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 SUS-DBP-03
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422.001

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SUS-DBP-03 "CORTIJO CUARTO NORTE" 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

MARZO 2025

PLANO

RESUMEN EJECUTIVO

RE-02

ESCALA

A1 1:4.000

SEVILLA ACTIVA

Diputación Sevilla

EDDEA Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
Calle José Delgado Brackenbury, 9, 41011
Sevilla
+34 954 287 040
eddea@eddea.es

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

AENOR
QUALITY MANAGEMENT
ISO 9001