SEVILLA ACTIVA M.P. S.A.U
REGISTRO DE ENTRADA
06/05/2025 09:50
ENTRADA NÚMERO: 396



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

PLAN ESPECIAL “CORTIJO DEL CUARTO”

Sevilla

INICIATIVA
SEVILLA ACTIVA MP SAU
EQUIPO
eddea Arquitectura Urbanismo SLP y FACTOR(IA) arquitectura ingeniería urbanismo
GES TEMA SUR Gestión Técnica Medioambiental Sur

FECHA
MAYO 2025

1 INTRODUCCIÓN 3
1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 3
1.2 JUSTIFICACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL 3
1.3 MOTIVACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL 4
1.4 CONTENIDOS DEL DOCUMENTO 4
1.5 INICIATIVA 5
1.6 EQUIPO REDACTOR 5
2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN 6
2.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN 6
2.2 OBJETIVOS DEI PLAN ESPECIAL 14
3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Especial 16
3.1 ALCANCE 16
3.2 CONTENIDOS DEL PLAN Especial 17
4 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 19
4.1 ALTERNATIVA 0. No Desarrollo del Plan 19
4.2 ALTERNATIVA 1. Ordenación detallada PGOU 19
4.3 ALTERNATIVA 2. Ordenación detallada Masterplan 20
4.4 ALTERNATIVA 3. Ordenación detallada Concurso 21
5 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN 22
5.1 PRINCIPIOS PARA LA ORDENACIÓN 22
5.2 DOTACIONES 23
5.3 LA RED VIARIA DE COMUNICACIÓN 24
5.4 USOS LUCRATIVOS 26
5.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA 27
5.6 CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN 27
6 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ámbito territorial 31
6.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN 31
6.2 INVENTARIO AMBIENTAL 35
7 EFECTOS PREVISIBLES 61
7.1 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO 61
7.2 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO 62
7.3 AFECCIONES SOBRE LOS RIESGOS NATURALES 65
7.4 AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL 65
7.5 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO 65
8 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 66
8.1 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES TERRITORIALES 66
8.2 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES 70
9 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 73
10 MEDIDAS PREVISTAS 75
10.1 MEDIDAS GENERALES EN FASE DE DISEÑO 76
10.2 MEDIDAS GENERALES EN FASE DE OBRAS 76
10.3 MEDIDAS ESPECÍFICAS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO 79
10.4 MEDIDAS ESPECÍFICAS SOBRE LA GESTIÓN Y USO SOSTENIBLE DE RECURSOS 79
10.5 MEDIO AMBIENTE URBANO Y DISEÑO DE ESPACIOS VERDES 80
10.6 MEDIDAS ESPECÍFICAS SOBRE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 80
10.7 MEDIDAS ESPECÍFICAS DE OPTIMIZACIÓN ENERGÉTICA Y TÉCNICAS SOSTENIBLES 80
11 LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO 81
11.1 ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MATERIA OBJETO DE PLANIFICACIÓN Y SU ÁMBITO TERRITORIAL, DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL, ECONÓMICA Y SOCIAL Y DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES 81
11.2 DISPOSICIONES PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GEI Y PREVENIR EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO 82
11.3 COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA 83
11.4 INDICADORES QUE PERMITAN EVALUAR LAS MEDIDAS ADOPTADAS 83
11.5 ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE CONSUMO ENERGÉTICO Y GEI 84
12 SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN 85
12.1 VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS AMBIENTALES GENERALES 85
13 ANEXO I. PLANOS 88
14 RESUMEN EJECUTIVO 89
15 PLANOS RESUMEN EJECUTIVO 94

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento denominado Documento Ambiental Estratégico conforma, junto con el Avance (Borrador) del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" (Sevilla), la documentación necesaria para la **Solicitud de Inicio del procedimiento simplificado** de **Evaluación Ambiental Estratégica**, para el pronunciamiento del órgano ambiental y la emisión por parte del mismo del preceptivo Informe Ambiental Estratégico con el que continúe la tramitación urbanística del Plan.

1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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

Posteriormente, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) incorpora como área de oportunidad la zona denominada "R20 Cortijo del Cuarto", donde se incluyen suelos de Sevilla y Dos Hermanas. En la misma 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 sociedad de EDDEA y Factor(IA) resultó adjudicataria de los trabajos.

El documento de avance del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" se entrega junto con este Documento Ambiental Estratégico para conformar la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento simplificado, tal y como se justificará y detallará en el presente documento.

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL

El 11 de marzo de 2015, se publica, en el BOJA nº 48 de 2015, el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía.

Con esta adaptación la evaluación ambiental de planes y programas pasa a denominarse evaluación ambiental estratégica, estableciéndose así dos categorías; la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la evaluación ambiental estratégica simplificada, procedimientos entre los cuales existen importantes diferencias relativas a los plazos establecidos para la tramitación (2 años para la ordinaria y 5 meses para la simplificada).

El artículo 40 de la Ley 7/2007 (GICA) modificado por este Decreto-Ley, fue también posteriormente modificado por la nueva Ley de Urbanismo de Andalucía, la LISTA. Respecto a la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, establece lo siguiente:

"*1. En el marco de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación urbanística, en función del objeto y del alcance de las determinaciones que para los mismos se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se someterán a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en este artículo, siguiendo los trámites y requisitos del procedimiento que se establece en los artículos 38 y 39.*

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.”

Por tanto, en cuanto que el instrumento de ordenación propuesto es un **Plan Especial**, este debe someterse al procedimiento ambiental de **Evaluación Ambiental Estratégica simplificada**.

1.3 MOTIVACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL

Conforme a la normativa descrita en el artículo 40 de la Ley 7/2007 (GICA), modificada por el Decreto-Ley 3/2015, y la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, el instrumento de ordenación propuesto corresponde a un **Plan Especial**, encuadrado en el epígrafe c) del apartado 4, que establece que los planes especiales se someten a un **procedimiento ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

Esta elección se justifica en que el Plan Especial propuesto, al tratarse de una modificación menor en los instrumentos de ordenación urbanística, requiere una evaluación simplificada conforme a los parámetros definidos en la legislación vigente.

1.4 CONTENIDOS DEL DOCUMENTO

El anteriormente citado Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), el cual fue posteriormente modificado por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Esta última determina el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, y establece en su apartado 1 el contenido del preceptivo documento ambiental estratégico que debe acompañar a la solicitud, junto con el borrador del plan:

“Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico.

1. *El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:*

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.

j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”

En base a estos contenidos se ha elaborado el presente Documento Ambiental Estratégico que acompaña a la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada.

1.5 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.

1.6 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 OTQ liderado por la UTE EDDEA Factor(IA), con CIF: U75527333 y domicilio a efecto de notificaciones José Delgado Brackenbury nº 9, 41011, Sevilla.

Los miembros de la UTE que forman parte del equipo redactor han sido:

Dirección:

José María de Cárdenas Domínguez-Adame

Miguel Ángel Rojas Rodríguez

Cristina Salazar Ramírez

José Antonio Ruiz Villén

Javier Olmedos Granados

María Rocío Vázquez Romero

Equipo técnico

Rosa Estrada López

Claudia Rojas Lavado

María Murillo Romero

Agustín González León

Consultor ambiental

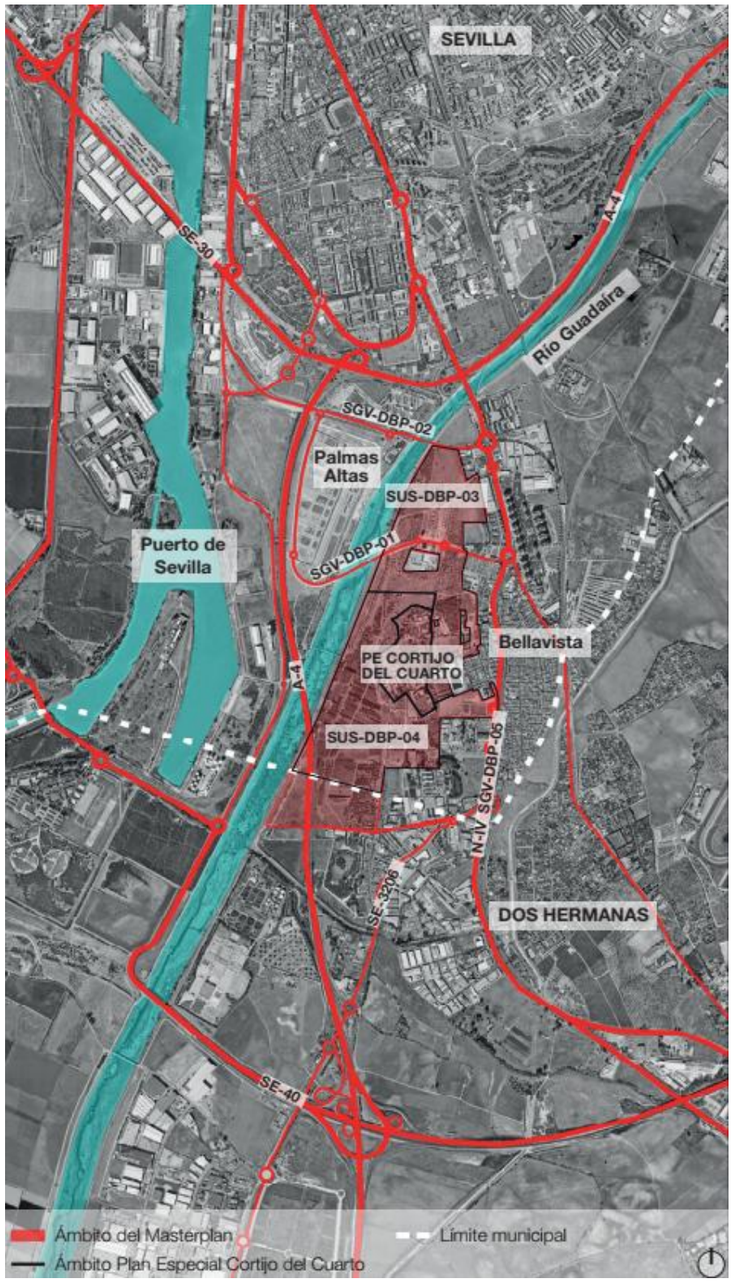
Fernando Rodríguez Correal	*Biólogo Colegiado COBA 739*	Coordinación ambiental
Víctor Manuel Casares Ortega	*Lic. Ciencias Ambientales*	Técnico de redacción
Nuria Jiménez Martínez	*Grado arquitectura*	Apoyo general

2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

2.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

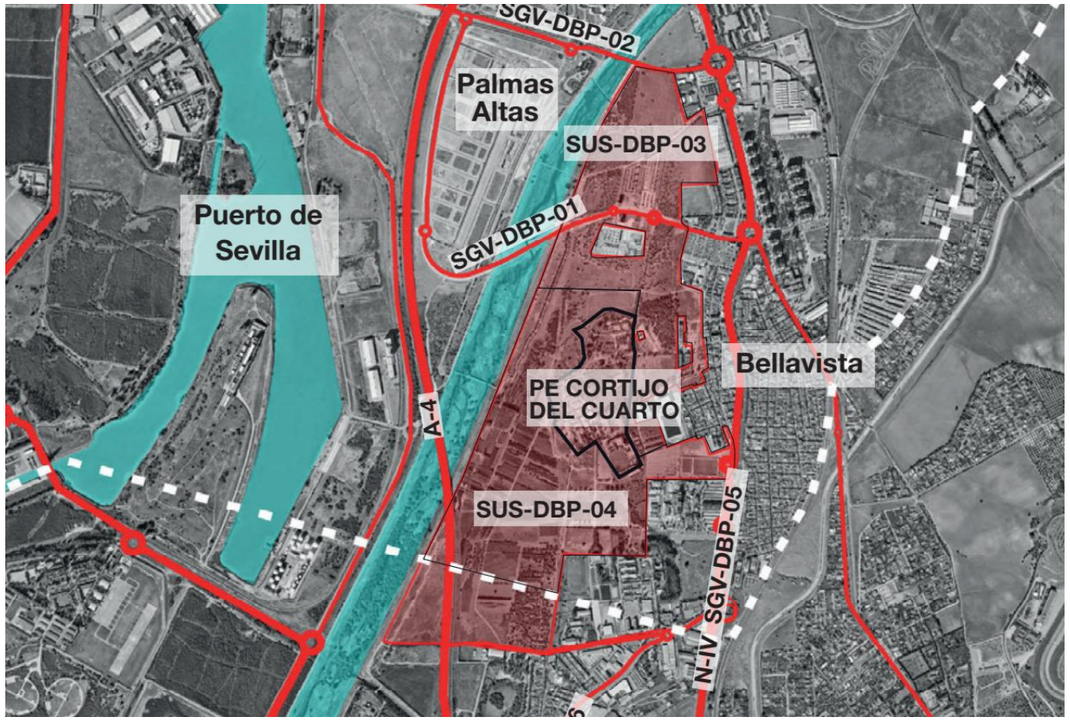
Los terrenos objeto de evaluación ambiental se ubican en el núcleo urbano de la ciudad de Sevilla. De acuerdo con el Borrador del Plan Especial, el ámbito de actuación de este Masterplan que abarca la totalidad de los Terrenos de Quarto, incluye los sectores de suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Sevilla SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" y SUS-DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur", y el suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Dos Hermanas SEN-3 "Cortijo del Cuarto", y el ámbito del Plan Especial "Parque Cortijo de Cuarto".

Además de ello, se incluye el ámbito de suelo urbano no consolidado del PGOU de Sevilla del Plan Especial "Cortijo de Cuarto".



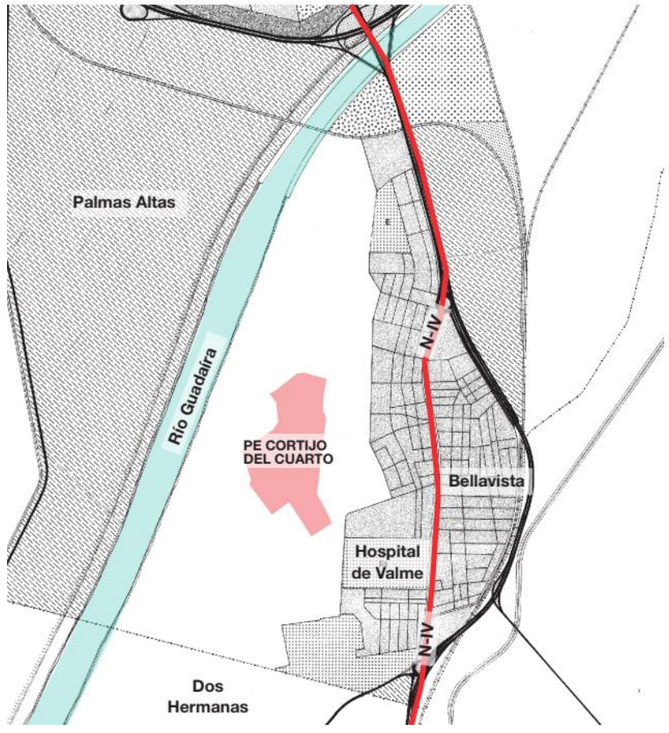
Terrenos del Cuarto (sombreado rojo), en Sevilla y Dos Hermanas. Fuente: Borrador Plan Especial.

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



Delimitación del ámbito del Plan Especial (línea negra continua), en los terrenos del Cuarto, dentro del término municipal de Sevilla. Fuente: Borrador del Plan Especial.

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



Huella del ámbito de estudio del Plan Especial sobre la Estructura del Territorio Municipal del PGOU de Sevilla de 1987. Fuente: Borrador del Plan Especial.

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.

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

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

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

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

Edificabilidad máxima: 0.5 m2t/m2s

Alturas máximas permitidas:3. La cual estaría en orden de la sostenibilidad urbanística de los terrenos.

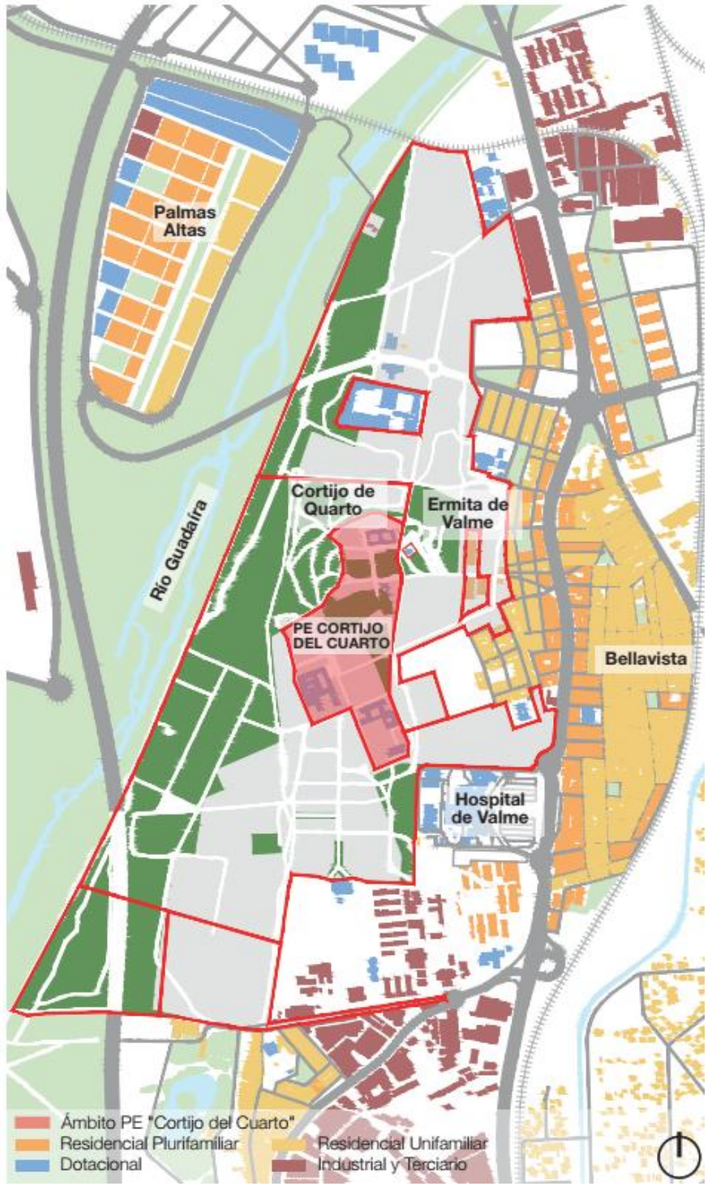
Red viaria principal



Red viaria principal en el ámbito de estudio. Fuente: Borrador del Plan Especial.

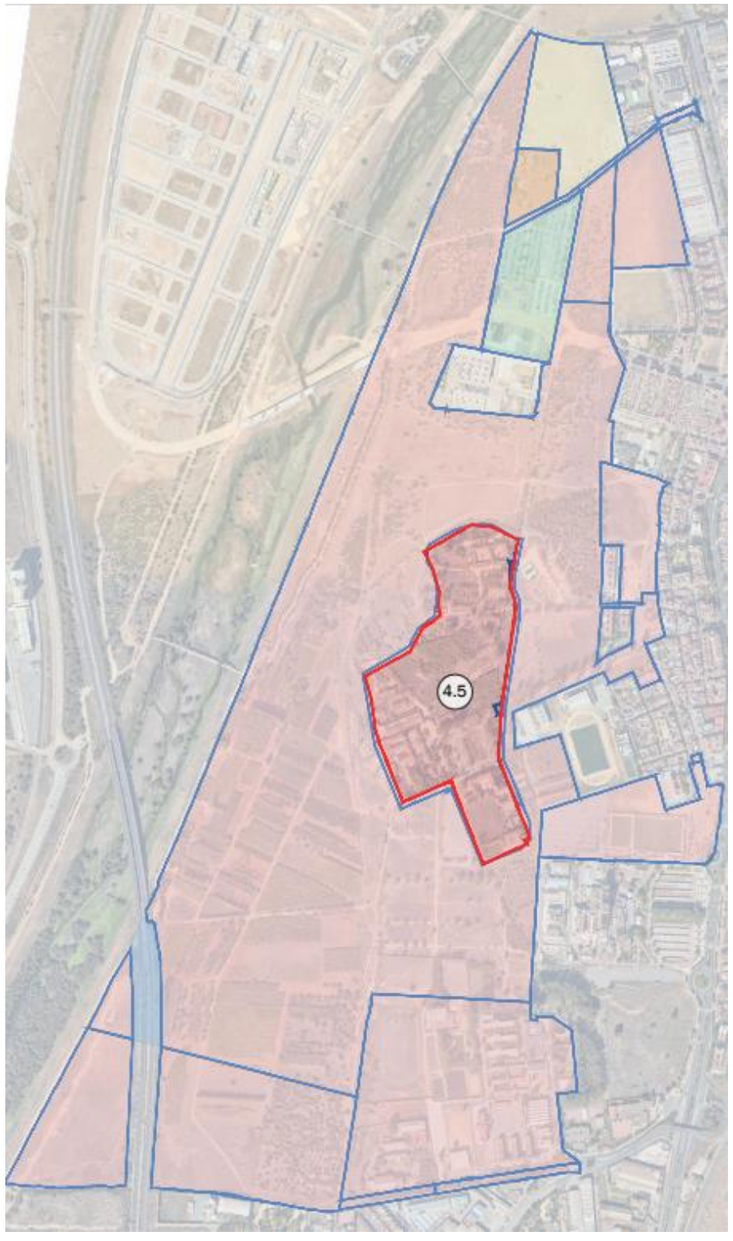
En relación a los usos actuales del suelo, se trata de un ámbito rodeado de usos urbanos, fundamentalmente residenciales, con superficies destinadas a dotaciones, espacios verdes, usos terciarios e industriales:

Usos del suelo



Usos del suelo en el ámbito de actuación. Fuente: Borrador del Plan Especial.

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



Finca registral. Fuente: Borrador del Plan Especial.

Se localiza un solo propietario (Diputación de Sevilla / Sevilla Activa) con un porcentaje de suelo del 100,00%. La promoción del desarrollo urbanístico de estos terrenos está a cargo de Sevilla Activa MP SAU. En cuanto a catastro, las fincas no se corresponden exactamente con la registral, siendo estas 4 mayores en número.

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

SUPERFICIE

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

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - CATASTRO

Referencia catastral	Superficie catastral (m2)	PE "Cotijo del Cuarto"
41900A030000040001OU 41900A030000040000IY	126.909	126.909
41900A030000250000IE	23.380	22.798
41900A030000260001OD	4	4
		149.711

2.1.1 ELEMENTOS DE INTERÉS PREEXISTENTES.

El ámbito del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" se encuentra rodeado en la actualidad por suelos de predominante uso residencial, terciario y dotacional. 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 ámbito objeto de este Avance y del Quarto:

1) La **Ermita de Nuestra Señora de Valme** que acoge anualmente una de las manifestaciones iconográficas más 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.



Ermita de la Virgen de Valme. Fuente: Borrador del Plan Especial.

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.

2) 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.

3) La **estructura urbana** del viario preexistente y programada, conexión con el entorno.

4) El **Hospital de Valme**, equipamiento sanitario de gran rango del área.

5) **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, microhábitats, y oportunidades para la coexistencia de especies.

Las edificaciones, infraestructuras y elementos singulares actualmente existentes en el sector aparecen representados a continuación:



Topografía y principales elementos en el sector. Fuente: Borrador del Plan Especial.

2.1.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

a) Instalaciones eléctricas.

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

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

b) Instalaciones de EMASESA.

En primer lugar, las **canalizaciones de abastecimiento** que cruzan los terrenos son las siguientes:

- Arteria de ø 1000 mm FD que discurre paralela al cauce del Río Guadaíra por la margen izquierda del mismo. De esta, parte una canalización de Ø 400 mm F.D., de la cual se ramifica otra de Ø 150 mm F.C. en dirección sur hacia "Cortijo de Cuarto".
- Proyecto de EMASESA que contempla la conexión de la arteria de abastecimiento ø 1000 mm, la cual discurre por la margen izquierda del Guadaíra y conectará con la estación elevadora de agua potable de Bellavista, cruzando los terrenos de Cortijo por el camino de San Nicolás.

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

Los **colectores de saneamiento** que actualmente cruzan los terrenos son las siguientes:

- 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:

- Colector Ovoide tipo I de altura 1500 mm en HA, que discurre por la carretera de acceso a la EBAR, por el norte.
- Colector ø 500 mm HM (hormigón en masa) de servicio al cuartel de la Policía.
- 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:

- Ovoide1800 HM.
- Un colector ø 315 PVC.
- En la calle Camino de La Ermita, sale un colector ø 500 mm HM que conecta con el G 2100 mm x 2200 HM.

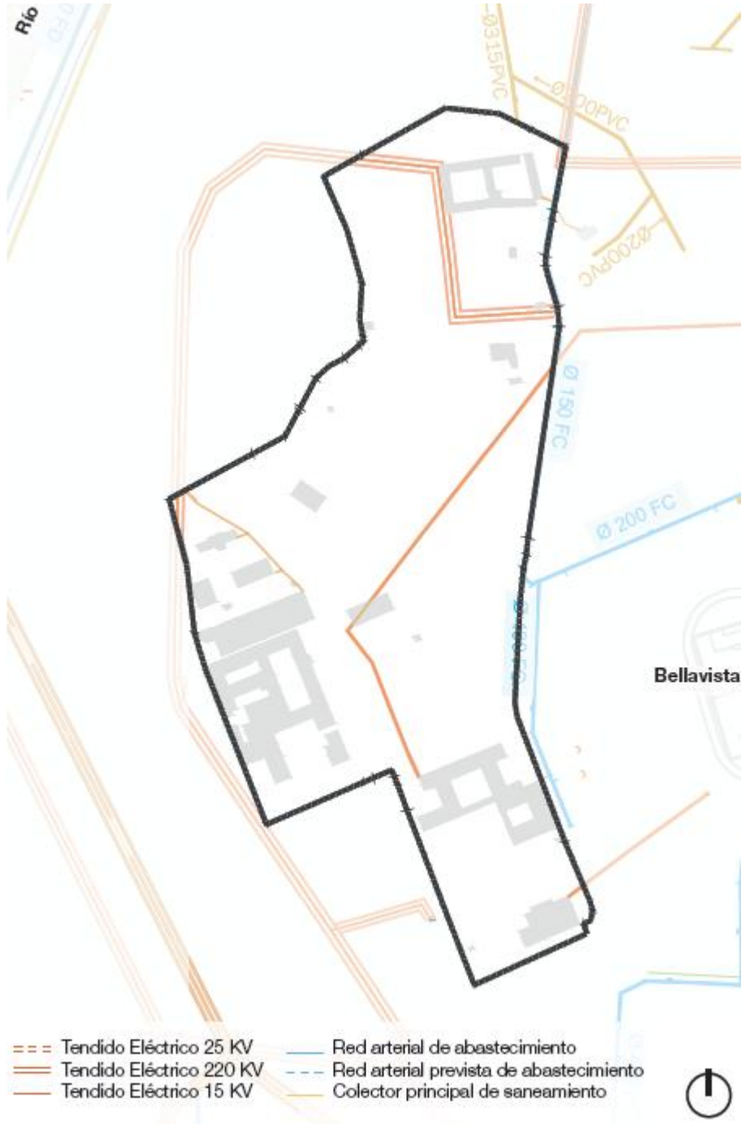
Otros Servicios

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.

Se muestran en las siguientes imágenes las infraestructuras existentes en el sector, de acuerdo con el Borrador del Plan Especial:



Infraestructuras existentes. Fuente: Borrador del Plan Especial.

2.1.3 EDIFICACIONES PREEXISTENTES

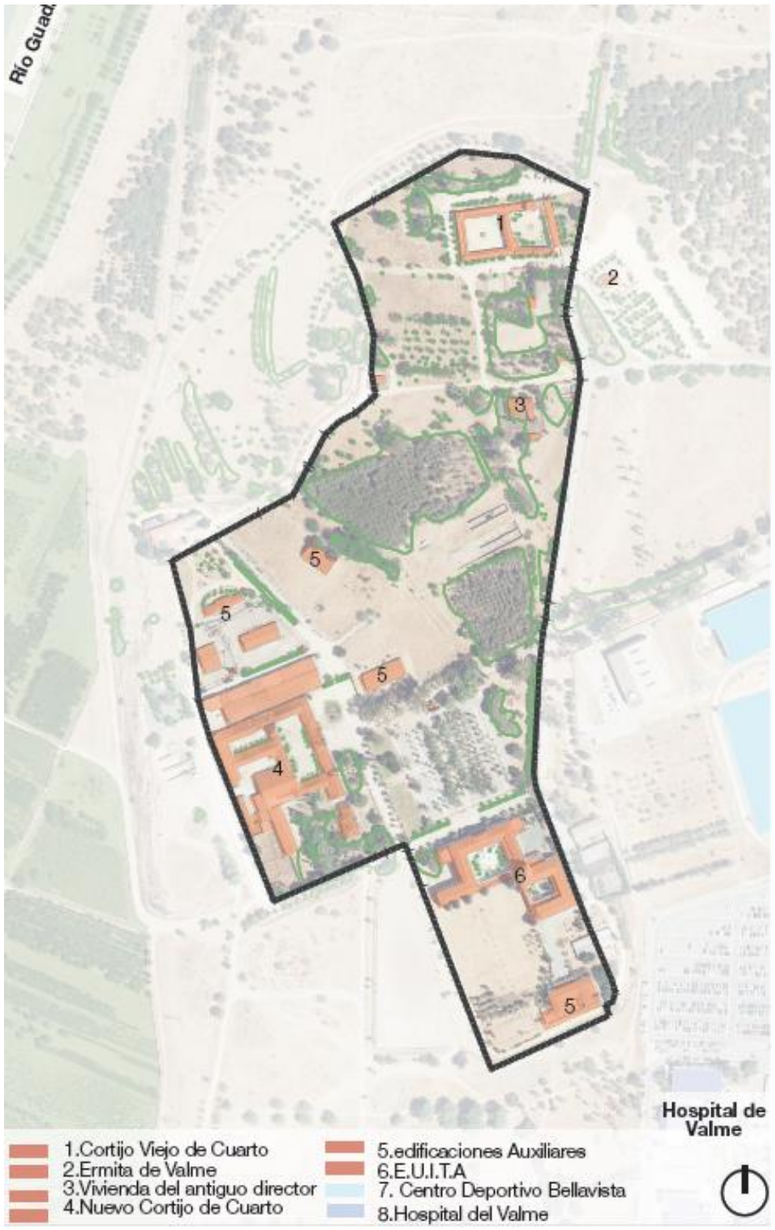
Dentro del ámbito del P.E. Cortijo de Cuarto se encuentran varias edificaciones de gran valor histórico, cultural y arquitectónico.

A continuación, se detallan las principales construcciones existentes:

- **Cortijo Viejo de Cuarto (**1): Actualmente alberga la Asociación Nacional de Criadores de Caballos de Pura Raza Española (ANCCE). A pesar de las adaptaciones, conserva importantes elementos de su arquitectura original.
- La **Torre Almohade del Cortijo de Cuarto** (1): Declarada Bien de Interés Cultural (BIC) en 1985, esta torre constituye uno de los elementos patrimoniales más representativos de la zona. Construida durante la época almohade, su función principal era la vigilancia y defensa, integrándose dentro del sistema de fortificaciones defensivas de la región. La torre presenta tiene dos plantas más una azotea, con una estructura de planta cuadrada construida en ladrillo con un buen estado de conservación, la cimentación existente es vestigio romano.
- Cortijo Nuevo de Cuarto (4): Ubicado al suroeste del ámbito, también es una construcción significativa dentro del área.
- Antigua Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos Agrícolas (E.U.I.T.A) (6): Se encuentra al sur y forma parte del legado educativo de la zona.
- Edificaciones auxiliares de los Cortijos (5): Dentro del área del Cortijo de Cuarto, también existen diversas construcciones relacionadas con los cortijos que complementan el conjunto arquitectónico.

Exteriores relevantes para la ordenación:

- Ermita de Valme: Ubicada al noreste, esta ermita tiene relevancia para la ordenación y conservación del patrimonio local.
- Edificios Residenciales: Localizados al este, también son importantes para la organización urbana del área.



Edificaciones existentes. Fuente: Borrador del Plan Especial.

2.2 OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

Se formula el presente documento en el marco de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA); un nuevo Plan Especial que adapte todas sus determinaciones al nuevo marco legislativo y normativo, conforme al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la GICA.

El artículo 70 de la LISTA establece que "*Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación urbanística en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.*"

Así, la finalidad de la redacción de este documento es la ordenación detallada del suelo que integra el ámbito del "Plan Especial Cortijo Cuarto". Se desarrollan las determinaciones que para este ámbito fija el P.G.O.U. de Sevilla.

SUPERFICIE DE SUELO	m2s	%
Sistema General	**0**	**0%**
Sistema General Espacios Libres	0	0%
Sistema General Viario	0	0%
Dotaciones	**0**	**0%**
Espacios libres	0	0%
Equipamientos	0	0%
SUPERFICIE NETA	**155.912**	**100%**
SUPERFICIE BRUTA	**155.912**	**100%**

EDIFICABILIDAD	m2t	%
Residencial	**0**	**0%**
Residencial libre	0	0%
Residencial protegido	0	0%
Servicios Terciarios	**77.956**	**100%**
EDIFICABILIDAD	**77.956**	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,50	

Cuadro 1. Resumen de parámetros del PGOU

Con respecto a la calificación del suelo, desde el PGOU de Sevilla de 2006 se determina que los suelos del ámbito están calificados con uso pormenorizado de Servicios Terciarios en la subzona de Edificación terciaria abierta (ST-A). Las Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A) son las definidas en el artículo Artículo 12.12.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

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

Edificabilidad máxima: 0.5 m2t/m2s

Alturas máximas permitidas: 3

Condiciones de uso:

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

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

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

• Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.

• La proporción máxima será de unas viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie

construida por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

• Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.

• Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

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

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

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

El objeto principal es dar cumplimiento al desarrollo previsto en el PGOU de Sevilla, que establece en el ámbito de estudio que "*se redactará un Plan Especial de Ordenación de Usos Terciarios que -junto a la ordenación de estos servicios y otros objetivos encomendados desde el PGOPU- también atenderá a la concreción de las condiciones y parámetros de edificación en el ámbito y entorno del Cortijo del Cuarto*".

"*Dicho PE incluirá la protección de los bienes del Patrimonio emergentes y existentes en el subsuelo*".

Condiciones de protección y ordenación

Obras permitidas en la torre:

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

Obras permitidas en el resto del Cortijo del Quarto:

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

Cabe señalar asimismo que es preciso buscar una ordenación que sea coherente entre los cinco ámbitos que componen los Terrenos de Quarto. Se proponen así los siguientes ejes fundamentales que deben perseguirse:

1. Inclusividad / Pertenencia: la propuesta debe tener como objetivo la regeneración social del área a través de un modelo de ciudad accesible e inclusivo para todos los habitantes, haciendo que estos sean capaces de identificarse con este espacio natural y urbano. Para su desarrollo será de vital importancia la gestión de procesos participativos a lo largo del proyecto.
2. Conectividad: para garantizar la inclusividad debe diseñarse una propuesta en la que la movilidad sostenible y el acceso del peatón a los espacios sea protagonista. Con este fin se definirá el viario, la red de transporte público, en autobús y metro, y de carril bici de manera que todos los espacios estén conectados y que la conexión entre ellos sea amable.
3. Habitabilidad: a través de la conservación de las infraestructuras naturales del área, de la liberación del suelo, de la mejora y ampliación de los equipamientos urbanos y de la implantación del parque de vivienda social, se debe defender un modelo de ciudad habitable e inclusivo. La habitabilidad se confiará a generosas secciones de viario, a la abundancia de espacios libres, a las manzanas residenciales diseñadas para acoger a una variedad infinita de nuevos residentes con su riqueza tipológica, o el tratamiento de las zonas libres y áreas de juegos y equipamientos.
4. Productividad: se propondrá un modelo de ciudad activa en el que, a través de la implantación de usos terciarios diversificados y equipamientos, se produzcan sinergias y actividades económicas capaces de dar autonomía al área.

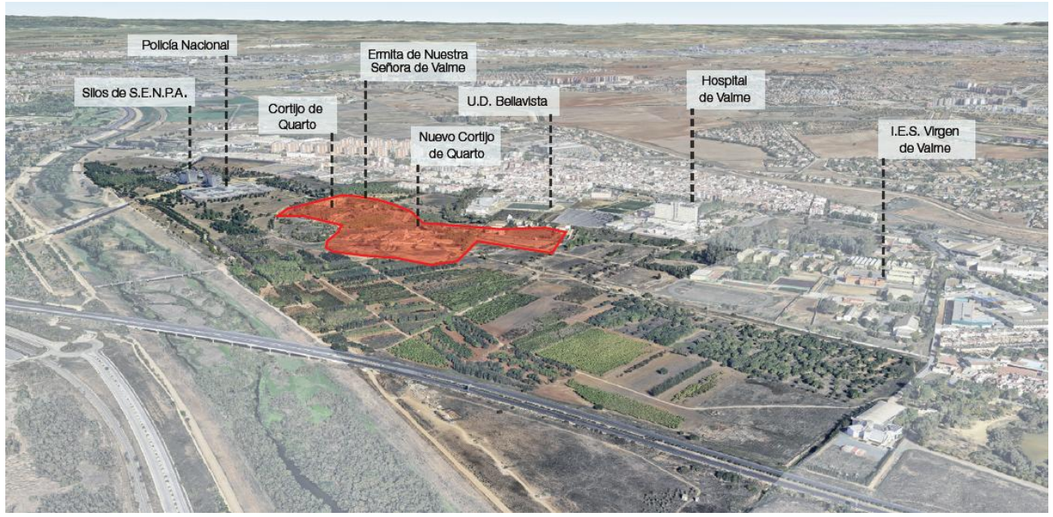
En definitiva, se trata de una iniciativa que debe abogar por un equilibrio entre la conservación del patrimonio natural y cultural, y el desarrollo sostenible, fomentando la regeneración social y la innovación como pilares fundamentales para el futuro de esta área.

Para ello, el Plan Especial llevará aparejado los correspondientes estudios de movilidad, paisajístico, impacto ambiental, impacto en la salud, acústicos, de sombra, así como de arbolado y jardines, lo que se traducirá en mejoras en la ciudad.

3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

3.1 ALCANCE

El Plan Especial a elaborar es un documento de alcance parcial a escala municipal, que establece, en el marco de los Instrumentos de ordenación urbanística, la ordenación urbanística detallada en un ámbito de suelo concreto delimitado en este caso por el PGOU y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del ámbito del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actual y previsible a medio plazo.



La finalidad de la redacción del Plan Especial es la ordenación detallada del Suelo que integra el PE "Cortijo Cuarto". Se desarrollan las determinaciones que para este ámbito fija el P.G.O.U. de Sevilla.

El Documento de Planeamiento se redacta a instancias de 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. Se ordenan unos terrenos parcialmente de su propiedad, en el ámbito de los Terrenos de Quarto, divididos en cinco ámbitos en Sevilla y Dos Hermanas, de los cuales el presente se corresponde con el PLAN ESPECIAL CORTIJO CUARTO de Sevilla.

Manteniendo y completando los objetivos establecidos por la ficha del PGOU, el PE "Cortijo de Cuarto" 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.

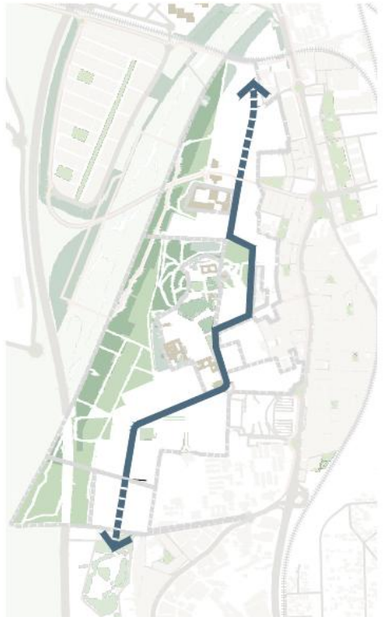
Estrategia 4. Pasillos verdes transversales

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.

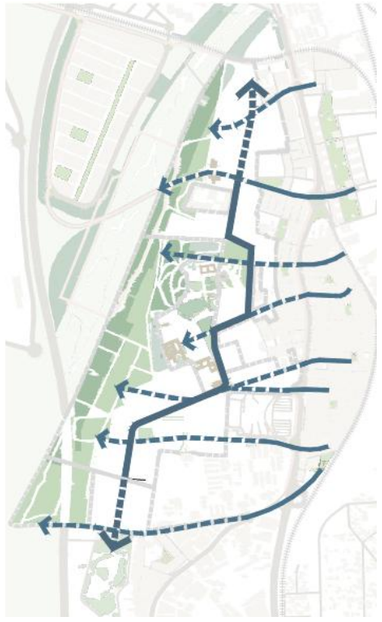
Estrategia 5. Conservación del patrimonio cultural y natural

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.

Creación de eje principal viario



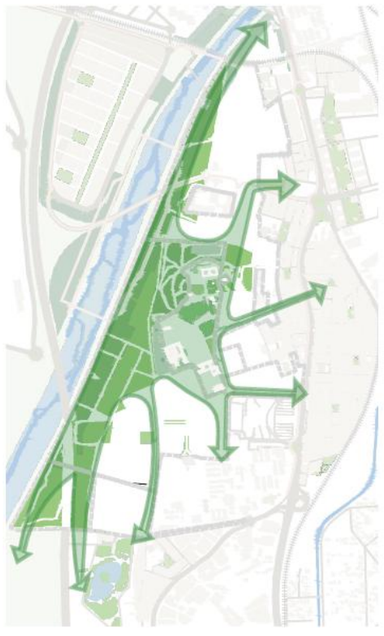
Continuidad de la trama urbana



Integración Anillo verde de Sevilla

Conservación del patrimonio cultural y natural

Pasillos verdes transversales





Estrategias generales de ordenación. Fuente: Borrador del Plan Especial.

3.2 CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL

El Borrador del Plan Especial presentado para la solicitud de inicio de EAE simplificada se estructura en los siguientes contenidos:

ANTECEDENTES

1. Objeto
2. Antecedentes
3. Justificación del instrumento de ordenación.
4. Iniciativa.
5. Equipo redactor.

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Objetivos generales y estrategia de ordenación
2. Alternativas de la ordenación del Documento de Avance/Borrador P.E. "Cortijo del Cuarto"
3. Evaluación de las alternativas
4. Claves de la ordenación seleccionada
5. Justificación del cumplimiento de la legalidad urbanística

Una vez iniciado el trámite, la documentación urbanística del Plan Especial constará de los siguientes contenidos:

- DOCUMENTO I. MEMORIA. Este documento estará compuesto por:

a) Antecedentes.

b) Memoria de información, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afectan de la planificación territorial.

c) Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación.

d) La Memoria de gestión y ejecución desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero, el informe de sostenibilidad económica de la actuación y de viabilidad económica, en los que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización. Del mismo se deducirá que esta actuación no representa coste alguno para la hacienda local.

- DOCUMENTO II. PLANOS. Se incluirán en este documento los planos:

  a) Información, que desarrollará la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

  b) Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística, tanto de información como de ordenación.

- DOCUMENTO III. NORMATIVA URBANÍSTICA. En este documento se desarrollará el marco normativo y planeamiento, el Plan Especial, las condiciones particulares y unas recomendaciones medioambientales, así como las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión.
- DOCUMENTO IV. PLAN DE ETAPAS.
- DOCUMENTO V. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- DOCUMENTO VI. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
- DOCUMENTO VII. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- DOCUMENTO VIII. RESUMEN EJECUTIVO. El Plan Especial finalizará con este documento en el que se describen resumidamente los objetivos, estructura, modelo de ordenación propuesto, las determinaciones del mismo y el plan de etapas.

4 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Entre la información a considerar en esta solicitud de inicio se encuentra la descripción de las distintas alternativas de ordenación, y la justificación de la propuesta adoptada.

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 39 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 que comprende el PE Cortijo Cuarto, 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.

Esta descripción de alternativas forma parte también del Documento Borrador del Plan Especial.

4.1 ALTERNATIVA 0. NO DESARROLLO DEL PLAN

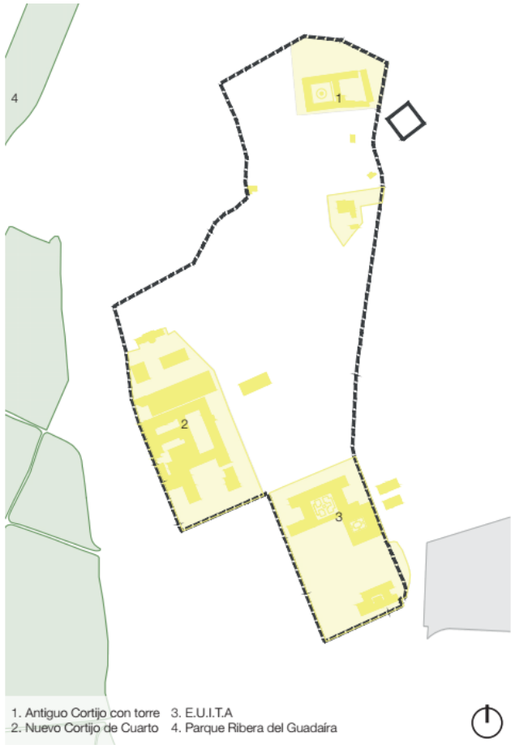
La alternativa 0 se corresponde con la no formulación del Plan Especial, manteniendo el uso actual de los terrenos. Esto reduce la actividad urbana y, como consecuencia, aminora el impacto ambiental. Sin embargo, afectará negativamente a la planificación de Sevilla y al mantenimiento de la reserva natural 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. Además, esta alternativa no mejoraría socioeconómicamente la zona, ya que no se conseguirían puestos de trabajo temporales ni permanentes debido a la falta de desarrollo urbanístico de los terrenos, lo cual limitaba la creación de empleo en la zona.

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.

Por otra parte, la ausencia de planeamiento supondría también la imposibilidad de ejecutar correctamente el nuevo eje de conexión norte-sur que, al ser tangente a este ámbito por el sur, incorporaría también el metro de Sevilla. Esto condicionaría el desarrollo del ámbito, lo que repercutiría muy negativamente en el proyecto integral de Cuarto para la ciudad.



	ALT 0	
SUPERFICIE DE SUELO	**m2s**	**%**
Sistema General	**0**	**0%**
Sistema General Espacios Libres	0	0%
Sistema General Viario	0	0%
Dotaciones	**59.338**	**38%**
Espacios libres	0	0%
Equipamientos	59.338	38%
SUPERFICIE NETA	**155.912**	**100%**
SUPERFICIE BRUTA	**155.912**	**100%**

EDIFICABILIDAD	**m2t**	**%**
Residencial	**0**	**0%**
Residencial libre	0	0%
Residencial protegido	0	0%
Servicios Terciarios	**0**	**0%**
EDIFICABILIDAD	**0**	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,00	

VIVIENDAS	**Ud.**	**%**
Vivienda libre	**0**	**0%**
Vivienda protegida	**0**	**0%**
VIVIENDAS	**0**	
Nº Habitantes	0	
DENSIDAD Viv/Ha	0	

4.2 ALTERNATIVA 1. ORDENACIÓN DETALLADA PGOU

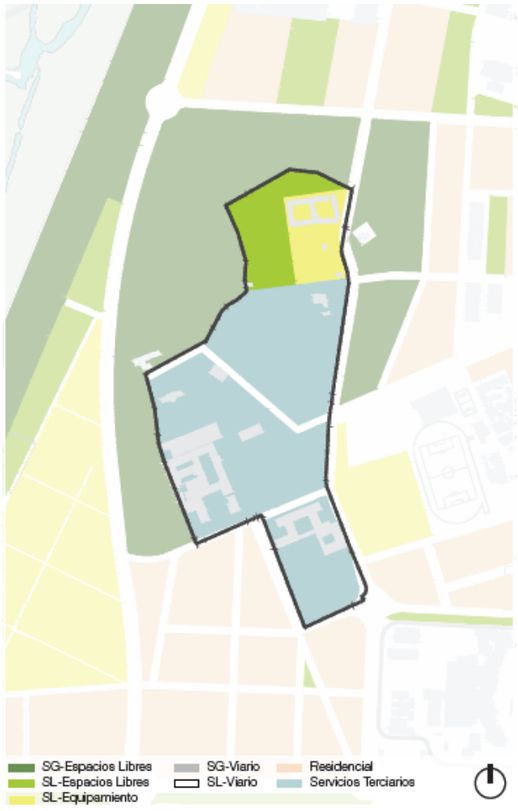
La Alternativa 1 es la que más se ajusta a la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Sevilla, ya que parte de sus directrices. El PGOU define el

P.E. "Cortijo de Cuarto" como un espacio estratégico entre dos sectores residenciales, destinado a un uso característico terciario y con un desarrollo pormenorizado de los usos dotacionales. Tal como refleja el plano, la ordenación delimita claramente el Cortijo Viejo como parcela de equipamiento y reserva el espacio libre al oeste, en la zona de mayor cota topográfica, sin establecer la necesidad de implementar Sistemas Generales dentro del ámbito.

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

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

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



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

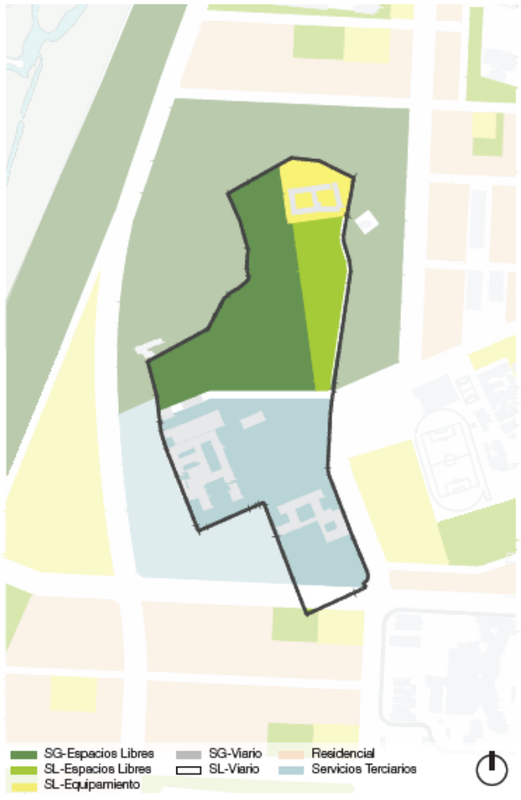
4.3 ALTERNATIVA 2. ORDENACIÓN DETALLADA MASTERPLAN

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

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

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

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



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

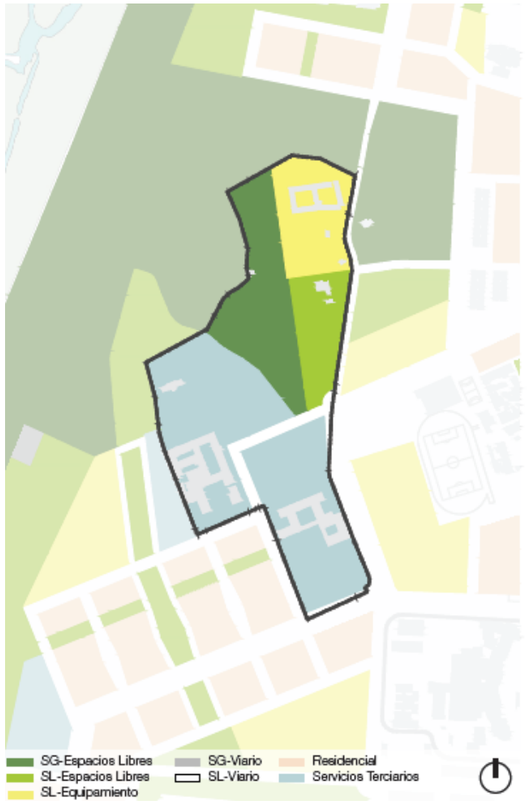
4.4 ALTERNATIVA 3. ORDENACIÓN DETALLADA CONCURSO

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

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

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

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



	ALT 3	
SUPERFICIE DE SUELO	**m2s**	**%**
Sistema General	**31.044**	**20%**
Sistema General Espacios Libres	31.044	20%
Sistema General Viario	0	0%
Dotaciones	**35.073**	**22%**
Espacios libres	15.599	10%
Equipamientos	19.474	12%
SUPERFICIE NETA	**124.868**	**100%**
SUPERFICIE BRUTA	**155.912**	**100%**

EDIFICABILIDAD	**m2t**	**%**
Residencial	**0**	**0%**
Residencial libre	0	0%
Residencial protegido	0	0%
Servicios Terciarios	**75.227**	**100%**
EDIFICABILIDAD	**75.227**	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,48	

VIVIENDAS	**Ud.**	**%**
Vivienda libre	**0**	**0%**
Vivienda protegida	**0**	**0%**
VIVIENDAS	**0**	
Nº Habitantes	0	
DENSIDAD Viv/Ha	0	

5 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

5.1 PRINCIPIOS PARA LA ORDENACIÓN

La finalidad de la redacción de este documento es la ordenación detallada del suelo que integra el ámbito del "Plan Especial Cortijo Cuarto". Se desarrollan las determinaciones que para este ámbito fija el P.G.O.U. de Sevilla.

El Documento de Planeamiento se redacta a iniciativa de 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. Se ordenan unos terrenos parcialmente de su propiedad, en el ámbito de los Terrenos de Quarto, divididos en cinco ámbitos en Sevilla y Dos Hermanas, de los cuales el presente se corresponde con el PLAN ESPECIAL CORTIJO CUARTO de Sevilla.

Se persiguen las estrategias generales de ordenación con la propuesta realizada del Plan Especial:

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.

5.2 DOTACIONES

El esquema de ordenación de las dotaciones del ámbito P.E. Cortijo de Cuarto se basa en una estructura jerarquizada de espacios libres de cuatro niveles que, en su conjunto, forman una red que se extiende por todo el ámbito de los terrenos de 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 ámbito y su entorno.

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

Se determinan los siguientes niveles de espacios libres:

Nivel 1. Sistema General de Espacios Libres

El ámbito P.E. Cortijo de Cuarto el primer nivel queda definido por una gran bolsa verde en las que el mantenimiento de las preexistencias naturales (como los pinares) y la conservación de su biodiversidad son las principales premisas.

Nivel 2. Sistema Local asociado a Sistema General

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

Nivel 3. Parques o plazas

El tercer nivel está formado por las bolsas de espacios libres de carácter más urbano y de menor dimensión que la anteriores.

Se trata de espacios de rango local que, en la ordenación propuesta, sirven de conexión entre espacios libres de distinto nivel, favoreciendo la permeabilidad de la trama urbana.

Nivel 4. Espinas peatonales

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

Equipamientos

La ordenación contempla la incorporación de equipamientos distribuidos en un radio máximo de 500 m 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.



Dotaciones. Fuente: Borrador del Plan Especial.

5.3 LA RED VIARIA DE COMUNICACIÓN

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.

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

Nivel 1. Sistema General Viario.

Se trata de un viario estructurante que recoge los principales accesos y conexiones del sector con la ciudad y con otras vías importantes. En este sector no se encuentra ningún sistema general viario. No obstante, en su entorno se sitúan la Autovía A-4 y la carretera nacional IV.

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.



Red viaria. Fuente: Borrador del Plan Especial.

TRANSPORTE PÚBLICO Y CICLO VÍAS

En lo que respecta al diseño de las líneas de transporte público y ciclo vías, la ordenación del ámbito P.E. Cortijo de Cuarto, al igual que sucede con la jerarquía de viario y con la distribución de los espacios libres y los equipamientos, responde a una estrategia global que aborda el ámbito de la totalidad de los terrenos de 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, aunque la implantación del mismo no llega hasta este ámbito en concreto, se ha previsto, desde la ordenación, una plataforma de 10m de ancho en el recorrido propuesto por el metro de cara a su futura ejecución.

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

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



Transporte público y ciclo vías. Fuente: Borrador del Plan Especial.

5.4 USOS LUCRATIVOS

Al igual que ocurre con el resto de los aspectos de la ordenación, la distribución de los usos lucrativos sigue una estrategia global que abarca la totalidad de los terrenos de Quarto. En

este sentido, la premisa principal de la ordenación es la reconexión de este espacio con la naturaleza preexistente y, en consecuencia, la disminución de la huella construida, es decir,

el menor consumo de suelo posible para garantizar un modelo sostenible de ciudad.

Para asegurar una mayor vitalidad en el complejo terciario, se incluyen además usos como locales comerciales y de restauración.

Esto tiene como objetivo evitar que estas áreas queden desactivadas en los días festivos, como ocurre en muchos parques terciarios o empresariales de Sevilla. La integración de estos espacios permitirá una ocupación constante del área, promoviendo el dinamismo urbano y favoreciendo

la interacción entre los ciudadanos, incluso fuera del horario laboral.

La ordenación se apoya en un eje vertebrador viario y en diferentes niveles de sistemas de espacios libres, destacando especialmente el sistema general asociado al cauce del Guadaíra, lo que facilita la distribución de la edificación en el Suroeste del P.E. Cortijo del Cuarto. Esta organización refuerza la conexión entre los usos urbanos y el entorno natural, favoreciendo la integración de los nuevos desarrollos con los espacios verdes.

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

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

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



Usos lucrativos. Fuente: Borrador del Plan Especial.

5.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

En la ordenación del ámbito del P.E. Cortijo de Cuarto, se propone destinar un área a la creación de zonas verdes y espacios públicos, asegurando, en todo momento, la conservación y puesta en valor de los elementos patrimoniales más relevantes, como el Cortijo Viejo de Cuarto y la Torre Almohade. Asimismo, para la regeneración urbana se contempla la reutilización de la superficie construida del Cortijo Nuevo de Cuarto, la E.U.I.T.A. y la construcción de edificios complementarios.

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

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

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

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

Teniendo en cuenta estos ajustes, se realiza el cómputo de las reservas mínimas para dotaciones comprobando su cumplimiento en relación con el parámetro de mayor exigencia.

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

Cuadro 5.1. Justificación de reserva de dotaciones

5.6 CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Los criterios generales de ordenación, de acuerdo con el artículo 3 de la LISTA, son los siguientes:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.

b) Vincular los usos y transformación del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.

c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.

d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.

h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

De acuerdo con el artículo 3 de la LISTA el desarrollo sostenible se incluye como una de las finalidades de la actividad urbanística, en este sentido es objetivo principal integrar en la ordenación los objetivos de sostenibilidad en sus tres dimensiones, social, económica y ambiental.

Por tanto, se establece como objetivos de ordenación:

- el modelo de ciudad compacta,
- la mejora de la calidad ambiental y paisajística en los municipios andaluces,
- la eficiencia energética,
- la preservación de la capacidad productiva del territorio y
- la estabilidad de los recursos naturales.

Para la integración del principio de desarrollo urbano sostenible, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA, el Plan Especial, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en la sección 4ª del capítulo I.

En cuanto al Reglamento General de la ley, el título IV dedica la sección 4ª del capítulo I a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística, estableciendo en el artículo 79 que "la ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los Objetivos de Desarrollo Sostenible".

Con la finalidad de sistematizar la incorporación del principio de sostenibilidad y los *Objetivos de Desarrollo Sostenible* de la Agenda 2030 en los instrumentos de ordenación urbanística, la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, ha elaborado ha elaborado la "Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía", donde se han identificado diez **"Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad"** que atienden tanto a los preceptos y criterios de la legislación urbanística como a los *ODS* y sus metas.

En este sentido, se incorporan en el Plan Especial estas estrategias como criterios y propuestas generales de ordenación.

Estrategia 1. Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial.

La finalidad de esta Estrategia es evitar la pérdida de valores naturales y culturales que presentan los entornos de las ciudades y pueblos, y establecer unas relaciones equilibradas entre lo urbano, lo natural y lo rural, que garanticen la conservación de estos recursos, así como la preservación del medio rural frente a los procesos de transformación urbanística.

También pretende favorecer la cohesión territorial a través del desarrollo de infraestructuras y dotaciones que articulen la ciudad y su término municipal, tanto interna como externamente, como mecanismo para su integración en el contexto territorial en el que se insertan.

Proteger áreas y hábitats naturales, así como los valores culturales y paisajísticos del municipio, deben ser objetivos del planeamiento urbanístico. En este sentido, la LISTA incluye dentro de las categorías del suelo rústico la protección y preservación de determinados espacios con valores naturales y rurales (art. 14 LISTA y art. 20 RGL), como el suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, el suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales y el suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.

Al respecto, la Estrategia se concreta en la identificación y diseño de una infraestructura verde en el suelo rústico municipal como conjunto integrado y continuo de espacios libres de edificación que mantienen conexiones ecológicas y funcionales entre ellos y que articulan el territorio, permitiendo las relaciones entre zonas urbanas, periurbanas y rurales.

Dado que esta actuación se ubica en suelo urbano, no es de especial aplicación esta estrategia al ámbito de estudio.

Estrategia 2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos.

Esta Estrategia va dirigida a la consecución de un urbanismo sostenible, en el que los nuevos usos y demandas de suelo se dirigen hacia la ciudad consolidada, limitando la transformación urbanística del suelo rústico. La nueva ciudad se construye sobre la existente mediante la utilización de vacíos urbanos y áreas degradadas para lograr un modelo urbano denso y compacto.

Asimismo, se fomenta la diversidad funcional con la integración de usos complementarios en las áreas residenciales, como equipamientos, servicios u otras actividades urbanas, que a su vez contribuyen a una movilidad más sostenible, basada en modos de desplazamiento no motorizados.

Para procurar este modelo de desarrollo urbano y territorial sostenible, el art. 61 de la LISTA establece, en sus criterios de ordenación urbanística, que "a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular.

Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas". Asimismo, en su Reglamento General se establece que "se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas" (art. 79.3), y para ello establece una serie de directrices, entre las que se encuentra la integración en la ordenación urbanística de los los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad.

Esta estrategia se aborda como un instrumento a considerar en la elaboración del planeamiento general, no siendo de aplicación a este instrumento de planeamiento de desarrollo.

Estrategia 3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno

La actuación de transformación es compatible con recursos naturales, paisajísticos y culturales existentes y adoptará medidas para su protección y puesta en valor.

Se adoptarán criterios de densidad y compacidad para asegurar el consumo de suelo adecuado a las necesidades.

La nueva trama tendrá continuidad con la trama urbana y las discontinuidades producidas por elementos naturales serán resueltas garantizando la conexión de los nuevos terrenos con los suelos urbanos.

El desarrollo de la actuación preverá los sistemas generales de conexión viaria, infraestructuras y dotaciones necesarios para resolver las necesidades de los nuevos usos, sin afectar negativamente a las redes existentes.

La ordenación seguirá criterios de diversidad funcional. Incorpora distintos usos buscando la complementariedad.

Las reservas para la localización de equipamientos comunitarios se ubicarán en posiciones que permiten el acceso desde todas las viviendas con desplazamientos inferiores a 1,5 Km.

La actuación integrará en la nueva ordenación elementos naturales, preserva y pone en valor el patrimonio histórico preexistente.

Estrategia 4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludable y adaptados al cambio climático

Se establecerán reservas de zonas verdes y espacios libres de acuerdo con el uso al que se destinan los terrenos, cumpliendo como mínimo los estándares previstos en la LISTA.

Los espacios libres y zonas verdes crearán una red. Las distintas zonas verdes delimitadas están unidas por espacios libres o suelo público que favorece el paseo y el movimiento en bicicleta mediante recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, el confort ambiental y seguridad.

La red de espacios libres y zonas verdes tiene conexión con el medio rural.

Se han identificarán distintos tipos de espacios libres y zonas verdes que atienden a la demanda de espacios próximos a la vivienda, parques urbanos y parques periurbanos.

Los elementos naturales interiores del área han quedarán integrados en la red de espacios libres. Se han incluido los arroyos innominados deslindados y cambios topográficos como parte de la red de espacios libres.

La reserva de terrenos para zonas verdes y espacios libres cuentan con dimensión, forma y características geotécnicas, topográficas y ambientales adecuadas para su función.

En el diseño de los espacios libres y las zonas verdes se tendrán en cuenta aspectos relacionados con el confort climático, como el tipo de vegetación, la densidad adecuada para la generación de sombra, el mantenimiento del terreno natural para favorecer la permeabilidad, suelos drenantes y pavimentos de alta reflectancia solar para mitigar el efecto isla de calor.

El diseño de los espacios públicos y de la infraestructura verde urbana garantizará el acceso universal a todas las personas y su seguridad.

Estrategia 5. Diseñar una red de equipamientos comunitarios equilibrada y correctamente dimensionada

Se establecerán las reservas para equipamiento comunitario de acuerdo con el RGLISTA.

Se establecerán reservas dotacionales de acuerdo con el uso al que se destinan los terrenos, cumpliendo como mínimo los estándares previstos

La reserva de terrenos para equipamiento comunitario cuenta con superficie, forma y características geotécnicas, topográficas y ambientales adecuadas para la edificación e implantación del uso al que se destina el equipamiento.

Los equipamientos comunitarios evitan posiciones periféricas y se encuentran a distancia adecuada de las zonas residenciales que atienden

La distancia entre la zona residencial y el equipamiento comunitario es adecuada para desplazamientos peatonales y a la capacidad de desplazamiento autónomo del usuario

Los equipamientos comunitarios son accesibles de forma peatonal y en bicicleta mediante itinerarios seguros

Los equipamientos comunitarios cuyo ámbito de servicio es superior a los 1,5 Km están servidos por transporte público.

Estrategia 6. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público

El modelo urbano promueve una ciudad de proximidad con densidad, contigüidad y complejidad funcional que reduce la longitud de los desplazamientos.

La trama urbana garantiza el acceso y la comunicación entre todas las zonas del suelo urbano.

La trama urbana prioriza su uso por los peatones de forma segura, accesible y protegida.

Se establecen zonas peatonales en las áreas de mayor densidad de actividad.

Se establecen áreas de calmado de tráfico y uso compartido en las áreas locales.

La trama urbana prevé la formación de una red de uso mediante bicicleta segura.

La trama urbana integra el movimiento en bicicleta mediante carriles específicos para este tipo de movilidad en las vías principales, permitiendo la conexión entre zonas urbanas.

La trama urbana local integra el movimiento de la bicicleta con otros modos de movilidad dependiendo de la densidad de tráfico.

Se incluyen las previsiones para el funcionamiento adecuado de la red de transporte colectivo.

Las redes peatonales y de bicicletas están conectadas con la red de espacios libres y zonas verdes.

Las redes peatonales y de bicicletas conectan con los equipamientos comunitarios y servicios de proximidad.

Se establecen reservas de aparcamientos públicos en las actuaciones de reforma y mejora urbana y en las actuaciones de nueva urbanización.

Se prevén aparcamientos disuasorios en lugares de bajo valor histórico y paisajístico.

Se prevé la intermodalidad de la red de transporte colectivo con las redes peatonales y de bicicleta.

Se prevé la intermodalidad de grandes aparcamientos con el transporte colectivo y las redes peatonales y de bicicleta.

Estrategia 7. Redes de infraestructuras básicas con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes

Respecto al ciclo integral del agua

La infraestructura de abastecimiento agua garantiza el consumo de la población y de los nuevos crecimientos conforme los estándares de aplicación.

La red de abastecimiento suministra a la totalidad del área urbana con criterios de calidad de suministro (regularidad, caudal y presión) y seguridad sanitaria.

Las actuaciones de renovación y reforma en suelo urbano y las de nueva urbanización prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Las ordenanzas adoptan medidas para el ahorro de agua.

La red de saneamiento atiende a la totalidad del área urbana con criterios de suficiencia.

Las actuaciones de renovación y reforma en suelo urbano y las de nueva urbanización prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Se prevé la implantación de redes separativas de aguas residuales y pluviales.

Las aguas residuales son objeto de tratamiento y depuración.

El sistema de depuración tiene capacidad para atender las demandas de la población y de los nuevos crecimientos.

Las aguas pluviales se devuelven al medio con las garantías exigidas por la legislación.

Se prevén sistemas de infiltración al terreno de aguas pluviales en espacios verdes y libres.

Las ordenanzas establecen medidas sobre la creación de redes separativas en los edificios.

Las ordenanzas establecen la obligación de infiltrar al terreno el agua de lluvia en jardines y espacios de parcela privados.

Respecto al suministro de energía

La red de energía eléctrica atiende a la totalidad del área urbana.

Existe capacidad de suministro para atender la demanda de la población.

Las actuaciones de renovación y reforma en suelo urbano y las de nueva urbanización prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Las ordenanzas establecen medidas que favorecen el ahorro de energía en el alumbrado público.

Las ordenanzas regulan la colocación de instalaciones de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta.

Respecto a la gestión de infraestructuras de residuos

Cuenta con infraestructuras suficientes para el tratamiento de residuos.

Las instalaciones para el tratamiento de residuos se localizan en lugares que no ocasionan problemas ambientales ni generan trastornos a la población.

Ordenanzas reguladoras de reutilización de materiales de derribos y movimientos de tierras.

Ordenanzas que establecen las medidas respecto a la recogida de residuos en urbanizaciones.

Respecto a la red de telecomunicaciones

Se ha considerado y dimensionado la red de telecomunicaciones necesarias para dar cobertura al ámbito del plan.

Estrategia 8. Favorecer una economía sostenible

Contempla el plan la rehabilitación y regeneración de tejidos productivos existentes para continuar con usos industriales, logísticos o terciarios.

Se prevén nuevos suelos productivos atendiendo a las demandas y necesidades municipales o supralocales, identificadas en el diagnóstico.

Regula los usos compatibles con el uso residencial en el suelo urbano y rústico.

Se han establecido medidas o propuesta para favorecer las actividades económicas en el medio rural como preservar suelos de alto valor agrológico y ganadero, mejora de infraestructuras rurales y de paisajes.

Se ha diseñado el plan en coordinación con otras administraciones y entidades para la coherencia de las actuaciones que se prevén para el fomento y desarrollo económico.

Estrategia 9. Una ciudad participada y transparente

La redacción del planeamiento tendrá procesos de participación específicos además de los previstos por la legislación.

Los procesos de participación contarán con ciudadanos de grupos diversos y en especial se ha contado con colectivos de mujeres, personas de edad avanzada, personas con discapacidad y grupos vulnerables.

La localización de equipamientos públicos contará con la participación de colectivos directamente interesados.

6 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ámbito territorial

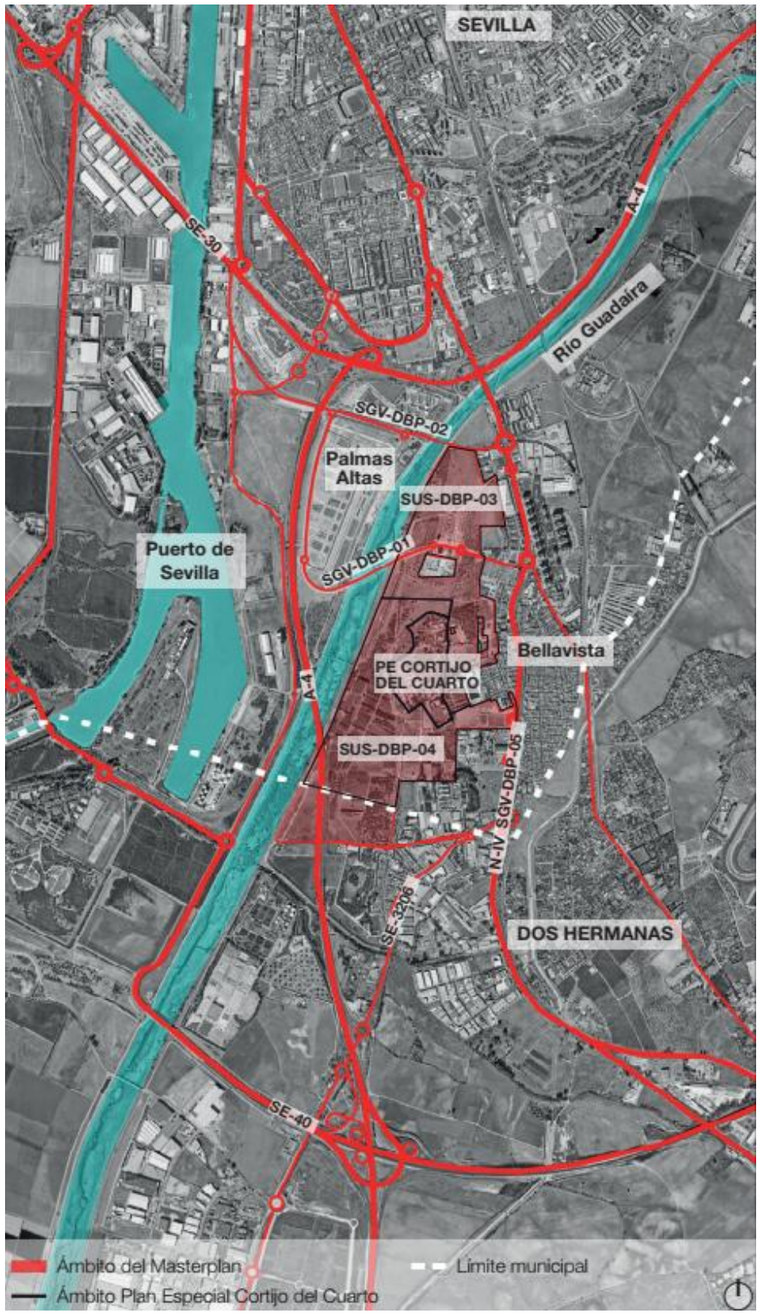
La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en su artículo 39 del texto consolidado, relativo al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada, señala entre los contenidos del documento ambiental estratégico, *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado"*.

Así, se realiza en el presente epígrafe una síntesis de las principales características del medio en que se ubica el Plan Especial propuesto.

6.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

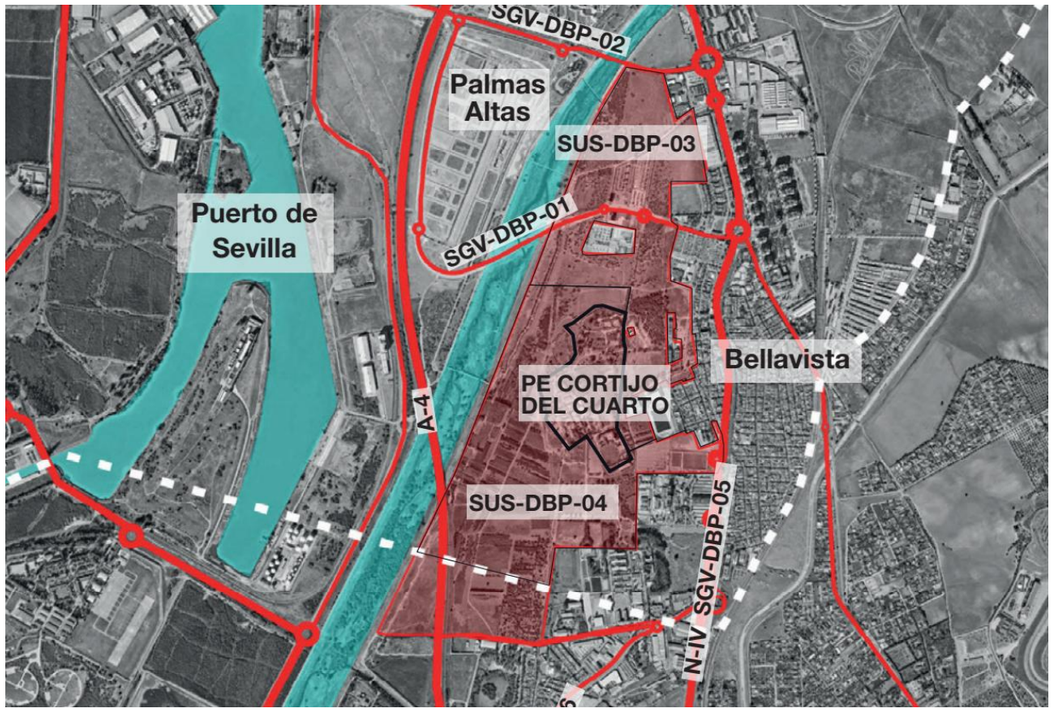
Los terrenos objeto de evaluación ambiental se ubican en el núcleo urbano de la ciudad de Sevilla. De acuerdo con el Borrador del Plan Especial, el ámbito de actuación de este Masterplan que abarca la totalidad de los Terrenos de Quarto, incluye los sectores de suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Sevilla SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" y SUS-DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur", y el suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Dos Hermanas SEN-3 "Cortijo del Cuarto", y el ámbito del Plan Especial "Parque Cortijo de Cuarto".

Además de ello, se incluye el ámbito de suelo urbano no consolidado del PGOU de Sevilla del Plan Especial "Cortijo de Cuarto".



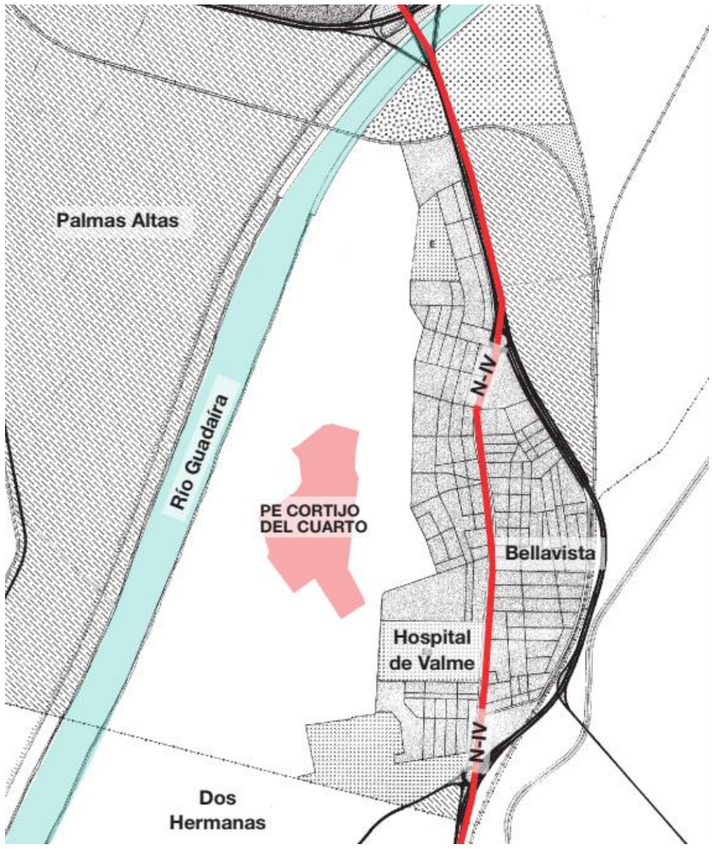
Terrenos del Cuarto (sombreado rojo), en Sevilla y Dos Hermanas.
Fuente: Borrador Plan Especial.

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



Delimitación del ámbito del Plan Especial (línea negra continua), en los terrenos del Cuarto, dentro del término municipal de Sevilla. Fuente: Borrador del Plan Especial.

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



Huella del ámbito de estudio del Plan Especial sobre la Estructura del Territorio Municipal del PGOU de Sevilla de 1987. Fuente: Borrador del Plan Especial.

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.

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

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

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

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

Edificabilidad máxima: 0.5 m2t/m2s

Alturas máximas permitidas: 3

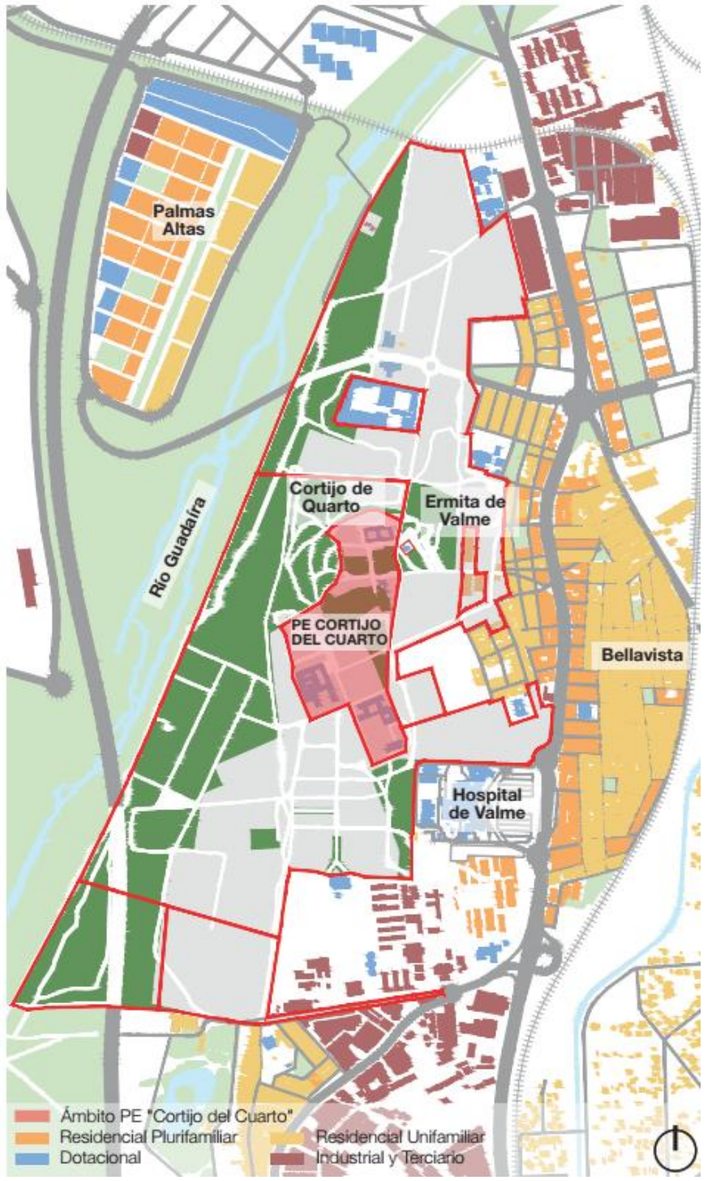
Red viaria principal



Red viaria principal en el ámbito de estudio. Fuente: Borrador del Plan Especial.

En relación a los usos actuales del suelo, se trata de un ámbito rodeado de usos urbanos, fundamentalmente residenciales, con superficies destinadas a dotaciones, espacios verdes, usos terciarios e industriales:

Usos del suelo



Usos del suelo en el ámbito de actuación. Fuente: Borrador del Plan Especial.

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



Finca registral. Fuente: Borrador del Plan Especial.

Se identifica un único propietario (Diputación de Sevilla / Sevilla Activa), titular del 100 % del suelo. La promoción del desarrollo urbanístico de estos terrenos está a cargo de Sevilla Activa MP S.A.U. En cuanto a catastro, las fincas no se corresponden exactamente con la registral, siendo estas 4 mayores en número.

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

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

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - CATASTRO		
Referencia catastral	Superficie catastral (m2)	PE "Cotijo del Cuarto"
41900A030000040001OU 41900A030000040000IY	126.909	126.909
41900A030000250000IE	23.380	22.798
41900A030000260001OD	4	4
		149.711

6.2 INVENTARIO AMBIENTAL

Se realiza a continuación una breve descripción de los factores ambientales concurrentes en el ámbito de actuación urbanística y su entorno.

6.2.1 ATMÓSFERA Y CLIMATOLOGÍA

El municipio de Sevilla presenta unos rasgos climáticos propios del clima mediterráneo, matizados por su situación geográfica y su orografía en el valle del Guadalquivir, lo que le confiere una humedad relativa elevada, más propia de ámbitos costeros.

Con precipitaciones variables, veranos secos y muy calurosos e inviernos suaves y a menudo lluviosos, donde se concentra más de la mitad de la lluvia anual.

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.

El mes de enero es el más frío con una media de temperaturas medias de 11,0 °C; y julio es el mes más caluroso, con una media de temperaturas medias de 28,2 °C., superándose con amplitud los valores extremos superiores a 40 °C varias veces al año. Así pues, por sus temperaturas medias estivales es la capital de provincia más calurosa de España.

Parámetros climáticos promedio de Observatorio del Aeropuerto de Sevilla (referencia 1981-2010, extremas: 1951-2016)

Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. máx. abs. (°C)	24.2	28.0	32.9	35.4						36.6	31.2	24.5	
Temp. máx. media (°C)	16.0	18.1	21.9	23.4	27.2	32.2	36.0	35.5	31.7	26.0	20.2	16.6	**25.4**
Temp. media (°C)	10.9	12.5	15.6	17.3	20.7	25.1	28.2	27.9	25.0	20.2	15.1	11.9	**19.2**
Temp. mín. media (°C)	5.7	7.0	9.2	11.1	14.2	18.0	20.3	20.4	18.2	14.4	10.0	7.3	**13.0**
Temp. mín. abs. (°C)	−4.4	−5.5	−2.0	1.0	3.8	8.4	11.4	12.0	8.6	2.0	−1.4	−4.8	**−5.5**
Precipitación total (mm)	65.7	49.9	35.8	54.0	30.5	9.9	2.4	5.3	26.9	68.3			**538.8**
Días de precipitaciones (≥ 1 mm)	6.1	5.8	4.3	6.1	3.7	1.3	0.2	0.5	2.4	6.1	6.4	7.5	**50.5**
Horas de sol	182.9	189.1	220.0	237.7	292.6	317.2	354.4	328.1	243.8	216.5	181.2	153.9	**2918**
Humedad relativa (%)			59	57	53	48	44	48	54	62			**59**

Fuente: Agencia Estatal de Meteorología

Las precipitaciones, con una media de 538,8 mm al año, se concentran entre octubre y abril, siendo diciembre el mes más lluvioso, con 99 mm. Hay un promedio de 51 días de lluvia al año, 2918 horas de sol y 3 días de heladas.

La nieve es un fenómeno extraordinariamente raro en la ciudad. Así, el día 10 de enero de 2010, tras 56 años sin nevadas, cayeron unos ligeros copos de nieve en Sevilla sin llegar a cuajar sobre el suelo.

La humedad relativa oscila entre un 50% en julio y un 77,5 % en diciembre y enero, siendo la media anual del 64 %, lo que permite situar el área de estudio en el "tipo medio", según la clasificación de Capel, J.J. Esta clasificación considera a la humedad como muy baja cuando la humedad relativa es inferior al 50 %; baja, entre 50 y 60%; media, entre el 60 y el 70%; alta, del 70 al 80% y muy elevada, por encima de este valor.

Los vientos soplan habitualmente en dirección sudoeste y noreste, con una frecuencia del 12,5% y 8,5 % respectivamente. Las calmas se producen con una frecuencia del 38 %. La velocidad media de los vientos más frecuentes es de 23,4 km/h los de dirección sudoeste y de 18 km/h los de dirección noreste.

Las rachas máximas se producen en la dirección sur-sureste, una velocidad media de 22 km/h, seguidas de la dirección sur y este-noreste con rachas 20 km/h de velocidad media.

6.2.2 CAMBIO CLIMÁTICO

Plan Andaluz de Acción por el Clima

El Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC) que forma parte de la Estrategia Andaluza de Cambio Climático, surge como herramienta para integrar el cambio climático (mitigación y adaptación) en la planificación regional y local, para a la vez alinearlas con los planes estatales, europeos (Pacto Verde Europeo) y el Acuerdo de París en el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) marcados por la Agenda 2010 de Naciones Unidas. La aprobación de este plan por parte del Consejo de Gobierno se produce mediante el Decreto 234/2021, de 13 de octubre y publicación en el BOJA número 87 de 23 de octubre de 2021.

A través de este Plan se establecen 6 objetivos estratégicos a 2030, 12 objetivos sectoriales y más de 137 líneas de acción distribuidas en tres Programas dedicados a la Mitigación y Transición Energética, Adaptación y Comunicación/Participación, que se desarrollarán en sus despliegues operativos con horizonte 2022, 2026 y 2030.

Relativo al urbanismo y su planeamiento, se asumió a nivel autonómico la consideración en la planificación ambiental de estos escenarios futuros de cambio climático, plasmada a nivel normativo en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) y en la Ley 8/2018, de 18 de octubre sobre cambio climático y modelo energético.

Relacionados con la Ordenación del Territorio y Vivienda destacamos los siguientes programas o directrices de trabajo:

- Incorporación en los instrumentos de planeamiento territorial de medidas orientadas a la corrección de los principales factores que intervienen en el cambio climático.
- Consideración del cambio climático en los documentos de evaluación ambiental de los planes territoriales y urbanísticos.
- Definir planes para aplicar criterios arquitectónicos bioclimáticos a la edificación y la utilización de energías renovables.

Último Informe IPCC.

El Panel Intergubernamental para el Cambio Climático (IPCC por sus siglas en inglés) es un organismo internacional respaldado por Naciones Unidas, creado en 1988 para facilitar la realización de evaluaciones integrales del estado de los conocimientos científicos, técnicos y socioeconómicos sobre el cambio climático, sus causas, posibles repercusiones y estrategias de respuesta.

Actualmente este panel de expertos está inmerso en el sexto ciclo de evaluación. En estos sentidos han elaborado tres informes especiales y un informe metodológico. Las principales conclusiones que se han obtenido en el informe más reciente son las siguientes:

- Incremento de las emisiones de efecto invernadero, especialmente las antropogénicas destacando las emisiones atribuidas a las zonas urbanas.
- Necesidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en todos los sectores, incluyendo transiciones profundas en los sistemas productivos y abordando la importancia de las energías renovables.
- Reconocimiento de la economía circular y de las tecnologías para la eliminación y reducción de dióxido de carbono para tratar las emisiones residuales de gases de efecto invernadero en sectores difíciles de descarbonizar.
- Necesidad de contribución ciudadana con el cambio en el estilo de vida para reducir las emisiones, a través de la movilidad activa, los cambios en la dieta o la reducción de la demanda de energía, entre muchas otras.
- La importancia de la eficiencia en el uso de los recursos como medio para reducir los riesgos a los que se enfrentan las estrategias de mitigación que se quieran poner en marcha.
- Resalta la interdependencia entre mitigación, adaptación y desarrollo sostenible y la necesidad de participación de todos los actores en procesos de decisión inclusivos y transparentes, y que tengan en cuenta los efectos socioeconómicos asociados.

Plan Provincial de Adaptación al Cambio Climático. Plan ADAPTA

Para la valoración del cambio climático en la zona se ha realizado a partir de los estudios "La vulnerabilidad a Escala Local", elaborado por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio para la Transición ecológica y el Reto Demográfico y el "Plan de Adaptación al Cambio Climático de la Provincia de Sevilla. Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenibles. Plan PACES de Sevilla", realizado por el Ayuntamiento de Sevilla en el año 2017.

En este contexto, el Plan de Adaptación al Cambio Climático de la Ciudad de Sevilla fue elaborado para establecer, en base a una adecuada evaluación de riesgos, las medidas más pertinentes para que la ciudad esté preparada para prevenir, protegerse y paliar los posibles efectos asociados a las diferentes amenazas climáticas identificadas. El objetivo principal es por tanto fortalecer la resiliencia de los sistemas natural, económico y social de la capital andaluza en relación a los principales riesgos evaluados, garantizando una adecuada salud ambiental y preservando los sectores de actividad más importantes para el municipio, como por ejemplo el turismo.

Para afrontar ese trabajo se siguieron principalmente las pautas metodológicas establecidas por el Panel Intergubernamental del Cambio Climático y la Urban Adaptation Support Tool, publicada por la Comisión Europea. Se trabajó recopilando toda la información y estudios previos realizados para, por un lado, poder identificar evidencias actuales de Cambio Climático en la ciudad y, por otro, analizar las proyecciones climáticas existentes. Esa primera actividad permitió establecer una tendencia de aumento de temperaturas registradas en la ciudad, un descenso en las precipitaciones medias con aumento de la torrencialidad y una alta incidencia actual de periodos de sequía prolongada.

Para las próximas décadas se espera un aumento progresivo de las temperaturas (medias, máximas y mínimas), con consecuencias directas como el aumento de la frecuencia de olas de calor, acentuadas por el fenómeno isla de calor. En lo que a precipitaciones se refiere, se espera un aumento de los periodos secos y una cierta estabilidad en la ocurrencia de episodios de lluvia intensa.

6.2.3 CALIDAD DEL AIRE

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (BOJA 143/2007, de 20 de julio) y el Decreto 6/2012 establecen las garantías de protección de la calidad ambiental del aire conforme a los principios exigidos por la normativa comunitaria de aplicación. Dicha normativa se adapta a los objetivos marcados por la Directiva 96/62/CE, del Consejo, de 27 de septiembre de 1996, relativa a evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente. Tiene en cuenta los objetivos establecidos por la Comisión Europea en la Estrategia Temática sobre la Contaminación Atmosférica, y recomienda la actualización de la legislación vigente sobre la materia, la mejor regulación sobre la presencia de los contaminantes más graves y la adopción de nuevas medidas dirigidas a integrar las cuestiones medioambientales en los demás programas y políticas.

De la misma forma, el Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, asigna a los Ayuntamientos un papel primordial, en el ejercicio de las competencias que ya se le atribuían en la antigua Ley de Protección Ambiental, y en la actual Ley GICA que la sustituye, posibilitándose el complemento de las normativas estatal y autonómica, con ordenanzas municipales, sin desviarse sustancialmente de las pautas generales fijadas en el Reglamento.

Entre los medios tradicionales para luchar contra la contaminación atmosférica, se incorpora la declaración de Zonas de Atmósfera Contaminada y la formulación de los Planes de Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica. Ambas figuras acentúan el papel de la administración en la minimización de los niveles de inmisión en determinados casos.

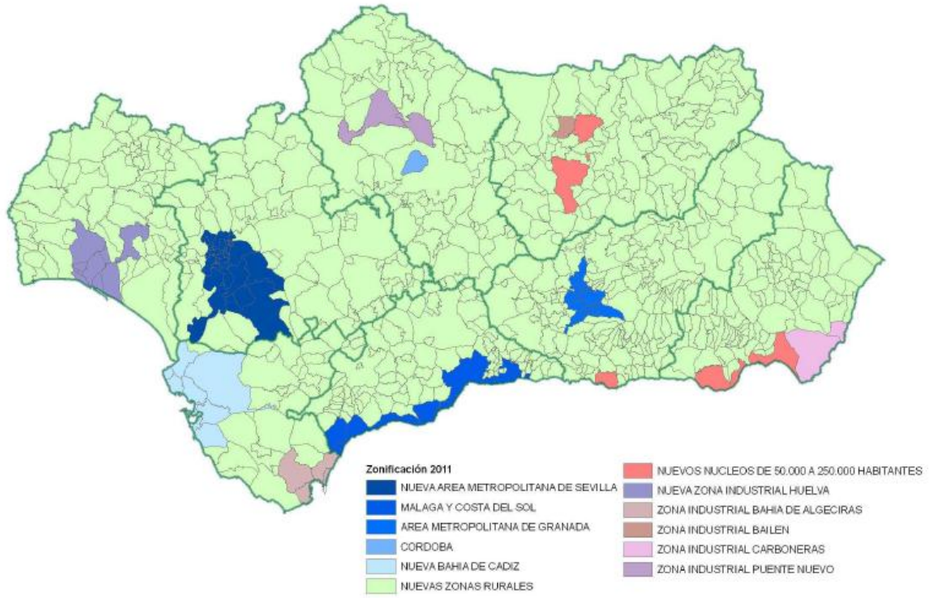
En cuanto a los focos de emisión de contaminantes a la atmósfera, las acciones se centran en la obligación de los titulares de actividades especificadas de instalar instrumentos de medición, cuyos datos se sistematizan en los Servicios Centrales del organismo con competencia en medio ambiente de la Junta de Andalucía.

La contaminación atmosférica identifica la presencia en el aire ambiente de cualquier sustancia introducida directa o indirectamente por la actividad humana que puede tener efectos nocivos sobre la salud de las personas o el medio ambiente en su conjunto. Los contaminantes atmosféricos más importantes vinculados al medio urbano, por sus efectos sobre la salud, son las partículas, el dióxido de nitrógeno y las moléculas precursoras del ozono troposférico.

En Andalucía, las actividades responsables de la calidad del aire urbano son, fundamentalmente, aquellas derivadas del transporte, aunque también influyen apreciablemente los establecimientos industriales de pequeño tamaño y las calefacciones.

En el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, se establece que las Comunidades Autónomas realizarán en su ámbito territorial la delimitación y clasificación de las zonas y aglomeraciones en relación con la evaluación y la gestión de la calidad del aire ambiente. Además, se señala que esta clasificación, con respecto a los umbrales superior e inferior de evaluación de cada zona o aglomeración, se revisará por lo menos cada cinco años, o antes de lo establecido si se producen cambios significativos en las actividades que puedan tener incidencia sobre las concentraciones en el aire ambiente de los contaminantes expresados. Así, la Consejería de Agricultura, Pesca, Ganadería y Desarrollo Sostenible ha realizado la zonificación de Andalucía para efectuar las evaluaciones anuales de la calidad del aire.

Estas zonificaciones han ido variando a lo largo del tiempo por determinadas circunstancias, adaptándose en cada momento a la legislación vigente y a la realidad socioeconómica. En el año 2000 se llevó a cabo la Evaluación Preliminar de la Calidad del Aire en Andalucía, que posteriormente sería modificada en el año 2003 para adecuarla a los objetivos perseguidos. Los últimos cambios se llevaron a cabo en el año 2011, configurando la zonificación actual para la evaluación de la calidad del aire en Andalucía.



Con esta definición, y considerando la caracterización socioeconómica de Sevilla, con importantes polos industriales en las zonas periféricas y con una actividad importantes ligada a la zona portuaria, la calidad del aire se sitúa en las zonas medias de las ciudades andaluzas, pero requiere de la aplicación de planes de acción y mejora para paliar la presencia de determinadas partículas que exceden del valor umbral, especialmente por la generación de gases de efecto invernadero provocado por la combustión de los motores de vehículos, que es el principal factor generador de la perturbación.

Así, los datos registrados en diferentes estaciones de la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire ponen de manifiesto elevados niveles de partículas menores de diez micras (PM_{10}), produciéndose superaciones tanto del valor límite anual como del diario en partículas PM_{10}.

6.2.4 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

El tráfico de vehículos asociado a las vías de comunicación constituye la fuente de contaminación acústica más importante a los efectos de caracterizar acústicamente un territorio. Según los datos recogidos en la estadística de niveles de contaminación acústica en Andalucía, elaborada por el Servicio de Prevención Ambiental de la Consejería de Agricultura, Pesca, Ganadería y Desarrollo Sostenible, son los automóviles y turismos las principales fuentes de contaminación acústica.

Tipo	Fuente	Aportación (%) de ruido
Actividades comerciales y de ocio	Actividades deportivas	0,20
Actividades comerciales y de ocio	Bares / pubs / discotecas	3,80
Actividades comerciales y de ocio	Reparto urbano	0,90
Actividades comerciales y de ocio	Talleres de lavado de coches	0,20
Actividades comerciales y de ocio	Talleres mecánicos	0,80
Fuentes de origen animal	Otros - Fuentes de origen animal	0,10
Fuentes de origen comunitario	Conversaciones en la calle	2,30
Fuentes de origen comunitario	Gritos	1,60
Fuentes de origen comunitario	Niños jugando	1,80
Fuentes de origen comunitario	Radio, televisión y música en vivienda	0,50
Fuentes de origen mecánico	Carga / descarga	0,20
Fuentes de origen mecánico	Maquinarias de obras públicas	5,10
Fuentes de origen mecánico	Obras	4,80
Fuentes de origen mecánico	Ventilación / Climatización	0,70
Tráfico terrestre	Automóviles-turismos	49,30
Tráfico terrestre	Camiones de basura	0,50
Tráfico terrestre	Camiones y autocares	8,70
Tráfico terrestre	Motos y motocicletas	18,20
Tráfico terrestre	Servicios de ambulancia y policía	0,30
	Total:	100,00

Tipo de fuente	Aportación (%) de ruido
Actividades comerciales y de ocio	5,90
Fuentes de origen animal	0,10
Fuentes de origen comunitario	6,20
Fuentes de origen mecánico	10,80
Tráfico terrestre	77,00

Tipo de fuente	Aportación (%) de ruido
Total:	100,00

En el entorno de la zona de estudio, con la materialización de los usos compatibles previstos es previsible un incremento del tráfico terrestre para el acceso a las zonas donde se ordenan los usos que se describen en el Plan Especial.

Esencialmente, se produciría un incremento de los niveles de ruido en los días que no hubiera partido, ya que con los nuevos usos propuestos se incrementaría la actividad comercial/terciaria en el sector anexa al Benito Villamarín; con el consiguiente incremento del tráfico terrestre para acceso a esta zona (77% de la aportación al ruido) y por actividades comerciales y de ocio (5,90% de actividades comerciales y de ocio).

La legislación vigente, a través del Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección de la Calidad Acústica de Andalucía, define en su artículo 6 las áreas de sensibilidad acústica, y desarrolla posteriormente la clasificación de las áreas de sensibilidad acústica.

Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA)

	Tipo de área acústica	Índices de ruido L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	55	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Así mismo se establece en su artículo 29 los valores límite de inmisión aplicable a nuevas infraestructuras autonómicas o locales, encontrándose en la zona de estudio tipos de áreas acústicas a y c.

De esta manera, en los viales deberán adoptarse las medidas necesarias para que no transmitan al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas de sensibilidad acústica, niveles de ruido superiores a los valores límite de inmisión y a los valores límites de inmisión máximos establecidos en las tablas siguientes para las citadas tipologías de área acústica:

Valores límites de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras de competencia autonómica o local (en dBA)

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	65	65	55
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	55	55	45

6.2.5 CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

La iluminación artificial inadecuada tiene consecuencias negativas en el entorno. Su principal efecto es el aumento del brillo del cielo nocturno, lo cual dificulta seriamente las investigaciones astronómicas y puede causar daños a ecosistemas, provocando alteraciones en los ciclos vitales y en los comportamientos de especies animales y vegetales con hábitos de vida nocturnos.

Además, el consumo energético se ve innecesariamente incrementado, originando un aumento de los costes económicos y de la producción de contaminantes atmosféricos. Otros impactos negativos recaen en la calidad ambiental de las zonas habitadas, ya que aumenta la intrusión lumínica en la propiedad privada, provocando molestias tales como fatiga visual, ansiedad y alteraciones del sueño.

Por contaminación lumínica consideramos la emisión de flujo luminoso por fuentes artificiales de luz constituyentes del alumbrado nocturno, con intensidades, direcciones o rangos espectrales innecesarios para la realización de las actividades previstas en la zona alumbrada.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con objeto de establecer niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, se establecerán los siguientes tipos de Áreas Lumínicas:

Zonas de máxima protección lumínica de Andalucía.

E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:

1º. Zonas en suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico incluidas en espacios naturales de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que gocen de un régimen especial de protección en virtud de la normativa autonómica, estatal o comunitaria, o convenios y normas internacionales, donde se encuentren hábitats y especies que, por su gran valor ecológico, vulnerabilidad o su singularidad, deban ser protegidos del efecto perturbador de la luz artificial.

2º. Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.

E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido. Comprende Terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.

E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

1º. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media – baja.

2º. Zonas industriales.

3º. Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.

4º. Sistema general de espacios libres.

E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

1º. Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación. (Edificabilidad Alta: Más de 100 viviendas/hectárea o de 1 m^2 techo/m^2 suelo).

2º. Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

El Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficacia energética, desarrolla la Sección 3ª, relativa a contaminación lumínica, de la mencionada ley. Concretamente, en el artículo 6 del decreto, se definen las características de las distintas áreas lumínicas. Además, la sección 2ª del mismo desarrolla el procedimiento para determinación de las zonas E2, E3 y E4 por parte de los Entes Locales.

La Consejería competente en materia de medio ambiente declaró las zonas de máxima protección E1, Z1 y Z2 de Andalucía, mediante Resolución de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano.

La zona E1 del municipio de Sevilla, se establece mediante la Resolución de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano y comprende los siguientes espacios:

- Cauce del rio Guadalquivir a su paso por el término municipal de Sevilla.

Para la Zona E2 (áreas que admiten flujo luminoso reducido), se propone la superficie del término municipal de Sevilla no declarada como zona E1 ni como zona E3:

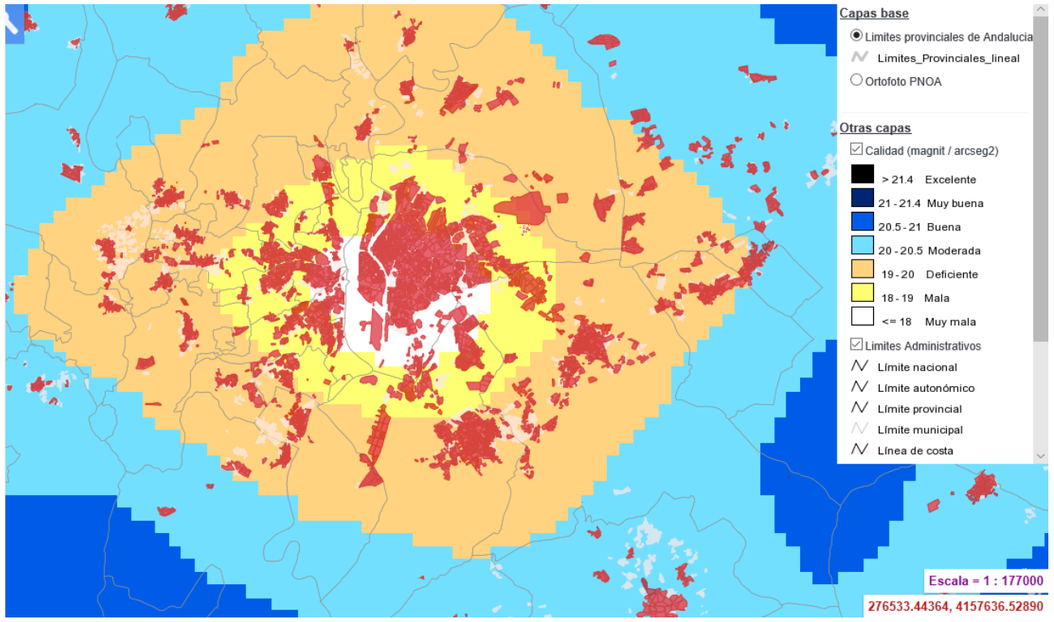
- Margen del rio Guadalquivir.

- Suelo no urbanizable.

Según el artículo 7.2 del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, la zona colindante a una zona E1 deberá tener clasificación E2, por lo que se define una zona de transición urbanizada que supone una barrera física real entre las zonas E1 y E3. Esta zona de transición E2 queda definida como sigue: Se adjunta mapa con los límites de las zonas lumínicas.

Por lo tanto, considerando que el ámbito de estudio está programado para uso residencial y terciario, quedaría integrado en la zonificación E3: áreas que admiten flujo luminoso medio.

Se muestra en la siguiente imagen la zonificación lumínica en la zona de estudio:



6.2.6 *GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA*

El territorio andaluz presenta una geología muy variada y compleja. Tres son las grandes unidades estructurales que encontramos en su solar:

- Sierra Morena
- Cordilleras Béticas.
- Valle del Guadalquivir.

El área de estudio se encuentra localizada en la Depresión Neógena del Guadalquivir, y está constituida esencialmente por sedimentos aluviales cuaternarios ligados al cauce del Guadalquivir y sus principales tributarios, que se disponen generalmente discordantes sobre las margas marinas del Andaluciense de la Depresión del Guadalquivir o sobre otros materiales más antiguos.

La Depresión del Guadalquivir limita al Norte con la Sierra Norte, cuyos materiales Paleozoicos se hunden bajo los sedimentos Terciarios y Cuaternarios depositados en el valle.

Aquellos constituyen el zócalo de los sedimentos de la depresión. El límite Sur son las formaciones del dominio Subbético.

Esta depresión está geológicamente ligada a las Cordilleras Béticas, de las que constituye la antefosa sobre el cratón Paleozoico, donde se acumulan sedimentos clásticos del cinturón orogénico de las Béticas.

Dentro del Valle del Guadalquivir existen materiales autóctonos y alóctonos. Los autóctonos son terrenos postorogénicos, modernos, no consolidados ni tectonizados, conocidos como molasas. Las formaciones alóctonas son materiales procedentes del ámbito de las Cordilleras Béticas, afectados por deformaciones de la orogenia alpina y por deslizamientos más actuales.

Mioceno de base (Mioceno Medio-Superior)

Constituido por conglomerados y brechas calcáreas con lamelibránquios, gasterópodos y equinodermos, además de clastos Paleozoicos de calizas conglomeráticas, biocalcarenitas, arenas y areniscas. Margas azules impermeables a techo.

Las margas azules son el material principal que rellena la depresión, con espesores de hasta 1000 m. Estos afloramientos Miocenos se sitúan al Norte de la Depresión del Guadalquivir.

Serie del Mioceno Superior

En su base están las margas grisáceas, azules a negras con láminas de yeso. La presencia de arenas y margas alternantes, así como limos arenosos amarillos señalan la existencia de una fase regresiva.

Los limos arenosos amarillos cambian de facies lateralmente a calcarenitas "Calcarenitas de Carmona".

Serie del Plioceno

Durante el Plioceno, se produjo una emersión que afectó a la zona y como consecuencia la sedimentación quedó muy restringida, de ahí la escasa representación de los materiales de esta época. Estos materiales corresponden a alternancias de arenas, gravas, conglomerados y arcillas rojizas.

Periodo Cuaternario

Se desarrollaron terrazas fluviales alrededor del río Guadalquivir, constituidas por gravas, arenas, limos y arcillas.

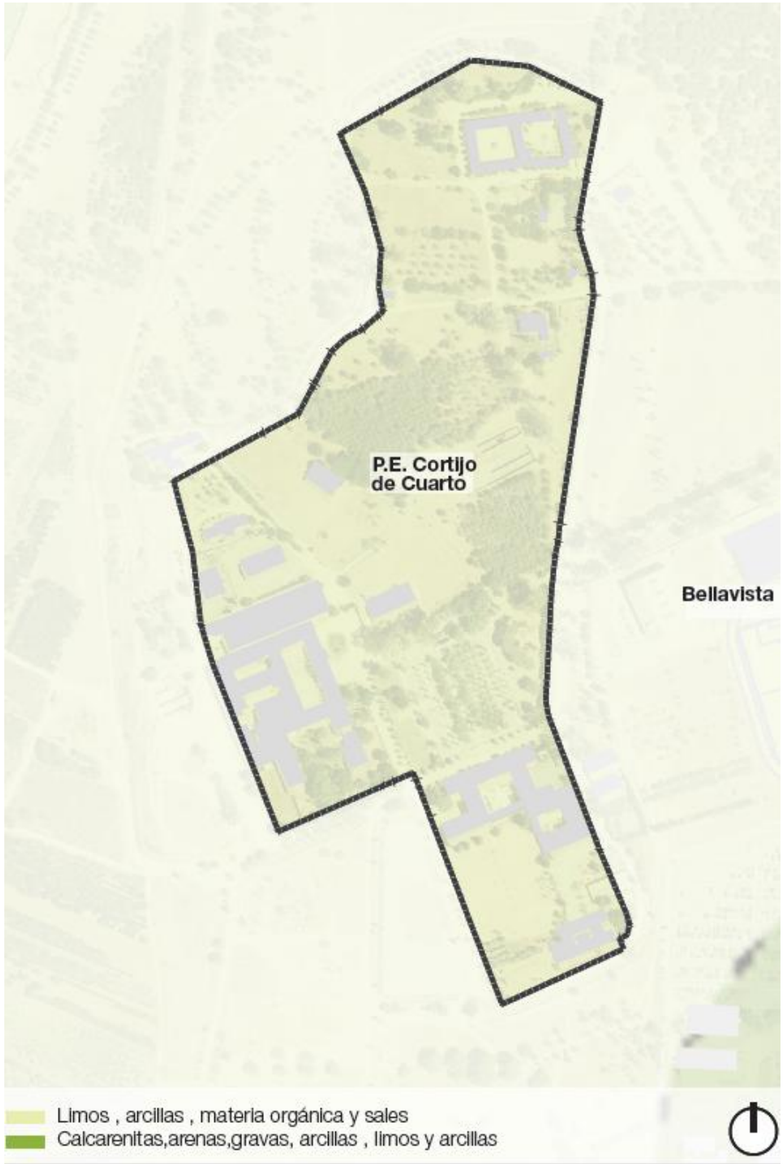
Durante el Triásico se depositaron arcillas, margas versicolores con yesos, areniscas, calizas y ofitas. En el Jurásico dolomías, calizas y mármoles. En el Cretácico y Paleógeno margas, margocalizas y arcillas. En el Tortoniense, con el aumento de la subsidencia hubo continuos deslizamientos gravitatorios donde se depositaron margas, calizas arrecifales, areniscas y conglomerados (olistostromas).

En el Mioceno inferior se depositaron las denominadas "albarizas" o "moronitas", que son margas, margocalizas, calizas y arenas silíceas.

Al finalizar los deslizamientos se depositaron las arcillas margosas azuladas del Andaluciense-Plioceno, que aparecen con continuidad en el Valle del Guadalquivir.

En el Pleistoceno se denudaron los relieves y se depositaron los sedimentos recientes cuaternarios y se formó la red fluvial actual del Guadalquivir.

Centrando el análisis en el ámbito de estudio, se muestra en la siguiente imagen la litología existente, de acuerdo con información del IGME:



Litología en el ámbito de estudio. Fuente: IGME.

Según el Mapa Litoestratigráfico de España del Instituto Geológico y Minero de España, en el ámbito se encuentra la siguiente unidad litológica:

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

Son terrenos muy fértiles, y su resistencia a la inundación superficial se debe a que son zonas llanas relativamente más elevadas, aunque ocasionalmente lluvias torrenciales en poco espacio de tiempo den lugar a espontáneos encharcamientos en las proximidades de las débiles vaguadas.

No obstante, estos terrenos naturales serán objeto de los preceptivos Estudio Geotécnicos con objeto de determinar su capacidad para las futuras obras de urbanización y edificación

En relación con su geomorfología, la Depresión del Guadalquivir constituye una amplia llanura de forma triangular que se extiende entre los bordes escarpados de Sierra Morena al norte y las Cordilleras Béticas al sur. Desde diversos puntos de vista, la depresión, queda configurada por dos áreas espaciales internas: El Tronco del Guadalquivir y las Campiñas de Jaén, Córdoba y Sevilla, compartida esta última con el dominio Subbético.

Se trata de gran zona hundida por los paroxismos alpinos, rellenada posteriormente por sedimentos terciarios de origen marino. El contacto norte de la depresión con Sierra Morena es rectilíneo y abrupto, mientras que el contacto sur es mucho más sinuoso y discontinuo.

Como se ha dicho, la zona de estudio se encuentra en la cuenca del Guadalquivir, que en su conjunto funciona a partir del Neógeno como una cuenca sedimentaria en la que los materiales se depositan en discordancia sobre el zócalo Paleozoico. De esta forma, los materiales que rellenan la Depresión Inferior del Guadalquivir son de edad Neógena, fundamentalmente del Mioceno-Plioceno, y afloran en grandes extensiones, pero en cortes de escasa potencia, aunque en profundidad pueden superar potencias de 2000 m.

Durante el Mioceno Superior el mar alcanzaba el borde de la Meseta para luego retroceder en la gran regresión de finales del andaluciense. En esta etapa se depositan facies regresivas, propias de un ambiente marino litoral muy cercano a la costa. Estos materiales miocenos fueron denudados parcialmente al quedar descubiertos, siendo más adelante, en la transgresión Pliocena cuando se depositan las arenas basales, en un ambiente de ensenada que se conserva hasta el Cuaternario. Durante el Cuaternario se instala un régimen de erosión fluvial caracterizado por el desarrollo de niveles de terrazas debido al encajamiento de la red hídrica. Concretando en el ámbito de estudio, la geomorfología del terreno es predominantemente llana (pendientes del 0,07%) con suaves pendientes en la dirección Sureste - Noroeste (SE-NO). Solamente reseñar la existencia de una suave elevación a la cota + 14,52 metros, prominencia que se desarrolla linealmente siguiendo la dirección Sureste - Noroeste (SE-NO) hasta ocupar una ubicación central dentro del sector y próximo al ramal ferroviario. Se ha producido una alteración morfológica debido a la creación de terraplenes en los desniveles de terreno (suaves escarpes) en la zona Sur.

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

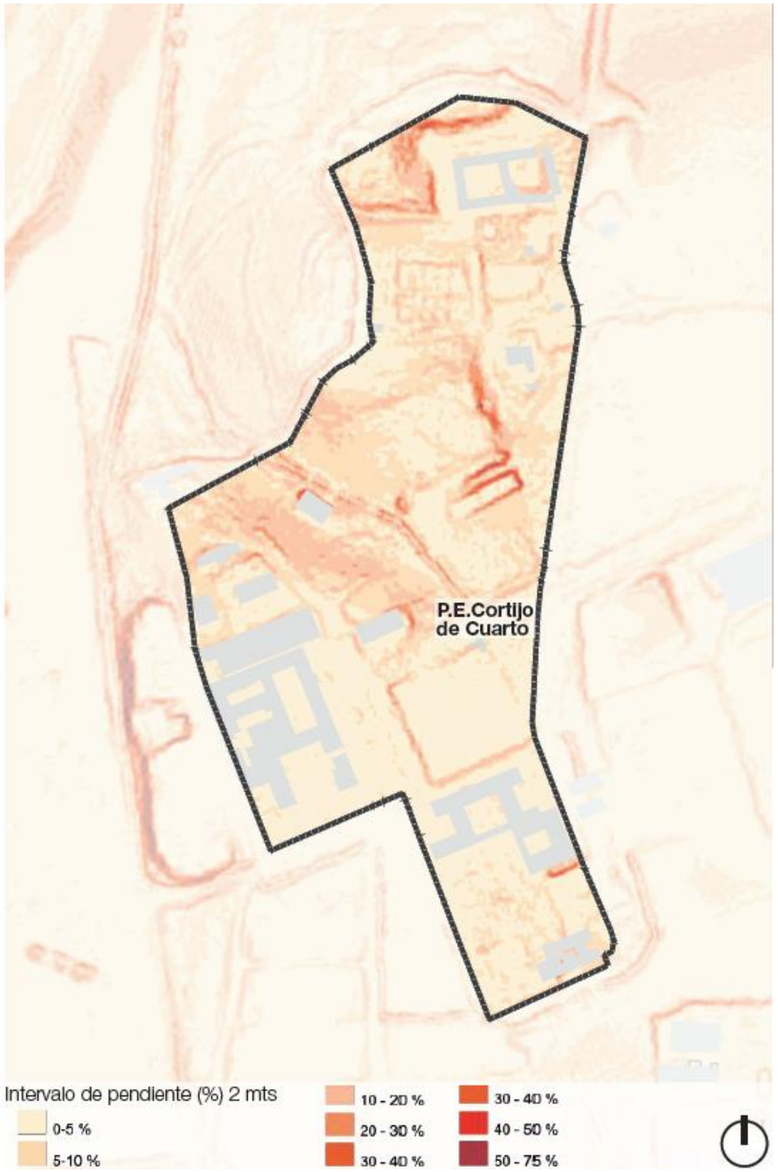
La cota mínima registrada se encuentra entre los 14m.s.n.m en el centro oeste del ámbito de actuación, la zona más cercana a Río Guadaíra, y la cota máxima está cerca a la ermita de la Virgen de Valme es de 24 m s.n.m. Tal y como se observa en el plano topográfico.

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



Hipsometría. Fuente: REDIAM.

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



Pendiente en el ámbito de estudio. Fuente: REDIAM.

Respecto a la edafología, la zona de estudio queda integrada dentro del casco urbano de Sevilla. El carácter que mejor define su edafología es la naturaleza caliza y sedimentaria de sus materiales. Los principales tipos de suelos son: Fluvisoles y Luvisoles:

Fluvisoles

Son suelos de los márgenes de los ríos, en este caso del Río Guadaira. Constituidos por materiales jóvenes poco transformados que pueden mandarse en épocas de lluvia. Presentan una estructura grumosa y buena porosa y aireación. El contenido en carbonato cálcico varía desde el 10% al 20% de los Fluvisoles eútricos a los calcáricos.

El pH varía desde ligeramente ácido hasta francamente alcalino y el contenido en materia orgánica del 0,6% al 2,5%.

Luvisoles

La textura de estos suelos varia de arcillosa a limosa, y la estructura es variable. Son poco calizos en superficie y descalcificados en el horizonte árgico. Se desarrollan sobre calizas detríticas, areniscas, calizas y margas blanco o amarillentas.

El pH es neutro o ligeramente alcalino. Tienen poca materia orgánica, no superando el 1%. En la fracción arcilla dominan la ilita y la caolinita, con muchos óxidos metálicos y cuarzo residual.

Por último, en relación con su **geotecnia**, los terrenos forman parte de las unidades aluviales del río Guadaíra, caracterizadas por depósitos sedimentarios de origen fluvial.

La geología del área está principalmente compuesta por suelos de sedimentos cuaternarios, predominantemente limos, arcillas, materia orgánica y sales, derivados de ambientes de estuario y marismas, con baja permeabilidad. Estos suelos presentan una capacidad de carga limitada y un riesgo de asentamientos debido a su compresión.

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

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

6.2.7 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

La zona de estudio se enmarca dentro de la Cuenca hidrológica del Guadalquivir, y dentro de la misma se desarrollan cinco subcuencas: subcuenca del Guadaira, subcuenca del Guadalquivir del Corbones al Guadaira, subcuenca del Guadalquivir del Rivera de Huelva al Guadiamar, subcuenca del Guadalquivir del Viar al Rivera de Huelva y subcuenca del Rivera de Huelva.

El Guadalquivir es el río más largo de Andalucía y el quinto de la Península Ibérica, con un recorrido de 657 km. Es navegable a través de un tronco principal de unos 80 km de longitud, desde su desembocadura al océano Atlántico en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) hasta Sevilla, donde se halla el único puerto fluvial de España.

La parte oriental y suroriental de Sevilla está bañada por otros tres cursos fluviales, afluentes o subafluentes del Guadalquivir por su margen izquierda. El más importante de ellos es el río Guadaíra, que nace en la gaditana sierra de Pozo Amargo, discurre por el extremo sureste del término municipal y desemboca en el Guadalquivir, 20 km aguas abajo del casco urbano sevillano. Los arroyos Tagarete y Tamarguillo completan la red hidrográfica de la ciudad.

A su paso por la urbe, el río Guadalquivir posee un caudal notable, tras haber recibido las aportaciones de todos sus grandes afluentes, entre ellos el Genil, que es su afluente más importante y confluye con él en la localidad de Palma del Río. En la estación de aforo instalada en Sevilla, el Guadalquivir registra un caudal medio de 164,3 m^3/s, muy superior a los niveles alcanzados en el curso medio (68,40 km^3/s, en Marmolejo, Jaén) y en el curso alto (19,80 m^3/s, en el poblado de Pantano del Tranco, (Jaén).

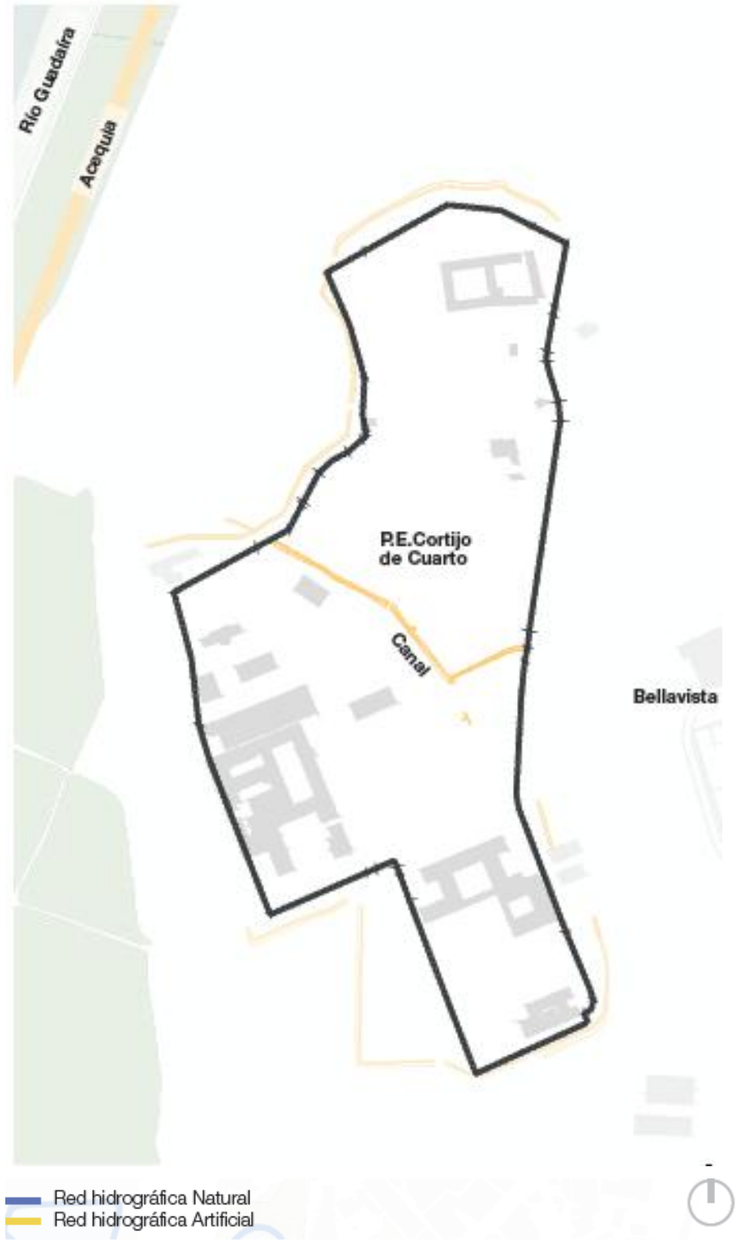
Este río presenta un régimen hidrológico preferentemente pluvial, que determina fuertes variaciones de su caudal. Estas eran visibles en Sevilla, con estiajes por debajo de los 10 m^3/s y crecidas de 5.000 y 9.000 m^3/s, con periodos de recurrencia de 5 y 100 años respectivamente. En la actualidad, las oscilaciones han disminuido notablemente gracias a la regulación a la que está sometida toda la cuenca del río.

El cauce natural del río ha sido modificado por infraestructuras dirigidas a prevenir las grandes avenidas. Las intervenciones en el cauce del río, consistentes en su mayor parte en rectificaciones cortas del cauce y en el levantamiento de diques, han provocado una reducción del curso del Guadalquivir en casi 40 km. Es el caso de las obras realizadas en el año 1950, mediante las cuales se desvió el cauce activo hacia el oeste y se construyó una dársena.

También se ha alterado la red hidrográfica municipal de la margen izquierda del Guadalquivir, conformada por los ya citados arroyos Tagarete y Tamarguillo y el río Guadaíra, igualmente caracterizados por un régimen de fuerte irregularidad.

Respecto al río Guadaíra, su cauce se desarrolla en el área de estudio, aguas abajo de la localidad de Alcalá de Guadaíra, sobre el Cuaternario del Valle del Guadalquivir.

A su paso por Sevilla, el cauce del Guadaíra ha sido encauzado y su curso prolongado unos 20 Km hasta hacerlo confluir con el Guadalquivir en la Corta de los Olivillos. El nuevo cauce se configuró con banquetas que permiten conducir con seguridad el agua, pero interfiere en el drenaje los campos adyacentes.



Hidrografía superficial. Fuente: REDIAM.

El encauzamiento del Guadaíra tiene sección variable comenzando por una trapecial de 140 m en solera y taludes 3,5:1 revestidos de hormigón con un calado total de 7 m para ensancharse posteriormente en el tramo de Palmas Altas hasta alcanzar una solera de 165 m manteniendo los taludes, aunque sin revestimiento. La pendiente del canal de encauzamiento también es variable, presentando en su tramo urbano un valor de 0,00043 que desciende hasta un 0,00017 en el largo tramo que sigue hasta su confluencia con el Guadalquivir.

Concretando en el ámbito de estudio, dentro del ámbito se localiza una red hidrográfica artificial con un curso de tipo canal, posiblemente de riego, sobre el cual se encuentran dos pequeños puentes de ladrillo.

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

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

El río Guadaíra presenta unas características hidrológicas presididas por la falta de desniveles en su cuenca y unos tiempos de concentración largos. Pese a todo, unas lluvias precedentes a una fuerte tormenta pueden saturar la cuenca y rellenar de agua los cauces. En estas circunstancias, las avenidas cobran una virulencia impropia de las características topográficas anunciadas.

6.2.8 HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

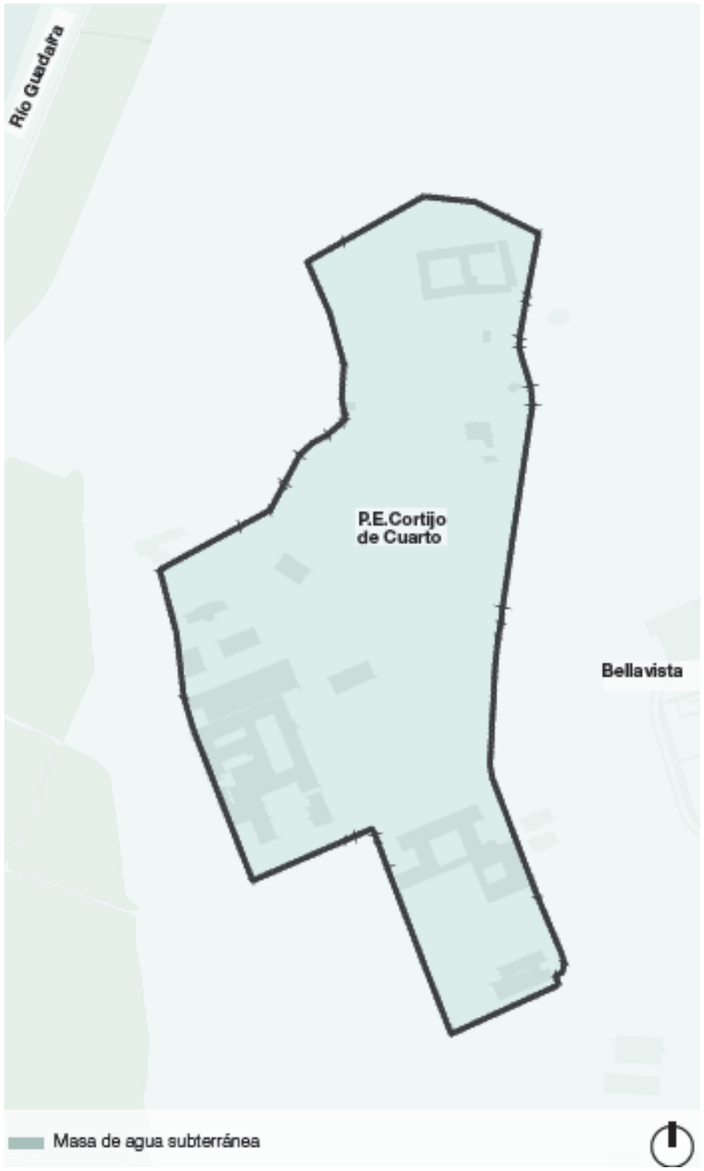
La zona de estudio se sitúa sobre una unidad hidrogeológica, concretamente la Unidad de Sevilla-Carmona.

Dentro de estas unidades se encuentran tres acuíferos: Acuífero Aluvial del Guadalquivir, Acuíferos Sevilla-Carmona y Acuífero Altiplanos de Écija. La zona de actuación queda englobada íntegramente en el Acuífero Aluvial del Guadalquivir.

Este acuífero se corresponde con las terrazas baja y actual del río Guadalquivir formadas por arenas, gravas y limos con tramos de muy alta permeabilidad. El sustrato impermeable lo forman las margas azules del Mioceno de la Depresión del Guadalquivir.

La alimentación del acuífero se produce por infiltración de lluvia y excedentes de riego. La descarga se produce hacia el río Guadalquivir a lo largo de todo su cauce, además de bombeos más o menos importantes en función de la pluviometría del año y de las dotaciones asignadas para las zonas regables.

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

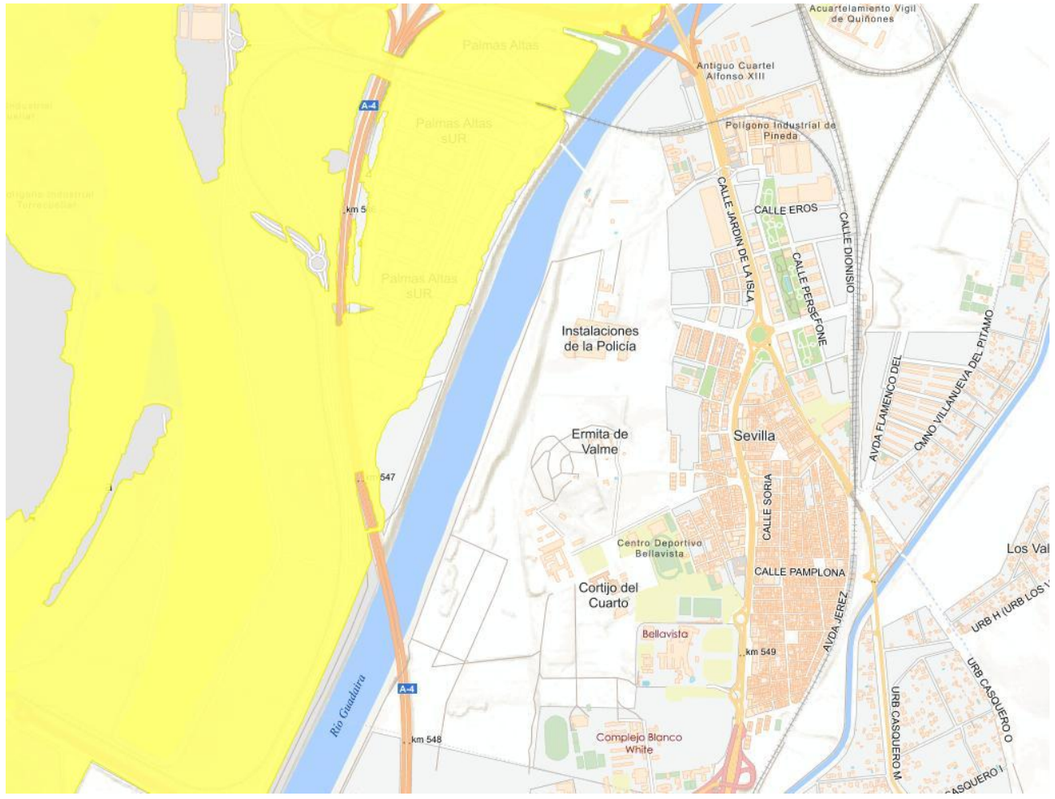


Masas de agua subterránea en el ámbito de estudio. Fuente: REDIAM.

6.2.9 RIESGOS NATURALES

En materia de riesgos naturales, cabe destacar lo siguiente:

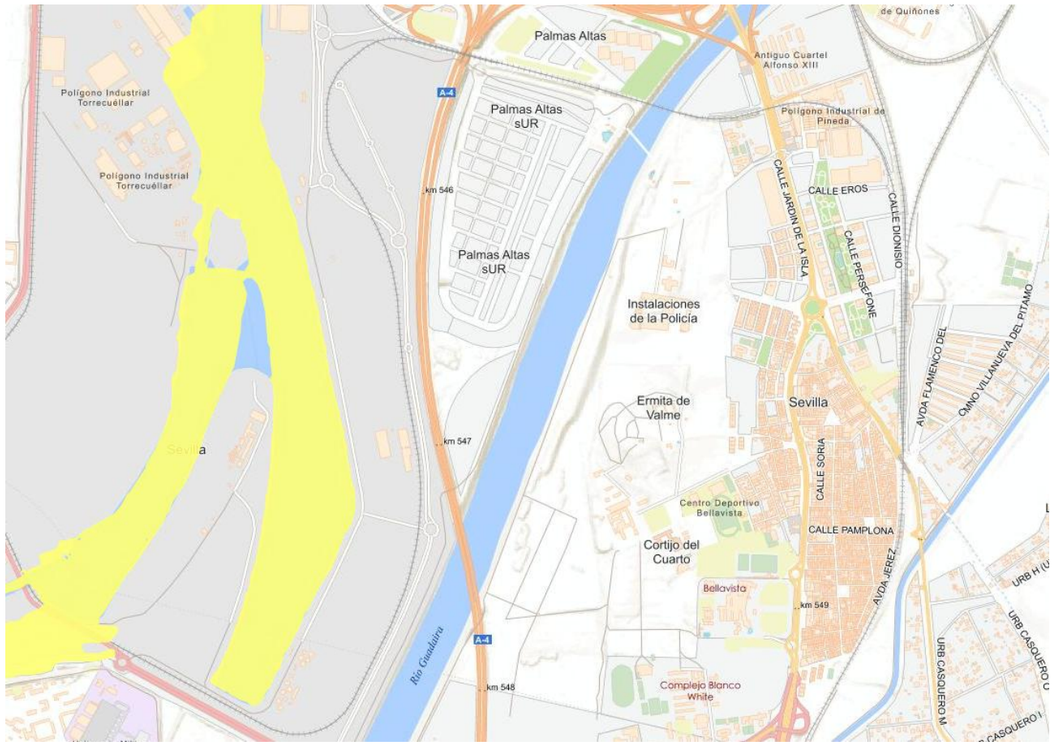
a) Inundabilidad marina. Respecto a *riesgo de inundaciones*, no se identifican zonas inundables para un período de retorno de 500 años en el sector objeto de estudio.



Inundabilidad de origen marino (T=500 años) en la zona de estudio.

Fuente: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

b) Inundabilidad fluvial. De igual modo, en relación con la Inundabilidad de origen fluvial, el ámbito de actuación tampoco se encuentra afectado directamente por este riesgo, de acuerdo con la información elaborada por el órgano de cuenca y disponible en el sistema nacional de cartografía de zonas inundables.



Inundabilidad de origen fluvial (T=500 años) en la zona de estudio.

Fuente: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

2. Incendios. En relación al *riesgo de incendios*, se identifican terrenos forestales en el ámbito, que se abordarán en el epígrafe relativo a vegetación actual, en que se ha clasificado una unidad como de "Zonas forestales y adehesadas – Formaciones arboladas".

Deberán prevenirse en futuras fases de obras contra el riesgo de generación de incendios forestales, para lo cual se propondrán en este documento las medidas ambientales encaminadas a prevenir dichas afecciones.

3. Riesgo sísmico. No se identifica un nivel de riesgo sísmico significativo en la zona de estudio. Las edificaciones que se proyecten en el sector, al igual que las presentes en el resto del núcleo, deberán respetar la Norma de Construcción Sismorresistente con objeto de prevenir este tipo de riesgo.

4. Movimientos de ladera. Los terrenos objeto de estudio, en su estado actual, están desprovistos de cubierta vegetal y cuando existe está principalmente formada por un estrato herbáceo con desarrollos puntuales de elementos arbustivos.

Esta cobertura, aun siendo escasa, aporta estabilidad al suelo ya consolidado y completamente llano, ubicado en el borde del entorno urbano desarrollado, por lo que no son especialmente representativos los procesos erosivos superficiales en base a la tipología de los materiales

predominantes, de naturaleza margosa, y por consiguiente con baja permeabilidad, y la escasa o nula pendiente.

6.2.10 VEGETACIÓN Y FLORA

Como se ha comentado en otros epígrafes, dado que es un hecho crucial a la hora de analizar las características ambientales de la zona, el sector corresponde con una zona rodeada de usos urbanos, en el casco urbano de Sevilla, estando en la actualidad desprovistos los terrenos objeto de estudio ni su entorno de vegetación natural climácica.

Vegetación potencial

En relación con la vegetación potencial de la zona de estudio, las series de vegetación definen el conjunto de comunidades vegetales o estadios que pueden hallarse en estos espacios teselares, afines como resultado del proceso de sucesión, tanto regresiva como progresiva. Dentro de estas series, los estadios sucesionales en los que las encontraremos en la actualidad, van a depender de la antropización del medio, que ha degradado en distinta medida la vegetación natural existente.

Para su determinación se ha consultado la bibliografía de Rivas Martínez, S: Mapa de Series de Vegetación de España 1:400.000.

La serie de vegetación que se corresponden con la vegetación potencial de la zona de estudio es la Serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seca-subhúmeda, basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae* S. Faciación calcífuga con *Cytisus malacitanus*. (Sm-Qr.c.)

Muy extendida por todas las zonas basales de Andalucía, ya que es de distribución termomediterránea, se localiza sobre suelos ricos en bases y el ombrotipo bajo el que se desarrolla va del seco al húmedo. La comunidad climax es un encinar (*Smilaco mauritanicae-Quercetum rotundifoliae*) de estructura parecida a la desarrollada en el mesomediterráneo, aunque mucho más enriquecido en taxones netamente termófilos y elementos lianoides. Como orla y primera etapa de sustitución aparece un coscojal-lentiscar (*Asparago albi-Rhamnetum oleoidis, Bupleuro gibraltarici- Pistacietum lentisci*) que varía en su composición según la biogeografía. Además aparecen una serie de comunidades como escobonales-retamales (*Coridothymo capitati-Genistetum haenseleri, Genisto retamoidis-Retametum sphaerocarpae*), espartales (*Lapiedro martinezii-Stipetum tenacissimae*), romerales-aulagares-tomillares (*Ulici baetici-Cistetum clusii, Asperulo hirsuti-Ulicetum scabri, Odontito purpureae-Thymetum baeticae, Teucrio lusitanici-Coridothymetum capitati*), albaidares (comunidad de *Anthyllis cytisoides*), bolinares (*Lavandulo caesiae-Genistetum equisetiformis*), pastizales-cerrillares (*Ruto angustifoliae-Brachypodietum retusii, Aristido coerulescentis- Hyparrhenietum hirtae, Lotononido lupinifoliae-Hyparrhenietum sinaicae*) y tomillares nitrófilos (*Andryalo ragusinae-Artemisietum barrelieri*).

En los cauces naturales de la zona, la vegetación originaria que acompañaba, y en algunos casos aún acompaña a estos cursos fluviales se corresponde con la Geoserie edafohigrófila mesomediterránea inferior y termomediterránea hispalense basófila, que aparece sobre los suelos margosos y margoarcillosos del valle del Guadalquivir, en aguas eutrofizadas y en ambientes no salinos bajo termótipo termomediterráneo.

En la primera banda riparia se localiza la serie de vegetación de la sauceda *Saliceto neotrichae S.* en su faciación termófila hispalense. Esta serie tiene unos requerimientos de mayor humedad que las otras que conforman la geoserie, por ello se localiza en las proximidades del cauce de los ríos, sobre suelos que soportan un encharcamiento prolongado durante todo el año. En aquellos arroyos y cauces pequeños que no tienen un encharcamiento permanente esta serie de saucedas no aparece. En contacto con esta serie, se halla la serie de vegetación de las choperas termófilas hispalenses de *Nerio-Populeto albae S*. Esta serie se localiza en la segunda banda de vegetación, menos próxima al cauce del agua que las saucedas ya mencionadas. Necesita de humedad edáfica pero en verano puede desecarse el suelo al retirarse el nivel de agua por la sequía estival prolongada. La especie directriz de la cabeza de esta serie *Populus alba* es un álamo que no necesita mantener sus raíces en contacto permanente con el agua. Esta chopera se caracteriza por un enriquecimiento en el elemento termófilo *Nerium oleander*.

En los suelos de vega se instala la olmeda de *Aro italici-Ulmeto minoris S*. ocupando aquellos biotopos más alejados del cauce del río.

Debido a la agresiva y secular acción antrópica (agricultura principalmente) acaecida en los entornos urbanos, la vegetación riparia se halla alterada principalmente por deforestación, alteración de los caudales, y más recientemente por la contaminación de las aguas.

Vegetación actual

A raíz de lo analizado anteriormente en la introducción de este epígrafe, no será la vegetación potencial climácica la que se presente en la zona de estudio, sino la vegetación y flora introducida por las actividades humanas, principalmente por la generación de espacios verdes con flora y vegetación introducida o naturalizada.

A lo largo de la historia de la ciudad de Sevilla, se ha desarrollado una flora variada y de gran riqueza botánica. No puede obviarse que la vegetación en las calles, plazas y parques de Sevilla se constituye como un elemento funcional, debido a las elevadas temperaturas y a la insolación del periodo estival, por lo que su función como elementos de sombra es prioritaria.

La evolución de la vegetación y flora de la ciudad de Sevilla se constituye como un acervo histórico, en función de la época y los motivos por los que fueron introducidas. Más de 750 especies y variedades vegetales de varias partes del mundo se hallan integradas en la ciudad. Entre los árboles que por sus características y abundancia destacan con su floración, están las jacarandas y los naranjos amargos. En el paisaje viario se encuentran además otros árboles frecuentes como acacias blancas, plátanos, tipuanas o árboles de fuego, y una elevada variedad de palmeras.

Concretando en el ámbito de estudio, el proceso de deforestación y la pérdida de características naturales del ámbito data de muy antiguo, de forma que en la época romana los cultivos agrícolas se extendían por Vegas y Campiñas y las masas arboladas se limitaban a los suelos de menor capacidad productiva o de topografía más abrupta.

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.

La vegetación desarrollada en los últimos tiempos está caracterizada

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

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

Zonas forestales y adehesadas - Formaciones Arboladas

Estos bosques son producto de una acción llevada a cabo por los trabajadores del Cortijo al objeto de re-naturalizar parcelas que se habían quedado sin uso agrícola. Como resultado, se han generado estructuras arbóreas adehesadas (estratos arbóreo y herbáceo y ausencia de estrato arbustivo) en amplias zonas del ámbito de estudio y caracterizadas por la formación lineal de pies de algarrobo, alcanzando en ocasiones grandes portes.

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

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

Estas formaciones están constituidas por ejemplares de algarrobo (*Ceratonia siliqua*), Pino carrasco (*Pinus halepensis*), Ciprés (*Cupressus sempervirens*), pino piñonero (*Pinus pinea*).

Esta unidad se encuentra más concentrada en el ámbito por la zona del antiguo abrevadero y en la zona centro-oeste.

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

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

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

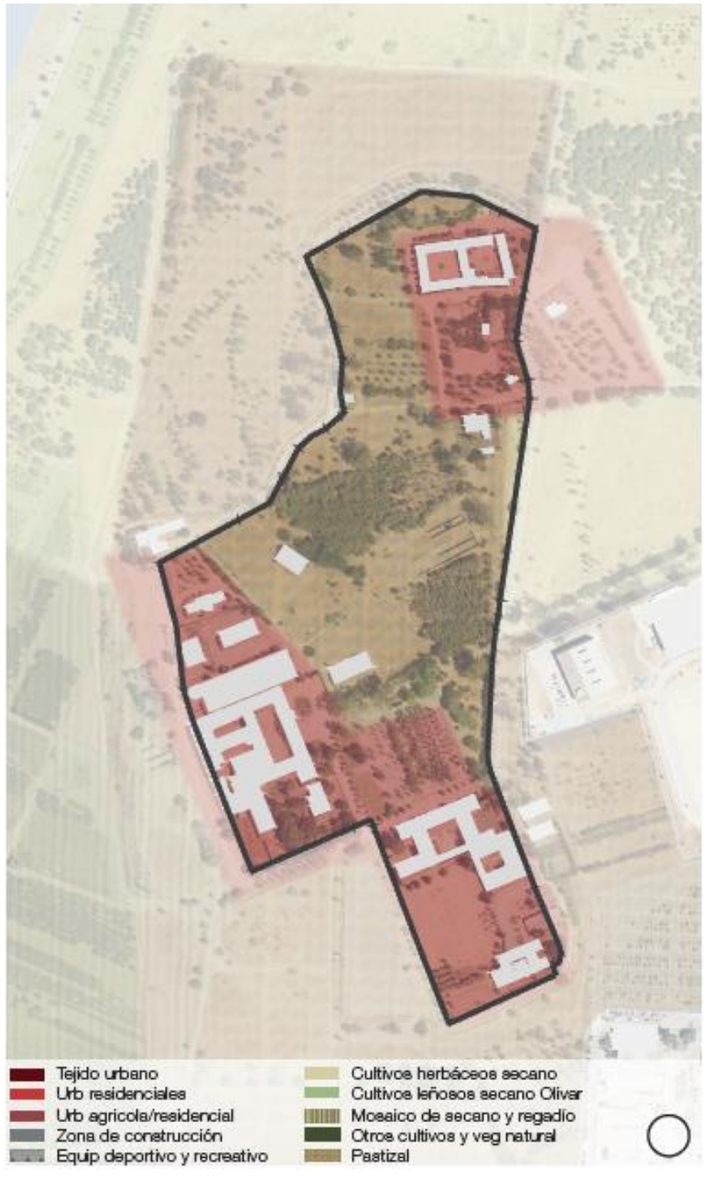
Se trata de manchas de adelfas (*Nerium Oleander*), Aligustre (*Ligustrum Japonicum*), Tarajes (*Tamarix Canariensis*) y Tuya (*Thuja Orientalis*) Se encuentran mayormente próximas al Canal Del Guadaíra.

Formación mixta de Álamos, Chopos, Adelfas y Fresnos

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



Ámbito de estudio en su límite Este (arriba) y sur (abajo), donde se observa la vegetación existente.



Usos del suelo. Fuente: REDIAM.

6.2.11 FAUNA

Al igual que lo comentado en el epígrafe anterior, por las características y ubicación del área de estudio, únicamente 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 en dicha zona.

La misma presión antrópica que simplifico y degradó los ecosistemas naturales fue la que, tanto de una manera indirecta como directa, motivó la desaparición de determinadas especies sensibles, lo que ha llevado a la actual simplificación ecológica de sustitución de especies autóctonas por otras mejor adaptadas a las condiciones ambientales actuales, o de comportamiento más ubiquista.

La zona de estudio, integrada en el entramado urbano de Sevilla, se señala por la presencia de especies ligadas a este ámbito urbano, y de escaso valor, tales como: gorriones (*Passer domesticus*), jilgueros (*Carduelis carduelis*), verdecillos (*Serinus serinus*), golondrinas (*Hirundo rustica*), aviones (*Delichon urbica*), cogujadas (*Galerida cristata*), lavanderas blancas (*Motacilla alba*), milano negro (*Milvus migrans)* y alguna que otra garcilla bueyera (*Bubulcus ibis*).

En la época invernal se incrementa la variedad de la avifauna con la presencia de aves migratorias, la mayoría de las cuales toman como zona de cría todo el área metropolitana de Sevilla, pudiéndose observar en esta época de manera más o menos permanente y ocasional especies como el alcaudón común (*Lanius senator)* y alcaudón real (*Lanius excubitor*), collaba rubia (*Oenanthes hispanica*), curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), mosquitero común (*Phylloscopus collybita*), papamoscas cerrojillo (*Ficedula hypolenca*), papamoscas gris (*Muscicapa striata*), tarabilla común (*Saxicola torquata*), alondra (*Alauda arvensis*), lavandera blanca (*Motacilla alba*) y estornino pinto (*Sturnus vulgaris*).

Entre las aves nocturnas están presentes en la zona la lechuza (*Tyto alba*), muy vinculada a los edificios antiguos, y el mochuelo común (*Athene noctua*). Son dignas de destacar las especies de paso frecuentes en vuelo sobre todo en época de migración, la cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*) y los milanos negros (*Milvus migrans*) y real (*Milvus milvus*).

Al ser la avifauna un grupo de gran movilidad, además de las especies citadas es posible observar ocasionalmente algunos otros representantes de paso o campeo.

Al igual que ocurre con el resto de vertebrados, los mamíferos se encuentran representados por especies que soportan bien la antropización y que incluso a menudo se puede considerar que son altamente dependientes de este tipo de alteraciones introducidas. Se detecta pues, una alta presencia de la rata campestre (*Rattus rattus*), la rata común (*Rattus norvegicus*) y ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*) entre los roedores.

Así mismo, pueden observarse, aunque con menor frecuencia, liebres (*Lepus europeaus*), conejos (*Oryctolagus cuniculus),* zorro (*Vulpes vulpes*), musaraña (*Suncus etruscus*) y algún murciélago como *Pypistrelus pypistrelus*.

La fauna presente en este entorno urbano y periurbano-agrícola es de escaso valor, ya que se trata de especies muy (o totalmente) adaptadas a la presencia del hombre y a las fuertes alteraciones que éste produce sobre el Medio; asimismo es una fauna pobre en especies (baja riqueza específica) pero con alto número de ejemplares, tratándose de especies poco amenazadas, ubiquistas y muy repartidas por todo el ámbito nacional.

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

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

Se pueden identificar los siguientes biotopos:

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 urbanas

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).

Como ocurre en muchos núcleos urbanos, una de las especies más abundantes es la paloma bravía (*Columba livia*), junto con las recién llegadas cotorras argentinas (*Myiopsitta monachus*) y cotorras de Kramer (*Psittacula krameri*).Además, debido al uso agrícola de los terrenos, es muy común observar de manera regular la presencia de la garcilla bueyera *(Bubulcus ibis*).

No se encuentran por tanto especies de fauna amenazada o de especial interés en las parcelas objeto de estudio.

6.2.12 PAISAJE

Tal y como se ha comentado anteriormente en la descripción de la ubicación de la actuación, esta se encuentra en pleno casco urbano de Sevilla, en una zona totalmente urbanizada. La actuación se encuentra ubicada en un entorno urbano privilegiado en la ciudad, junto a una de las zonas universitarias y distrito de salud más importantes.

Paisajísticamente, en relación con la clasificación de unidades paisajísticas de la REDIAM, la unidad en la que queda integrada la ciudad de Sevilla se denomina Vega del Guadalquivir, correspondiéndose con áreas de valles, vegas y marismas de interior.

No se identifican en la zona de estudio elemento de singular valor paisajístico.

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

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

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

La unidad de la Vega del Guadalquivir destaca por albergar el principal elemento generador del relieve y el paisaje en la aglomeración: el río. Debido a su posición central, se relaciona con casi todas las demás unidades: con las occidentales, mediante un escarpe brusco de contacto, y con las orientales, a través del sistema de terrazas aluviales. La Vega se corresponde estrictamente con las llanuras de inundación de los ríos Guadalquivir y Guadaíra. En su interior se intercalan lentejones de arenas y gravas que dan testimonio del histórico curso del río. Los suelos, poco evolucionados, permiten una alta fertilidad y capacidad productiva, aunque esta se ve reducida en algunos sectores por la dificultad en el drenaje.

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

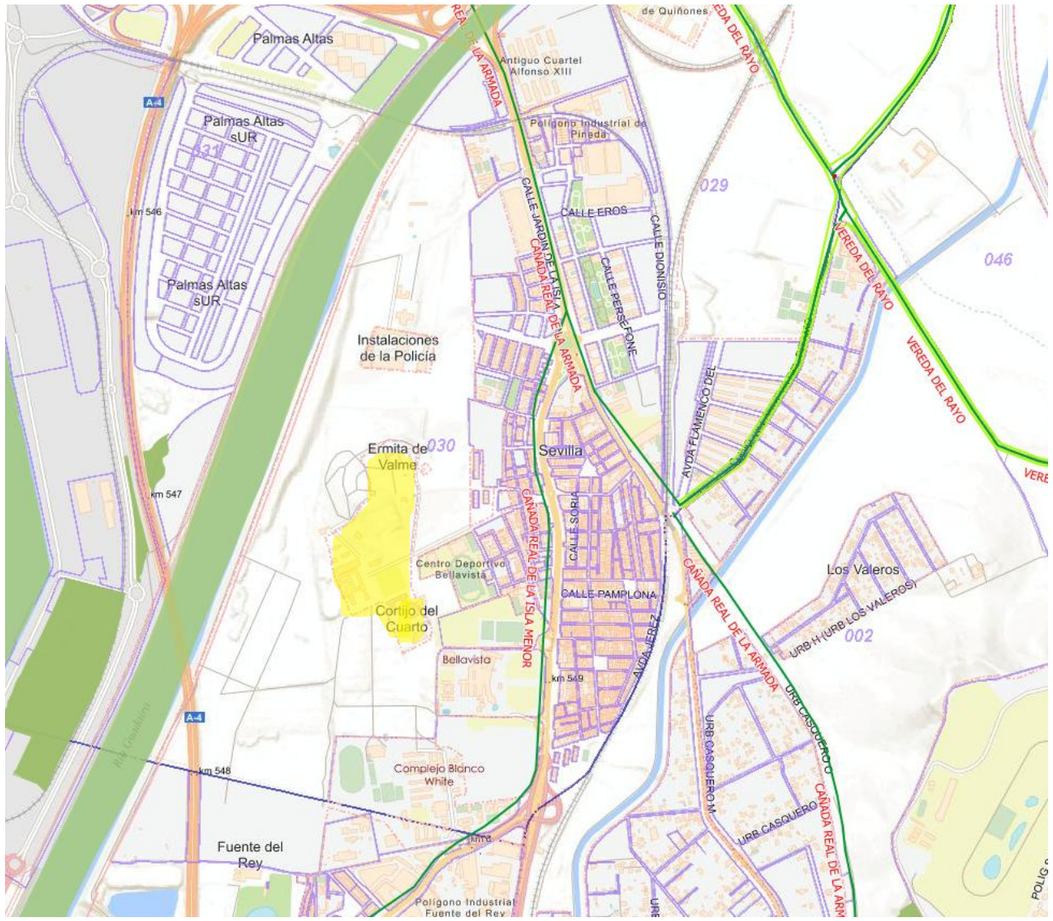
La unidad rural en la que se encuadra el ámbito, en parte consecuencia de las unidades físicas anteriores, es la denominada Terraza de Bellavista-Fuente del Rey. En ella se incluyen el resto de los suelos, que en la actualidad se configuran básicamente como zona urbana, aunque aún se mantiene de forma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

6.2.13 PATRIMONIO NATURAL Y DOMINIOS PÚBLICOS

A los efectos de poder verificar que no se producen acciones o sinergias que puedan incidir, tanto de forma directa como indirecta, sobre la conservación y el mantenimiento de la red de espacios naturales protegidos, se ha procedido a verificar la documentación gráfica de estos enclaves en relación con la zona de estudio.

En el ámbito de estudio no se encuentran espacios que presenten figuras de protección por sus valores naturales:

- No existen afecciones directas a Espacios Naturales Protegidos por la RENPA.
- No existen afecciones directas a Red Natura 2000 (LIC, ZEC o ZEPA). El espacio protegido más cercano corresponde al ES6150019, ZEC del Bajo Guadalquivir.
- No existen afecciones directas a Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, BOJA nº 70 del 10/05/2007.
- No existen afecciones directas a Montes Públicos.
- No existe en la zona de estudio áreas delimitadas como Dominio Público Hidráulico (DPH).
- No se identifican afecciones por carreteras.
- No se identifican vías pecuarias en el sector objeto de estudio, siendo las más cercanas la Cañada Real de la Isla Menor, al sureste; y la Cañada Real de la Armada, al noreste.



Vías pecuarias en la zona de estudio. En sombreado amarillo, ámbito del PE.

Fuente: Visor REDIAM.

6.2.13.1 Dominio Público Marítimo-Terrestre

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 ámbito las siguientes limitaciones son:

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

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



Dominio Público-Marítimo-Terrestre. Fuente: MITECO.

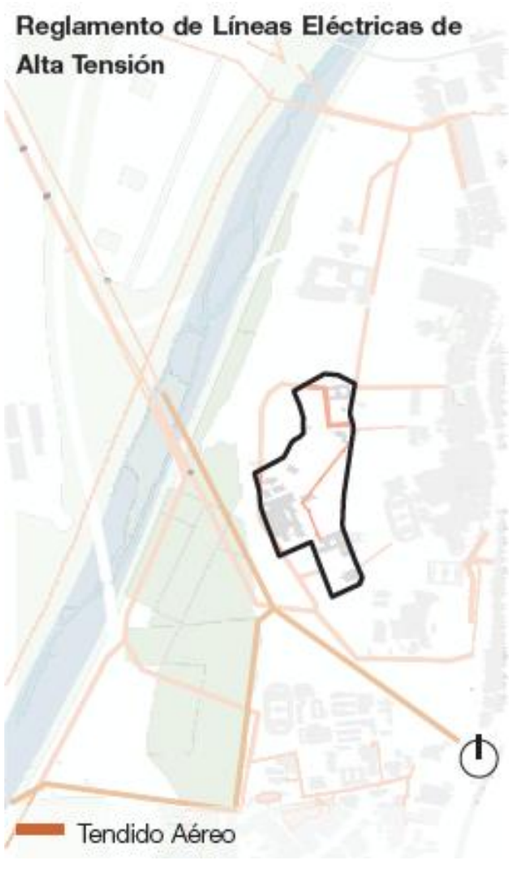
6.2.13.2 Servidumbre ferroviaria

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.

En el ámbito de estudio no se localizan infraestructuras ferroviarias.

6.2.13.3 Reglamento de Líneas eléctricas de Alta Tensión

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

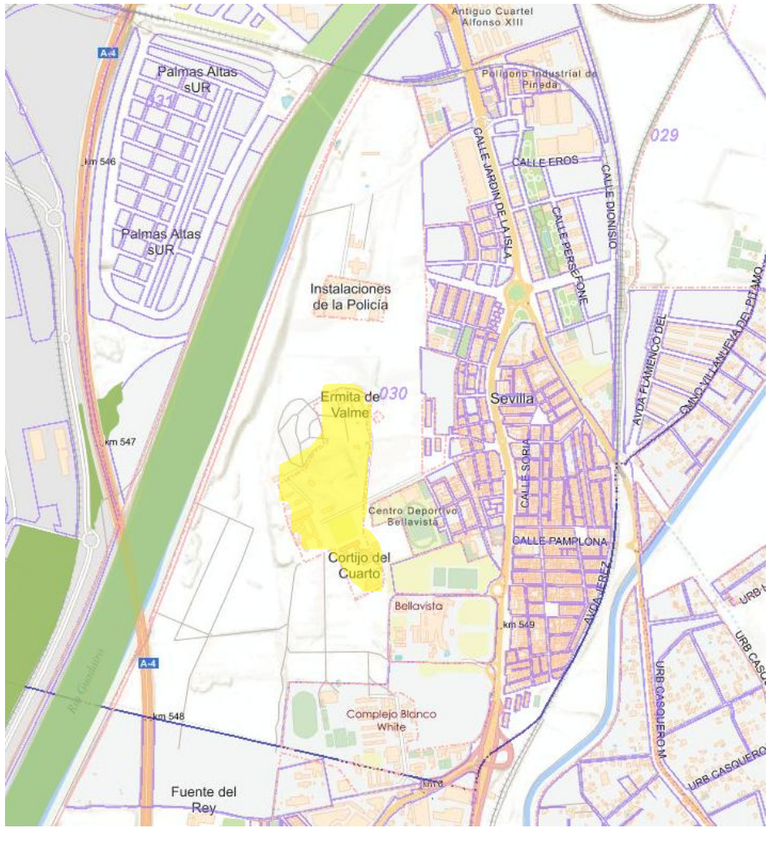


Infraestructuras de suministro eléctrico en el ámbito de estudio. Fuente: Borrador del PE.

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

6.2.14 HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Consultando la cartografía de la REDIAM, en el sector objeto de estudio no se identifican HICs, si bien se encuentra limitando por el oeste con el curso del Río Guadaira, clasificado como Hábitat de Interés Comunitario:



Hábitats de Interés Comunitario (sombreado verde oscuro) en la zona de estudio. Fuente: Visor REDIAM.

Este HIC no prioritario se corresponde con el siguiente:

HIC 1130. Estuarios. Ecosistemas de las desembocaduras de los ríos, generalmente con cierta acumulación de sedimentos continentales, sometidos a la acción de las mareas y a la doble influencia de aguas marinas y dulces.

Los estuarios son humedales de gran importancia para la fauna, con numerosas aves nidificantes, como los limícolas y las gaviotas, además de una rica comunidad de invertebrados de limos y sedimentos. Distintas especies de peces migratorios usan estos medios como lugar de paso y aclimatación, como es el caso de la anguila (*Anguilla anguilla*).

6.2.14.1 INFRAESTRUCTURA VERDE, CONECTIVIDAD Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA

El documento "Bases científico-técnicas para la Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas" se desarrollan las directrices para la identificación e inventariado de elementos de Infraestructura verde. En este marco, en la zona de estudio se encuentran los siguientes elementos de infraestructura verde:

Áreas núcleo:

Según las "Bases científico-técnicas para la Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas", las áreas núcleo son elementos donde la **conservación de la biodiversidad tiene importancia prioritaria**, incluso aunque no se encuentre legalmente protegida.

En el entorno cercano (se considera una distancia de 10 kilómetros como el entorno cercano) del sector se identifican las siguientes áreas núcleo dentro de los Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000:

- Zona de Especial Conservación (ZEC) Bajo Guadalquivir.
- Monumento Natural Ribera del Guadaíra.
- Parque Periurbano Hacienda Porzuna.
- Parque Periurbano La Corchuela.

Corredores ecológicos

Puede ser definido como aquellas zonas de la matriz del paisaje que ofrecen una mayor permeabilidad para facilitar los desplazamientos (la dispersión) entre teselas de hábitat (o sectores con características ambientales similares). En el entorno cercano del sector se identifican los siguientes corredores ecológicos:

- Vías Pecuarias Deslindadas e Inventariadas. Independientemente del estado de conservación, estos trazados o recorridos, por sus potenciales atributos, podrían funcionar como corredores ecológicos.
- Las masas de agua del río Guadaira (que marca el límite noroeste del sector), el río Guadalquivir, el canal del Bajo Guadalquivir, el Canal Sevilla Bonanza, el Canal de Alfonso XIII la Dársena de San Jerónimo y pequeños Lagos sin datos.

Zonas de amortiguación

- Zonas forestales, distribuidas homogéneamente por todo el ámbito del sector.

Otros elementos multifuncionales

- Hábitats de Interés Comunitario no prioritarios:
  - 1130: Estuarios.

Elementos urbanos

Según la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas, ligados al medio urbano se encuentran elementos como ríos, áreas verdes, parques, jardines, canales urbanos, riberas y dársenas, parques metropolitanos, huertos urbanos, estanques y humedales naturales y artificiales, caminos públicos y vías pecuarias, solares, áreas recreativas y de esparcimiento, aeropuertos, infraestructuras de depuración y tratamiento de aguas, arbolado viario, cementerios, charcas, acequias y otras zonas húmedas, otros arroyos, áreas inundables, zonas de recreo y ocio o patios escolares.

Se consideran Zonas Verdes Urbanas a una red estratégicamente planificada de zonas naturales y seminaturales de alta calidad con otros elementos medioambientales, diseñada y gestionada para proporcionar un amplio abanico de servicios ecosistémicos y proteger la biodiversidad tanto de los asentamientos rurales como urbanos, debiendo aportar beneficios medioambientales, sociales, para la biodiversidad y con relación a la mitigación del cambio climático y adaptación a éste.

Las características más significativas de la infraestructura verde son la conservación de la naturaleza, multiescalaridad, coherencia ecológica, fragmentación, conectividad, restauración ecológica, resiliencia, generación de servicios ecosistémicos y multisectorialidad. Además, se consideran unas características mínimas en cuanto al tamaño, la accesibilidad para su uso y la cobertura vegetal; así como el tipo de suelo (urbano consolidado, urbanizable, no urbanizable, rústico…).

La Red de Gobiernos Locales +Biodiversidad en asociación con la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos define las diferentes tipologías que pretenden completar las principales infraestructuras verdes que se pueden encontrar en los municipios, que son:

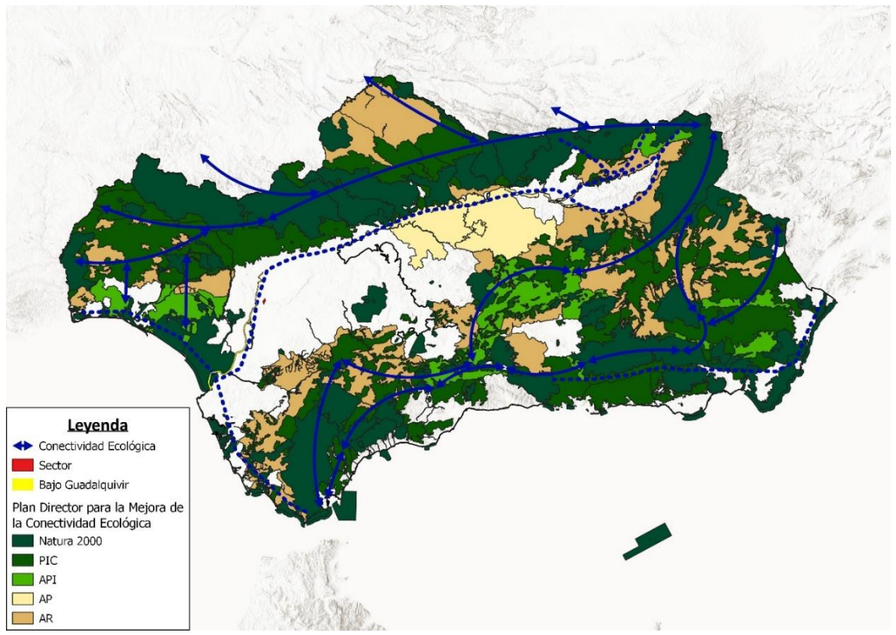
- Espacio fluvial
- Parque forestal o bosque
- Parque, jardín o jardín histórico
- Plaza
- Calle arbolada
- Parterre urbano
- Cubierta verde
- Muro verde y/o jardín vertical
- Huerto urbano
- Zona deportiva
- Cementerios, ermitas e Iglesias
- Equipamientos públicos (bibliotecas, centros cívicos, etc…)

- Solares municipales no urbanizados
- Centros Educativos
- Zonas verdes de otras instituciones (teatros, museos…)

Por último, en medio urbano, esta estrategia también apuesta por la renaturalización, de la misma forma que la Agenda Urbana de la ONU e impulsa la construcción de edificios «inteligentes» y eficientes en el uso de los recursos, especialmente aquellos que incorporen elementos ecológicos como cubiertas vegetales y jardinería vertical, de la misma forma que el uso de materiales nuevos.

6.2.14.2 PLAN DIRECTOR PARA LA MEJORA DE LA CONECTIVIDAD ECOLÓGICA EN ANDALUCÍA

Por último, según Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, que aprueba el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 130, de fecha de 6 de julio de 2018, la zona donde se encuentra el sector está pendiente de estudio, aunque está a menos de 4 kilómetros del Espacio Red Natura 2000 denominado Bajo Guadalquivir, como se muestra en la siguiente imagen:



Localización del Espacio Red Natura 2000 Bajo Guadalquivir respecto al sector y al resto de los Espacios Naturales Protegidos (Red Natura 2000), Áreas Prioritarias de Intervención (API), PIC, Áreas de Refuerzo (AR) y Áreas Piloto (AP)

Esta área se enmarca en el grupo Sistemas Fluviales y Corredores Ecológicos, cuya función real para la conectividad ecológica depende de factores como la situación geográfica, régimen de aportación y grado de alteración de su dinámica natural, estado de conservación de sus riberas, presencia de especies exóticas invasoras, contaminación, etc. En consecuencia, es necesario diferenciar en cada caso, entre su potencial para la mejora de la conectividad ecológica y su participación real en los flujos ecológicos efectivos a diferentes escalas.

Resultan especialmente relevantes para la conservación de los hábitats acuáticos y ribereños y para la conectividad ecológica de distintos grupos taxonómicos, entre los que pueden destacarse el de los peces, anfibios, invertebrados y aves acuáticas (cuyos hábitats se encuentran en muchos casos ligados directamente a este tipo de sistemas naturales), pero también para una gran variedad de especies generalistas que pueden emplear las zonas de ribera y llanuras inundables como áreas de refugio en sus procesos de dispersión (mamíferos, reptiles, otros grupos de aves, etc.). En cualquier caso, su potencial para el mantenimiento de unos u otros hábitats y su utilización por parte de distintos organismos depende de sus condiciones ecológicas locales y del contexto en el que se sitúan.

6.2.15 PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

El origen de la ciudad de Sevilla como urbe se encuentra en una isla del Guadalquivir, en la actual zona de la Barriada de la Alfalfa. El nombre original del asentamiento fue Hisbaal, alusivo a Baal, uno de los dioses más importante del panteón de la civilización fenicia.

En todo caso existe controversia entre los historiadores sobre si el lugar fue fundado por los fenicios o por los tartesios. Para los defensores de la tesis fenicia, Tartessos no fue un pueblo sino el mero nombre dado por las fuentes griegas a la región del sudoeste peninsular.

Durante la segunda guerra púnica, en el 206 a.C., se produjo la invasión de las tropas romanas, que entraron en la ciudad bajo las órdenes del general Escipión el Africano, y derrotaron a los cartagineses que habitaban y defendían la región. Escipión decidió fundar Itálica, lugar de origen de los emperadores romanos Adriano y Trajano, en un lugar cercano a la capital sevillana, en Santiponce. Posteriormente, en el lugar que sería la actual ciudad de Sevilla, Julio César fundó la Colonia Iulia Romula Hispalis, latinizando el nombre del poblado indígena original de la ciudad (Ispal) en Hispalis, añadiéndole Julia por su propio nombre y Rómula por el de Roma, fórmula habitual en la toponimia de las colonias romanas, si bien otros estudios apuntan que el fundador de la ciudad actual fue el procónsul Gayo Asinio Polión.

A mediados del siglo I a. C., Híspalis tenía muralla y foro, con actividad mercantil portuaria a través del Río Guadalquivir. Con la reorganización imperial, la joven urbe sería capital de uno de los cuatro conventus iuridici de la Baetica, provincia senatorial cuya capital era Corduba. El área alrededor de la actual plaza de la Alfalfa constituía el punto de encuentro del cardo maximus que transcurría de norte a sur, desde la actual iglesia de Santa Catalina hasta la calle Abades y el Decumano mayor que transcurría de este a oeste desde la actual iglesia de San Esteban en la calle Águilas hasta la plaza del Salvador. En esta zona se encontraba el foro de la época imperial romana, que comprendía templos, termas, edificaciones públicas y mercados, etc.

El cristianismo llegó pronto a la ciudad, y en el siglo III fueron martirizadas las hermanas santas Justa y Rufina (unas de las actuales patronas la ciudad), según la leyenda, por no querer adorar a Astarté.

Posteriormente, en Al-Ándalus, tras la invasión musulmana, la ciudad de Sevilla fue primero sede de una cora, y después capital de un reino de taifas, hasta llegar a convertirse en la capital del Al-Ándalus almohade. En el año 844 fue saqueada por los vikingos que remontaron el río Guadalquivir, lo que provocó que el emir de Córdoba fortaleciese su sistema defensivo, pero en 859 los vikingos consiguieron entrar nuevamente.

En 1248 la ciudad fue reconquistada bajo el reinado de Fernando III, quedando incorporada a la Corona de Castilla. Tras el fallecimiento del Rey Fernando III, se acometió su histórico entierro en la catedral de Sevilla, en el año 1252.

A partir de entonces Sevilla, repoblada por la aristocracia castellana, como capital del Reino de Sevilla, fue una de las ciudades con voto en cortes y alojó la corte itinerante en numerosas ocasiones. Durante la Baja Edad Media la ciudad, su puerto y su activa colonia de mercaderes genoveses se situaron en una posición periférica pero importante en el comercio internacional europeo. En ese tiempo sufrió dramáticas convulsiones económicas, demográficas y sociales como la Peste Negra de 1348 o la revuelta antijudía de 1391.

Tras el descubrimiento de América en 1492, Sevilla se convirtió en el centro económico del Imperio español. Los Reyes Católicos fundaron la Casa de Contratación, desde donde se dirigían y contrataban los viajes, controlaban las riquezas que entraban de América y, junto con la Universidad de Mercaderes, regulaban las relaciones con el Nuevo Mundo.

Durante el siglo XVI la ciudad experimentó un gran desarrollo y transformación, que dio lugar a la construcción de algunos de los edificios más importantes del centro histórico.Así, la ciudad llegó a ser un centro multicultural, lo que ayudaría al florecimiento de las artes, y a que desempeñase un papel importante en el Siglo de Oro español, destacaron las fábricas de jabón, la artesanía de la lana y de la seda, y la cerámica sevillana, así como la Real Fábrica de Tabacos de Sevilla, hoy sede del Rectorado de la Universidad de Sevilla.

Coincidiendo con su momento artístico más brillante, el Barroco, se vio afectada por la crisis del siglo XVII, lo que significó una decadencia económica y demográfica, al tiempo que la navegación por el Guadalquivir se dificultaba cada vez más, hasta que el monopolio comercial y sus instituciones se trasladaron a Cádiz. En esta época la ciudad padeció además otra gran epidemia de peste que mató a unas 60 000 personas, lo que por entonces constituía aproximadamente el 46% de la población, llegando a finales del siglo XVIII a perder casi la mitad de su población.

En la segunda mitad del siglo XIX se produjo una revitalización de la ciudad, con la llegada del ferrocarril, el derribo de parte de las murallas y un crecimiento hacia el este y hacia el sur que posibilitó la recuperación demográfica de la ciudad.

Durante el siglo XX, además de sufrir la represión de la Guerra Civil, 1936-1939, en la que estuvo al lado del bando franquista bajo la tutela del general Queipo de Llano y la posterior dictadura militar, presenció, años antes, hitos decisivos como la Exposición Iberoamericana de 1929 y posteriormente, ya en la democracia, la Exposición Universal de 1992 y su elección como capital de la autonomía andaluza.

Con la celebración de la Exposición Iberoamericana de 1929, la ciudad experimentó un gran desarrollo urbanístico marcado por la creación de parques y la construcción de edificios proyectados para dicho acontecimiento, como el Parque de María Luisa o la Plaza de España.

La Exposición Universal de 1992 dejó como legado en la ciudad una importante mejora de la infraestructura, principalmente en las comunicaciones terrestres y aeronáuticas, entre las que destaca el acceso ferroviario del AVE a la Estación de Santa Justa. Asimismo, el área de la Expo de 1992 se adaptó como sede del Parque Tecnológico Cartuja 93, sedes de la Universidad de Sevilla y del parque temático y de ocio Isla Mágica.

Todo este acervo histórico y cultural ha dejado en la ciudad de Sevilla vestigios singulares del paso de las distintas civilizaciones. La magnitud de estos elementos patrimoniales y culturales hacen de la ciudad de Sevilla uno de los enclaves urbanos y metropolitanos con mayor diversidad y riqueza.

Con fecha 27 de septiembre de 1990, la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía aprobó la actual delimitación del Conjunto Histórico de Sevilla, elevándose a Real Decreto 1339/1990, de 2 de noviembre de 1990.

Esta delimitación presenta una superficie de 7.835.000 m^2, con más de 6.875 fincas catalogadas, y abarca el recinto amurallado, los arrabales históricos, el recinto de la Exposición Iberoamericana de 1929, los entornos aislados de los monumentos exteriores (La Cartuja y el Hospital de las Cinco Llagas), y zonas como El Porvenir o la Huerta de La Salud, así como el Puerto de Sevilla y la lámina de agua de la Dársena histórica del Guadalquivir.

Otro dato fundamental para poder evaluar la protección arqueológica y la riqueza patrimonial y cultural de la ciudad de Sevilla es la catalogación de bienes de interés cultural y bienes de catalogación general de su término municipal, con 138 elementos catalogados en aplicación de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (publicada en BOJA número 248, de 19 de diciembre), que recoge en su artículo 6 la constitución del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz “como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, la consulta y divulgación de los mismos”, y en el artículo 7 su estructura, que comprende los Bienes de Interés Cultural, Bienes de Catalogación General y los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.

6.2.15.1 ELEMENTOS PATRIMONIALES

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

Se ha identificado que el ámbito del P.E. Cortijo del Cuarto está catalogado por su valor histórico y patrimonial, y cuenta con un Bien de Interés Cultural (BIC), que es la torre medieval del Cortijo de Cuarto. La Torre Almohade, fortaleza medieval, que fue construida durante la reconquista por Fernando III el Santo, se encuentra inscrita como BIC en régimen jurídico de monumento, según el BOE del 29 de junio de 1985, y cuenta con el código 01410910210

en la Guía Digital de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se trata de una torre de probable origen almohade o cristiano y es uno de los pocos vestigios medievales que perduran en la zona.

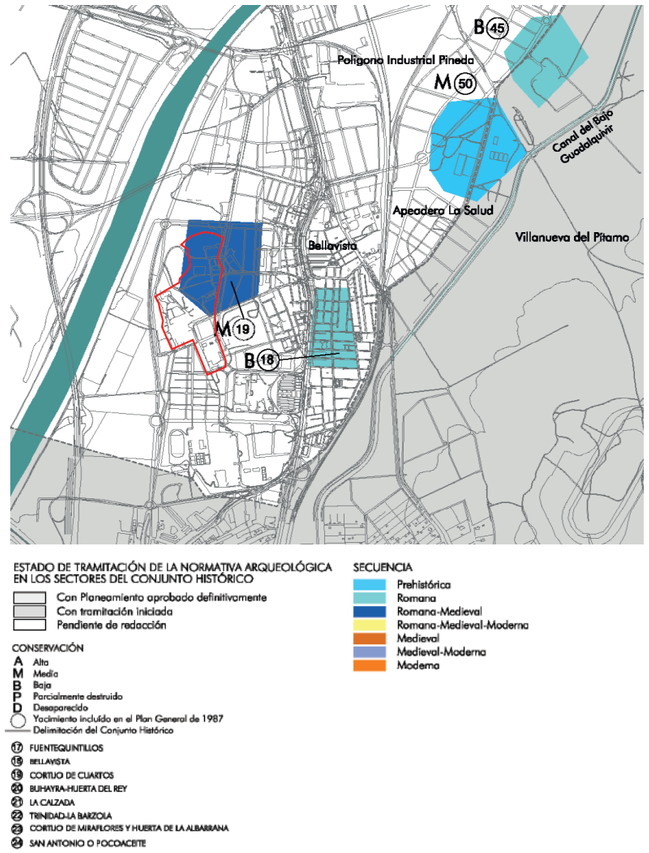
Está inscrito dentro de una zona de protección arqueológica, lo que implica que cualquier intervención debe respetar el valor patrimonial y realizar las valoraciones pertinentes.

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

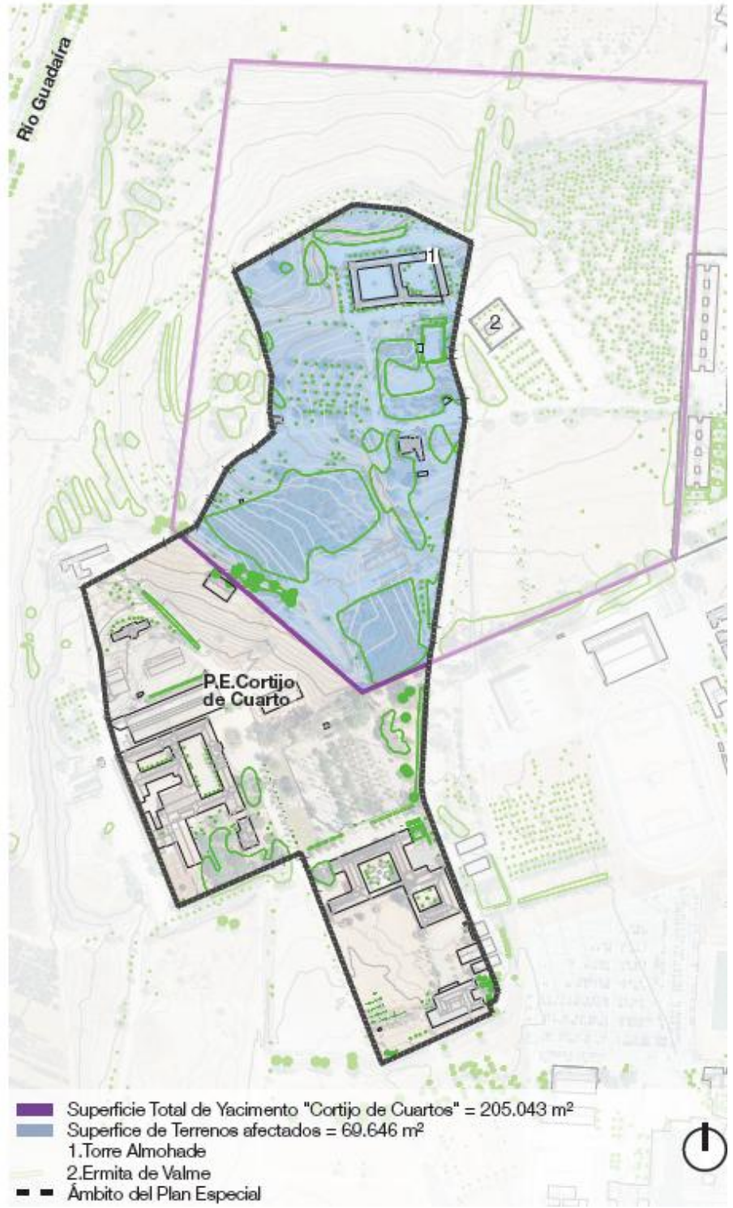
Según recoge la ficha del catálogo, se redactará un Plan Especial de Ordenación de Usos Terciarios que, junto con la ordenación de los servicios y otros aspectos encomendados en el PGOU, atenderá a las condiciones y parámetros de edificación en el ámbito y entorno del Cortijo de Cuarto. Además, se incluirá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

Un total de 69.646 m^2 de los terrenos del Plan Especial (PE) del Cortijo de Cuarto están incluidos en la ficha de catalogación CP-111 "Cortijo de Cuarto" y en la "Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbano y urbanizable". Esto implica que cualquier intervención en la zona debe ajustarse a las normativas de protección patrimonial y arqueológica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Sevilla, considerando la conservación de los elementos protegidos y la realización de estudios arqueológicos previos en caso de nuevas edificaciones o modificaciones del suelo.

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



Zona de Reserva Arqueológica
Fuente: PGOU Sevilla



Yacimientos Arqueológicos. Fuente: PGOU Sevilla

6.2.15.2 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.

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

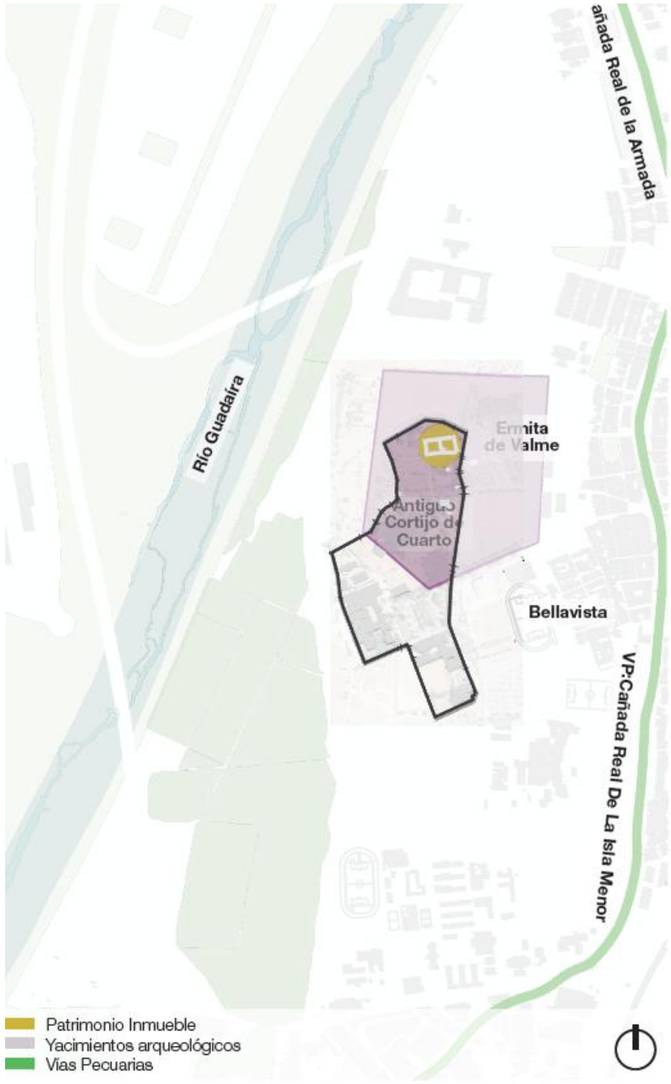
Se trata de la Torre Almohade del Cortijo de Cuarto, inscrita como Monumento en el 25 de junio de 1985 y registrada en el catálogo como patrimonio inmueble (CP-111). Su declaración como BIC quedó formalizada el 25 de junio de 1985.

Asimismo, consultado la planimetría disponible el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Sevilla con el objeto identificar la existencia de zonas arqueológicas se ha detectado que aproximadamente 69.646 m^2 del ámbito se encuentra en la Zona de Reserva Arqueológica del yacimiento arqueológico "Cortijo de Cuartos", en la que se establecen los siguientes criterios de actuación:

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



Patrimonio inmueble y yacimientos arqueológicos. Fuente: Yacimientos arqueológicos.

6.2.16 *MEDIO SOCIOECONÓMICO*

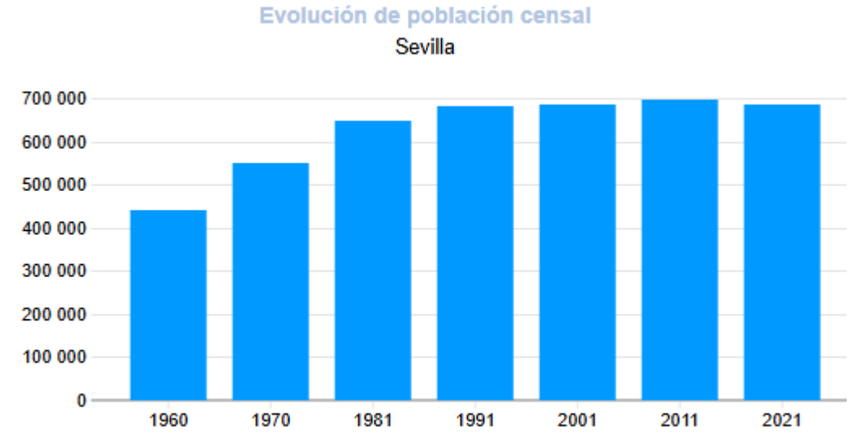
Se proporcionan a continuación los datos básicos socioeconómicos más relevantes del municipio de Sevilla, extraídos de la base de datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Junta de Andalucía.

TERRITORIO		
Extensión superficial (2019)		141,42 km^2
Perímetro (2019)		74.216,12 km
Altitud sobre el nivel del mar (2019)		5 m
Núcleos que componen el municipio (2023)		1
POBLACIÓN		
Nº habitantes (2024)		686.741
% población < 20 años (2024)		18,8
% población > 65 años (2024)		20,6
Incremento de población en 10 años (2022)		-2,9%
Nacimientos y defunciones (2023)		5.164 nacimientos y 6.462 defunciones
Inmigraciones y emigraciones (2022)		29.536 inmigraciones y 24.954 emigraciones
SOCIEDAD		
Centros educativos (2022-2023)		Infantil: 388; Primaria: 163; E.S.O.: 109; Bachillerato: 75; C.F. Grado Medio: 58; C.F. Grado Superior: 77; Educación adultos: 60.
Bibliotecas públicas (2023)		15
Centros de salud (2023)		31
Consultorios (2023)		4
Viviendas familiares principales (2021)		266.588
Total de viviendas (2011)		337.303
Porcentaje de viviendas vacías (Avance 2021)		7,5%
ECONOMÍA		
Agricultura	Superficie de cultivos (2022)	Herbáceos: 2.848 hectáreas Leñosos 928 hectáreas
	Principales cultivos (2022)	Herbáceo: algodón (428 ha) Leñoso: naranjo (293 ha)
Establecimientos con actividad económica (2023)		33.241
Principales actividades económicas (2023)		Comercio: 13.246; Activ. Prof., cient. y técn: 9.024; Hostelería: 5.100; Activ. Admin.: 4.210; Activ. Sanitarias y sociales: 3.942.
Vehículos turismos (2023)		323.695
Nº hoteles/Plazas (2023)		163 / 23.031
Nº hostales y pensiones/plazas (2023)		93 / 2.739

Los datos se refieren a la ciudad que actualmente es capital andaluza, tratándose por tanto de una población de gran tamaño (más de medio millón habitantes). Se trata de la ciudad más poblada de Andalucía y la cuarta más poblada de España en el año 2022.

Como dato significativo, señalar que se encuentra en retroceso en cuanto a número de habitantes. (un 2,9% de descenso en los últimos 10 años).

Se muestra a continuación la evolución de la población censal en las últimas décadas, así como la pirámide de población en 2023:



Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística

Se observa un fuerte crecimiento de la población entre 1960 y 1981, pasando de menos de 500.000 habitantes a más de 700.000.

A partir de 1981, el crecimiento se ralentiza y parece estabilizarse alrededor de los 700.000 habitantes hasta 2021, lo que sugiere que la ciudad alcanzó un límite de crecimiento demográfico, posiblemente debido a factores como la disponibilidad de suelo urbanizable o cambios en la dinámica poblacional.



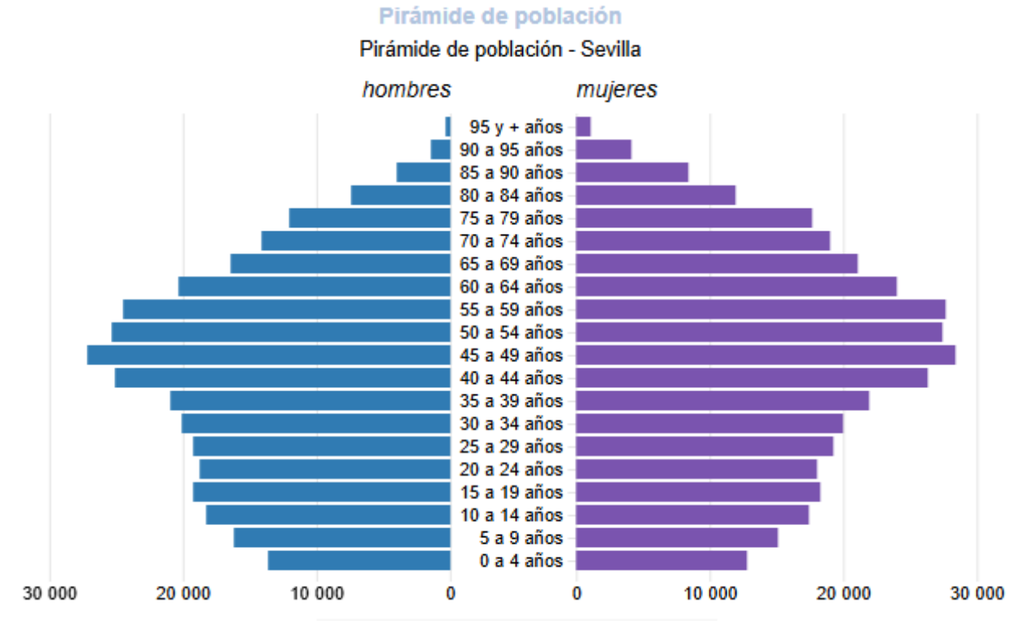
Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística.

Este gráfico ofrece una visión más detallada y continua de la evolución de la población, ya que se basa en datos anuales del padrón municipal entre 2001 y 2023.

No se detectan crecimientos significativos ni caídas abruptas, lo que confirma la estabilización del crecimiento demográfico en Sevilla durante las dos últimas décadas. La dinámica de incremento

poblacional de Sevilla y su aglomeración urbana son motivos que justifican la puesta en carga de los terrenos objeto del presente documento ambiental estratégico.

Factores como la disminución de la natalidad, el envejecimiento de la población o la emigración podrían estar influyendo en la falta de un crecimiento sostenido.



Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística.

La pirámide de población muestra la distribución por edades y sexo de la población de Sevilla. Se observa un ensanchamiento en las cohortes de 40 a 59 años, lo que indica que una parte importante de la población está en edades medias, resultado del envejecimiento progresivo.

La base de la pirámide (0-14 años) es relativamente estrecha, lo que sugiere una baja tasa de natalidad. En la parte superior de la pirámide, se observa un claro predominio femenino en los grupos de edad avanzada (70 años en adelante), un patrón común debido a la mayor esperanza de vida de las mujeres en comparación con los hombres.

La puesta en carga de los terrenos del Cortijo de Cuarto, al igual que otros espacios cercanos a la ciudad de Sevilla y su aglomeración urbana, se justifica no solo por las características del propio territorio, sino también por la dinámica de incremento poblacional que ha experimentado la ciudad y su área metropolitana en los últimos años. Este crecimiento poblacional ha generado una demanda creciente de suelo para uso residencial, comercial e infraestructuras, lo que ha llevado a la necesidad de desarrollar nuevos terrenos fuera del núcleo urbano central de Sevilla.

Los terrenos del Quarto, debido a su proximidad a la ciudad y su ubicación en una zona de expansión natural, se presentan como una opción viable para satisfacer dicha demanda. Además, la evolución de la aglomeración urbana de Sevilla, que abarca tanto el núcleo urbano como sus alrededores, ha hecho necesario el desarrollo ordenado de estos espacios, con el fin de proporcionar nuevas oportunidades de vivienda, servicios y mejorar las infraestructuras en toda la zona.

No obstante, esta transformación debe llevarse a cabo de forma sostenible, respetando los espacios paisajísticamente protegidos, así como aquellos que cuenten con valores culturales y patrimoniales reconocidos, como es el caso de la Torre Almohade del Cortijo de Cuarto, declarada Bien de Interés Cultural (BIC). La planificación debe garantizar la protección, integración y puesta en valor del patrimonio histórico-cultural y del entorno natural, armonizando el desarrollo urbano con la conservación del paisaje y la memoria histórica del territorio.

Este enfoque socioeconómico y ambientalmente responsable permite integrar el Cortijo de Cuarto dentro de la planificación territorial, alineándolo con las necesidades reales de la población, respetando los recursos patrimoniales y ambientales, y contribuyendo a un modelo de crecimiento urbano equilibrado y sostenible.

6.2.17 INFRAESTRUCTURAS, SANEAMIENTO, SUMINISTRO ELÉCTRICO Y DE AGUA

Ver epígrafe 2.1.2 de este Documento Ambiental Estratégico.

7 EFECTOS PREVISIBLES

Una vez analizadas las características del Plan Especial propuesto en la alternativa seleccionada, y los principales factores ambientales concurrentes en la zona de estudio (y marcados fundamentalmente por su ubicación en pleno casco urbano) procede la identificación y valoración de los efectos ambientales previsibles derivados de la ejecución de dicho Plan Especial.

Las intervenciones necesarias para la materialización de las previsiones del Plan Especial, puede ser potencialmente fuente de impactos, ya sea positivo, negativos o de ambos tipos, sobre el medio ambiente. Resultando necesario llevar a cabo un análisis de dichas afecciones potenciales que valoren la magnitud de las mismas y permitan llevar a cabo una propuesta de medidas preventivas y protectoras del medio ambiente presente en la zona de estudio.

Las acciones susceptibles de producir impactos son las que se encuentran enumeradas a continuación en las dos fases consideradas, ejecución y posterior desarrollo.

De forma general, destacar que esta evaluación ambiental se realiza sobre un instrumento de planeamiento, en el cual aún no se ha realizado ni evaluado el preceptivo Proyecto de Urbanización del sector, ni los Proyectos de Edificación.

Por consiguiente, los impactos previstos por las obras de obras de las nuevas instalaciones previstas que se analizan en este documento deberán detallarse y especificarse una vez se redacten y evalúen dichos proyectos de urbanización y de edificación.

No obstante, de forma general, atendiendo a la tipología de las obras que pueda resultar necesario acometer para alcanzar la propuesta del Plan Especial, las principales actividades identificadas como potencialmente generadoras de impacto ambiental con incidencia en la zona de las obras y su entorno son:

- Movimientos de tierra.
- Transporte a vertedero de residuos.
- Empleo de maquinaria pesada, ruidos.
- Ejecución de la obra civil necesaria y empleo de materiales de construcción.
- Infraestructuras, afección paisajística y sobre la fauna.

Durante la fase de desarrollo, las principales incidencias sobre el medio ambiente son el uso de los nuevos espacios urbanos, así como el incremento en el tráfico terrestre en la zona de estudio.

Se analizan a continuación las potenciales afecciones identificadas de cada una de estas fases sobre los diferentes factores ambientales analizados.

7.1 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO

7.1.1 ATMÓSFERA

- **En fase de obras**

La zona objeto de estudio puede clasificarse como un área de contaminación atmosférica media, dado que existen en el entorno próximo focos de emisión de contaminantes, principalmente delimitados por las infraestructuras de gran capacidad que vertebran el territorio, el ferrocarril del puerto y la propia zona portuaria de Sevilla y sus polos industriales.

Por consiguiente, su caracterización atmosférica se define por la presencia de estas infraestructuras, si bien su situación limítrofe con la ciudad minimizada la contaminación por la cercanía de zonas de vegetación natural que actúa como filtro y sumidero.

La calidad atmosférica durante la fase de construcción se verá afectada negativamente con motivo de las demoliciones, movimiento de tierras, transporte de materiales, construcción de edificaciones, y resto de actuaciones que pongan incremento en los niveles de polvo en el ambiente, de ruido y de emisión de partículas contaminantes a la atmósfera. Así como la contaminación lumínica en caso de realizarse turnos de trabajo nocturnos.

Otros efectos sobre la calidad del aire son derivados del funcionamiento de la maquinaria relacionada con anterioridad, provocando un aumento de las emisiones de partículas y gases de combustión, como NO, NO_2, CO, SO_x, SO_2, HCHO, hidrocarbonos y ácidos orgánicos, y de ruido. Este tipo de maquinaria suele contar con motores diesel que incorporaran a la atmosfera partículas y gases de combustión. Si se tiene en cuenta la temporalidad, magnitud del efecto y la dispersión de los contaminantes que se produce en espacios abiertos, puede concluirse que la afección de las obras programadas sobre la calidad atmosférica es limitada y prácticamente despreciable.

También se prevé un aumento de la contaminación por partículas en suspensión (PM10 y PM2.5) derivadas del movimiento de tierras y del tránsito de maquinaria pesada.

Este aumento en los niveles de inmisión, estará muy localizado tanto temporal como espacialmente. No obstante, el Proyecto de Ejecución deberá proponer las medidas necesarias para prevenir y minimizar este tipo de afecciones.

El presente Documento Ambiental Estratégico incluye algunas medidas básicas de prevención de la contaminación atmosférica, a incorporar en los sucesivos documentos que se generen en posteriores fases de desarrollo del ámbito.

- **En fase de funcionamiento**

Tras la fase de la construcción, se prevé una modificación significativa en los niveles de calidad atmosférica de la zona, en base al desarrollo urbano previsto en el sector objeto de estudio.

Este nuevo uso urbano se puede traducir en:

- Incremento del tráfico terrestre en la zona de estudio, con el consiguiente aumento de emisiones de gases contaminantes a la atmósfera, así como de los niveles de ruido.

- Incremento adicional del ruido como consecuencia de los nuevos usos en la zona.

- Aumento de la contaminación lumínica.

Tanto este Documento ambiental, como el futuro Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Ejecución, una vez se determine el detalle de las actuaciones previstas, contendrán las medidas ambientales adecuadas de prevención de estas afecciones.

7.1.2 LITOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

Por su ubicación en zona urbana, no se prevén afecciones significativas, ni en fase de obras ni de funcionamiento, sobre la litología, geomorfología y edafología de la zona.

Tal y como se ha señalado en la descripción del medio físico, la actuación se ubica en pleno casco urbano, sobre terrenos totalmente impermeabilizados y sin suelo vegetal que pueda ser afectado.

Tampoco se identifica por este mismo análisis afección significativa sobre la litología o la geomorfología.

7.1.3 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

Respecto a hidrología superficial, no se detecta ninguna incidencia significativa al no resultar afectado ninguno de los cauces principales existentes en el entorno.

Las únicas afecciones significativas sobre este factor ambiental podrían producirse en fase de obras, en caso de utilizarse zonas próximas al cauce del Guadaira como zonas de almacenamiento temporal, parque de maquinaria o acceso de vehículos. Afección que se previene con las medidas ambientales que se proponen en este documento y que se deberán incorporar al futuro Proyecto de Ejecución.

Así como la impermeabilización del suelo, que podría generar un aumento de la escorrentía superficial, incrementando el riesgo de inundaciones en periodos de lluvia intensa.

En relación con la hidrología subterránea, las zonas de recarga del Acuífero Aluvial del Guadalquivir quedarían definida por las terrazas bajas y actual del río Guadalquivir, formadas por arenas, gravas y limos con tramos de muy alta permeabilidad. Al estar la zona de estudio totalmente urbanizada e impermeabilizada, no se identifica durante la fase de obras un riesgo potencial de contaminación de las mismas, por lixiviación de contaminantes al subsuelo de forma previa a la impermeabilización de los terrenos.

En cualquier caso, en aras de asegurar la máxima protección ambiental, este documento propone las medidas preventivas adecuadas en fase de obra para minimizar el riesgo de vertidos contaminantes al suelo que puedan alcanzar masas de agua subterránea y, en caso de accidente, tomar las medidas destinadas a la retirada inmediata de los suelos contaminados.

Durante la fase de funcionamiento, no se prevén afecciones significativas sobre la hidrología superficial ni subterránea.

7.2 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

7.2.1 VEGETACIÓN Y FLORA; FAUNA

No se identifican afecciones sobre comunidades vegetales naturales, ni tampoco sobre especies singulares de flora, dada la ubicación del ámbito objeto de estudio en el casco urbano de la ciudad de Sevilla. La mayor parte de los terrenos del sector no tienen actualmente un uso muy definido; en general tiene uso de pastizal para ganado, dadas sus características naturales y por la poca alteración que ha sufrido su topografía.

No se identifican tampoco afecciones negativas significativas sobre especies de fauna de interés especial o amenazadas, al no haberse detectado en la zona de estudio especies de fauna más allá de las ligadas a ambientes urbanos o de carácter ubicuo. Tampoco se detectan afecciones significativas sobre estas especies, adaptadas a vivir en zonas urbanas.

Respecto a la avifauna, se identifica una potencial afección por incremento de los niveles de ruido durante la fase de funcionamiento de la nueva zona comercial aledaña al estadio. En esta fase de planeamiento aún no se conoce el detalle de esta afección, pero se proponen en este documento medidas a considerar en el futuro Proyecto de Ejecución, entre las que se encuentran la incorporación entre la documentación de un estudio acústico que evalúe la situación preoperacional y postoperacional prevista.

Asimismo, el proyecto de edificación deberá contemplar las medidas necesarias para evitar afección de las edificaciones sobre la avifauna presente en la zona de estudio. En el presente documento se propondrán algunas medidas básicas a contemplar en dichos proyectos de edificación, relativas a materiales de construcción, colores, reflejos o iluminación en los edificios.

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

7.2.2 AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL Y DOMINIOS PÚBLICOS

- No se identifican afecciones sobre los espacios protegidos por la RENPA o la Red Natura 2000.
- Tampoco se identifican afecciones significativas sobre Hábitats de Interés Comunitario o especies de interés comunitario, si bien deberán evaluarse las potenciales afecciones indirectas sobre el HIC identificado.
- Se identifica afección potencial sobre terrenos forestales identificados en el ámbito de estudio. La ordenación propuesta deberá prevenir estas afecciones, proponiéndose en este documento medidas ambientales a adoptar tanto en fase de diseño como de ejecución.
- No se identifican afecciones sobre ningún espacio protegido territorialmente por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Sevilla.

- No se identifican afecciones sobre Montes de titularidad pública.
- No se identifican potenciales afecciones sobre vías pecuarias.
- Respecto a Dominio Público Hidráulico, no se identifican afecciones sobre el mismo.
- Se identifican afección sobre la zona de Policía asociada al Dominio Público Marítimo Terrestre, que penetra en el sector objeto de estudio de acuerdo con el análisis realizado.

7.2.3 AFECCIONES POTENCIALES SOBRE EL PAISAJE

La materialización de los nuevos usos previstos en el sector supondrá una modificación permanente en el paisaje existente en el entorno circundante, que se muestra en las siguientes imágenes:

Vista Peatonal Cortijo Viejo y Ermita de Valme



Vista aérea del Cortijo de Quarto

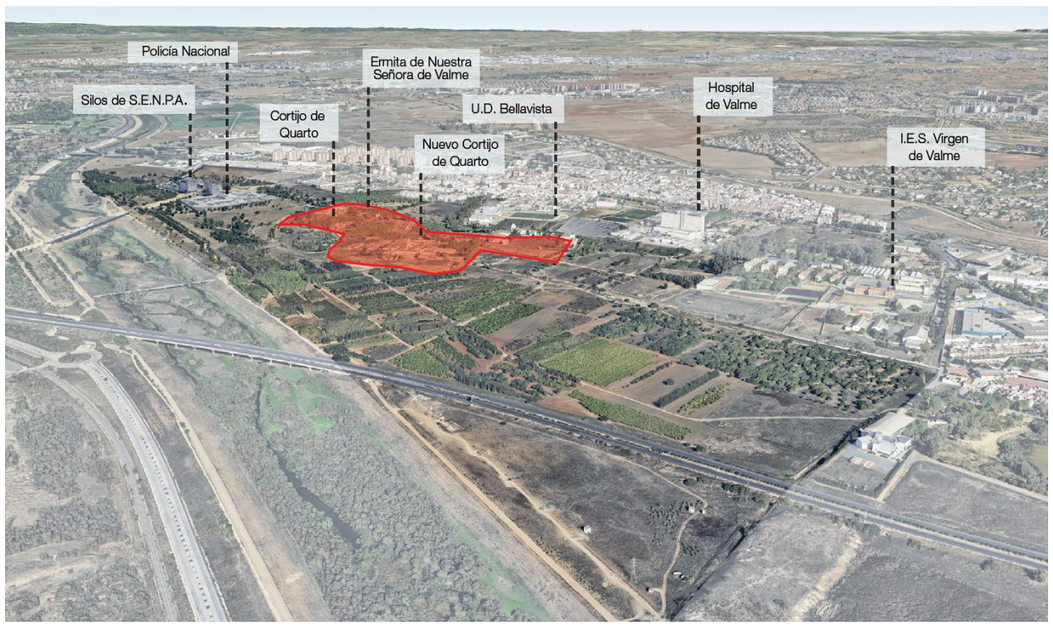


Vista aérea con E.U.I.T.A y Cortijo Nuevo de Cuarto



Si bien en el entorno del sector se ubican usos urbanos, el cambio en el paisaje será notorio, y deberá proponerse en la propuesta definitiva del Plan Especial una distribución de usos y parámetros urbanísticos que consigan la integración paisajística de los nuevos desarrollos previstos.

Cabe señalar que la modificación paisajística prevista hay que incardinarla no únicamente en el sector objeto de estudio, sino que será preciso evaluar las afecciones acumulativas derivadas de los desarrollos previstos en todo el ámbito del Masterplan para el desarrollo de los Terrenos de Quarto.

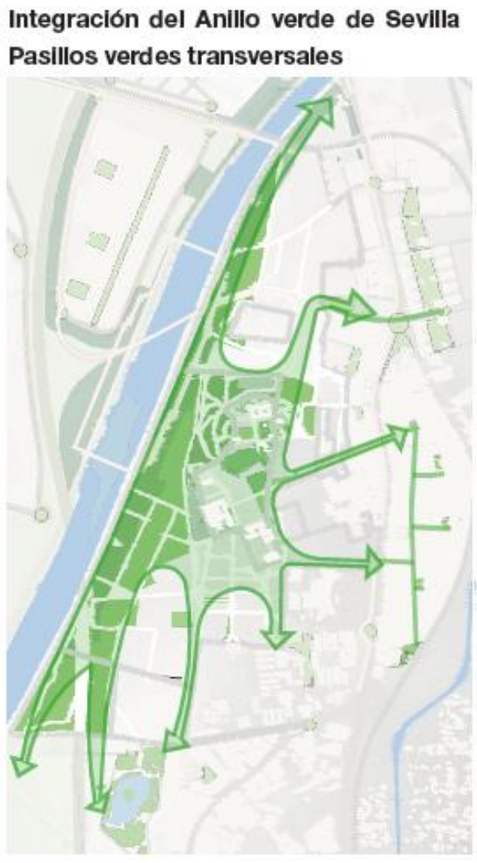


Sector objeto de estudio (sombreado rojo), dentro del conjunto de los Terrenos de Quarto. Fuente: Borrador del Plan Especial.

Como aspecto de mejora, con la ejecución del Plan Especial propuesto, se posibilitaría la ejecución de nuevos espacios libres y zonas verdes, y se da la oportunidad de integrar de una forma mucho más sostenible la infraestructura existente y proyectada en la ciudad existente.

Ya en el Borrador del Plan Especial se establece como objetivo de ordenación la creación de pasillos verdes transversales, mediante la introducción de los sistemas generales de espacios libres al interior de la urbanización que favorezcan la permeabilidad a través de los espacios libres locales.

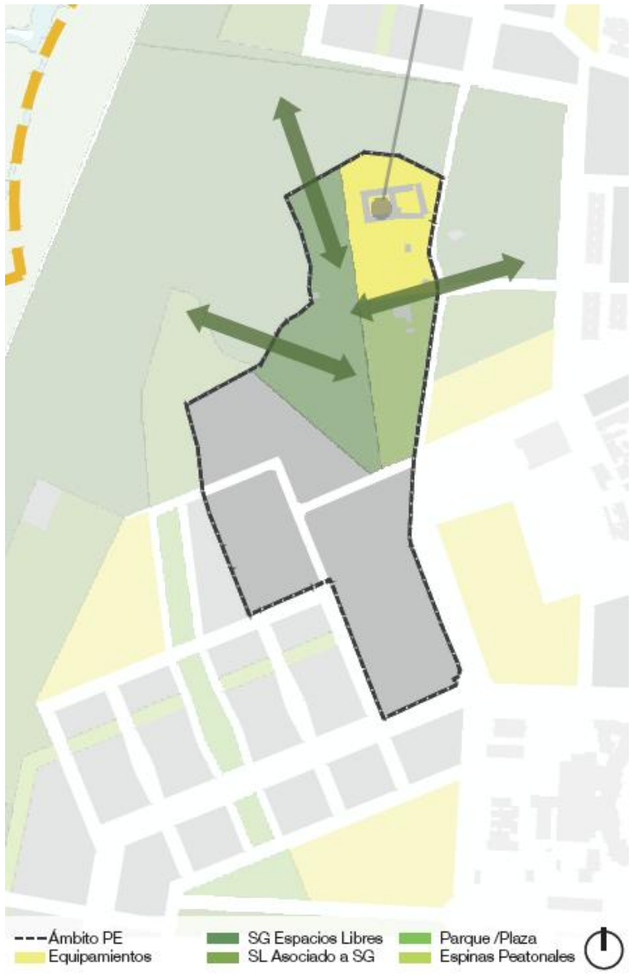
Estos pasillos verdes no solo mejorarán la calidad del aire y el entorno urbano, sino que también proporcionarán rutas seguras y agradables para los peatones, promoviendo la movilidad sostenible.



Fuente: Borrador del Plan Especial.

Además, se prevé, entre otros espacios verdes de menor tamaño, la generación de una gran bolsa verde en la que el mantenimiento de las preexistencias naturales y la conservación de su biodiversidad son las principales premisas. Se trata de incorporar la Reserva Natural de Quarto al anillo verde de la corona metropolitana de Sevilla, incluyendo la Laguna de Fuente del Rey.

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



Fuente: Borrador del Plan Especial.

7.3 AFECCIONES SOBRE LOS RIESGOS NATURALES

De acuerdo con el análisis realizado de la potencial presencia de riesgos naturales en el ámbito de estudio, no se identifican afecciones negativas significativas sobre los riesgos naturales derivadas de la ejecución del planeamiento propuesto en el Plan Especial.

Cabe señalar en cualquier caso dos posibles riesgos sobre los que deberán proponerse medidas ambientales:

- **Inundabilidad:** cercanía con zonas potencialmente inundables. Si bien no afectan al ámbito de estudio de acuerdo con la caracterización realizada, este DAE propondrá medidas ambientales para asegurar su prevención.

- **Incendios forestales:** se identifican bosques producto de una acción llevada a cabo por los trabajadores del Cortijo al objeto de re-naturalizar parcelas que se habían quedado sin uso agrícola. Se propondrán medidas, a adoptar tanto en fase de diseño como de ejecución, para prevenir el riesgo de incendios forestales en el ámbito de estudio, especialmente durante las obras.

7.4 AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

Se identifica un Bien de Interés Cultural: la torre medieval del Cortijo de Cuarto, inscrita como BIC en régimen jurídico de monumento. La propuesta urbanística debe salvaguardar este elemento y su entorno de protección.

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" y de "Análisis arqueológico de estructuras emergentes". Deberán tomarse las cautelas preceptivas en estos terrenos en el desarrollo urbanístico de los terrenos para prevenir afecciones.

En concreto, 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.

Por último, señalar que en el ámbito se encuentra en la Zona de Reserva Arqueológica (en suelo urbano y urbanizable) – yacimiento arqueológico "Cortijo de Cuartos". En el 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

Asimismo, la propuesta de topografía modificada no preverá desmontes sobre la zona. En el caso de preverse viales o pasos de infraestructuras, los mismos irán siempre sobre la rasante actual, no proponiéndose desmontes.

7.5 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

De acuerdo con las previsiones que el Plan Especial establece y desarrolla en este ámbito, se prevé que las consecuencias sociales y económicas del desarrollo del Plan Especial sobre el mismo serán de signo positivo.

Así, contribuye a los siguientes objetivos:

Competitividad del territorio

El futuro de la Sevilla metropolitana se vincula a su capacidad para integrarse de forma activa con las redes urbanas andaluzas y suprarregionales. Deberá para ello ser capaz de generar actividad y el empleo necesario para alcanzar un avanzado nivel de calidad de vida y bienestar social. La competitividad el territorio, pues, ha de entenderse como el resultado de reforzar las redes de cooperación, concibiendo el propio territorio metropolitano como una red urbana en la que el futuro del conjunto dependerá del nivel de integración entre sus partes.

Desarrollo sostenible

Aplicación de criterios y premisas a la conservación del territorio que van desde la concepción del territorio como un sistema complejo hasta la consideración global de la apropiación de recursos naturales y del impacto de las actividades metropolitanas en el medio ambiente.

Cohesión social.

Sus objetivos pasan por mejorar los niveles de calidad de vida de todos los sectores de la población, garantizando el acceso a un nivel mínimo de dotaciones en condiciones de igualdad y proporcionalidad. Se tendrán en cuenta para ello conceptos como la diversidad y la convivencia, evitando la polarización, la segregación y la desproporción en el acceso a funciones y servicios.

Además de la previsible generación de empleo tanto durante la fase de obras como en el funcionamiento de la nueva zona prevista.

8 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Para la evaluación de los efectos previsibles del Plan Especial sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes, se ha consultado la información procedente de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía. En los siguientes epígrafes se describen los planes sectoriales y territoriales con potencial incidencia en el instrumento de planeamiento objeto de estudio.

8.1 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES TERRITORIALES

8.1.1 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Las determinaciones del mismo deben ser acordes y dar cumplimiento a las determinaciones generales de este elemento de planificación territorial regional.

No se identifican efectos del Plan Especial sobre este elemento de planificación regional.

8.1.2 PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son instrumentos de ordenación territorial que tienen como principal objetivo el establecimiento de los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las administraciones y entidades públicas, así como para el desarrollo de las actividades de los particulares con incidencia en el territorio.

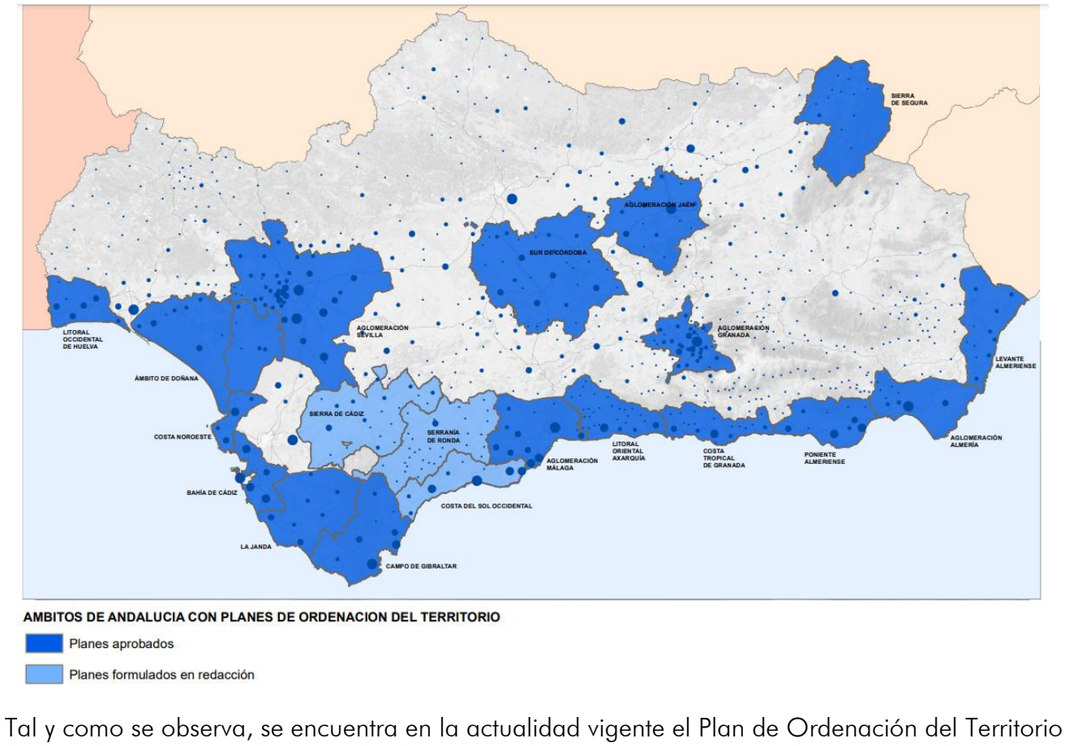
El ámbito territorial de cada Plan subregional se define por su homogeneidad física y funcional, así como por presentar problemas y oportunidades comunes en relación con el desarrollo económico y la gestión de sus recursos patrimoniales.

Así, abarca el conjunto de términos municipales completos y contiguos que conforman un área coherente de planificación territorial, tomando como referencia las unidades territoriales establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Estos planes adoptan determinaciones en relación a tres grandes bloques de contenidos:

- La estructura del territorio y los sistemas de articulación (sistema de asentamientos, sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras básicas, equipamientos y la red de espacios libres de interés supramunicipal).
- La ordenación y compatibilidad de usos en el territorio.
- La protección del territorio (espacios protegidos por legislación sectorial o preservados por el propio plan territorial, en relación a valores intrínsecos o posicionales concretos, y la prevención de riesgos

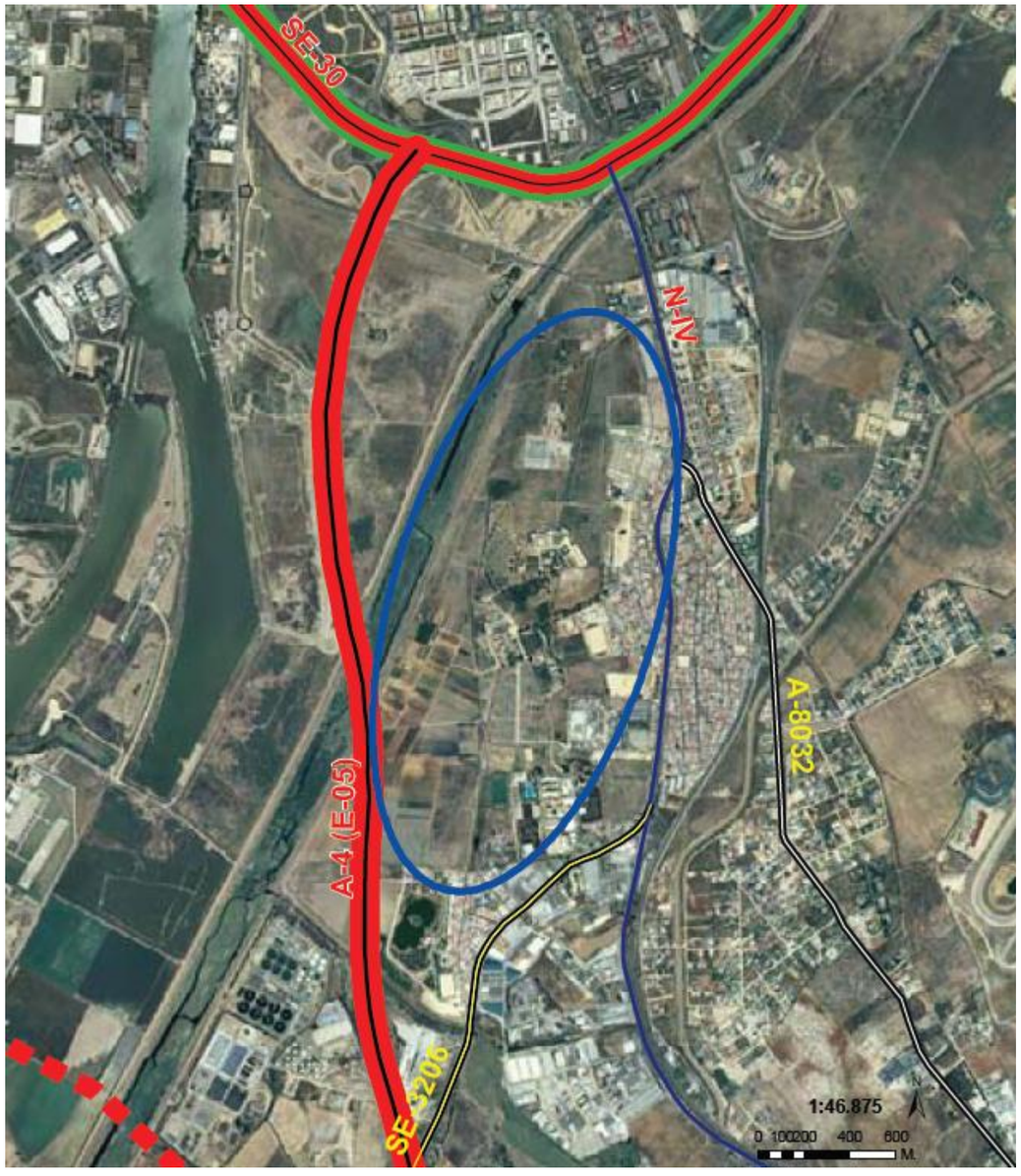
En la siguiente imagen se muestran los planes subregionales aprobados y en tramitación en Andalucía:



Tal y como se observa, se encuentra en la actualidad vigente el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, como planeamiento subregional que afecta al municipio de Sevilla, de junio del año 2009.

La planificación urbanística definitiva que se elabore en el ámbito de estudio debe ser acorde a los objetivos, principios y determinaciones de este planeamiento subregional.

En concreto, 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.

Además, se determinan los criterios a seguir en la urbanización de esta zona:

- *"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."*.

8.1.3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU), de acuerdo con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), *"establecen la ordenación detallada del suelo urbano, mediante la división de su ámbito en diferentes zonas, la distinción de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, las alineaciones y rasantes de la red viaria, la normativa de edificación y urbanización, las directrices para la intervención en la ciudad existente, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias, y la delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico"*.

En 19 de julio de 2006, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, núm. 174, de 7 de septiembre de 2006), en adelante, el PGOU.

Conforme al PGOU de Sevilla, todo el suelo que conforma el ámbito de la actuación urbanística está clasificado como suelo urbano sectorizado.

Desde el PGOU de Sevilla se recoge el ámbito del Plan Especial

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

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

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

• El estado de la edificación es bueno.

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

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

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

Condiciones de protección y ordenación en PGOU

Obras permitidas en la torre:

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

Obras permitidas en el resto del Cortijo del Quarto:

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

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

Se muestran en la siguiente imagen las características del planeamiento vigente y su ejecución en el ámbito de estudio:

SUPERFICIE DE SUELO	m2s	%
Sistema General	**0**	**0%**
Sistema General Espacios Libres	0	0%
Sistema General Viario	0	0%
Dotaciones	**0**	**0%**
Espacios libres	0	0%
Equipamientos	0	0%
SUPERFICIE NETA	**155.912**	**100%**
SUPERFICIE BRUTA	**155.912**	**100%**

EDIFICABILIDAD	m2t	%
Residencial	**0**	**0%**
Residencial libre	0	0%
Residencial protegido	0	0%
Servicios Terciarios	**77.956**	**100%**
EDIFICABILIDAD	**77.956**	
COEFICIENTE m2t/m2s	0,50	

Cuadro 1. Resumen de parámetro del PGOU.

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

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

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

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

Edificabilidad máxima: 0.5 m2t/m2s

Alturas máximas permitidas: 3

Se muestra a continuación la protección del Cortijo en planeamiento según la ficha correspondiente:

CORTIJO DEL CUARTO

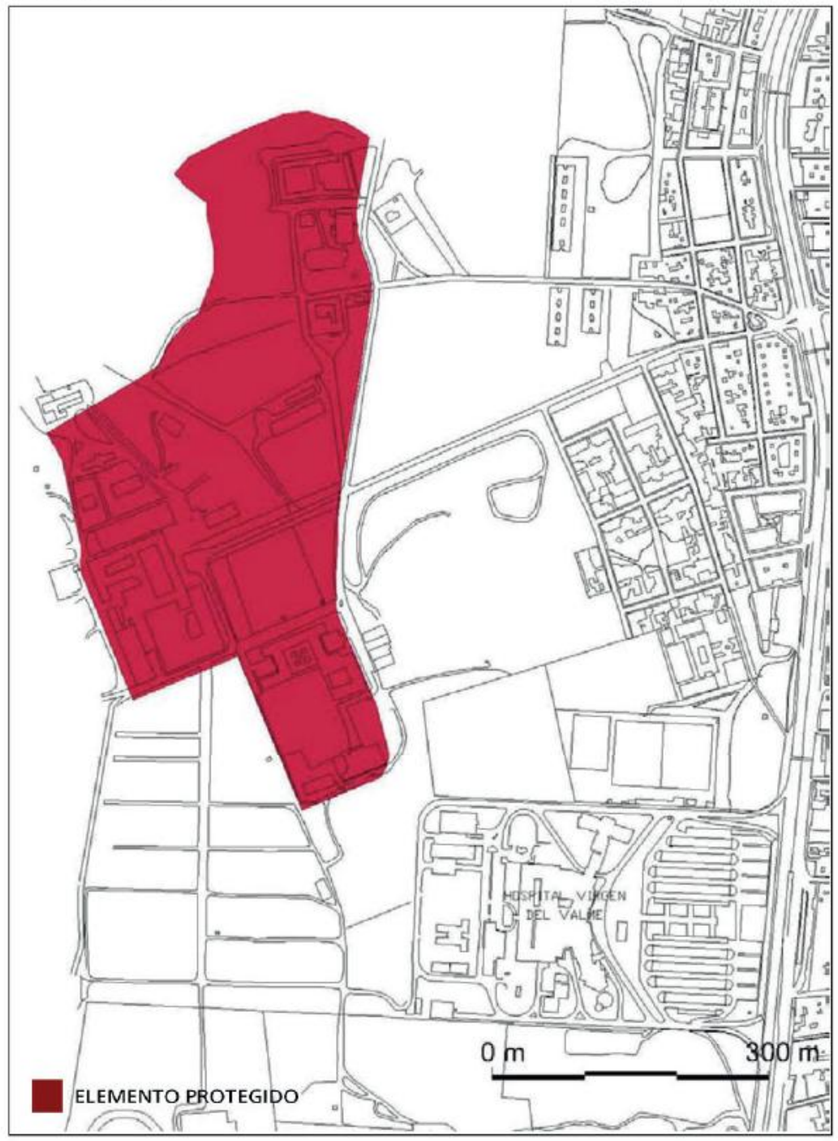
CP.111

GRADO DE PROTECCIÓN **PE**



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

HOJA E 1/2000 13-2



8.2 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES

Los Planes Sectoriales son figuras de planificación de carácter operativo que concretan, en el marco del Plan Andaluz de Medio Ambiente, los objetivos, directrices y actuaciones para determinados ámbitos sectoriales concretos.

Los planes sectoriales pueden contemplar actuaciones a escala regional (por ejemplo, el Plan Andaluz de Humedales o el Plan de gestión de residuos peligrosos o los Planes de especies amenazadas) o bien a escala local para un área concreta (como son los Planes de calidad ambiental, los planes rectores de uso y gestión o los planes técnicos de caza).

El artículo 70 de la LISTA establece que "*Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación urbanística en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.*"

Así, la finalidad de la redacción de este documento es la ordenación detallada del suelo que integra el ámbito del "Plan Especial Cortijo Cuarto". Se desarrollan las determinaciones que para este ámbito fija el P.G.O.U. de Sevilla.

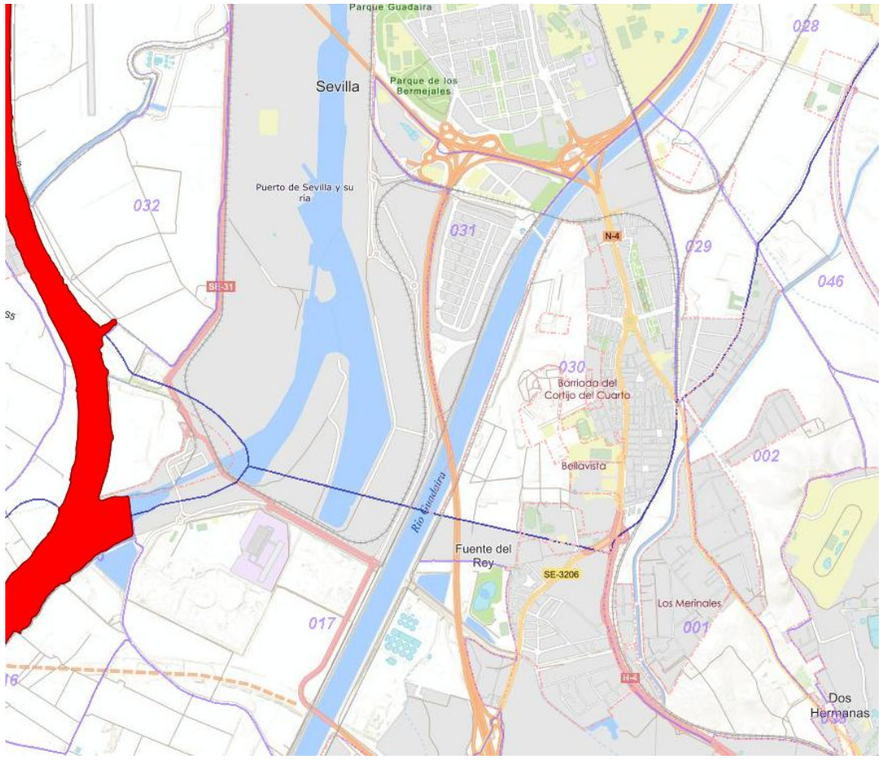
Se relacionan a continuación los principales planes sectoriales sobre los que el Plan Especial propuesto pueda tener efectos previsibles.

Planes y Programas sectoriales concurrentes	Afectado por Plan Especial		OBERVACIONES/ INCIDENCIAS
	Sí	No	
Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir	X		La versión definitiva del PE deberá analizar los nuevos consumos de recursos hídricos previstos en el ámbito de estudio y su ajuste a las previsiones de dicho plan, y obtenerse informe favorable en materia de aguas.
Planes de conservación y recuperación de especies amenazadas		X	-
Programas de Conservación y Recuperación de especies		X	-
Plan Andaluz de Caza		X	-
Plan de Gestión del Riesgo de Inundación		X	No se identifica riesgo de inundación en el ámbito de actuación del Plan Especial de acuerdo con la información analizada
Plan Andaluz de Acción por el Clima	X		El Plan Especial debe perseguir los objetivos plasmados en los Programas de Adaptación, Mitigación y Comunicación de dicho Plan.
Plan Andaluz de Humedales		X	No se identifican humedales en la zona afectada.
Plan Forestal Andaluz	X		Se identifican terrenos con uso forestal en el ámbito de estudio, si bien se ubican en una bolsa rodeada de usos urbanos; las determinaciones y medidas ambientales deberán ir en la línea del cumplimiento de este Plan.
Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía	X		Se identifican terrenos con uso forestal en el ámbito de estudio; en fase de obras se deberá estar a lo dispuesto en este Plan para prevenir contra el riesgo de generación de incendios forestales.
Plan director territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía	X		Las fases de obras en el ámbito deberán tener en cuenta las determinaciones del Plan.
Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía	X		Las fases de obras en el ámbito deberán tener en cuenta las determinaciones del Plan.
Plan de Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía		X	No se identifican vías pecuarias afectadas directamente por el Plan Especial.
Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla		X	El ámbito de estudio no afecta a ningún espacio protegido territorialmente por este Plan.

8.2.1 PLANES DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE ESPECIES

Se han consultado los ámbitos de aplicación de los planes de recuperación y conservación de especies vigentes en Andalucía.

No se identifica concurrencia de ninguno de estos planes en el ámbito de actuación. El más cercano lo constituye el ámbito del Plan de recuperación y conservación de peces e invertebrados de medios acuáticos epicontinentales:



Ámbito del Plan de recuperación y conservación de peces e invertebrados de medios acuáticos epicontinentales en la zona de estudio (sombreado rojo). Fuente: REDIAM.

La especie identificada en este plan en el ámbito de estudio objeto de protección es *Petromyzon marinus*, lamprea marina.

8.2.2 PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

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

Aunque el PMSPS no aborda específicamente el ámbito de estudio, sí contempla estrategias que impactan directamente en el sur de Sevilla, incluyendo barrios como Bellavista.

A continuación, se mencionan las estrategias clave:

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).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

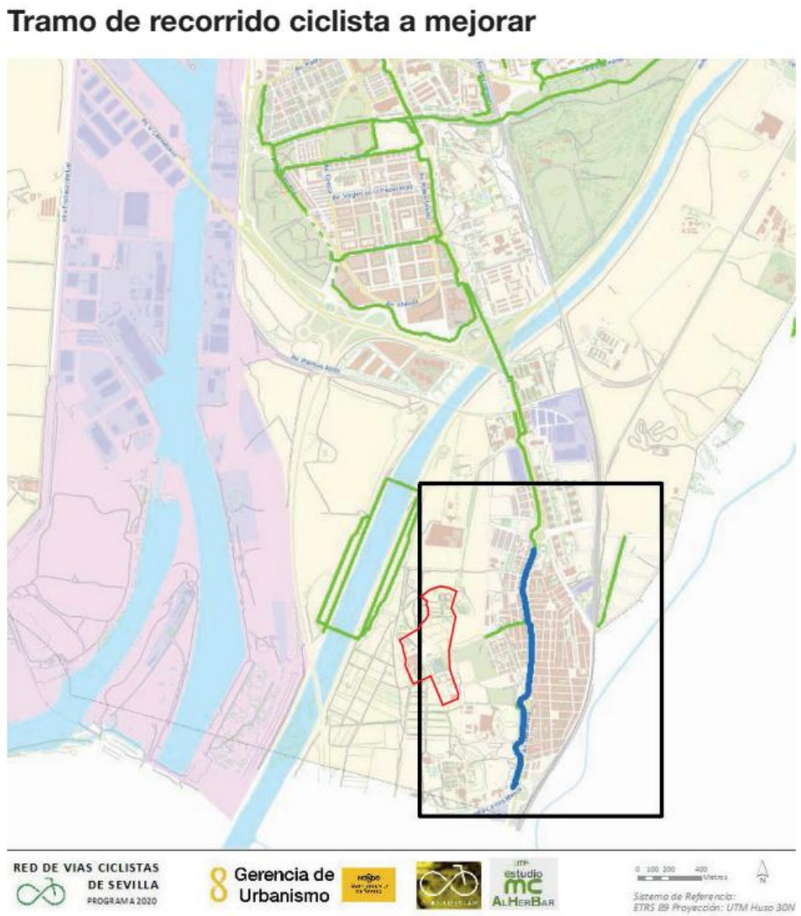
En resumen, el PMSPS busca mejorar la infraestructura de transporte, fomentar la movilidad sostenible y promover un desarrollo urbano que minimice la dependencia del automóvil.

8.2.3 *PROGRAMA DE LA BICICLETA SEVILLA 2020*

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 ámbito por su carácter cultural y su ubicación, que presenta oportunidades significativas para la consolidación del uso de la bicicleta. Para ello, se establecerá una política activa de fomento que incluirá el mantenimiento de las infraestructuras existentes, la mejora de tramos y puntos conflictivos, la revisión del diseño urbano, la instalación de aparcamientos estratégicos en puntos de origen y destino, y la adaptación de la normativa a la realidad actual.

9 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

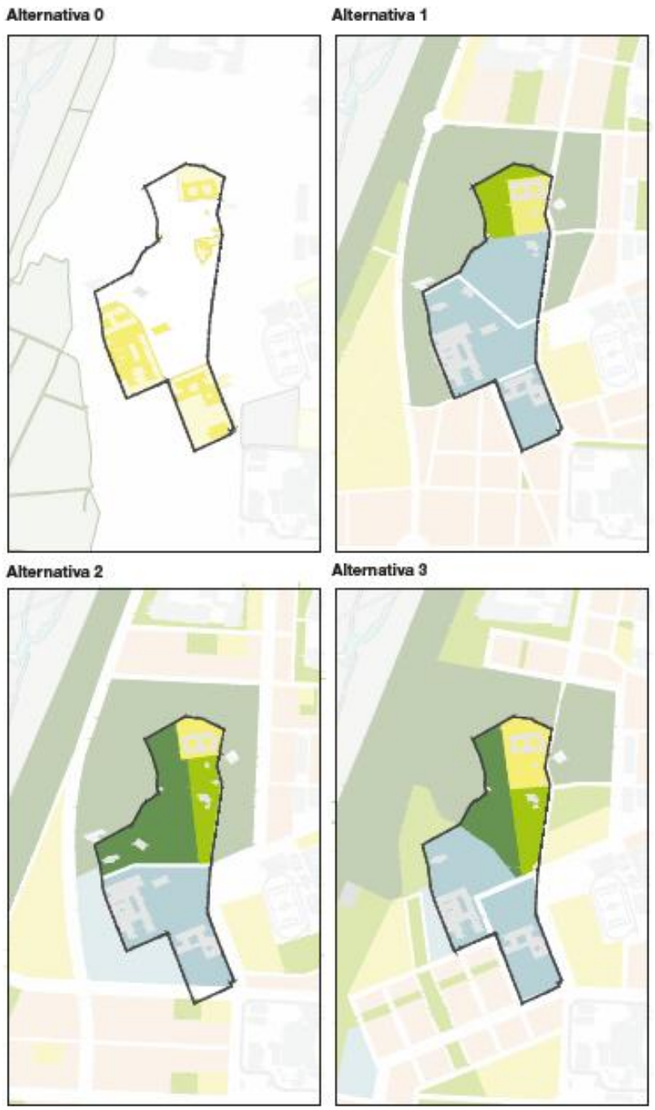
Entre los contenidos del Documento Ambiental Estratégico figura la realización de un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas.

Una vez realizada la descripción de cada una de ellas, en el epígrafe 4 del presente DAE; y caracterizado el medio en que se ubican, procede realizar una valoración comparativa de las alternativas propuestas.

En primer lugar, se muestra la comparación entre las superficies destinadas a cada uso del suelo en cada una de las alternativas que se han evaluado.

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

Así como una imagen de la ordenación propuesta en cada una de ellas:



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

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.

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

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

Además, la alternativa destina el área del yacimiento "Cortijo de Cuartos" a un sistema general de espacios libres, con el fin de proteger tanto la vegetación como el patrimonio histórico. El parque central se amplía, incorporando elementos clave como la ermita, el Cortijo Viejo y las cotas bajas cercanas al río Guadaíra. Esta expansión no solo incrementa los espacios verdes, sino que también aumenta la superficie de protección arqueológica y natural, asegurando la conservación del arbolado y el valor histórico de la zona.

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

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

Así, partir de estas consideraciones se realiza la siguiente evaluación de 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

A raíz del análisis realizado para las tres alternativas evaluadas, se selecciona, en base a los criterios considerados, la Alternativa 3 como la más viable ambiental, técnica y socioeconómicamente, consistente en la ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL de acuerdo a los criterios descritos en dicha alternativa.

Siendo esta alternativa la que se propone y desarrolla para su tramitación.

10 MEDIDAS PREVISTAS

A raíz de la caracterización ambiental realizada y la identificación de afecciones ambientales, se identifican de forma sintética los siguientes condicionantes existentes:

- **Integración de las infraestructuras y de los servicios urbanos.** Los terrenos están cruzados por diversas líneas eléctricas de alta tensión que afectan a la ordenación del suelo de manera significativa. Por otra parte, hay diversas canalizaciones e instalaciones de agua potable y alcantarillado que forman parte del sistema general de la ciudad de Sevilla, tanto previstas como existentes, que gestiona EMASESA y que también deben tenerse en cuenta para la ordenación del ámbito.
- **Convivencia de la propuesta con las edificaciones existentes**. la existencia de grandes equipamientos situados en enclaves aislados, en las singularidades topográficas ocupando posiciones privilegiadas del ámbito, define y condiciona futuros desarrollos, no solo por el valor patrimonial de la mayoría de los mismos, también por ser referentes estructurales del territorio.
- **Continuidad de la trama urbana de Bellavista.** La posibilidad de conexión de la trama existente con el entorno al este, en Bellavista, y de las actuaciones al noroeste del ámbito, en Palmas Altas.
- **Afecciones sectoriales y servidumbres**. El ámbito del Plan Especial está sometido a la Ley de Costas (Zona de Policía del Dominio Público Marítimo-Terrestre); al Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión y al PGOU 2006 de Sevilla, a la Zona de Reserva Arqueológica.
- **Gestión y mantenimiento de la reserva natural y de su biodiversidad.** El ámbito se encuentra situado en una de las mayores Reservas Naturales de Sevilla, siendo atravesado por el Parque Ribera del Guadaíra. De manera que precisa especial atención a la biodiversidad vegetal y animal preexistente de gran relevancia ecológica y paisajística.
- **Integración paisajística.** el diseño urbano debe considerar la relación visual con el río Guadaíra y su entorno, evitando barreras arquitectónicas y garantizando espacios de transición naturalizados.
- **Identificación de formaciones arboladas,** que a nivel de propuesta de ordenación deben conservarse y potenciarse los servicios ecosistémicos que ofrecen.
- **Existencia de Zona de Reserva Arqueológica** que debe preservarse en los terrenos objeto de estudio.
- **Efecto isla de calor:** la urbanización puede intensificar el efecto isla de calor si no incorpora estrategias de infraestructura verde, bioclimatismo y eficiencia energética.
- **Cambio climático y adaptación:** se recomienda aplicar criterios de diseño resiliente ante eventos climáticos extremos, con medidas como la ejecución de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y eficiencia en el consumo de recursos.
- Es clave en la evaluación ambiental la consideración de los impactos sinérgicos o acumulativos, dado que el Masterplan del ámbito de estudio incluye no solo los terrenos objetos de la presente evaluación sino otros cuatro expedientes asociados a toda el área objeto de desarrollo.

No se identifican otras afecciones significativas, dado que la actuación no afecta directamente a espacios protegidos, vías pecuarias, montes públicos, Hábitats de Interés Comunitario, especies amenazadas o de interés, etc.

Aparejadas a estas potenciales afecciones se identifican una serie de oportunidades derivadas de la propuesta de planeamiento:

- **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.
- **Dotaciones existentes situadas en enclaves territoriales**. La existencia de equipamientos de gran rango en enclaves de colonización del medio físico y en antiguas edificaciones de significación patrimonial como referentes estructurales y culturales. Su posición en el territorio y su volumetría permiten valorarlos como recursos para la ordenación conectados a sistemas de espacios libres.
- **Parque Natural del río 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.
- **Anillo verde de Sevilla**. La incorporación de la Reserva Natural de Quarto en el anillo verde de la corona metropolitana de Sevilla, que cuenta con hasta diez ejes naturales.
- **Ecotono**: espacio de transición entre el medio rural y el urbano. Frontera permeable entre dos sistemas ecológicos diferentes y adyacentes. Rico en biodiversidad y productividad ya que combina características de ambos, lo que genera mayor variedad de recursos, microhábitats y oportunidades para la coexistencia de especies.

Tras haberse identificado las potenciales afecciones ambientales derivadas de la ordenación propuesta, se proponen las medidas ambientales encaminadas a prevenir o minimizar las mismas, al tiempo que permitan la materialización de las oportunidades derivadas de la propuesta de planeamiento.

10.1 MEDIDAS GENERALES EN FASE DE DISEÑO

10.1.1 Incorporación de la variable ambiental en la selección de alternativas

La variable ambiental ha tenido un peso preponderante a la hora de seleccionar la alternativa de ordenación más viable para su materialización.

Así, se ha seleccionado la alternativa que preserva al máximo las masas arbóreas existentes en el ámbito de estudio.

Se propone asimismo ubicar la zona terciaria en la franja más baja, con menor impacto paisajístico, y destinarla a usos más integrados en el paisaje, como camping o espacio para autocaravanas.

Se fomenta asimismo la generación de espacios verdes de mayor tamaño y funcionalidad, en la línea de las directrices y recomendaciones emanadas en materia de conectividad ecológica y urbanismo sostenible.

10.1.2 Criterios de infraestructura verde y conectividad ecológica en fase de diseño

1. Se han incorporado en la estructura urbana diseñada en el ámbito de estudio corredores ecológicos basados en elementos existentes como ríos, vías pecuarias, redes viarias o espacios verdes preexistentes, asegurando su continuidad a nivel de planeamiento.
2. Se han analizado en este documento y establecido áreas núcleo, corredores funcionales y zonas de amortiguación para maximizar la conectividad ecológica y la provisión de servicios ecosistémicos.
3. Protección de áreas prioritarias para la biodiversidad, en base al diseño de espacios verde comentado anteriormente.
4. Protección de elementos lineales clave: conservar corredores naturales, como ríos y cañadas, y regular su entorno inmediato con zonas tampón que minimicen la actividad humana directa. En este caso, el corredor del Río Guadaíra constituye un elemento lineal clave para su conversación que se ha contemplado en el diseño de la ordenación propuesta. 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.
5. Fomento de infraestructura azul: se ha fomentado, también en la línea del punto anterior, la creación de sistemas de gestión hídrica naturalizados, como ríos urbanos con vegetación de ribera, para controlar inundaciones y mejorar el paisaje urbano.
6. Implantación de soluciones verdes adaptativas: diseñar corredores dinámicos que se ajusten a los cambios ambientales y a las necesidades de las especies migratorias.
7. Diseñar corredores multifuncionales que combinen usos recreativos, de conservación y productivos, fomentando soluciones basadas en la naturaleza
8. Promover la revegetación de márgenes fluviales y su protección frente a usos urbanos mediante planes específicos.

10.1.3 Fomento de la movilidad sostenible en el diseño de espacios

Se ha perseguido en la ordenación propuesta en el Plan Especial la consecución de las siguientes medidas en materia de movilidad:

1. Urbanismo de proximidad: diseñar barrios compactos donde los servicios esenciales se encuentren a una distancia peatonal inferior a 15 minutos, reduciendo la dependencia del vehículo privado y promoviendo la cohesión social.
2. Creación de redes de movilidad activa: establecer circuitos seguros y continuos para peatones y ciclistas que conecten los principales nodos de la ciudad y áreas metropolitanas.
3. Desarrollo de plataformas multimodales: integrar nodos de intercambio de transporte público (autobuses, trenes, bicicletas públicas) en zonas estratégicas, facilitando conexiones fluidas entre medios de transporte.
4. Fomento del transporte público eléctrico: sustituir flotas de autobuses convencionales por eléctricos, priorizando líneas de alta demanda y asegurando la instalación de estaciones de carga.
5. Diseño de vías verdes urbanas: incorporar corredores peatonales y ciclistas arbolados con infraestructura de sombra y vegetación que sirva como filtro de contaminantes y mejoren el confort climático.
6. Incluir estrategias de movilidad activa integradas en los desarrollos urbanos, asegurando una accesibilidad equitativa.

Todo ello en la línea también de las estrategias descritas en este documento del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la Provincia de Sevilla, así como del Programa de la Bicicleta Sevilla 2020.

10.2 MEDIDAS GENERALES EN FASE DE OBRAS

10.2.1 Medidas previas al inicio de las obras

Como medidas previas al inicio de la fase de urbanización, y de carácter genérico, se adoptarán las siguientes medidas, a desarrollar en los futuros Proyectos de Urbanización y de Edificación:

- Inclusión en los proyectos de detalle para la actuación prevista (Proyectos de Urbanización y de Edificación) de las medidas necesarias contempladas en este documento, así como en el condicionado del Informe Ambiental Estratégico que se emita por el órgano ambiental.
- Sometimiento del Proyecto de Urbanización al procedimiento de prevención ambiental que le sea de aplicación.
- Designación de personal responsable del cumplimiento de las medidas ambientales, que vigilará el cumplimiento de las medidas ambientales del modo previsto en este documento y en la resolución de la Consejería de Medio Ambiente sobre la Evaluación Ambiental a la que

se somete la actuación. En este sentido se contratará una Asistencia Técnica Ambiental a la dirección de obra que se encargue de:

- Relaciones y permisos ante la administración ambiental.
- Redacción del Proyecto de Integración Paisajística y Jardinería.
- Antes del inicio de las obras, este responsable ambiental informará al personal de la obra sobre las afecciones ambientales y las medidas que se van a adoptar, facilitando al responsable del contratista un documento en el que se incorporen los teléfonos de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada, el del Centro Operativo Provincial, SEPRONA, EMERGENCIAS, y el del responsable ambiental.

- Cumplimiento de la normativa de aplicación vigente, y solicitud y obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios antes del inicio de las actuaciones que lo requieran (en materia de residuos, calidad del aire, aguas, forestal…).
- En fase de obras de urbanización y de edificación, además de las medidas específicas sobre cada factor ambiental, se garantizará el cumplimiento de los siguientes extremos:
  - Balizamientos con cintas, estaquillas y cartel informativo, de la zona de trabajo y tránsito permitida, que coincidirá con el perímetro del suelo objeto del Plan Especial propuesto.
  - Establecimiento de las zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria, que deberán señalizarse e impermeabilizarse. Estas zonas estarán dentro del perímetro balizado como zona de trabajo, en ningún caso se producirá la ocupación de suelos no incluidos en el cambio de clasificación propuesto.
  - Realizar tareas de mantenimiento y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias de los vehículos utilizados en obra (ITV de vehículos, marcado CE), con objeto de evitar problemas de contaminación por procesos de combustión defectuosos o desajustes que puedan provocar incrementos de emisiones de ruido o fugas, y vigilar que éstas no se producen.

10.2.2 Medidas generales en fase de obras

Durante la fase de obras, se consideran fundamentales, y así se desarrollarán en los Proyectos de Urbanización y de Edificación, las siguientes determinaciones:

- Cumplimiento de la normativa de aplicación vigente, y solicitud y obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios antes del inicio de las actuaciones que lo requieran (en materia de residuos, calidad del aire, aguas,…).
- Balizamientos con cintas, estaquillas y cartel informativo, de la zona de trabajo y tránsito permitida, que coincidirá con el perímetro del suelo objeto de la Innovación propuesta.
- Establecimiento de las zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria, que deberán señalizarse e impermeabilizarse. Estas zonas estarán dentro del perímetro balizado como zona de trabajo, en ningún caso se producirá la ocupación de suelos no incluidos en el cambio de clasificación propuesto.
- Realizar tareas de mantenimiento y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias de los vehículos utilizados en obra (ITV de vehículos, marcado CE), con objeto de evitar problemas de contaminación por procesos de combustión defectuosos o desajustes que puedan provocar incrementos de emisiones de ruido o fugas, y vigilar que éstas no se producen.
- En lo relativo a hidrología, se asegurará que todas las zonas de acumulación de tierras estén provistas de un adecuado sistema de lixiviados. Se vigilarán especialmente las zonas de almacenamiento de materiales y maquinaria.
- Gestión de residuos: registro documental del transporte de residuos a Gestor autorizado, separación por tipología según códigos LER.
- Gestión de tierra vegetal: acopio en lugares establecidos, mantenimiento y extendido en pilas de altura no superior a 1,5 m. El balance de tierras debe ser equilibrado: lo que se extrae de un lugar, se debe ubicar donde sea necesario de forma que los aportes externos sean mínimos.
- Control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras, y paralización de las obras en caso de hallazgos casuales.

Una vez descritas estas medidas previas y generales en fase de obras, se relacionan a continuación las medidas ambientales propuestas con objeto de prevenir las afecciones sobre cada factor ambiental.

10.2.3 Sobre la atmósfera

- Se realizarán riegos periódicos de la zona de trabajo para disminuir la emisión de partículas sólidas en suspensión a la atmósfera, bajo la premisa del máximo ahorro de agua, adaptando los riegos a la época del año en que se realicen.
- La maquinaria y vehículos de obra circularán a velocidades inferiores a 15 km/h e irán cubiertos con lona cuando circulen cargados, para evitar la caída accidental de material y minimizar las emisiones de polvo.
- Se prohíbe expresamente la quema de cualquier tipo de residuo en la obra (residuos vegetales, restos de obra, etc.), debiendo transportarse a vertedero o gestor autorizado.
- En fase de obras, se evitará la realización de turnos de trabajo nocturnos (entre las 23 h y las 7 h), con objeto de prevenir la contaminación lumínica en esta fase.

En relación específicamente con el impacto acústico en fase de obras:

- Se concentrarán las actividades que generen mayores niveles de ruido en las horas centrales del día.
- Se evitará la realización de turnos de trabajo nocturnos.

- Se procurará y vigilará el mantenimiento de la maquinaria en buen estado, evitando la generación de niveles de ruido mayores a los habituales en este tipo de maquinaria.

10.2.4 Sobre la hidrología

- Se asegurará que todas las zonas de acumulación de tierras estén provistas de un adecuado sistema de lixiviados. Se vigilarán especialmente las zonas de almacenamiento de materiales y maquinaria.
- Las oficinas a pie de obra tendrán un sistema de recogida de aguas domésticas, procedentes de los aseos, que asegure la correcta gestión de estas aguas.
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido a cauces, así como en el entorno de los mismos, para prevenir contaminación de las aguas por arrastre de materiales.
- Se evitará siempre que sea posible la utilización de maquinaria junto a elementos hidrológicos y su dominio público hidráulico asociado.
- Se asegurará la procedencia legal del agua utilizada en obra, lo cual se justificará documentalmente.
- Cualquier actuación que se realice en zona de policía de cauces públicos requerirá autorización previa de la Administración Hidráulica, de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del DPH. Con carácter general no se autorizarán instalaciones en la zona de servidumbre de cauces públicos.

10.2.5 Sobre el suelo

- El balance de tierras debe ser equilibrado: lo que se extrae de un lugar, se debe ubicar donde sea necesario de forma que los aportes externos sean mínimos. Si este balance no es cero, el excedente de tierra estéril se trasladará a gestor autorizado.
- La tierra vegetal extraída será conservada para posteriores labores de restauración, ajardinamiento, zonas verdes, etc., por lo que se debe imposibilitar su mezcla con otros tipos de tierras, así como su compactación.
- Cuando se retire la tierra se procurará que esta sea depositada de manera adecuada, en montones no muy elevados (100 cm de altura), para evitar la compactación y posibilitar el volver a utilizarla como tierra vegetal.
- Evitar operaciones de riesgo de vertidos accidentales sobre las zonas no dispuestas a tal fin, así como el cúmulo de residuos; tanto los vertidos como los residuos tendrán una localización clara y prevista en el Proyecto de Urbanización.
- Previamente al comienzo de las labores de desbroce, y con el fin de minimizar la ocupación de suelo, se balizará con cintas de plástico y estaquillas el ancho de trabajo permitido así como los itinerarios que habrá de seguir la maquinaria, la zona de acopio de materiales, y las instalaciones auxiliares que se requieran. De esta manera se asegura la minimización del impacto sobre el suelo. Se seleccionarán para estos itinerarios a seguir por la maquinaria carreteras y caminos preexistentes.
- En aras de fomentar el ahorro de recursos naturales, se procurará que, para la ejecución de zonas verdes y otras zonas que no precisen de un tipo de material seleccionado de alta calidad, se utilicen materiales reciclados, como áridos reciclados, siempre que reúnan las características técnicas requeridas por la legislación para cada tipo de actuación.
- Prohibición de llevar a cabo tareas de mantenimiento y reparación de vehículos en superficies de obra, debiendo trasladarse a taller autorizado o, en su defecto, a zonas impermeabilizadas.
- En caso de episodio de contaminación accidental del suelo, se procederá a la retirada inmediata de la capa de suelo contaminada, para su traslado a gestor de residuos autorizado.

10.2.6 Sobre los residuos

- Se incorporará Estudio de Residuos de Construcción y Demolición al Proyecto de Urbanización, detallando entre otros extremos el presupuesto de transporte a vertedero e incorporándolo al presupuesto global, así como las operaciones de valorización in situ: por ejemplo, en la base de viales, muros y otros elementos susceptibles. En este sentido, se estará a lo dispuesto, además de en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y en el resto de normativa sectorial de aplicación en materia de residuos, a lo dispuesto a nivel municipal en la Ordenanza municipal reguladora de los residuos de la construcción y demolición.
- La maquinaria utilizada en las obras realizará los cambios de aceite y demás fluidos prescritos por el fabricante, en talleres especializados o en su caso, los aceites usados serán enviados a un taller o recogidos por un gestor autorizado. En el supuesto en que dichos cambios se realicen en la propia obra, se habrá de habilitar un lugar especialmente destinado al efecto, en el cual existan los recipientes adecuados para evitar fugas y derrames. Se exigirá al propietario de la maquinaria, el perfecto estado de la misma, habiendo pasado las inspecciones técnicas periódicas (ITV) a las que obliga la ley. Se prestará especial cuidado en evitar derrames de gasoil durante los procesos de repostaje.
- Se dispondrán contenedores destinados a recoger todos los residuos procedentes de la construcción, tales como plásticos, cartones, embalajes u hormigón, para su posterior traslado a vertedero controlado o a planta de reciclaje, según indicación de las autoridades municipales.
- Se debe tener previsto un gestor autorizado de residuos peligrosos, para la recogida de residuos tóxicos y peligrosos.
- Se deberá disponer en obra de recipientes específicos para el almacenamiento temporal de residuos peligrosos. Estos recipientes deberán estar debidamente impermeabilizados, así como cumplir el resto de prescripciones previstas en la legislación vigente en materia de residuos peligrosos.
- En general, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de residuos, y en concreto a la Ley 22/2011, de 28 de julios, de residuos y suelos contaminados. Así como en la legislación específica para cada tipología de residuo.

10.2.7 Sobre el paisaje

En fase de obras, el Programa de Seguimiento y Control Ambiental contemplará, entre otras, las siguientes medidas encaminadas a la protección del paisaje:

- Se definirán detalladamente los accesos a la obra, así como las zonas de acopios de maquinaria y materiales, seleccionando aquellos que produzcan menos afecciones sobre el territorio y la movilidad urbana, y utilizando en todo caso y siempre que sea posible caminos y carreteras existentes.
- Medidas encaminadas a reducir los niveles de polvo generados en la obra: circulación de vehículos a velocidad reducida, cubrimiento de carga, mantenimiento de maquinaria en buen estado.
- Mantenimiento de buen estado de limpieza de áreas de trabajo e instalaciones.
- A la finalización de las obras deberá procederse a la recuperación de los terrenos afectados con carácter temporal.

10.2.8 Sobre el patrimonio cultural

En la fase de urbanización, con objeto de proteger el patrimonio histórico – cultural que se ha identificado en la zona de estudio, tanto a nivel de elementos patrimoniales como en materia de yacimientos arqueológicos; se deberá incluir la presencia permanente de un arqueólogo durante la fase de movimiento de tierras tanto de las obras de urbanización como de edificación, que detecte posibles hallazgos casuales en esta fase y tome las medidas oportunas para la protección del patrimonio.

En cualquier caso, este extremo se determinará durante la tramitación ambiental de dicho Proyecto de Urbanización, en el pronunciamiento que se realice por parte de la Consejería competente en materia de Cultura durante la fase de consultas.

10.3 MEDIDAS ESPECÍFICAS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

1. Zonas de amortiguación climática: se diseñarán espacios que actúen como barreras naturales frente a impactos climáticos. En este caso, el diseño del Anillo verde de Sevilla, incorporando la Reserva Natural de Quarto; así como la generación de pasillos verdes transversales, suponen medidas en este sentido.
2. Diseño bioclimático en edificaciones: en los proyectos de ejecución se incorporarán estrategias pasivas en los edificios como orientación adecuada, materiales aislantes y sistemas de sombreado que reduzcan la dependencia de energía externa.
3. Instalación de cubiertas y fachadas verdes: se fomentará en fase de ejecución la incorporación estas soluciones en edificios públicos y privados para reducir el efecto isla de calor, mejorar la calidad del aire y retener agua de lluvia.
4. Desarrollo de microclimas urbanos: creación de calles arboladas y zonas de sombra con vegetación autóctona, aumentando la capacidad de enfriamiento natural en espacios públicos.
5. Gestión sostenible del agua de lluvia: instalación de sistemas de captación y almacenamiento en edificios y espacios públicos, integrándolos con sistemas de drenaje urbano sostenible.
6. Planes de sombreado urbano: en las zonas verdes y espacios libres previstos en el Plan Especial, se diseñarán estructuras vegetadas y toldos naturales en zonas públicas con alta afluencia para reducir la exposición solar directa.
7. Adaptación del mobiliario urbano: incorporación en los espacios públcios de bancos refrigerados, fuentes públicas y techos de sombra en parques y plazas, adaptando el entorno a los extremos climáticos.
8. Incorporación de criterios de zonificación climática: dividir los espacios urbanos en zonas con regulación específica de usos, densidad y vegetación para mitigar el impacto climático.

10.4 MEDIDAS ESPECÍFICAS SOBRE LA GESTIÓN Y USO SOSTENIBLE DE RECURSOS

1. Gestión integrada del agua: fomento en el desarrollo de sistemas urbanos de reutilización de aguas grises y captación de aguas pluviales para riego y usos no potables.
2. Promoción del uso de energías renovables: integrar sistemas de captación solar, geotermia y eólica en edificios públicos y privados, acompañados de objetivos claros de autosuficiencia energética en el planeamiento urbano.
3. Fomento de materiales reciclados y biodegradables: priorizar en los proyectos urbanísticos y de ejecución materiales sostenibles, como maderas certificadas, hormigón reciclado y aislamientos ecológicos.
4. Planes de eficiencia hídrica en el riego: implementar sistemas inteligentes y de bajo consumo en zonas verdes urbanas y periurbanas, priorizando la plantación de especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico.
5. Fomento de la bioeconomía: promover actividades económicas basadas en el uso sostenible de recursos biológicos renovables, como la producción de biomasa o subproductos agrícolas.
6. Certificación ambiental en urbanismo: exigir estándares reconocidos de sostenibilidad (LEED, BREEAM) para garantizar prácticas respetuosas con el medio ambiente en los proyectos urbanísticos.
7. Desarrollar sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en espacios públicos, con técnicas como pavimentos permeables y estanques de retención.

10.5 MEDIO AMBIENTE URBANO Y DISEÑO DE ESPACIOS VERDES

1. Diseño de los espacios verdes previstos en el ámbito con criterios de jardinería sostenible: selección de especies autóctonas, reducción de consumo hídrico y optimización del mantenimiento.
2. Inclusión en los futuros desarrollos urbanos medidas de control de flora y fauna invasoras, desarrollando programas específicos para su manejo y erradicación.
3. Rediseño del espacio público como eje de la convivencia: priorizar la creación de plazas y calles que favorezcan la interacción social y reduzcan el predominio del automóvil, incluyendo espacios sombreados y áreas accesibles para todos los colectivos.
4. Creación de cinturones verdes urbanos: se ha diseñado un sistema de parques y corredores verdes que actúen como elementos de conexión y reguladores climáticos, fomentando actividades recreativas y educativas en estas áreas.
5. Minimización del impacto de infraestructuras viarias: se promoverán en los proyectos de ejecución de nuevos viarios en el ámbito de estudio la adopción de medidas de integración paisajística y sostenibilidad, como barreras acústicas vegetales y vías que prioricen la movilidad activa y sostenible.
6. Fomento de la construcción sostenible: promover en los futuros proyectos de edificación de técnicas como el uso de materiales reciclados, sistemas de aislamiento térmico eficientes y generación de energía renovable en edificios.
7. Educación ambiental urbana: aprovechando la existencia de este nuevo espacio verde previsto en el interior del ámbito, con potencial vocación educacional, se promoverá la integración programas de sensibilización ambiental en los espacios públicos y escolares, fomentando la participación ciudadana en la gestión y conservación del medio ambiente urbano.

10.6 MEDIDAS ESPECÍFICAS SOBRE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Protección de elementos singulares del paisaje: se ha adoptado la medida en fase de diseño de identificar, proteger y restaurar elementos de alto valor paisajístico: elementos patrimoniales y su entorno, formaciones arboladas.
2. Diseño integrado de infraestructuras: aplicación criterios que minimicen los impactos visuales de carreteras, puentes y líneas de alta tensión, incorporando vegetación nativa para su integración.
3. Uso de materiales locales y colores acordes al entorno: aplicar materiales y acabados que respeten la identidad cultural y paisajística del lugar en las construcciones e infraestructuras.
4. Revegetación de taludes y bordes urbanos: utilizar especies autóctonas para estabilizar suelos y aumentar la resiliencia ecológica en áreas urbanas periféricas.
5. Iluminación nocturna respetuosa: se diseñarán sistemas de iluminación que minimicen la contaminación lumínica, protegiendo los ritmos biológicos de la fauna y la calidad del cielo nocturno.
6. Conservación de elementos rurales tradicionales: mantener y restaurar estructuras históricas existentes en el ámbito de actuación, incluyendo edificaciones, el canal identificado, así como caminos y en general elementos que contribuyen a la identidad cultural.
7. Diseño de senderos interpretativos: desarrollar rutas que conecten las zonas urbanas con el entorno natural, incluyendo paneles educativos sobre valores paisajísticos y ecológicos en el ámbito del Plan Especial.
8. Participación ciudadana en estrategias paisajísticas: se fomentará el involucrar a la comunidad en el diseño, mantenimiento y gestión de los paisajes urbanos y periurbanos para asegurar su sostenibilidad; fomentando el sentimiento de pertenencia ligado a este espacio.

10.7 MEDIDAS ESPECÍFICAS DE OPTIMIZACIÓN ENERGÉTICA Y TÉCNICAS SOSTENIBLES

1. Fomento del uso de energías renovables: promover la instalación de paneles solares, sistemas de geotermia y eólica en edificios públicos y privados, fomentando la autosuficiencia energética.
2. Reducción del consumo energético en el alumbrado público: uso en los espacios urbanos de luminarias LED de bajo consumo e integrar sistemas inteligentes para ajustar la intensidad según la actividad urbana.
3. Uso de materiales sostenibles en construcción: establecer normativas que prioricen materiales reciclados y de bajo impacto ambiental, reduciendo la huella de carbono.
4. Optimización de sistemas de climatización urbana: aplicar soluciones bioclimáticas como la ventilación cruzada y la creación de microclimas en espacios públicos mediante vegetación.
5. Sistemas de gestión energética inteligente: monitorizar el consumo energético en tiempo real en edificios públicos y privados para optimizar su eficiencia.
6. Planes de ahorro energético en movilidad urbana: fomentar el uso del transporte público eléctrico y la movilidad compartida para reducir el consumo energético en desplazamientos.
7. Zonas urbanas de baja demanda energética: diseñar barrios que reduzcan la dependencia energética mediante el uso de fuentes renovables y sistemas pasivos de climatización.
8. Gestión eficiente del agua y la energía en zonas verdes: implantar sistemas de riego automatizados que reduzcan el consumo energético y maximicen la eficiencia hídrica.

11 LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

La Ley 8/2018, del 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, aborda, en el Título III sobre Adaptación al cambio climático, la integración de la adaptación al cambio climático en los instrumentos de planificación.

En el Artículo 19 de la precitada Ley, se establece:

Artículo 19. Planes con incidencia en materia de cambio climático y evaluación ambiental.

1. *Las actividades de planificación autonómica y local relativas a las áreas estratégicas para la adaptación al cambio climático establecidas en el artículo 11 tendrán, a efectos de esta ley, la consideración de planes con incidencia en materia de cambio climático.*

2. *Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:*

   a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

   b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

   c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.

   d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

   e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

3. *Para los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático sometidos a evaluación ambiental estratégica, la valoración del cumplimiento de las determinaciones del apartado anterior se llevará a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental.*

4. *El procedimiento de valoración del cumplimiento de las determinaciones del apartado 2 para las actividades no sometidas a evaluación ambiental estratégica será objeto de desarrollo reglamentario.*

En base a estos contenidos, en este apartado se realiza el análisis de las determinaciones de la propuesta según su incidencia en materia de cambio climático, para obtener las posibles afecciones del desarrollo del Plan Especial propuesto.

11.1 ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MATERIA OBJETO DE PLANIFICACIÓN Y SU ÁMBITO TERRITORIAL, DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL, ECONÓMICA Y SOCIAL Y DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES

De acuerdo con "La Vulnerabilidad al Cambio Climático a Escala Local", elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, en la zona de estudio se esperan una serie de cambios en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático.

En la siguiente tabla se resumen los principales cambios que se prevén para el año 2050 en el municipio de Sevilla, según la fuente anterior, en la cual se toma como referencia el escenario de emisiones A2, que es el que presenta las condiciones más desfavorables.

FICHA RESUMEN	**Sevilla**	**(SEVILLA)**
Cambio de las principales variables climáticas (escenario A2 en el año 2050)		
Media de las Tª máximas anuales	Media de las Tª mínimas anuales	Precipitación medial anual
Incremento de 3 a 3,5 ºC	Incremento de 2 a 2,5 ºC	Reducción entre 100 y 200 mm
Análisis sectorial	Importancia relativa	Vulnerabilidad
Agricultura	Media	Alta
Biodiversidad y espacios naturales	Baja	Media
Recursos hídricos	Alta	Media
Forestal	Baja	Media
Turismo	Baja	Alta
Energía	Baja	Media
Zonas costeras		
Salud	Baja	Media

Propuesta de medidas de adaptación																
0= bajo interés, 3= alto interés	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**	**I**	**J**	**K**	**L**	**M**	**N**	**O**	**P**
Medidas generales	2	2	3	2	2	2										
Agricultura	2	1	2													
Biodiversidad y espacios naturales	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1						
Recursos hídricos	3	2	2	3	2	3	2	3	2	3	2	2	2	3		
Forestal	1	1	2	1	2											
Turismo	2	3	2	3	2											
Energía	1	1	1	2												
Zonas costeras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salud	1	3	3	2	1	1	1	1								

Se prevé, por tanto, un incremento notable de las temperaturas en este municipio: de 3 a 3,5ºC en las temperaturas máximas anuales para el año 2.050, y de 2 a 2,5ºC en las temperaturas mínimas anuales.

Respecto a las precipitaciones, se espera una reducción entre 100 y 200 mm anuales.

Respecto a factores especialmente susceptibles en este municipio como consecuencia del cambio climático, cabe destacar la importancia de los impactos sobre los recursos hídricos, lo que se ha tenido en cuenta en la propuesta de ordenación que se desarrolla, a la hora de considerar el abastecimiento y el saneamiento en los terrenos y la afección al entorno en el que se encuentra.

Por consiguiente, las medidas propuestas se centrarán especialmente en los factores ambientales de mayor vulnerabilidad, especialmente los recursos hídricos, debiéndose proponer medidas de reducción en el consumo de este recurso natural en el desarrollo del ámbito.

En cuanto a elementos de alta importancia en este municipio, se destacan la agricultura y el turismo; por las características de la ordenación propuesta y su ubicación, este último será el de especial interés para este análisis. Detectándose con los nuevos usos previstos en el Plan Especial una influencia positiva sobre el turismo en la zona.

11.2DISPOSICIONES PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GEI Y PREVENIR EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO

Como consecuencia del análisis realizado en el epígrafe anterior, se identifica una especial vulnerabilidad de los recursos hídricos en la zona de estudio como consecuencia del cambio climático; vulnerabilidad que podría acentuarse con el Plan Especial propuesto, por un aumento en la demanda de dicho recurso para los nuevos usos urbanos.

Para mitigar esta afección, así como para mitigar el resto de los efectos del cambio climático en la zona, se han propuesto una serie de medidas destinadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y prevenir en general los efectos del cambio climático, haciendo especial hincapié en la protección de los recursos hídricos y la biodiversidad y espacios naturales.

11.2.1 Medidas para reducir la emisión de GEI

Como consecuencia del desarrollo de la ordenación propuesta, se prevé un aumento en la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI), especialmente por el incremento tráfico rodado a la nueva zona prevista aledaña al estadio.

Con objeto de reducir la emisión de GEI, así como de compensar estas emisiones con nuevas zonas verdes, se proponen las siguientes medidas:

- Introducción, en el diseño de nuevas zonas verdes y espacios libres que se prevé en el Plan Especial, de especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO_2 y reducidas necesidades de mantenimiento.
- En las actuaciones realizadas en el posterior Proyecto de Ejecución, se fomentará la eficiencia energética, tanto en la generación de energía (con técnicas como la cogeneración o el biogás) como en su consumo (arquitectura bioclimática, reciclaje, reducción de residuos…).
- Diseño de una eficiente red de transporte público que cubra el acceso a la zona de estudio, especialmente en las franjas horarias de mayor afluencia para ocio, así como específicamente en horario comercial.

11.2.2 Medidas de protección de los recursos hídricos

Con objeto de proteger los recursos hídricos de la zona, se proponen las siguientes medidas de protección de los recursos hídricos:

Como medida ambiental adoptada sobre los recursos hídricos en fase de diseño, comentar que la red de saneamiento que se proyecte deberá ser de tipo separativo, de forma que se deberá diseñar una recogida diferenciada de aguas pluviales y fecales.

Por otro lado, la política de gestión del agua no puede ni debe basarse en el incremento de la oferta del recurso. Se trata de una opción que no es sostenible ni económica, ni ecológica ni socialmente.

Las recomendaciones internacionales abogan por no aumentar la oferta, sino actuar conteniendo la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente.

Para ello, se debe dar prioridad a la ejecución de actuaciones eficientes a nivel local, basadas en la modernización de las infraestructuras existentes y en la reutilización del agua.

Con esta motivación, se proponen las siguientes medidas para la reducción del consumo de agua en el sector de la actuación urbanística objeto de estudio, algunas de las cuales ya han sido tomadas en esta fase de planeamiento y otras que deberán contemplarse en el posterior Proyecto de Ejecución:

- No utilizar en las zonas verdes césped tapizante de altos requerimientos hídricos.
- Las redes de riego de zonas verdes serán independientes de las de agua potable para consumo humano, utilizándose aguas tratadas provenientes de aljibes de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.
- Los surtidores en fuentes serán operados mediante un control horario.
- Uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.
- Uso de sistemas de microrriego en las zonas idóneas para este tipo de riego.
- Creación y gestión de sistemas de recolección de agua de lluvia o rocío.

En la misma línea de contención de la demanda, para el riego de zonas verdes y otros usos admitidos se incorporarán recursos alternativos, valorando opciones como el reciclado del agua y la reutilización de aguas regeneradas desde lagunas de decantación con plantas macrófitas.

11.3COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA

El Plan Andaluz de Acción por el Clima forma parte de la denominada Estrategia Andaluza de Cambio Climático. Esta estrategia consiste en un conjunto de medidas, a ejecutar por los distintos Departamentos de la Junta de Andalucía, como aportación de la Comunidad Autónoma a la Estrategia Española ante el Cambio Climático. Se elaboró en 2002, como respuesta al reto de la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero fijado en el Protocolo de Kyoto.

En lo que respecta al planeamiento urbanístico, una de las medidas que se asumió a nivel autonómico como consecuencia de esta estrategia fue la consideración en la planificación ambiental de los escenarios futuros de cambio climático. Esta consideración se plasma normativamente en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía; así como en la Ley 8/2018, de 18 de octubre, en la cual se basa el presente apartado.

Según la legislación ambiental vigente de aplicación, entre los contenidos mínimos a aportar en los instrumentos de prevención ambiental, incluido el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en el que se enmarca el presente documento, se encuentra la consideración del cambio climático, tanto para determinar los posibles efectos sobre el planeamiento propuesto como para proponer medidas de adaptación y mitigación del cambio climático.

Concretando en el Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), su Programa de Mitigación fue aprobado por virtud del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 2007, y presenta una serie de objetivos, basados en la reducción de emisiones de GEI, el aumento de la capacidad de sumidero de CO_2 y el desarrollo de herramientas de análisis, conocimiento y gobernanza para actuar frente al cambio climático. Este Programa incluye una serie de medidas y opciones de mitigación clasificadas en 12 Áreas de Actuación: Ordenación del territorio y vivienda; Movilidad y transporte; Residuos; Turismo, comercio y servicios públicos; Agricultura, ganadería y Pesca; Procesos industriales; Ahorro y eficiencia energética; Energías renovables; Sumideros; Investigación; Comunicación, sensibilización y formación; Gobernanza.

De las áreas citadas, son de especial interés para el Plan Especial propuesto las relativas a Ordenación del Territorio, Movilidad y Transporte, Turismo, comercio y servicios públicos, y Energías renovables. En este sentido, se proponen una serie de objetivos para cada una de estas áreas. El cumplimiento de estos objetivos se plasma en el presente Plan de la forma que se describe a continuación:

En primer lugar, respecto a Ordenación del Territorio, tal y como se describe en el Programa, se han incluido en la planificación territorial y urbanística las cuestiones relacionadas con el cambio climático, tal y como se ha justificado en los análisis realizados en el presente documento.

- En relación con la Movilidad y transporte, uno de los objetivos plasmados en el Plan es fomentar la "Movilidad sostenible en ámbitos metropolitanos y urbanos".

- Respecto a Turismo, comercio y servicios públicos, uno de los objetivos del Programa de Mitigación es "Reducir la emisión de GEI asociada al comercio."

  En relación con este objetivo, se propone la incorporación en este documento de la siguiente medida establecida en el Programa de Mitigación: Incluir en la documentación ambiental a presentar por los promotores de licencias de grandes establecimientos comerciales, en su caso, un estudio de las emisiones de GEI derivadas del transporte, consumo energético y generación y tratamiento de residuos asociados a la actividad, a fin de cumplir unos mínimos de movilidad sostenible y de eficiencia energética.

  De cualquier modo, se fomentará el comercio de proximidad en el área de actuación, al igual que se propone también el fomento de las energías renovables, los sistemas de ahorro energético y sistemas de depuración o reciclado de residuos en establecimientos de alojamiento turístico y de ocio.

- Por último, en relación con las Energías renovables, se fomentará la incorporación de fuentes de energía renovable en equipamientos como piscinas, instalaciones deportivas y culturales

11.4INDICADORES QUE PERMITAN EVALUAR LAS MEDIDAS ADOPTADAS

En el presente documento se definen una serie de medidas a adoptar en materia de cambio climático, divididas en medidas destinadas a:

1. Reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero como consecuencia de las nuevas actividades proyectadas.
2. Protección de los recursos hídricos, uno de los elementos ambientales más vulnerables de por la acción del cambio climático.

Se resumen en el presente epígrafe una propuesta de indicadores a utilizar, una vez se apruebe el Plan Especial propuesto y se comiencen a aplicar sus determinaciones, con objeto de evaluar el cumplimiento de las medidas propuestas en materia de cambio climático.

Todos estos datos deberán tenerse en cuenta en el Anexo relativo al cumplimiento de la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, que se adjunta al presente documento; así como en la propuesta de medidas ambientales que se propongan.

11.5ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE CONSUMO ENERGÉTICO Y GEI

En relación con el consumo energético y su relación con la emisión de GEI, destacar que como ya se ha comentado el Plan Especial propuesto supone el aumento de la superficie comercial. Como consecuencia de este potencial aumento, también se prevé un mayor consumo de energía necesaria para la ejecución de los nuevos usos, y también de la emisión de Gases de Efecto Invernadero.

Con objeto de minimizar este aumento tanto en el consumo de energía como en la emisión de Gases de Efecto Invernadero, se proponen una serie de medidas ambientales, las cuales ya han sido descritas anteriormente:

- En la documentación ambiental a presentar por los promotores de licencias de grandes establecimientos comerciales, en su caso, se incluirá un estudio de las emisiones de GEI derivadas del transporte, consumo energético y generación y tratamiento de residuos asociados a la actividad, a fin de cumplir unos mínimos de movilidad sostenible y de eficiencia energética, fomentando el comercio de proximidad en el área de actuación.

- Se propone el fomento de las energías renovables, los sistemas de ahorro energético y sistemas de depuración o reciclado de residuos en establecimientos de alojamiento turístico y de ocio.

- También en relación con las Energías renovables, se fomentará la incorporación de fuentes de energía renovable en equipamientos como piscinas, instalaciones deportivas, docentes y culturales previstas en el sector.

- En las actuaciones realizadas en el posterior Proyecto de Ejecución, se fomentará la eficiencia energética, tanto en la generación de energía (con técnicas como la cogeneración o el biogás) como en su consumo (arquitectura bioclimática, reciclaje, reducción de residuos…).

OBJETIVO	INDICADOR	VALOR UMBRAL
Reducir la emisión de GEI	Accesibilidad transporte público	No poder acceder al sector el transporte público
	Km carriles bici/km viario urbano	< 1
	Incorporación en Proyecto de Ejecución de medidas para reducir emisión de GEI	No incorporar medidas o considerarse deficientes
Protección recursos hídricos	% sistemas de riego automático programado en la zona	< 100 %
	% saneamiento de agua en redes separativas (pluviales y fecales)	< 100 %
	% fuentes con control horario	< 100 %

12 SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El Plan de Control y Seguimiento pretende establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas ambientales contenidas en el presente Documento Ambiental Estratégico, así como las prescripciones que incorpore la correspondiente resolución de la Consejería de Medio Ambiente sobre el procedimiento de Evaluación Ambiental al que se somete la Innovación de planeamiento propuesta.

Además, deberá servir para controlar la eficacia de las medidas ambientales frente a la minimización los impactos identificados.

En este sentido, el Ayuntamiento de Sevilla será el responsable último –como promotor del Plan Especial- del control y seguimiento de las medidas ambientales que contiene este documento, así como de los posibles condicionantes que contemple la resolución sobre el trámite de Evaluación Ambiental que emita el Órgano Ambiental.

El desarrollo posterior de las obras de urbanización y edificación conllevará el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente documento ambiental, así como de las ordenanzas municipales y la legislación en materia de edificación relativas a: la reducción del impacto ambiental, tratamiento de residuos en la construcción, eficiencia energética en la edificación, etc.

En cualquier caso, de forma previa al inicio de las obras, **se elaborará un Programa de Vigilancia y Control Ambiental**, en el cual se determinen las herramientas y metodologías para asegurar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras establecidas en el presente documento, así como en los sucesivos documentos ambientales para las posteriores fases de desarrollo urbanístico de los terrenos.

Los trabajos ambientales a realizar durante la ejecución de las obras incluirán al menos los siguientes:

- Control de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias previstas, durante todo el período de ejecución de las obras, mediante visitas de seguimiento a las mismas.
- Elaboración de informes de seguimiento periódicos, resultado de las visitas realizadas.
- Registro de No Conformidades, entendidas como desviaciones de lo establecido en el Programa de Seguimiento que pueda suponer una afección significativa sobre el medio.
- Elaboración de Informa Final de Seguimiento Ambiental, al término de las obras, sobre el grado de cumplimiento y eficacia de las medidas dispuestas.

Dado que el proyecto se encuentra en una fase de planificación, no procede la descripción de los parámetros específicos de seguimiento ambiental en fase de obras.

El Programa de Seguimiento Ambiental detallado para las fases de obras de Construcción/Urbanización/Edificación se determinará con la elaboración de cada uno de los Proyectos que se realicen en desarrollo del Plan Especial propuesto.

No obstante, se propone en este epígrafe un Programa de Seguimiento Ambiental para el cumplimiento de las medidas ambientales generales en fase de obras, que deberá detallarse y completarse en las sucesivas fases de obras derivadas de los proyectos mencionados en fase de urbanización/edificación.

12.1 VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS AMBIENTALES GENERALES

Los parámetros de seguimiento ambiental en fase de obras deberán determinarse con mayor detalle en los Proyectos de Urbanización y Edificación que se elaboren, una vez se definan exactamente las actuaciones a ejecutar, se identifiquen las afecciones concretas, así como las medidas de prevención o minimización de estas afecciones.

No obstante, se proponen a continuación una serie de parámetros y procedimientos de seguimiento, aplicable a las medidas ambientales que se proponen en el presente documento para incorporar en los posteriores proyectos que se elaboren para el desarrollo del sector.

- **Sensibilización ambiental y buenas prácticas en los trabajadores**

Procedimiento: el responsable ambiental informará al personal de la obra sobre las afecciones ambientales y las medidas que se van a adoptar, facilitando a los contratistas un listado de teléfonos de interés en materia ambiental y de emergencias.

Periodicidad/Frecuencia: una vez, previa al inicio de obras de urbanización y edificación.

Responsable: Asistencia Técnica Ambiental a la Dirección de Obra (DO).

- **Autorizaciones y permisos**

Procedimiento: obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios.

Periodicidad/Frecuencia: antes del inicio de las actuaciones objeto de autorización.

Responsable: promotor de la actuación o contratista, según tipo de actuación.

Vigilancia: verificación documental de que se dispone de autorizaciones y permisos.

- **Balizamientos para evitar afección al entorno**

Procedimiento: balizamiento con cintas, estaquillas y carteles informativos, de la zona de trabajo y tránsito permitida (perímetro de los suelos objeto de urbanización), y establecimiento dentro de este ámbito de zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria debidamente señalizadas e impermeabilizadas.

Periodicidad/Frecuencia: antes de inicio de obras de urbanización y de edificación y mantenimiento durante la realización de dichas obras.

Responsable: contratista, bajo la supervisión de la DO.

Vigilancia: No ocupación de zonas no incluidas como zonas de actuación; verificación de adecuada señalización e impermeabilización de zonas de acopio y parque de maquinaria.

▪ Mantenimiento adecuado de vehículos y maquinaria

Procedimiento: llevar a cabo tareas de mantenimiento de maquinaria y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias.

Periodicidad/Frecuencia: conforme a lo establecido en el Plan de Mantenimiento de la maquinaria.

Responsable: el Contratista, bajo la supervisión de la DO.

Vigilancia: inexistencia de excesivo ruido, o de fugas de aceites y combustibles.

12.1.1 Aplicación de medidas de protección de hidrología

Procedimiento:

- Utilización de agua con justificada calidad, volumen y procedencia legal.

- Ejecución de redes independientes de pluviales (reutilización en riego de zonas verdes) y aguas negras (que se trasladarán a colector de red de saneamiento municipal).

- Utilización de grifería con sistema automático de apertura y cierre.

- Horario de riego para las zonas verdes nocturno o en las primeras horas de la mañana.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de urbanización, edificación y funcionamiento del complejo previsto, según tipo de actuación.

Responsable: en fase de urbanización y edificación el contratista o proyectista, supervisado por DO; en fase de funcionamiento el Ayuntamiento de Sevilla.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.

12.1.2 Aplicación de medidas de protección de la atmósfera

Procedimiento:

- Frente a emisión de contaminantes atmosféricos:

a) Riegos periódicos.

b) Circulación de vehículos y maquinaria a velocidad reducida.

c) Cubrimiento de la carga transportada.

d) Se prohíbe expresamente la quema de residuos de cualquier tipo (vegetal, restos de obra, etc) durante la fase de obras.

- Frente a contaminación acústica:

a) Horario de trabajo de equipos y maquinaria de mayor emisión de ruidos entre las 7 y 23 horas, preferentemente durante el día.

b) Se comprobará que la maquinaria de construcción cumple las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía, así como el resto de normativa de aplicación en materia de ruido y vibraciones.

e) Comprobación periódica del correcto estado de la superficie de los viales.

- Frente a contaminación lumínica:

a) Diseño de edificación que favorezca iluminación natural.

b) Uso de luminarias de bajo consumo, las cuales se activen con la presencia y cuyos haces de luz estén dirigidos al suelo. Además, utilización de sistemas de regulación lumínica de modo que se reduzca la luz durante las horas de baja actividad en las calles.

c) Alumbrado exterior privado: uso de lámparas de bajo consumo, luz roja en escaparates y rótulos publicitarios, establecimiento de horario de encendido y apagado.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de urbanización, edificación y funcionamiento del complejo previsto, según tipo de actuación.

Responsable: en fase de urbanización y edificación el contratista o proyectista, supervisado por DO; en fase de funcionamiento el Ayuntamiento de Sevilla.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.

12.1.3 Aplicación de medidas de protección del suelo

Procedimiento:

- Balance de tierras equilibrado. Si no es cero, el excedente de tierra estéril se trasladará a la cantera situada en el sector.

- Conservación de tierra vegetal para labores posteriores: se evitará su mezcla con otros tipos de tierras, así como su compactación. Para ello, acopio en montones no superiores a 100 cm.

- Evitar vertidos accidentales (en caso de que se produzcan, adecuada intervención).

- Adecuada gestión de residuos peligrosos y no peligrosos, atendiendo especialmente a su correcto envasado, etiquetado, almacenamiento y entrega a gestor autorizado.

- Revegetación de las zonas afectadas de forma simultánea a las labores de ejecución.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de urbanización, edificación y ejecución del proyecto de urbanización previsto.

Responsable: el contratista o proyectista, supervisado por DO.

Vigilancia: inexistencia de vertidos, verificación de gestión adecuada de residuos.

12.1.4 Aplicación de medidas de protección del paisaje

Procedimiento:

- Mantenimiento de buen estado de limpieza de áreas de trabajo e instalaciones.

- Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje.

- Adaptación de las formas constructivas al medio que las rodea, de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno y en el paisaje circundante de las laderas oeste de Sevilla.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de diseño del proyecto y durante la fase de urbanización y edificación.

Responsable: en fase de diseño del proyecto, el Contratista o Proyectista; en fase de urbanización y edificación el contratista o proyectista, supervisado por DO.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.

12.1.5 *Aplicación de medidas de protección de la vegetación y fauna*

Procedimiento:

- No se ocuparán zonas fuera del perímetro balizado en fase de urbanización y edificación.

- Zonas ajardinadas sin introducción de especies invasoras, mantenimiento limitando el uso de fitosanitarios y poda dirigida y adecuada.

- Utilización de especies autóctonas propias de la zona, con bajos requerimiento de riego y mantenimiento, para las restauraciones vegetales realizadas, así como para las zonas ajardinadas y resto de espacios libres verdes.

- Adecuación de puntos de agua para la fauna en zonas verdes públicas

- Adecuación de las obras de drenaje para la protección de la fauna. En este sentido, se comprobará lo siguiente:

a) Las embocaduras de las obras de drenaje han de quedar libres.

b) En las arquetas de hormigón, en las salidas de drenaje, se colocarán rampas suficientemente tendidas y rugosas para permitir la salida de la microfauna que caiga en ellas.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de urbanización, edificación y funcionamiento, según tipo de actuación.

Responsable: en fase de urbanización y edificación el contratista o proyectista, supervisado por DO; en fase de funcionamiento el Ayuntamiento de Sevilla.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas, así como su mantenimiento en el tiempo.

En Sevilla, abril de 2025



Fernando Rodríguez Correal

Biólogo, Colegiado COBA 739

Autor del Documento Ambiental Estratégico

13 ANEXO I. PLANOS

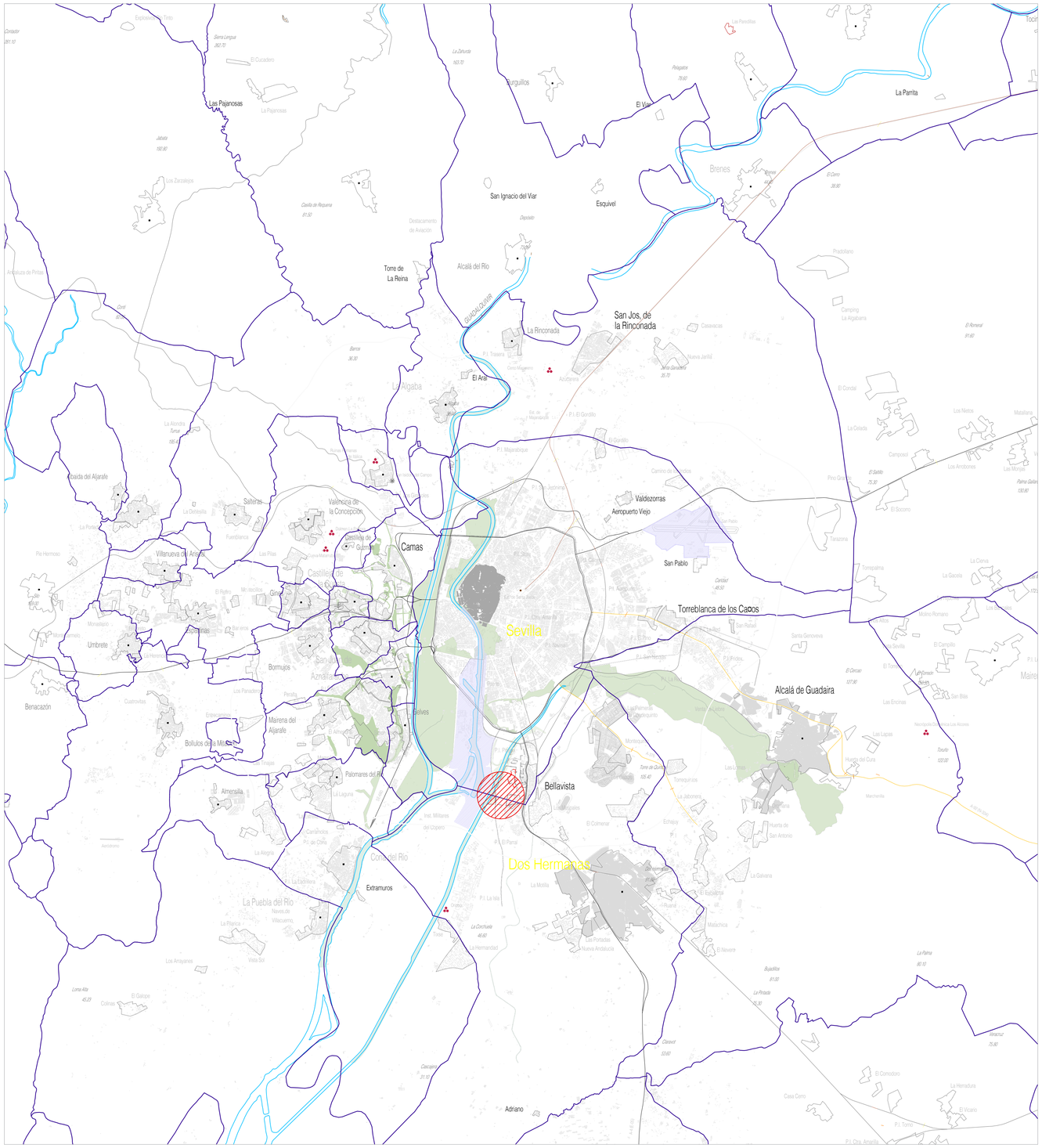
INF-01 Situación

INF-02.1 Ficha de catálogo periférico PGOU Sevilla

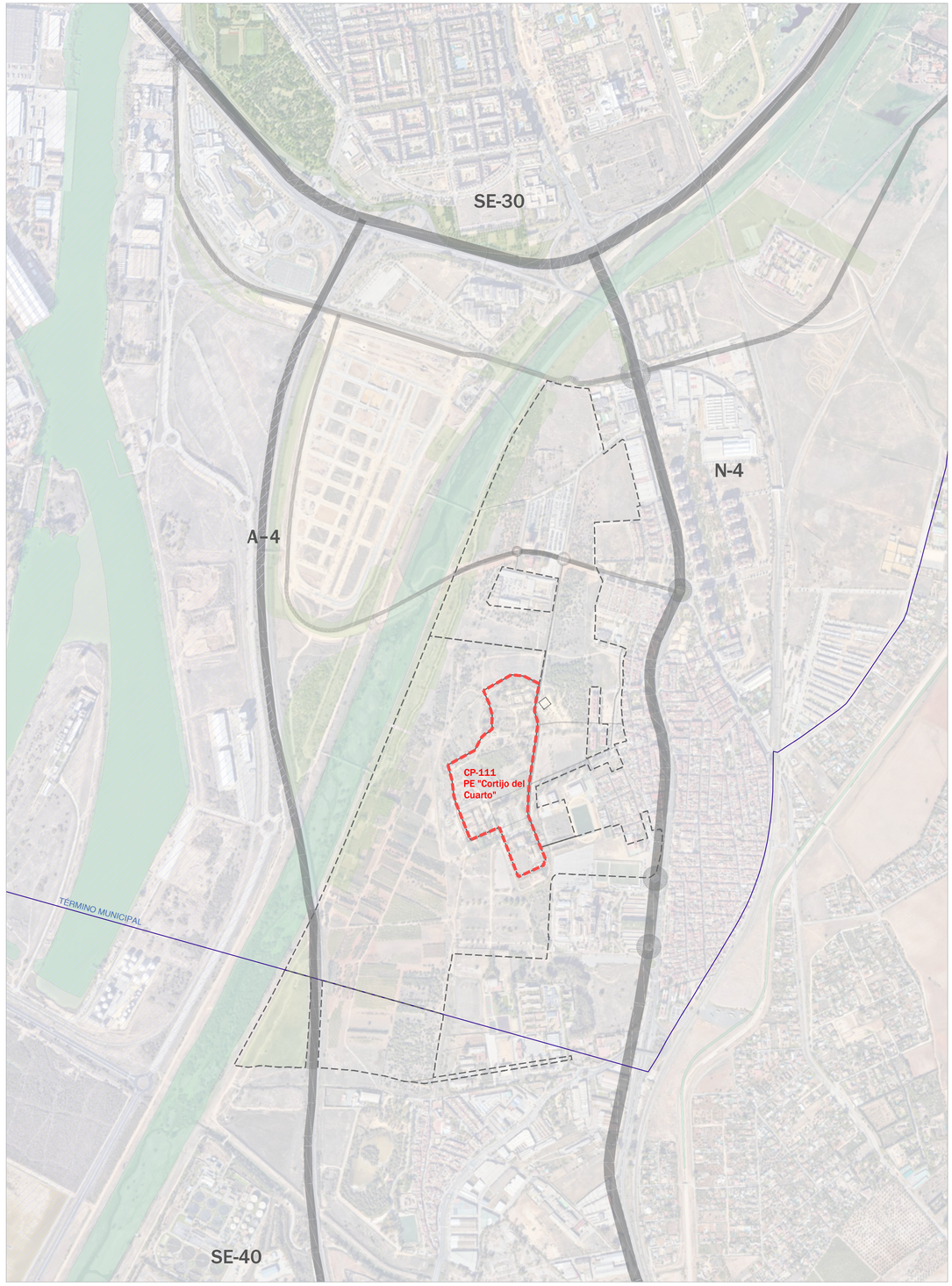
INF-02.2 Ficha de catálogo de protección arqueológica “Yacimiento Cortijo de Cuartos”

INF-03 Condicionantes Ambientales y Riesgos Naturales

ORD-01 Plano de Ordenación



A3 1:200.000
A1 1:100.000



A3 1:20.000
A1 1:10.000

LEYENDA

- ÁREA AEROPORTURIA
- RED DE CARRETERAS

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

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

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

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

FECHA
MAYO 2025

PLANO
INFORMACIÓN
INF-01

ESCALA
A1 varios

SEVILLA ACTIVA
Diputación Sevilla

CORTIJO DEL CUARTO

CP.111

GRADO DE PROTECCIÓN **PE**



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

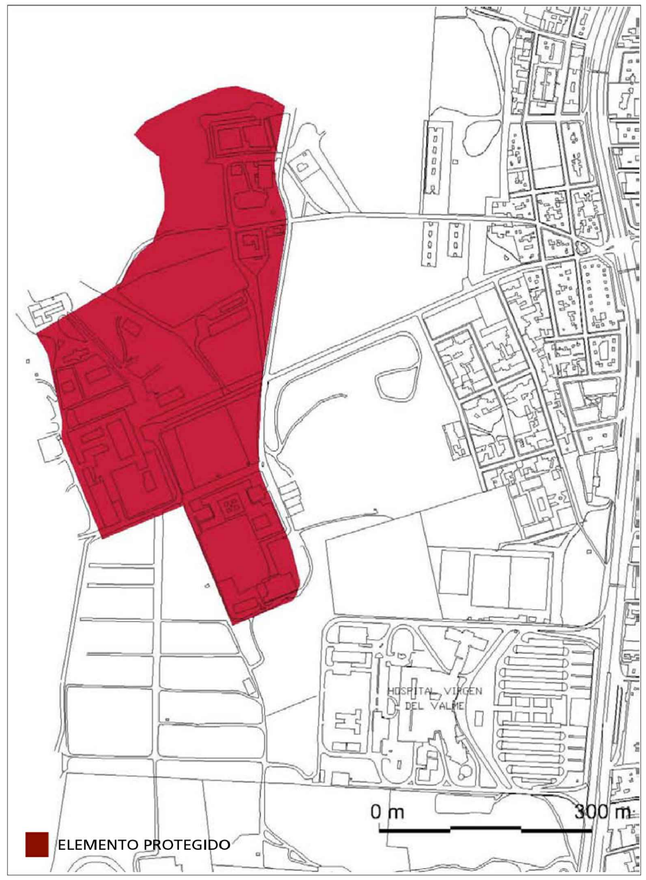
DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

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

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

GONZÁLEZ, J. : Repartimiento de Sevilla.

HOJA E 1/2000 13-2





DESCRIPCIÓN

El Cortijo del Cuarto forma parte de ese gran conjunto de construcciones que se diseminan por el campo andaluz ligados a la explotación de la tierra. Entidades autónomas y cerradas, cuya organización interna obedece a pautas muy claras que trasladan en cierta manera valores urbanos al entorno rural.

La localización del cortijo, en una posición de atalaya sobre la ciudad y el territorio circundante, deriva en este caso de su origen militar. En la cerca del Cortijo Viejo del Cuarto, situada junto a la puerta que de entrada al patio principal de la edificación, ha quedado integrada una torre fortaleza cuadrada de dos plantas de altura, rematada con almenas.

Es el único elemento medieval que ha llegado hasta nosotros de la antigua edificación y sus paramentos se hallan enlucidos. Posee saeteras que se abrían en los cuatro lados de la torre desde las que se defendía el edificio en caso de ataque. La caña de la torre, completamente lisa sólo ostenta cuatro líneas de imposta que marcan la separación entre el primer cuerpo y el segundo y las almenas de coronación que rodean una cubierta aterrazada.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

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

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Este elemento defensivo y el Cortijo que posteriormente surgió es uno de los pocos bienes patrimoniales de este tipo que se conservan en los alrededores de Sevilla, siendo uno de los núcleos que atrajeron el desarrollo colonizador de este sector al sur de la Ciudad. Su localización en atalaya y la capacidad de dominio visual del territorio en su entorno, especialmente en dirección al valle y a la ciudad, constituyen valores indisociables de la construcción en si misma.

No obstante, en el entorno del Cortijo se ha ido produciendo actividad edificatoria con desigual coherencia. Al norte y oeste, las acusadas pendientes han propiciado que se mantuviera este territorio sin edificar. Al sur se mantiene un ámbito inmediato libre de edificación, caracterizado por la secuencia de acceso al cortijo y por la presencia de la Ermita de Valme. Algo más al sur, en cambio, encontramos una bolsa de territorio ocupada por diversos organismos urbanos de diversa genealogía y poco integrados entre si.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

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

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

OBRAS PERMITIDAS

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

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

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

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

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

OTRAS AFECCIONES DE LA PROTECCIÓN

Afecciones arqueológicas: Zona de reserva arqueológica en suelo urbanizable

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

422.001
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla
Documento Ambiental Estratégico
FICHA DE CATALAGO PERIFÉRICO PGOU Sevilla
CP-111
PROMOTOR
SEVILLA ACTIVA MP SAU C.I.F A-41420191
EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) C.I.F U-75527333
eddea FACTOR(IA)
FECHA
MAYO 2025
PLANO
INFORMACIÓN
INF-02.1
ESCALA
A1 varios
SEVILLA ACTIVA
Diputación Sevilla

catálogo

19- YACIMIENTO: CORTIJO DE CUARTOS

LOCALIZACIÓN

Accesos:
* C. Nacional N-IV - Km
En la N-IV, a 0,2 Km. de Sevilla, en la travesía denominada Avda. de Bellavista correspondiente a esta localidad
* Caminos y Otros - Km 0
Tómese hacia la derecha la C/ Gaspar Calderas y posteriormente una nueva bifurcación a la derecha hasta alcanzar la C/ Camino de la Ermita de la Virgen de Valme. A unos 200 m., se encuentra la cancela de entrada al recinto.

DESCRIPCIÓN:

Ubicado sobre uno de los promontorios que dominan la Vega del Guadaira, se ubica este núcleo rural romano, concretamente en la cuarta milla de la calzada romana que iba de Hispalis hacia Gades. Se trata de un yacimiento conocido desde antiguo; ya Collantes de Terán en los años 70, constataba la presencia de edificaciones romanas conservadas a un metro de profundidad. En el catálogo del 86, aún se manifiesta la abundancia de materiales arqueológicos en superficie, aunque se pone de manifiesto la parcial absorción del enclave por la expansión de Bellavista. En la actualidad, 2003, las evidencias arqueológicas se concentran en torno a la Ermita Virgen de Valme, junto al Cortijo de Cuartos; no obstante la visibilidad en superficie que presenta el yacimiento es muy desigual, debido a los vertidos contemporáneos que han enmascarando la fisonomía inicial del antiguo promontorio, nivelando la superficie con albero. Así pues tan solo se perciben materiales arqueológicos en el terreno reforestado de pinos ubicado al E. de la ermita, donde se aprecian elementos constructivos como tegulae y ladrillos, así como algunas cerámicas comunes romanas y melados almohades. Hay otro terreno hacia el S. de la ermita, replantado con palmeras, donde hay poca visibilidad; algo más hacia el E., se desarrolla la localidad de Bellavista. Hacia ambos sectores el yacimiento podría extenderse. La Ermita, está asociada a la leyenda de Fernando III y su invocación a la Virgen antes de la toma de Sevilla, de ahí el término de Valme o Váleme. De su primitiva fisonomía mudéjar no hay signos externos, ya que en 1859 fue totalmente reformada por doña Luisa Fernánda de Borbón y don Antonio Mª de Orleans. Presenta una sola nave, fábrica de tapial, alternancia de ladrillo en fachada, con doble arquillo de medio punto sobre la entrada y capitel de inspiración nazarí conservado en el parteluz. Se trata por tanto de un enclave que tiene su orígen en un núcleo rural romano, que podría presentar perduración hacia el periodo islámico. Si el origen de la ermita fuese bajomedieval, este edificio marcaría el tránsito hacia la actualidad, tomando los usos y funcionalidades hacia el ámbito religioso.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Al encontrarse en un terreno periurbano, el yacimiento está degradado por el vertido de escombros modernos, que enmascaran la situación del promontorio original e igualmente se muestra fuertemente nivelado para el acondicionamiento de las visitas en torno a la ermita, lo que ha conllevado también una fuerte distorsión de la antigua elevación.





TIPOLOGÍA: Edificios agropecuarios

PERIODO HISTÓRICO: Epoca Romana y medioval

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

1986: **alto** medio bajo parcialmente destruido desaparecido
2003: alto **medio** bajo parcialmente destruido desaparecido

SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO: urbano **periurbano** rústico

COORDENADAS:

1	236387,673	4135576,66
2	236797,897	4135557,31
3	236772,056	4135144,65
4	236500,727	4135028,59
5	236335,992	4135170,44

PROTECCIÓN:

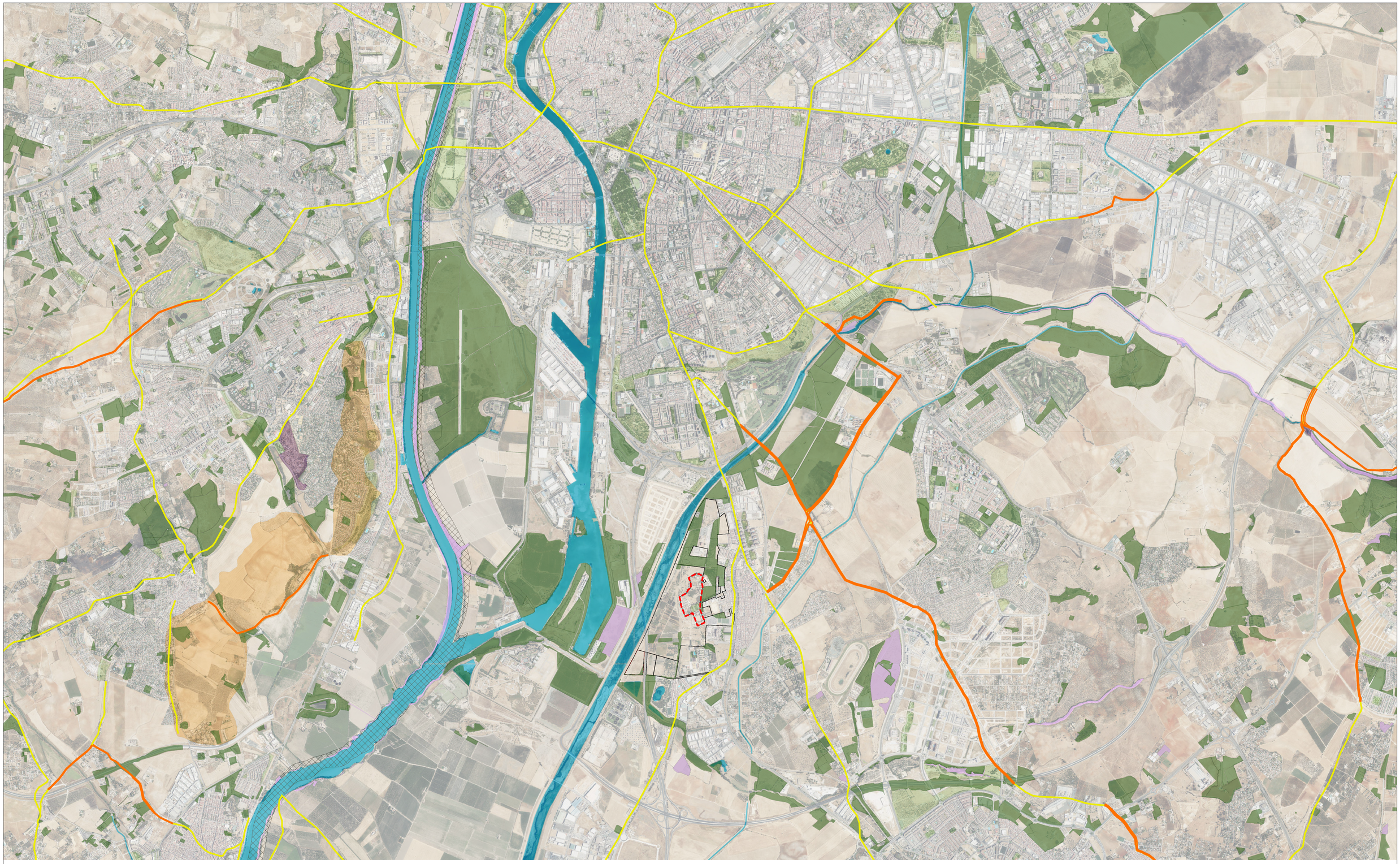
Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable, Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes.



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

422.001
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla
Documento Ambiental Estratégico
FICHA DE CATALAGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
YACIMIENTO CORTIJO DE CUARTOS
PROMOTOR
SEVILLA ACTIVA MP SAU C.I.F A-41420191
EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) C.I.F U-75527333
eddea FACTOR(IA)

FECHA
MAYO 2025
PLANO
INFORMACIÓN
INF-02.2
ESCALA
A1 varios
SEVILLA ACTIVA Diputación Sevilla



CONDICIONANTES AMBIENTALES

- SECTOR
- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN
- MASAS DE AGUA
- VIAS PECUARIAS DESLINDADAS
- VIAS PECUARIAS INVENTARIADAS
- ZONAS FORESTALES
- HIC NO PRIORITARIOS
- INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA
- PLAN DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422.001

PLAN ESPECIAL

"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla

Documento Ambiental Estratégico

CONDICIONANTES AMBIENTALES

PROMOTOR

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

EQUIPO REDACTOR

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

eddea FACTOR(IA)

FECHA

MAYO 2025

PLANO

INFORMACIÓN

INF-03

ESCALA

A1 1:25.000

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 ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422.001

PLAN ESPECIAL

"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla

Documento Ambiental Estratégico

USOS DEL SUELO

CALIFICACIÓN

PROMOTOR

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

EQUIPO REDACTOR

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

eddea FACTOR(IA)

FECHA

MAYO 2025

PLANO

ORDENACIÓN

ORD-01

ESCALA

A1 1:4.000

SEVILLA ACTIVA Diputación Sevilla

14 RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN

La iniciativa del documento 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.

El presente documento denominado Documento Ambiental Estratégico conforma, junto con el Avance (Borrador) del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" (Sevilla), la documentación necesaria para la Solicitud de Inicio del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica, para el pronunciamiento del órgano ambiental y la emisión por parte del mismo del preceptivo Informe Ambiental Estratégico con el que continúe la tramitación urbanística del Plan Especial.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Por iniciativa de la sociedad Sevilla Activa y la entonces denominada Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) se desarrolla un concurso de ideas, que deriva en la redacción de un Plan Parcial de Ordenación de los sectores SUS-DBP-03 "Cortijo Cuarto Norte" y SUS-DBP-04 "Cortijo Cuarto Sur" del PGOU de Sevilla. La tramitación del documento de planeamiento no se llevó a término, quedando paralizado el procedimiento. Posteriormente, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) incorpora como área de oportunidad la zona denominada "R20 Cortijo del Cuarto", donde se incluyen suelos de Sevilla y Dos Hermanas. En la misma 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 las sociedades EDDEA y Factor(IA) resultó adjudicataria de los trabajos.

El documento de avance del Plan Especial "Cortijo del Cuarto" se entrega junto con este Documento Ambiental Estratégico para conformar la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento simplificado, tal y como se justificará y detallará en el presente documento.

JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL

El 11 de marzo de 2015, se publica, en el BOJA nº 48 de 2015, el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía.

Con esta adaptación la evaluación ambiental de planes y programas pasa a denominarse evaluación ambiental estratégica, estableciéndose así dos categorías; la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la evaluación ambiental estratégica simplificada, procedimientos entre los cuales existen importantes diferencias relativas a los plazos establecidos para la tramitación (2 años para la ordinaria y 5 meses para la simplificada).

El artículo 40 de la Ley 7/2007 (GICA) modificado por este Decreto-Ley, fue también posteriormente modificado por la nueva Ley de Urbanismo de Andalucía, la LISTA. Respecto a la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, establece lo siguiente:

"1. En el marco de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación urbanística, en función del objeto y del alcance de las determinaciones que para los mismos se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se someterán a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en este artículo, siguiendo los trámites y requisitos del procedimiento que se establece en los artículos 38 y 39.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones."

Por tanto, en cuanto que el instrumento de ordenación propuesto es un Plan Especial, cabría incardinarlo en el epígrafe c) de los supuestos establecidos en el apartado 4 anteriormente transcrito; por tanto, este Plan Especial debe someterse al procedimiento ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

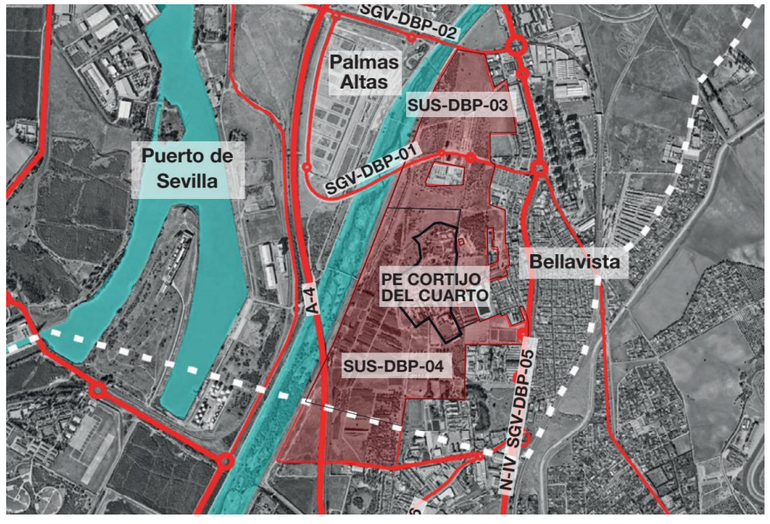
Situación y ámbito de la actuación

Los terrenos objeto de evaluación ambiental se ubican en el núcleo urbano de la ciudad de Sevilla. De acuerdo con el Borrador del Plan Especial, el ámbito de actuación de este 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.

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

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

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.



Delimitación del ámbito del *Plan Especial (línea negra continua), en los terrenos del Cuarto, dentro del término municipal de Sevilla. Fuente: Borrador del Plan Especial.*

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

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

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

Condiciones de uso:

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

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

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

Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.

La proporción máxima será de unas viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.

Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

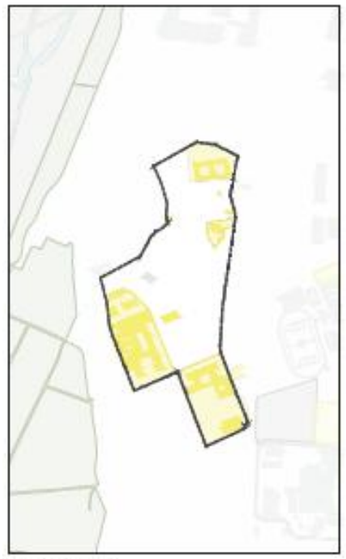
c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

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

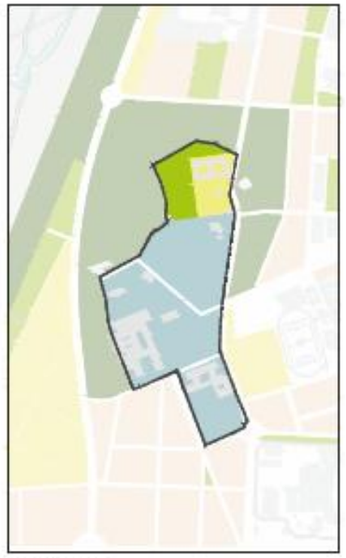
e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Evaluación y valoración de las alternativas

Alternativa 0



Alternativa 1



Alternativa 2



Alternativa 3



Imagen de la ordenación propuesta en cada una de ellas

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

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

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

Aunque en este documento se centra únicamente en el ámbito P.E." Cortijo de Cuarto ", las alternativas se desarrollan sobre la totalidad de los terrenos de Quarto, ya que forma parte de una estrategia global.

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.

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

El diseño de la Alternativa 3 propone un eje viario que se desvía de los cortijos y la ermita, creando un gran parque central que preserva la vegetación existente y proporciona un espacio adecuado para actividades tradicionales, como la romería de la Virgen de Valme. Este enfoque no solo

conserva las masas arbóreas, sino que también garantiza la movilidad urbana mediante viarios secundarios que conectan los cortijos con el tejido urbano.

Además, la alternativa destina el área del yacimiento "Cortijo de Cuartos" a un sistema general de espacios libres, con el fin de proteger tanto la vegetación como el patrimonio histórico. El parque central se amplía, incorporando elementos clave como la ermita, el Cortijo Viejo y las cotas bajas cercanas al río Guadaíra. Esta expansión no solo incrementa los espacios verdes, sino que también aumenta la superficie de protección arqueológica y natural, asegurando la conservación del arbolado y el valor histórico de la zona.

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

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

En cuanto a la calidad o fragilidad, desde el punto de vista ambiental, los terrenos objeto de estudio – ámbito de la actuación- no presentan valores ambientales singulares o condicionantes que puedan comprometer o hace inviable el desarrollo de la actuación. Se puede concluir que estos terrenos presentan una calidad ambiental baja o, incluyendo su potencialidad, media-baja.

Coincidiendo esta elevada aptitud con una media-baja calidad se estima una capacidad de acogida de estos suelos para el uso propuesto ALTA.

A pesar de ello, se valora las posibles afecciones sobre las variables ambientales, identificándose una serie de impactos potenciales, para los cuales se establecen una propuesta de prescripciones o medidas ambientales. Si bien el detalle de las medidas ambientales presenta un carácter mucho más extenso, agrupadas por factores, pueden resumirse las principales a continuación:

Geodiversidad

Los terrenos no presentan singularidad que pueda condicionar el desarrollo. Como medida se propone que las fases posteriores de planeamiento se adapten a la morfología y topografía existentes. El proyecto tendrá como referencia un balance de tierras ajustado, procurando valorizar in situ las excavaciones y minimizando los préstamos. Además, considerando que el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo y la topografía resultante de la obra deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales: a) integrarse armoniosamente en el paisaje circundante, b) facilitar el drenaje del agua superficial, y c) ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.

El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución será utilizado para las zonas verdes y jardines proyectados.

Biodiversidad

Tras el análisis de la bibliografía disponible y la consulta de las capas de información ambiental de la REDIAM (Red de Información Ambiental de Andalucía), no se ha identificado la presencia de especies de flora o fauna protegidas en el ámbito, ni de hábitats incluidos en la Directiva Hábitats (92/43/CEE). No obstante, de forma indirecta se ha confirmado que estos terrenos forman parte de un corredor ecológico relevante: se integran en el corredor natural del río Guadaíra, que conecta funcionalmente los términos municipales de Sevilla y Dos Hermanas.

El canal del río Guadaíra, que atraviesa el entorno del Cortijo de Cuarto, está considerado un corredor ecológico de primer orden, ya que contribuye a la conectividad ecológica del territorio, aporta valor paisajístico y favorece la presencia de biodiversidad en un entorno urbano en proceso de transformación.

Por ello, el Documento Ambiental Estratégico contempla una serie de medidas orientadas a la conservación y mejora del capital natural presente en la zona. Entre ellas, destaca la preservación de la vegetación existente en los espacios libres, la revalorización ambiental de los huertos urbanos y la implantación de soluciones de jardinería que favorezcan el uso de especies autóctonas, adaptadas al clima y al suelo del entorno.

Los trabajos de jardinería y revegetación se ejecutarán con especies resistentes y de bajo mantenimiento, preferiblemente de procedencia local, lo cual permitirá una mejor integración paisajística, la reducción de los procesos de erosión hídrica y la creación de cobertura vegetal apta para la fauna local.

En el diseño del arbolado viario y de las zonas verdes, se tendrá en cuenta, al menos, los siguientes criterios para la elección de especies: el volumen de espacio aéreo disponible, las características edáficas, el valor paisajístico, histórico o cultural del entorno, la longevidad de las especies seleccionadas y sus necesidades de mantenimiento.

Estas actuaciones se complementan con medidas protectoras y correctoras adicionales para la flora y la fauna, detalladas en el apartado correspondiente, con el objetivo de garantizar la compatibilidad del desarrollo urbanístico con la conservación de los valores ecológicos del entorno.

Patrimonio cultural

El proyecto con cuenta con yacimiento arqueológicos determinados en el P.G.O.U. vigente para los ámbitos del Plan Parcial de Ordenación, en cualquier caso, el PGOU en todas las fichas de planeamiento de desarrollo la necesidad de realizar prospección arqueológica previa, cuyos resultados serán vinculantes en relación a la futura ordenación.

Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por el yacimiento “Cortijo de Cuartos” como Zonas de Reserva Arqueológica; y de la ficha de catalogación CP-111. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del ámbito en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.

Se debe contar con un arqueólogo durante la fase de movimiento de tierras para identificar posibles hallazgos casuales de interés cultural y tomar las medidas adecuadas para proteger el patrimonio histórico.

La ordenación calificará como espacios libres, preferentemente de carácter general, los suelos del yacimiento arqueológico delimitado, tras las excavaciones realizadas.

La propuesta de topografía modificada no preverá desmontes sobre la zona. En el caso de preverse viales o pasos de infraestructuras, los mismos irán siempre sobre la rasante actual, no proponiéndose desmontes.

Calidad del aire

Las actividades y usos planificados, no se consideran susceptibles de provocar ruidos o vibraciones, por lo que no se prevé afección a los usos del entorno. Tampoco se han identificado actividades próximas que puedan generar molestias a los usos previstos y, en consecuencia, condicionar su viabilidad. En todo caso, durante la fase de construcción y edificación, se han articulado medidas protectoras que garanticen la calidad acústica y atmosférica de los vecinos: horarios de funcionamiento o riegos. En cuanto a iluminación, se han establecido prescripciones para que el alumbrado del sector sea energéticamente eficiente, dirigido al suelo e inteligente.

Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, como las que se detallan en el Real Decreto 100/2011, deberán obtener una autorización previa de emisiones antes de su puesta en marcha. Todas las actividades que impliquen emisiones a la atmósfera deben cumplir estrictamente con los niveles establecidos en la legislación vigente, como el Decreto 833/1975 sobre calidad del aire y protección de la atmósfera. Esto asegura que las actividades de construcción y edificación en el ámbito P.E. "Cortijo de Cuarto" no sobrepasen los límites permitidos de contaminación atmosférica, protegiendo tanto la salud humana como el medio ambiente.

Agua

Consultando la cartografía disponible en la REDIAM (Red de Información Ambiental de Andalucía), se observa que el ámbito de estudio presenta ciertos niveles de vulnerabilidad hidrogeológica, especialmente en zonas donde el relieve y la permeabilidad del terreno pueden favorecer la infiltración de contaminantes en acuíferos o la acumulación de escorrentías superficiales. Sin embargo, no se identifican áreas con riesgo a inundaciones. A pesar de lo anterior, no ser inundable y no estar demostrado el dominio público, se ha considerado ordenar en este entorno espacios verdes. Se han previsto como espacios libres los espacios cercanos a la ribera del río Guadaira.

Como singularidad, en lo que al ciclo del agua se refiere, la intervención contempla la ejecución de colectores de saneamiento.

Se incorporan una serie de medidas ambientales específicas en materia del medio hídrico, incluyendo sistemas de riego eficiente.

Residuos

El Plan Integral de Residuos de Andalucía (PIRA 2030), aprobado por el Decreto 131/2021, tiene como objetivo impulsar la transición hacia una economía circular en Andalucía. En el caso específico de la provincia de Sevilla, el plan indica que actualmente el 100% de la población está cubierta por las plantas de recuperación y compostaje disponibles.

Esto significa que la infraestructura existente en la provincia es suficiente para gestionar y tratar los residuos de toda la población en términos de recuperación de materiales y compostaje. Sin embargo, el plan también contempla la mejora continua de estas instalaciones para alinearlas con las metas más ambiciosas de reciclaje y reducción de residuos establecidos para el horizonte 2030.

Además, se incluyen en el documento las estrategias para optimizar el uso de recursos, promover la reutilización y fomentar una mayor sensibilización ciudadana sobre la gestión sostenible de los residuos. Así como medidas basadas en la aplicación de la legislación vigente en materia de residuos.

Ruido e iluminación

Las actividades y usos planificados, residencial y terciario, no se consideran susceptibles de provocar ruidos o vibraciones, por lo que no se prevé afección a los usos del entorno.

En todo caso, durante la fase de construcción y edificación, se han articulado medidas protectoras que garanticen la calidad acústica y atmosférica de los vecinos: horarios de funcionamiento o riegos. En cuanto a iluminación, se han establecido prescripciones para que el alumbrado del sector sea energéticamente eficiente, dirigido al suelo e inteligente.

Vías pecuarias

No se identifican vías pecuarias en el ámbito, las más cercanas la Cañada Real de la Isla Menor, al sureste; y la Cañada Real de la Armada, al noreste.

Paisaje

La zona presenta una estructura visual amplia, con presencia de antiguos cultivos herbáceos y leñosos, además de zonas con vegetación espontánea o seminatural. No se identifican elementos de singular valor paisajístico inmediato, aunque sí se reconoce la cornisa geomorfológica que define el contacto entre la terraza y la llanura del Guadalquivir, aportando una cualidad visual y topográfica diferenciada al entorno.

El presente Estudio Ambiental Estratégico ha tenido en cuenta el paisaje como factor ambiental determinante en el diseño de las alternativas, para lo cual se proponen una serie de medidas preventivas y correctoras de potenciales afecciones, algunas de las cuales se han considerado en fase de diseño y otras serán de aplicación para la futura urbanización de los terrenos.

Por lo que se realizará una integración paisajística conjunta de la actuación. Las especies vegetales existentes se conservarán las utilizadas deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas de la zona y las características del suelo. En las zonas donde se implante nuevo arbolado se recomienda que siga las mismas características de la tipología de forma y diseño que las actuales zonas y se someterá a una evaluación de restauración paisajística y revegetación las situaciones afectadas por obras correspondientes a taludes y desmontes ocasionados por las obras de construcción de infraestructuras.

A esto se le suma la repotenciación del patrimonio histórico al contener el Cortijo de Cuarto y el patrimonio intangible que es la romería de la ermita del Valme.

Finalmente, el documento ambiental estratégico propone un programa de monitoreo y seguimiento que establece las responsabilidades, el cronograma y los aspectos a considerar para asegurar el cumplimiento efectivo de las medidas ambientales previstas.

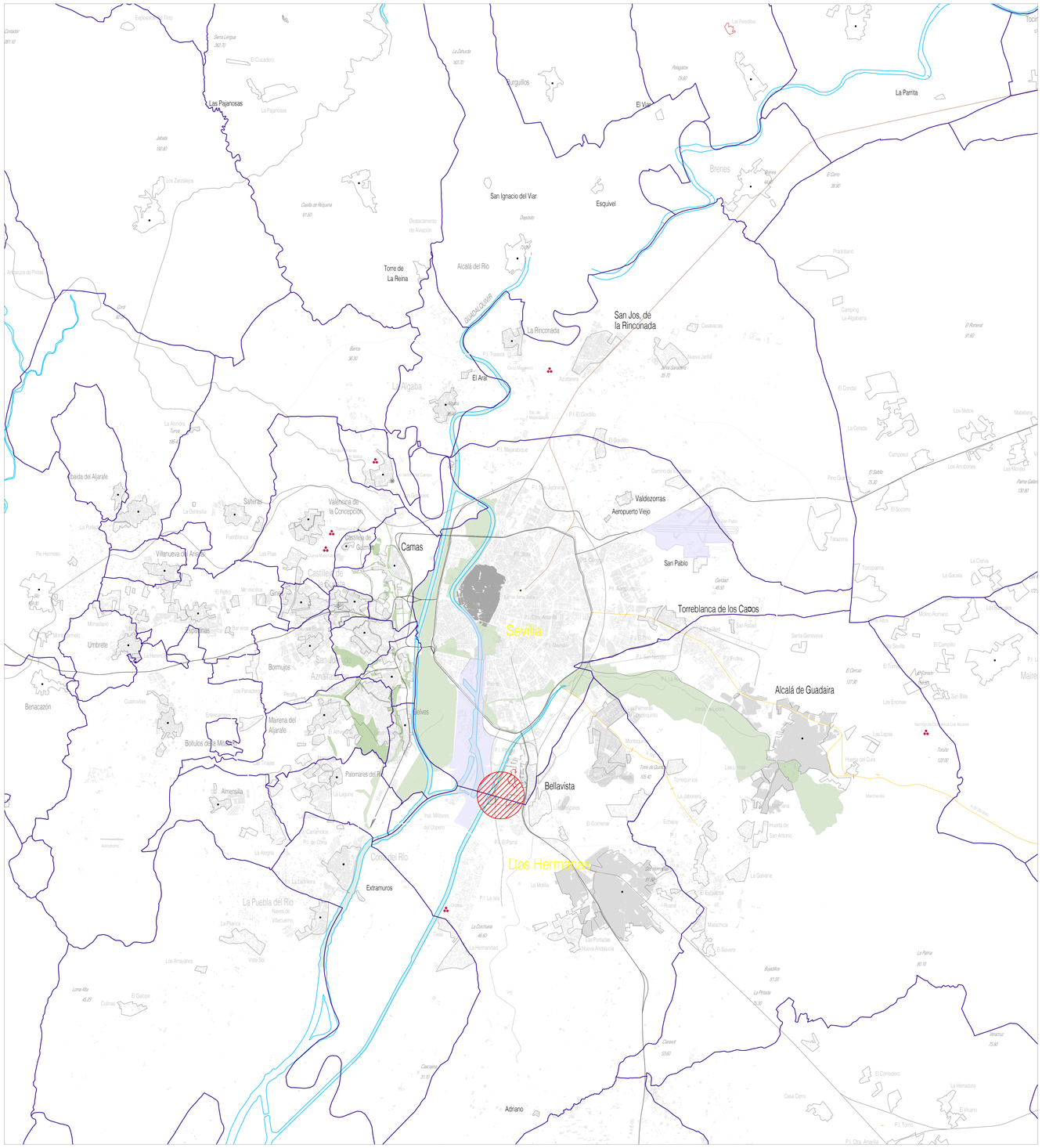
En conclusión, respecto a la evaluación ambiental del Plan Especial, se destaca que el área de estudio tiene una alta capacidad de adaptación para su desarrollo. No obstante, se han establecido diversas medidas ambientales que refuerzan esta capacidad, por lo que, desde una perspectiva ambiental, se considera que el Plan Especial Cortijo del Cuarto es compatible con la conservación de los recursos y valores naturales existentes.

15 PLANOS RESUMEN EJECUTIVO

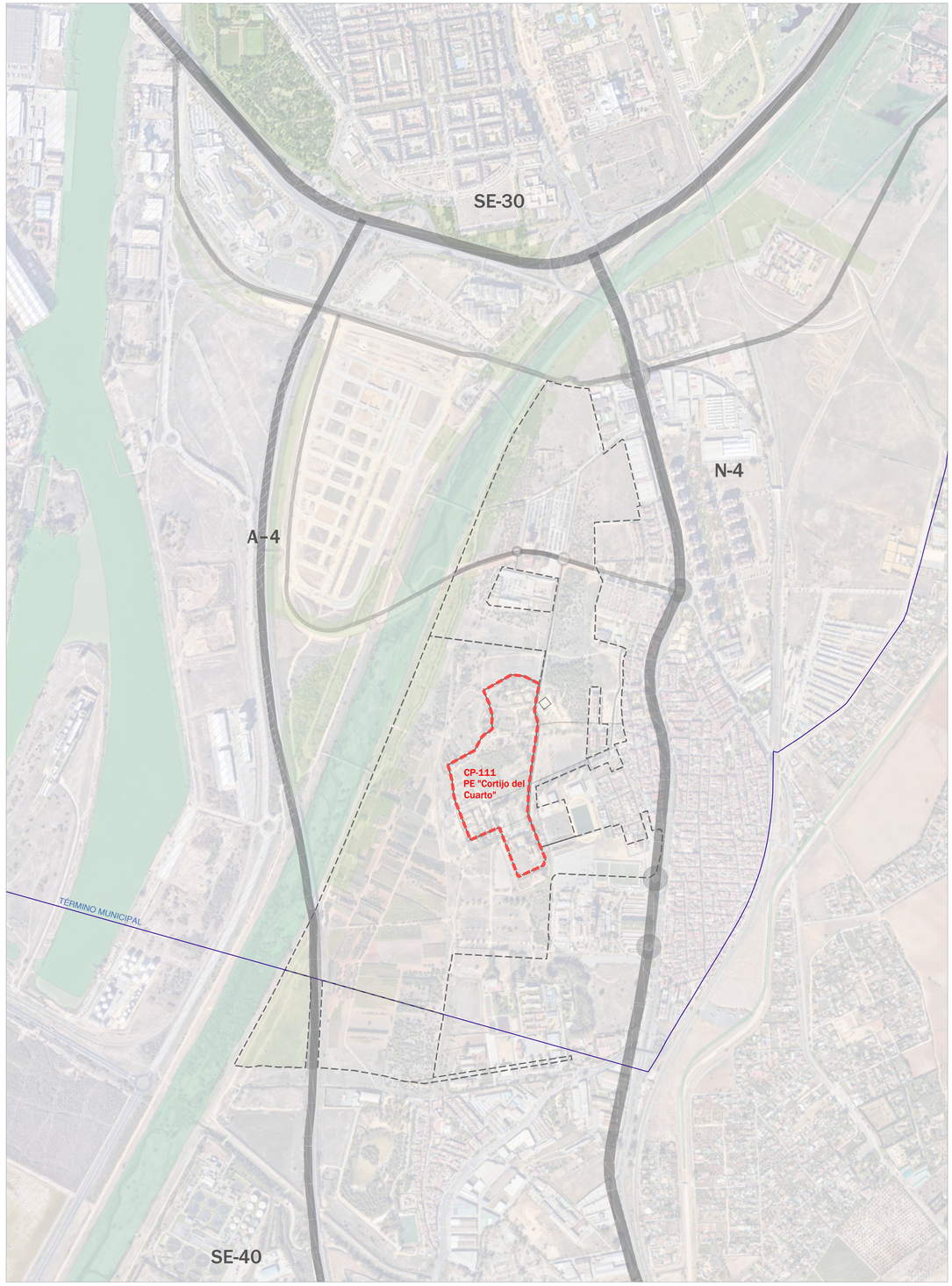
RE-01 Situación

RE-02 Alternativas de Ordenación.

RE-03 Ordenación



A3 1:200.000
A1 1:100.000



A3 1:20.000
A1 1:10.000

LEYENDA

- ÁREA AEROPORTURIA
- RED DE CARRETERAS

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422,001
PLAN ESPECIAL
"CORTIJO DEL CUARTO", Sevilla
Documento Avance/Borrador
ESTADO ACTUAL
SITUACIÓN

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

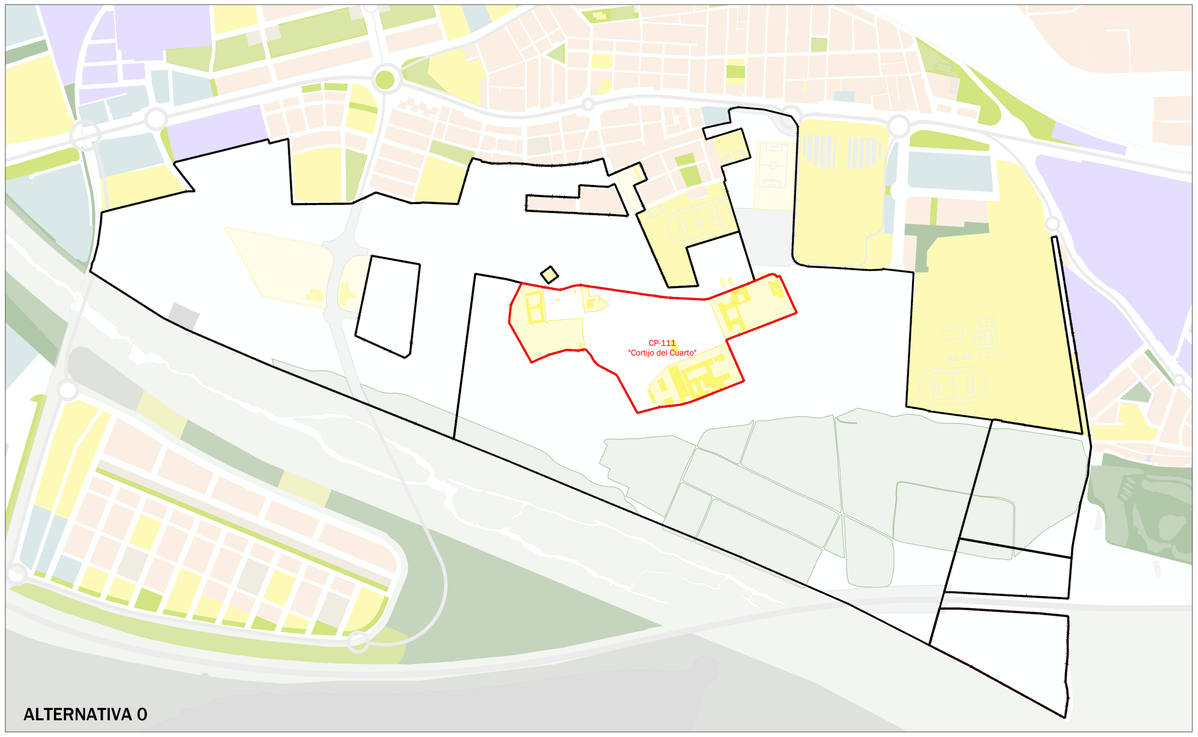
EQUIPO REDACTOR
UTE EDDEA Factor(IA) C.I.F U-75527333
eddea FACTOR(IA)

FECHA
MAYO 2025

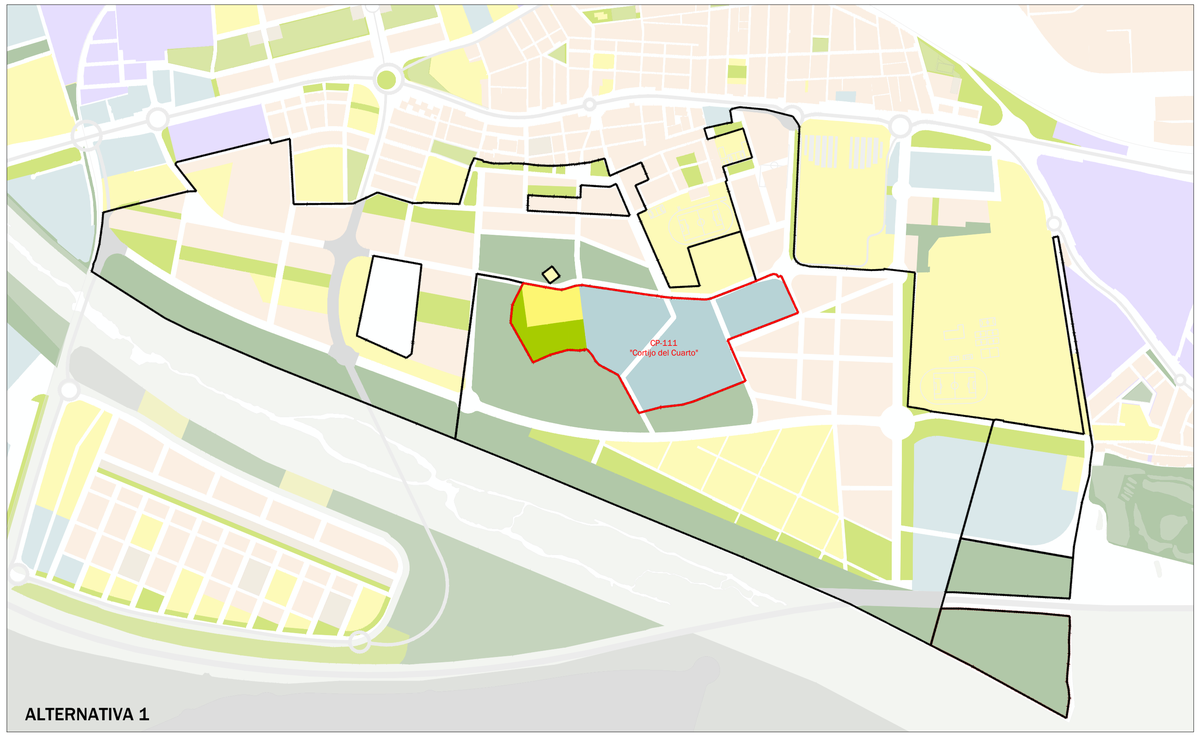
PLANO
RESUMEN EJECUTIVO
RE-01

ESCALA
A1 varios

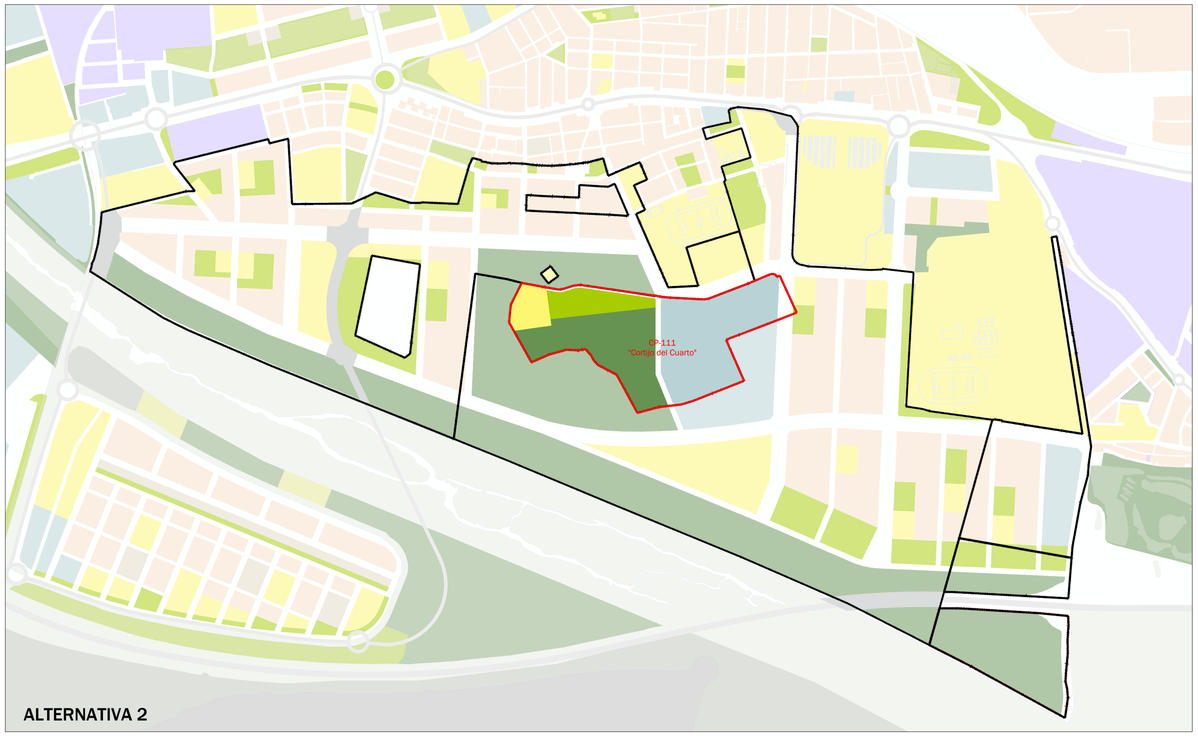
SEVILLA ACTIVA
Diputación Sevilla



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 ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422.001

PLAN ESPECIAL

"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla

Documento Avance/Borrador

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

PROMOTOR

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

EQUIPO REDACTOR

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

eddea FACTOR(IA)

FECHA

MAYO 2025

PLANO

RESUMEN EJECUTIVO

RE-02

ESCALA

A1 1:8.000

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 ÁMBITO
- DELIMITACIÓN TERRENOS DE QUARTO

422.001

PLAN ESPECIAL

"CORTIJO DEL CUARTO " Sevilla

Documento Avance/Borrador

USOS DEL SUELO

CALIFICACIÓN

PROMOTOR

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

EQUIPO REDACTOR

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

eddea FACTOR(IA)

FECHA

MAYO 2025

PLANO

RESUMEN EJECUTIVO

RE-03

ESCALA

A1 1:4.000

SEVILLA ACTIVA

Diputación Sevilla