

**XI. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO
Y LA CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA**

1. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO	XI. 3	
1.1. EL USO RESIDENCIAL	XI. 5	
1.2. EL USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	XI. 8	
1.3. EL USO DE TERCARIO	XI. 9	
1.4. LOS USOS DOTACIONALES Y SERVICIOS PÚBLICOS, ESPACIOS LIBRES Y TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS	XI. 9	
2. LA DEFINICIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA	XI. 12	
2.1. CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA DE LAS DISTINTAS ORDENACIONES O ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO PROPUESTAS.	XI. 12	
2.2. PROPUESTAS MORFOLÓGICAS PARA LAS NUEVAS ÁREAS DE DESARROLLO DEL PLAN	XI. 16	

XI. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO Y LA CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA

1. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

Con el concepto de calificación de suelo se pretende indicar la asignación de usos e intensidad de los mismos en cada una de las clases de suelo. La calificación del suelo y de la edificación tendrá como objetivos:

- Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de población.
- Regular las relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
- Determinar la intensidad de utilización del suelo y la edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos que el Nuevo Plan asigne.



Por tanto, todos los terrenos del término municipal en cualquiera de las clases de suelo, vendrán calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalen en el Plan. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

- Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquéllos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

- Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a cada parcela, manzana o zona concreta y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

- Principal: es aquél cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

- Compatible: es aquél cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos, en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

- Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

- Uso no exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

- Uso Prohibido

Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

- Uso Público y Uso Privado

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público. Y usos privados las que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

- Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano

El Plan define asimismo aquellas actividades que son incompatibles con el modelo territorial o con el medio urbano del municipio.

- Equilibrio de las actividades urbanas.

Para garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo y las predominantes de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras y el desplazamiento de los usos actuales, el Nuevo Plan General establece la necesidad de elaborar en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del mismo, unas Ordenanzas en las que se regule la localización, intensidad y compatibilidad con los usos residenciales de las Actividades Económicas permitidas en cada Zona de Ordenanza del Suelo Urbano. En dicha Ordenanza se establecerán tres niveles simultáneos de regulaciones referentes a las actividades, del siguiente modo:

- Máximo porcentaje de ocupación en planta baja que regule la intensidad espacial de cada actividad económica, medida por unidad de manzana completa o por tramos de calles.
- Superficies máximas totales construidas de la planta baja del local, piso o edificio de la misma unidad de establecimiento del grupo o subgrupo de actividad.
- Planta de pisos de la edificación en las que está permitida la instalación o apertura de la actividad, que regule la distribución en altura de las actividades.

Igualmente, en el Nuevo Plan General se señala los usos y actividades a conservar, que no podrán alterarse sino dentro del mismo grupo de la CNAE. También podrán permitirse usos alternativos mediante propuesta justificada, siempre que se proteja el nivel de empleo existente y se cumpla con el resto de las normas del Plan.

Para la calificación urbanística del territorio del término municipal de Sevilla se proponen los usos globales y pormenorizados que se especifican en el cuadro adjunto:

1.1. EL USO RESIDENCIAL

El enfoque, método y contenido de las áreas para el uso residencial que el Nuevo Plan propone, están directamente interrelacionados y, en general, responden a las características diferenciales de cada zona. La tipología de las áreas o zonas para el uso residencial vienen condicionados por una prospección de los posibles modos de vida que son característicos de la nueva demanda, identificando las carencias y las insuficiencias, tanto de la oferta actual como las más significativas del medio de procedencia.

En cuanto a la relación global con los tejidos urbanos existentes o actualmente en ejecución, el modelo que se propone debe servir de pauta para el posterior desarrollo y transformación de la ciudad actual, sirviendo a los objetivos de estructuración que el Nuevo Plan se plantea, así como a los objetivos que éste persigue sobre dotaciones y servicios a nivel general. Los aspectos de interrelación, interdependencia y nivel de autonomía de las nuevas áreas vendrán también fijados por la mayor o menor vinculación de la nueva población con las distintas áreas de la ciudad existente, por el orden de tamaño deseable para cada nueva área y, sobre todo, por la mayor o menor continuidad que se requiere como objetivo para la ampliación y desarrollo del tejido urbano construido. El tipo de estas áreas vendrá también condicionado por las capacidades de gestión y desarrollo de las mismas.

Por otra parte, hay que entender que el planeamiento general no puede ni debe definir de manera detallada y finalista todos los aspectos de la ciudad en sus zonas no consolidadas. La previsión de la acción planificadora a medio o largo plazo, implica muchas veces el planteamiento de propuestas de nuevo desarrollo que, siendo diferente en su intencionalidad y alcance, no van a desarrollarse al mismo tiempo, no siendo lógico, por tanto, otorgar un nivel de determinaciones homogéneas. Reconociendo pues la necesidad de un tratamiento diferenciado, con la redacción del Plan sólo es posible organizar y formalizar globalmente y con la suficiente coherencia el conjunto de decisiones y determinaciones adecuadas para cada área.

La formulación de las nuevas áreas para el uso residencial están justificadas por la estructura global que persigue el Nuevo Plan, y deben contribuir necesariamente a la consecución de una determinada imagen de Ciudad y a un concreto modelo estructural. Parece, por tanto, que estas áreas deben surgir, de alguna manera, como complementarias de la ciudad ya construida y en relación con los tejidos ya consolidados. La autonomía debe pues plantearse más bien respecto a los necesarios servicios y dotaciones en función del rango de la actuación y no respecto a la estructura de la Ciudad, de la cual ha de depender y sin cuya preexistencia perdería sentido.

Los objetivos que persigue el Plan con las nuevas áreas residenciales pueden, sucintamente, enumerarse así:

- Ordenación cualificadora de piezas de relleno intersticial
- Terminación de áreas incompletas.
- Cierre o acabado de bordes de la Ciudad sin ordenación o con ordenación deficiente.
- Vertebración de desarrollos sin estructura jerarquizada.
- Conexión o accesibilidad de áreas desarticuladas.

- Reequipamiento de áreas adyacentes deficitarias.
- Remodelación de tejidos urbanos con degradación irrecuperable.
- Resolución del planeamiento anterior en litigio.
- Aprovechamiento de terrenos con buenas condiciones para la urbanización, que presenten mejores ventajas en cuanto a los costes o con mejores facilidades para su articulación con la Ciudad construida.
- Obtención adicional de zonas singulares del territorio para usos públicos.

A los efectos de su pormenorización tipológica en el espacio urbano se distinguen en el Plan las siguientes clases de uso residencial:

- Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
- Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

Vivienda libre y Vivienda Protegida.

La identificación de un sector o área de reforma interior con el uso global de residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a las disposiciones establecidas para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido para las Viviendas de Protección Oficial (conforme a la normativa vigente en cada momento) o a las Viviendas de Protección Pública reguladas por normativa autonómica.

El Plan establece que el uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otro uso pormenorizado.



USO GLOBAL	USO PORMENORIZADOS	CATEGORIAS/CLASES	TIPOS
RESIDENCIAL	Vivienda	Plurifamiliar	Régimen Libre
			Régimen VP
		Unifamiliar	Régimen Libre
			Régimen VP
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria y almacenamiento	Industrias manufactureras	
		Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil	
		Taller doméstico	
	Servicios avanzados	Tecnología de la información y las comunicaciones	
		Servicios empresariales cualificados	
		Investigación, desarrollo y producción de sectores emergentes	
TERCIARIO	Servicios terciarios	Comercio	Pequeño comercio
			Mediano Comercio
		Oficinas	
		Hotelero	
		Recreativo	Actividades Recreativas Genéricas
			Actividades Recreativas Especiales
			Actividades Recreativas Deportivas
			Hostelería Genérica
			Hostelería Especial
		Espectáculos Públicos	Actividades Recreativas Culturales
			Espectáculos Genéricos
			Espectáculos Especiales
		Agrupaciones terciarias	
		Garaje-Aparcamiento	Aparcamiento público
Aparcamiento privado			
Aparcamiento mixto			
Grandes superficies comerciales			
Estaciones de servicio y Unidades de suministro de carburantes			

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADOS	CATEGORIAS/CLASES	TIPOS
DOTACIONAL	Equipamientos y servicios públicos	Educativo	Escuelas infantiles
			Centros de educación primaria
			Centros de educación secundaria
			Centros de formación profesional
			Centros de educación universitaria
			Centros de educación especial
			Centros de educación de adultos
			Centros de enseñanzas artísticas
			Centros de enseñanza de idiomas
			Deportivo
		Espacios deportivos de barrio	
		Espacios deportivos de barrio-ciudad	
		Espacios deportivos de ciudad	
		Instalaciones de carácter recreativo	
		Instalaciones para el deporte de élite o alto rendimiento	
		SIPS-Salud	Instalaciones deportivas singulares
			Centros de salud
			Centros de urgencias y monográficos
			Centro de salud especializado
			Hospital especializado
	Grandes centros hospitalarios		

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADOS	CATEGORIAS/CLASES	TIPOS	
DOTACIONAL	Equipamientos y servicios públicos	SIPS-Bienestar social	Centros de servicios sociales comunitarios	
			Unidad de estancia diurna para mayores.	
			Unidad de estancia diurna para menores.	
			Residencias de alojamiento temporal	
			Residencias de alojamiento estable	
			Hogares y clubs de mayores	
			Centros de bienestar social especializados	
			SIPS-Socio-cultural	Centros cívicos asociativos
				Centros culturales monofuncionales
				Centros cívicos municipales
		Centros de culto		
		Bibliotecas		
		Museos		
		Archivos		
		Cultural recreativo		
		SIPS-Administrativos		
		SIPS-Economía social		Escuelas taller
			Casas de oficios	
			Escuela y viveros de empresas	
			Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas	
			Agencias para el desarrollo local de proximidad	
			Observatorio de nuevos yacimientos de empleo	
			Formación de emprendedores sociales	
			Formación de jóvenes y mujeres	
			Formación de desempleados y aprendices	

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADOS	CATEGORIAS/CLASES	TIPOS			
DOTACIONAL	Equipamientos y servicios públicos	SIPS-Servicios públicos	Mantenimiento y limpieza de la ciudad			
			Seguridad y protección ciudadana			
			Abastecimiento alimentario			
			Recintos feriales y de congresos			
			Defensa y Justicia			
			Servicios funerarios			
			Otros			
	Espacios libres	Zona verde de Barrio	Parque urbano	Parque metropolitano		
					Área de Ocio Temática	Parque fluvial
					Viario Secundario	
	Transportes e infraestructuras urbanas	Ferroviario	Intercambiadores de Transporte	Portuario		
					Aeroportuario	Servicios Infraestructurales
Viario Principal Territorial						
Viario Principal Urbano						
AGROPECUARIO					Desarrollado en el apartado correspondiente al Suelo No Urbanizable	



1.2. EL USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Los nuevos modos de producción y de las relaciones internacionales han tenido como consecuencia en los últimos años el protagonismo de las Ciudades en el impulso de la actividad económica, lo que ha traído al primer plano de la planificación y de la gestión urbanística la noción de eficiencia del espacio. Noción sobre la que no hay una definición precisa, pero que es lugar común en los debates ligar a cuatro cuestiones:

- La calidad residencial, como factor de atracción de población cualificada.
- La oferta de instalaciones culturales y de tiempo libre.
- La eficacia y fiabilidad de los sistemas de transportes y comunicaciones.
- La calidad del espacio para las actividades económicas o productivas.

La expresión *Espacio para Actividades Económicas o Productivas* se ha generalizado en los últimos años como una noción no exenta de ambigüedad. Esto significa el reconocimiento de la diversidad de funciones que las empresas vinculadas a la producción pueden desempeñar en un mismo establecimiento; pero, sobre todo, manifiesta la cualidad de muchos enclaves del territorio para acoger actividades que se localizan idóneamente en mutua contigüidad, a pesar de no pertenecer a la misma rama de la industria o ser, incluso, actividades muy distintas. Por ello, hemos de ser conscientes de que la planificación y la ordenación de espacios diferenciados en los que predomine la actividad económica sobre cualquier otra función, ha de pensarse para soportar una amplia gama de actividades y escalas.

En este contexto, parece conveniente señalar aquellas cuestiones que han sido tenidas en cuenta en la calificación del suelo y en la definición de su uso para actividades económicas:

1. Inserción de las piezas de actividad en el sistema viario territorial con diversificación de accesos. Concepción del viario interior en función de la organización parcelaria, pero también en función de una imagen más *paisajística*.
2. Establecimiento de Ejes Blandos de Actividad Productiva, con vocación de acoger nuevas tipologías de espacios para la producción. Se aporta la idea de eje para superar la tendencia histórica de los municipios de la aglomeración urbana de Sevilla de resolver la oferta de suelo industrial exclusivamente desde la óptica municipal. Se situarían sobre los espacios más antropizados y de mayor deterioro paisajístico, y podrían adoptar la morfología de grandes bulevares que conectan las diferentes actividades y los asentamientos de diverso tipo a su alrededor.
3. Posibilidad de crear áreas de Actividades Productivas sofisticadas, especialmente relacionadas con nuevas tecnologías, investigación y actividades artísticas o culturales.
4. La calidad ambiental como demanda específica y cobertura de los estándares legales. Especial concepción tendrán los espacios verdes del sistema público, como espacios equipados y asociados a la red viaria, actuando a modo de escaparates de la pieza.

5. Parcelación y zonificación. Necesidad de conjugar la precisión en las determinaciones normativas con la adaptabilidad a las demandas de espacio.
6. El uso del suelo para Actividades Productivas se refiere tanto a aquéllos que tienen por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, como a los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.
7. Las normas reguladoras de Actividades Productivas también tienen una especial atención a la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación. Sin embargo, se mantiene el criterio de evitar restricciones en la medida de lo posible, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.
8. Consideración de los nuevos productos edificatorios en relación a las actividades tradicionales y a la evolución del concepto de uso industrial/empresarial/productivo.
9. Especial atención al cumplimiento de estándares de calidad frente a los meramente cuantitativos, en especial a las características de la urbanización exterior e interior de parcela, y a la arquitectura industrial, que no puede convertirse en un subproducto.

El uso de Actividades Productivas: es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología. Se definen en el CAPÍTULO IV de las Normas Urbanísticas.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Industrial y almacenamiento
- Servicios avanzados

1. Industria y almacenamiento.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En función de su naturaleza, se distinguen las siguientes categorías

- Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes
- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
- Taller doméstico.

2. Servicios Avanzados.

Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- Tecnologías de la Información y las Comunicaciones
- Servicios empresariales cualificados.
- Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes.

1.3. USO DE TERCIARIO

Es Uso Global Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

1. Servicios Terciarios.

Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- Comercio: subdividido en dos tipos: pequeño comercio y mediano comercio
- Oficinas
- Hotelero

- Recreativo
- Espectáculos públicos
- Agrupaciones terciarias
- Garaje-Aparcamiento: subdividido en tres tipos: Público, Privado y Mixto

2. Grandes superficies comerciales.

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es igual o superior a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan o sus instrumentos de desarrollo establezcan expresamente. Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes con que deban contar cuando proceda, de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

3. Estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.



1.4. LOS USOS DOTACIONALES Y SERVICIOS PÚBLICOS, ESPACIOS LIBRES Y TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Los conceptos de dotación, equipamiento y servicio se emplean usualmente de forma indistinta para definir los soportes destinados a la prestación de servicios a la comunidad, lo que genera una cierta ambigüedad o indeterminación en su utilización.

El concepto de dotación en el sentido urbanístico incluiría los espacios y usos necesarios, tanto imprescindibles como complementarios, que acompañan las actividades urbanas residencial y económica o productiva. El equipamiento se referirá a las dotaciones que la comunidad entiende como imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social, y cuya cobertura, por tanto, ha de ser garantizada por las administraciones públicas. Finalmente, como servicios se van a considerar las dotaciones relacionadas con la seguridad y la funcionalidad administrativa.

El presente Plan define como Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Equipamientos y Servicios Públicos.
- Espacios Libres.
- Viario.
- Transporte e Infraestructuras Urbanas.

1. Equipamientos y Servicios Públicos.

Uso que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Se distinguen las siguientes clases:

- Educativo. Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen a su vez diferentes tipos, en función del ciclo de enseñanza impartida.
- Deportivo. Comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen tipos diferentes.
- Servicios de Interés Público y Social (SIPS). En función de su naturaleza y funciones dotacionales se distinguen las siguientes clases de SIPS: salud; bienestar social; socio-cultural; administrativo; economía social; servicios públicos.

2. Espacios Libres.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Comprende las siguientes clases:

- Zonas Ajardinadas, tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, menores de 5.000 m², con alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento y mobiliario urbano.
- Zonas Verdes (ZV), espacios libres mayores de 5.000 m², y donde pueda inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.
- Parque Urbano (PU), espacios libres de superficie igual o mayor a 35.000 m², con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento, así como los que presenten una singularidad con relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclaven, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.
- Parque Metropolitano (PM); áreas libres integrables en el medio natural, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística, y que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo, deportivo y de ocio, así como en relación con el conocimiento y disfrute del medio natural dentro del marco metropolitano.
- Área de Ocio Temática (AOT): Se corresponde con el ámbito delimitado en los Planos de Ordenación del Parque de Atracciones de "Isla Mágica".
- Parque Fluvial (PF): Se corresponde con la dársena histórica del río Guadalquivir que no está calificada de Sistema General Portuario.

3. Viario.

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Jerarquía, clases y categorías: En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en dos grupos:

- Viario Principal: Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales y regionales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad de Sevilla, así como los flujos principales de carácter metropolitano interiores de la Aglomeración. Esta constituida por dos clases:
 1. Viario Principal Territorial (VPT), que incluye las autovías de acceso a Sevilla, las rondas de circunvalación exterior y de distribución metropolitana, así como los ejes conectores metropolitanos y las carreteras metropolitanas que complementan la accesibilidad principal.
 2. Viario Principal Urbano (VPU), que constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en sus distritos y barrios. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo de superficie, y aloja en sus márgenes los intercambiadores de transportes de primer orden, tanto de rango metropolitano como urbano.
- Viario Secundario: Aquel que tiene como función complementar el Viario Principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados / atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el Viario Principal.

4. Transporte e Infraestructuras Urbanas.

Tienen uso dotacional para el transporte e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Este uso comprende las siguientes clases:

Ferrovionario (F). Constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público. A los efectos del presente Plan tendrá la consideración de un tipo especial ferrovionario, la red de Metro del Municipio de Sevilla, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas.

Intercambiadores de Transportes (IT). Constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

Portuario (P). Los que se destinan a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones, así como los establecimientos anexos complementarios.

Aeroportuario (AP). Constituido por los terrenos destinados a albergar las instalaciones que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como las terminales de viajeros y carga. Se incluye en este uso el Helipuerto (HP)

Servicios Infraestructurales (SI). Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.



2. LA DEFINICIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA

Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad, siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

Aunque el espacio público y el diseño y características del mismo, en el viario y los espacios libres, contribuye especialmente a definir la morfología urbana, la clasificación morfológica a efectos de este Plan General, y en cuanto al espacio edificado, se va a referir al ámbito de la manzana, ya que ésta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad. En esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si así es permitido por el Plan.

2.1. CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA DE LAS DISTINTAS ORDENACIONES O ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO PROPUESTAS.

Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfo-tipológica son aquéllas que, junto con las condiciones generales de usos y de edificación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.

El Plan General, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes ordenaciones, correspondientes a su uso pormenorizado principal:

1. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Vivienda
 - Centro Histórico.(CH).
 - Edificación en manzana. (M), con la sub-ordenación (Mp), que se corresponde con las manzanas en que se establece alineación interior.
 - Edificación abierta. (A)
 - Suburbana. (SB)
 - Ciudad jardín. (CJ)
 - Vivienda unifamiliar adosada. (AD)
 - Vivienda unifamiliar aislada. (UA)
 - Conservación tipológica. (C)
2. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Industria y Almacenamiento
 - Industria Singular (IS)
 - Cuando los edificios responden a la tipologías de edificación aislada.(IA)
 - Cuando los edificios responden a la tipología en edificación compacta o entre medianeras. (IC)

3. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Servicios Avanzados
4. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Servicios Terciarios
 - Edificación de servicios terciarios compacta (ST-C)
 - Edificación de servicios terciarios abierta (ST-A)
5. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Grandes Superficies Comerciales
6. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Estaciones de Servicio.

ORDENACIONES:

1. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Vivienda.

Se explican a continuación los procesos y características constructivas de los diferentes tejidos urbanos consolidados en la ciudad, que han dado origen a las diferentes ordenaciones.

- Centro Histórico (CH).

Comprende el recinto intramuros y los primeros procesos de colonización y urbanización extramuros. Estos últimos, pequeños sectores en su momento periféricos, aparecen atomizados, desligados entre sí y situados en torno a los principales caminos de salida a la ciudad. Cada pieza se organiza internamente según una malla viaria ortogonal cuya dirección principal coincide con el elemento de conexión a la ciudad. El resto del viario, de exiguas secciones y rasantes naturales, mantiene características similares a las de la ciudad histórica.

El loteo del suelo se hace en función del tipo residencial, quedando íntimamente unidos organización catastral y prototipo arquitectónico. Las distintas tipologías utilizadas mantienen como invariante la alineación a vial y el patio de parcela. La simbiosis entre parcela y edificación constituye la mejor virtud de estas áreas, aunque ello se ha convertido en acelerador de su degradación y obsolescencia.

La homogeneidad entre estos sectores se refiere principalmente a las características históricas y físicas de su formación y, secundariamente, a los procesos de reforma en que se han visto envueltos. Sin embargo, el estado actual dista mucho de ser homogéneo para todas ellas: la porción en la ciudad, el crecimiento posterior y la aparición de barreras han supuesto la casi total transformación de una, el abandono de otras y la práctica obsolescencia del resto.

Las tensiones inmobiliarias y el aumento de las rentas de posición han provocado transformaciones bien distintas incluso dentro de un mismo sector. En los bordes, donde las rentas de posición estaban aseguradas, se rompe el parcelario primitivo modificando la imagen continua del conjunto; divorciando las fachadas de las vías perimetrales de la perspectiva y sección de la trama interna. En el interior, las sustituciones se han producido

individualmente, introduciendo sobre el parcelario primitivo nuevos tipos residenciales. En general, la nueva arquitectura introduce un importante cambio de escala - aumento de alturas y volúmenes, alteraciones de la relación lleno - vacío, que se traduce en la ruptura paisajística del espacio público. A este sector pertenecería el Arrabal de San Bernardo y San Roque.

- Edificación en manzana (M).

Se recogen en este grupo tejidos o fragmentos de tejidos ordenados por calles y casas. Los edificios, agrupados formando manzanas, delimitan el espacio público construyendo a través de su fachada la imagen de las avenidas, las rondas y las calles. Son partes de la ciudad construidas según el principio de la integración de usos y actividades, asegurando la separación de lo privado y lo público.

La génesis de estos fragmentos de ciudad es diversa, con un substrato técnico instrumental bien diferenciado, aunque de una enorme sencillez. La relación con la ciudad histórica, su vinculación a elementos estructurantes o el momento en que se producen, marcan las señales de identidad de cada fragmento. La divergencia más notoria deriva de la relación catastral - prototipo arquitectónico; la forma y localización del espacio libre de parcela, la altura y profundidad de la edificación conforman modelos inicialmente distintos.

En su proceso constructivo, antiguas ordenanzas plantearon fuertes desajustes en la ciudad construida dado que los altos aprovechamientos urbanísticos favorecían el cambio tipológico y la transformación de los tejidos. El proceso adquirió especial virulencia en bordes y frentes a vías principales, donde la nueva imagen ahoga los tejidos originales.

La arquitectura consolidada sobre este soporte se caracteriza por tratarse de viviendas plurifamiliares alineadas a vial, con un patio de parcela o manzana, situada entre medianerías y con altura variable según el ancho de la calle y su posición en la ciudad, presentando diversas relaciones entre construcción y espacio libre de parcela.

Un caso particular lo representan los sectores de proyecto unitario de manzana cerrada. En este caso, la edificación en vez de construirse parcela a parcela, según proyectos individuales, se levanta según propuestas referidas a la totalidad de la manzana. Lo más sobresaliente de esta tipología urbana estriba en la organización de los espacios libres en el interior de la manzana, adoptando la forma de patios comunales. La repetición de las soluciones en esquina o los retranqueos de algunos elementos de edificación, junto con la introducción de rasgos estilísticos individuales, confiere a estos conjuntos una imagen potente, rica en recursos y bien diferenciados dentro de las mallas donde se insertan. Ejemplo de ello son algunas de las manzanas del barrio de la Buhaira.

- Edificación abierta (A).

Son sectores donde se ha implantado el bloque abierto en cualquiera de sus formas: lineal, doble o múltiple crujías, bloque en H, torre..., apareciendo una amplia gama de opciones que van desde el Polígono residencial, donde la civilizada disposición de los bloques, conforman las vías de borde asegurando el reconocimiento de los elementos estructurantes y la buena forma de la ciudad, hasta un sin fin de agrupaciones, más o menos híbridas, que se caracterizan, en general, por la escasa consideración del soporte en que se insertan: bloques en tramas que, por pautado y dimensiones, corresponden morfológicamente a la clase de manzana o que, inscritos en minúsculas parcelas, desatienden por completo el espacio libre circundante.

La inmigración a las ciudades en la década de los 60, prolongada durante buena parte de la década de los 70, obliga a adoptar formas de crecimiento bien distintas a las utilizadas hasta ese momento. La necesidad de alojar a grandes masas de población, y los cambios operados en el economía local obligan a nuevas formas de actuación y producción del espacio y la vivienda. Será la propuesta urbanística del Movimiento Moderno, concretamente la contenida en la Carta de Atenas, el modelo justificativo elegido para construir la nueva ciudad.

Las nuevas promociones ocupan residuos de acentuada marginalidad o posiciones periféricas, discontinuas con la ciudad existente. Abordan simultáneamente la ocupación de suelo, urbanización y edificación, y su proyectación y legitimación la encuentran en planeamientos urbanísticos de rango superior. Pese a la racionalidad legal e instrumental existente en ese momento sobre el crecimiento de las ciudades, estas operaciones son una propuesta independiente de las condiciones urbanas generales. La conexión umbilical con el centro, la escasez y segregación del equipamiento, la disposición de la edificación en el solar referida exclusivamente a leyes de composición interna, construyen la ciudad antitética a la existente.

En el caso sevillano, la limitación de los agentes privados implicados y la prepotencia de la administración pública, la existencia de un plano catastral de origen agrícola muy poco transformado y la debilidad normativa del planeamiento con su escasa intención disciplinaria, producen una periferia ciertamente caracterizada. Esta forma de crecimiento estuvo impulsada por el Plan General del 63, plan que, influido por la cultura arquitectónica y urbanística dominante en el momento de su redacción, apuesta por el bloque abierto como tipología fundamental, casi única, en la formación de la periferia y colmatación de los intersticios vacantes. Las ordenanzas extensivas, traslación narrativa del bloque abierto, marcan la totalidad del suelo vacante independientemente de su localización, ciudad construida o trama viaria existente. Incluso en áreas ocupadas por edificación alineada a vial entre medianeras, el Plan propone la reedificación en bloque abierto cuando la sustitución alcance a la manzana completa. Estas determinaciones provocaron el extrañamiento de las piezas arquitectónicas respecto a su soporte, el divorcio entre viario y tipología edificatoria, y en definitiva, la ruptura paisajística y la fragmentación morfológica que imposibilita la correcta lectura del espacio público.



La génesis de estos paquetes se debe fundamentalmente a dos tipos diferenciados de ocupación:

- Por una parte, piezas de pequeño tamaño que ocupan suelos intersticiales o manzanas completas de los ensanches y parcelaciones. Se trata de pequeñas y medianas operaciones yuxtapuestas e inconexas dentro de un mismo paquete urbano. En el interior de la hipermanzana aparecen múltiples promociones independientes reproduciendo fielmente el parcelario rural preexistente. La independencia formal y hermetismo funcional, típico de este crecimiento, se agudiza con la atomización de proyectos, segregación del equipamiento y exclusión del viario interno de las piezas. Cada uno de estos elementos se configura y delimita por el espacio al que afecta su uso; siendo el resto suelo intersticial de incierta titularidad, incapaz de lograr una imagen coherente ordenada y cerrada del conjunto. La representación más fiel de lo descrito se encuentra en el sector norte de la ciudad y de manera intersticial en el sector de Amate.
- La otra forma de organización de la edificación abierta coincide con sectores de proyecto unitario en bloque lineal abierto: se corresponde este modelo con el Polígono de San Pablo, donde se manifiestan nítidamente los principios ideológico-formales de la Carta de Atenas. Es un paquete de la ciudad que, apoyado en una vía de salida de la ciudad (carretera Sevilla - Madrid), establece con ésta un tipo de relación cualitativamente distinta de las operaciones anteriormente descritas, mediante los elementos viarios intermedios de servicio. Su estructura interna representa el punto terminal o de culminación del proceso de autonomización del proyecto respecto del sustrato territorial y, asimismo, de la desvinculación del tipo arquitectónico, objeto único de consideración, respecto del espacio público que resulta como residuo de la disposición de las unidades de edificación.

Sin embargo, en esta forma de organización es reconocible un cierto orden de conjunto marcado por determinantes de soleamiento, careciendo dicha orientación de toda referencia a los elementos viarios existentes, que aparecen como límites coyunturales respecto a una composición potencialmente infinita aunque aparece con mayor virulencia el problema de la urbanización primaria como consecuencia de la residualidad del espacio público, que se ha intentado cualificar mediante intervenciones de ajardinamiento que entran en degradación inmediata por problemas derivados de su mantenimiento.

- Suburbana (SB)

Este grupo lo conforman parcelaciones periféricas de catastral menudo ocupadas, en un primer momento, por procesos de autoconstrucción o viviendas unifamiliares de baja calidad: Palmete, Cerro del Águila, etc.

Las parcelaciones de suelo apoyadas en carreteras o caminos rurales se sitúan en lugares periféricos a la ciudad construida en ese momento. El pautado del suelo se realiza mediante el trazado de una retícula ortogonal. Las manzanas delimitadas duplican en su lado menor la

profundidad de la parcela capaz de albergar una vivienda unifamiliar mientras que el lado mayor varía con la capacidad de ordenación del conjunto. Las parcelaciones aparecen arbitrariamente delimitadas, referidas al parcelario rural anterior, sin jerarquización alguna y reduciendo ordenación y urbanización a las operaciones mínimas que permitan la rápida venta de las parcelas, rentabilizando al máximo las infraestructuras existentes y nuevos trazados viarios.

Sobre estas tramas se levantan, inicialmente, viviendas unifamiliares alineadas a vial con patio trasero. Son construcciones de mala calidad, de dimensiones reducidas y duras condiciones de habitabilidad. En la actualidad, el escaso valor de los alojamientos y la calificación urbanística operan como aceleradores de las sustituciones. La dinámica de transformación desencadenada consiste en la elevación de plantas o en la colmatación del patio de parcela, pudiendo llegar al extremo a la agregación de varias unidades para construir bloques en altura destinados a viviendas plurifamiliares.

- Ciudad jardín (CJ).

Se califican con estas ordenanzas áreas de ciudad ocupadas inicialmente por vivienda unifamiliar aislada en parcela y que sufren en la actualidad potentes transformaciones tipológicas. Estos paquetes, de reducidas dimensiones, tienen su origen en ensanches ejecutados en el primer tercio del siglo XX. La trama viaria formada por una retícula ortogonal, las construcciones y los espacios libres en parcelas la conforman espacios urbanos de gran calidad paisajística y ambiental. Las sustituciones de estas edificaciones por bloques, la destrucción del parcelario de origen, la ocupación y macizamiento de la parcela y las alteraciones de los retranqueos han modificado sustancialmente la imagen de estos conjuntos especialmente en algunas zonas de Nervión.

La propuesta trata de conservar los rasgos característicos de estos barrios. A tal fin limitan las agregaciones y segregaciones catastrales y regulan la implantación tipológica de acuerdo con las dimensiones de cada parcela, favoreciendo la aparición de vivienda unifamiliar en su modalidad de aislada, pareada y adosada.

Estas determinaciones, acordes con la arquitectura existente, dictan condiciones para la buena conformación de los espacios públicos. El control de los suelos libres en parcelas, el tamaño de los edificios y su condición aislada aseguran la coherencia entre las nuevas implantaciones y el entorno. Los retranqueos uniformes y el arbolado dan continuidad a las calles, mientras que las transparencias verdes y los volúmenes contruidos matizan y enriquecen las perspectivas urbanas.

- Vivienda unifamiliar adosada (AD).

Comprende áreas recientemente construidas con viviendas unifamiliares o colectivas agrupadas en línea. Las tramas, básicamente retículas ortogonales, se construyen en función de la división parcelaria, ligada a su vez a las condiciones de programa y finalización de las viviendas protegidas. La ciudad resultante de este proceso de agregación se caracteriza por la

alineación a vial, repetición de la arquitectura, indiferenciación y monotonía del espacio público e incoherencia entre la geometría de la malla y el orden tipológico en que se inserta. La necesidad de dar servicio rodado a cada parcela genera un exceso de viario mal ligado a la ciudad, funcionalmente inútil y formalmente de gran pobreza compositiva.

En estas áreas se deben introducir elementos y espacios urbanos que ordenen y jerarquicen las mallas dotando a los conjuntos de una mínima estructura. El enriquecimiento espacial y dotacional añade a las unidades habitacionales atributos urbanos, convirtiendo la yuxtaposición de viviendas y dormitorios en barrios funcional y socialmente integrados. La necesaria complejización espacial reclama la aparición de arquitecturas distintas, que permitan la mejor conformación de hitos y referencias dentro de los barrios, así como una mayor diversidad en los programas de las viviendas.

- Vivienda unifamiliar aislada (UA).

Áreas consolidadas con viviendas unifamiliares aisladas en la parcela, aunque también se incluye la vivienda unifamiliar agrupada como caso particular de esta tipología. El origen de estas tramas y los modelos de implantación a que se refieren son distintos según las zonas; así Santa Clara se organiza mediante el esquema anglosajón de Ciudad Jardín, mientras que otras tienen características de ensanche ocupado con este tipo de residencia. La relación entre el objeto arquitectónico y su soporte remite en otros casos a la ciudad del Movimiento Moderno, ligado a los patrones compositivos que éste usó en la configuración de sus unidades residenciales, en donde la repetición de un proyecto de arquitectura da lugar a un conjunto débilmente jerarquizado y con problemas de conformación del espacio público y las agrupaciones de vivienda unifamiliar adosada constituyendo manzanas por la disposición de la edificación alineada a un viario poco jerarquizado que actúa como único elemento ordenador del conjunto.

Sectores de conservación tipológica (CT).

Componen este sector barriadas o fragmentos de ellas normalmente edificados en el primer tercio del siglo XX mediante proyectos unitarios de ordenación, parcelación y edificación que básicamente mantienen sus cualidades primigenias gracias a una escasa transformación.

En cada una de estas zonas se reconoce, sin perjuicio de su singularidad, la calidad del ambiente urbano que poseen, mediante una ordenada red de espacios públicos conformados fundamentalmente por el viario y algunos elementos singulares de plazas y equipamientos, de una parte y de otra por el equilibrio entre la edificación y el espacio libre privado de parcela manzana.

La red de espacios públicos se salvaguarda independientemente de las ordenanzas, a través del mantenimiento de las alineaciones y de los usos originales de los barrios, por lo que ésta se centra en la conservación de las relaciones entre volumen edificado -espacio libre privado o comunitario- parcelario.

La singularidad de las zonas que comprende y las diferencias existentes entre ellas conducen a una ordenanza de conservación, mediante el control del grado de intervención en la edificación y el parcelario, con independencia de las catalogaciones específicas que, a efectos de protección patrimonial en el resto del territorio municipal exterior al Conjunto Histórico, puedan establecerse.

2. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Industria y Almacenamiento

Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, y dedicados en su mayoría a actividades de pequeña industria y almacenaje. Se incluyen también en esta zona las grandes industrias existentes. Comprende a su vez las subzonas:

- IS:** Industria Singular
- IA:** Cuando los edificios responden a las tipologías de edificación abierta.
- IC:** Cuando los edificios responden a la tipología en edificación compacta o entre medianeras.

3. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Servicios Avanzados.

Reconoce aquellas áreas donde se implantan edificaciones para acoger actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación, así como servicios empresariales cualificados, en un entorno adecuado. Recoge, básicamente, el ámbito del Parque Tecnológico Cartuja 93. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Detallada con las letras (SA) que comprende las subzonas:

4. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Servicios Terciarios

Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial. Por lo demás, las subzonas responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con la letra ST, que comprende las subzonas:

- Edificación terciaria compacta (ST-C)
- Edificación terciaria abierta (ST-A)



5. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Grandes Superficies Comerciales.

Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente de grandes superficies comerciales, es decir, de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es igual o superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de grandes centros existentes.

6. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Estaciones de Servicio.

Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

2.2. PROPUESTAS MORFOLÓGICAS PARA LAS NUEVAS ÁREAS DE DESARROLLO DEL PLAN

El nuevo modelo urbano no es ajeno a la experiencia morfológica probada en la ciudad, una ciudad consolidada que ha conocido, en los sucesivos crecimientos, prácticamente todas las formas de producción urbana. Sin embargo, estas experiencias no resultan totalmente válidas para el futuro modelo de ciudad metropolitana. Una nueva escala de ciudad donde el paisaje urbano tradicional, con relativa frecuencia, es sustituido en la periferia o lo que es lo mismo, en la corona metropolitana, por el paisaje contemplado desde el automóvil, por el paisaje que ha de ser contemplado desde las redes de metro suburbano y cercanías, etc.

La imagen y, por tanto, la morfología urbana, debe ser expresiva del buen orden de la ciudad, y ello en la medida en que el escenario urbano ha de servir como elemento de referencia y de identificación para el ciudadano. Pero en la escala metropolitana, el reconocimiento de partes, la comprensión de la ciudad metropolitana supera la percepción de la escala arquitectónica y la de la ciudad tradicional para trasladarnos a la escala del territorio. Los vacíos, los cauces de agua, las masas de vegetación y las grandes redes de movilidad e infraestructuras han de dibujar la nueva imagen de ciudad. Una ciudad que ya no se concibe acabada en sus bordes, sino que, por el contrario, debe resolver también el paisaje de transición hacia lo rural o la continuidad urbana de las áreas conurbadas.

Para el Nuevo Plan la morfología urbana, en su escala más arquitectónica, se disocia del sistema de grandes vías territoriales y accesos a la ciudad. No es ésta su escala. Huyendo de la idea de crear fachadas urbanas construidas hacia ellos, pues ni por sus características funcionales ni espaciales pueden considerarse como buenos frentes urbanos, estas vías, reforzando su carácter más territorial que urbano, se conciben acompañadas de amplios espacios verdes que hagan menos congestiva y más amable la ciudad. Espacios libres que también recreen una imagen ordenada y cuidada, por lo que no se les niega un importante protagonismo visual en el nuevo paisaje metropolitano.

Mientras que la integración morfológica en la ciudad consolidada normalmente se resuelve recurriendo a soluciones de continuidad, tanto de ejes viarios estructurantes como de confluencia en los nodos de articulación, la dimensión y el tratamiento de los espacios libres y de los nuevos sistemas de comunicaciones, no cabe duda que deben ser uno de los recursos esenciales para dotar de forma a la nueva ciudad. Y a partir de aquí, ya sí, insertar el orden tipomorfológico de las nuevas áreas de crecimiento.

La propuesta de ordenación morfológica de estas áreas parte también de la propia lógica del sistema viario y de los espacios libres interiores. Una ordenación que pretende singularizar, como elementos de articulación espacial y referentes formales para la nueva ciudad, los puntos de confluencia con otras tramas urbanas consolidadas y pensar en los futuros espacios de relativa centralidad que deben ir cualificando la periferia y donde deberían localizarse los futuros equipamientos de relación social o los enclaves terciarios. Junto al sistema de lo público, la previsión de los nuevos apeaderos de cercanías Renfe o de los nuevos intercambiadores de transporte dentro de cada área, se han considerado también como elementos que pueden potenciar una relativa centralidad urbana, funcional y simbólica.

En definitiva, más que agotar la capacidad de formalizar ciudad a partir de las grandes vías e infraestructuras urbanas, se trata de construir formas de ciudad surgidas de la propia estructura urbana interna y reconocibles en estas nuevas áreas de crecimiento. Nuevas formas urbanas que supongan una mayor libertad constructiva pero con el orden que, de partida, ya garantiza el diseño de la red viaria y del sistema de espacios libres y equipamientos. La escala arquitectónica: las tipologías, la altura y volúmenes de la edificación, la disposición de ésta con respecto al viario, etc. son aspectos que se sumarán al orden primario introducido por el sistema de lo público.

Y es que el Nuevo Plan, en definitiva, debe permitir la construcción de una ciudad contemporánea abierta y flexible, en el sentido de ser capaz de asumir procesos cambiantes; una ciudad que pueda asimilar diversidad de tipologías para satisfacer las nuevas formas de habitación residencial o de actividades económicas, o la necesaria convivencia de ambas, que la sociedad demande.

Avanzando en propuestas concretas, el Norte de la ciudad es el espacio donde probablemente deban ensayarse nuevos modelos de implantación urbana que ya están siendo demandados en ciertos espacios agrícolas periurbanos. El reto está en permitir el desarrollo de áreas suburbanas de carácter autónomo donde puedan convivir tipologías residenciales de casa con huerto o con jardín, aprovechando la matriz rural y las zonas más ocupadas actualmente, junto a edificaciones de viviendas colectivas de baja altura y variedad de tipologías, construidas sobre amplios espacios libres.

De transición con el medio rural activo, se trata de crear un nuevo modelo urbano donde la urbanización, organización del espacio público, ocupación del suelo y tipologías arquitectónicas remita a la imagen rural. Las Huertas de Miraflores o las del Camino de Los Rojas, al este de Valdeorras, son los espacios donde mejor se puede ensayar este modelo. Aunque también se plantean áreas residenciales que puedan seguir las pautas de ciudad tradicional en el entorno de los núcleos de Aeropuerto Viejo o Valdeorras, áreas que permitan completar la morfología urbana, pues ésta responde también a los modos de vida que demandan sus habitantes.

Y complementariamente a estos nuevos enclaves residenciales, la imagen del Norte de Sevilla va a ser consecuencia de los nuevos modos de implantación que se faciliten a las actividades económicas, resultado formal que depende, en buena medida, de la capacidad empresarial que las respalda.

La construcción morfológica del Este es mucho más libre, dado que se parte aquí de una ciudad que presenta una gran autonomía de paquetes urbanos, un mosaico de piezas que se articulan a través del sistema viario general. En consecuencia, y aunque todos los nuevos crecimientos podrían responder al modelo de ciudad abierta, donde tengan presencia las tipologías que incorporen los espacios libres privados que aumentan la calidad de vida de las áreas residenciales, desde el paisaje urbano, interesa particularmente: mejorar la cohesión entre Polígono Aeropuerto y Torreblanca, en definitiva, construir formalmente el que será uno de los nuevos accesos más significativos a Sevilla; y reconstruir espacios simbólicos para todo el Este.

En este sentido, mientras que el Polígono Aeropuerto puede completar su estructura general, en la que podrían seguir teniendo cabida todo el repertorio de tipologías urbanas que actualmente coexisten, el núcleo de Torreblanca puede ahora descubrir un espacio como la nueva puerta del Este, y reconstruir aquí su mejor fachada urbana abierta a una amplia vía paisajística, acompañada de espacios libres ajardinados en el nuevo concepto de avenida metropolitana.

Por otra parte, los espacios de centralidad de los que actualmente carece el Este de Sevilla, deben encontrar su lugar vinculados tanto al nuevo acceso Este como a las oportunidades que representa el sistema de espacios libres propuesto. El Parque Central del Polígono Aeropuerto se funde con el parque lineal del Canal del Bajo Guadalquivir vislumbrándose este lugar como espacio de oportunidad, un espacio que se verá reforzado con la localización de los nuevos equipamientos generales del Este y con la presencia de actividades terciarias, y contribuir así a la monumentalización de esta extensa periferia con la construcción de arquitecturas emblemáticas vinculadas a los usos singulares.

Por último, el nuevo paisaje urbano del Sur debe construirse en claves ambientales: saber aprovechar las favorables condiciones medioambientales existentes e impulsar la puesta en valor del espacio del Guadaira como parque metropolitano; un área donde podrán tener cabida usos residenciales y actividades de tecnologías avanzadas, ambos usos compatibles y complementarios a la Universidad Pablo de Olavide, o el complejo de Cortijo de Cuarto, con modelos de implantación basados en la tipología de edificación abierta incorporando la reforestación como elemento fundamental para reconstruir paisajes, incorporando espacios libres transversales que ayuden a reconocer el Guadaira: una imagen de ciudad abierta, plenamente integrada en el valle, como imagen que debe imponerse en la interpretación formal y paisajística de este nuevo fragmento de ciudad.



