

## El área residencial de Los Bermejales (Sevilla)

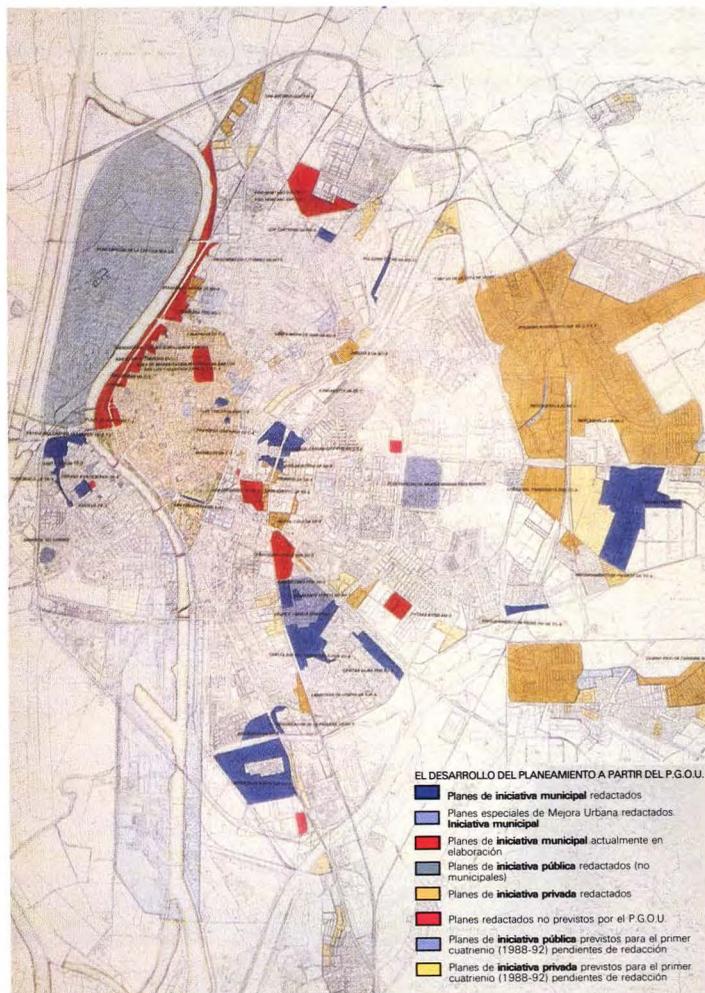
José Carlos Babiano, Pedro Bermúdez,  
Javier Grondona y Carlos López

### El planeamiento

A finales de la década de los setenta la ciudad de Sevilla termina las obras de defensa hidráulica con la denominada Corta de la Cartuja al oeste y la apertura del nuevo cauce del Guadalquivir al sur. Con estas iniciativas quedan integradas en las zonas protegidas 430 Has. nuevas en la Isla de la Cartuja y 350 Has. en los Bermejales. Junto a esto, las ya iniciadas operaciones del Nuevo Pino Montano, con 110 Has. al norte, y Polígono Aeropuerto, con 756 Has. al este, completan las posibilidades de crecimiento de la ciudad. La decisión, a principios de los ochenta, de localizar la Exposición Universal de 1992 en los terrenos de Cartuja, deja como únicos suelos totalmente vacantes y disponibles para un desarrollo urbano de nueva creación a los terrenos de los Bermejales, colindantes a la zona de expansión de la ciudad en los años veinte.

A pesar de su clasificación en el Plan General de 1962 como Suelos de Reserva Urbana y tener aprobado el Plan Parcial desde 1973 habían quedado al margen de su urbanización debido a la imposibilidad legal de su enajenación por los propietarios, el Hospital de la Sangre de Utrera. En 1982, la Adaptación del PGOU a la Ley del 75, recoge los suelos como urbanizables, programándolos para el cuatrienio 1986-1990, y determina la redacción de un nuevo Plan Parcial. En 1983, el Ayuntamiento de Sevilla delimita un polígono de Reserva de Suelo, procediendo a la expropiación de 110 Has. El resto del suelo sigue de propiedad de la Diputación Provincial.

El proceso de redacción del nuevo Plan General de Sevilla se inicia en el año 1985 determinando importantes actuaciones



El planeamiento desarrollado a partir del PGOU (1990).

### The "Los Bermejales" residential area (Seville)

At the end of the 1970s, Seville finished its hydraulic defence works with the inclusion within the protected zones of the area known as "Los Bermejales". The latter, which was regarded as an urban reserve by the 1962

estructurales. Desde el punto de vista viario se traza la circunvalación Sur, que divide los Bermejales en dos zonas: el norte residencial, de 110 Has., y el sur industrial, de 240 Has., el nuevo acceso al puerto y la vía parque del Guadaira.

La nueva circunvalación que conecta las radiales de la ciudad permite incorporar como vía urbana el tramo de la N-IV continuación de la Avda. de la Palmera y colindante con la zona residencial. El nuevo acceso al puerto libera el anterior, que se constituye como vía urbana que conecta a la nueva zona con el Parque Urbano y con el borde oeste del Sector Sur consolidado. La variante ferroviaria del puerto libera los terrenos colindantes permitiendo la creación de una cualificada zona industrial y la ejecución del Parque Urbano de los Bermejales en el borde occidental de la zona residencial.

Todas estas importantes operaciones estructurantes, que originan una completa red de relaciones, y la remodelación del Sector Sur consolidado permiten integrar la pieza de los Bermejales en el continuo urbano, impidiendo el carácter poligonal del área residencial que tenía en el planeamiento anterior.

Una vez adoptadas estas decisiones, se encarga un estudio previo de ordenación que permita cuantificar y proponer la estructura básica de la pieza.

Tras la aprobación definitiva del PGOU en 1987 el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo elabora un documento de aproximación a su desarrollo en el que se estudia el Sector Sur de la ciudad, como área identificable y dotada de estructura propia, a fin de relacionar los proyectos concretos que ya se estaban redactando, tanto por parte de otras Administraciones como del propio Ayuntamiento, con la correcta estructura de los planes especiales y parciales y la de estos entre sí. Este estudio permite, a una escala más adecuada, resolver luego en cada proyecto o Plan el sistema intermedio del Sector Sur de una manera coherente y ordenada, tanto en el espacio como en el tiempo.

Esta forma de actuar se ha generalizado en otras zonas de la ciudad, como Triana o el corredor ferroviario, lo que ha permitido en zonas de especial complejidad, la coordinación de la ejecución



El sector sur de Sevilla.

Master Plan, was still vacant in the mid-eighties when it was expropriated by the city Council. The 1987 Master Plan classified it as an area that could be built upon, and laid down the bases for its subsequent development. Furt-

hermore, it set forth important structural works such as the new southern by-pass, which divides the land into two halves, residential to the north and industrial to the south, and the new road and rail accesses to the port of

Seville. This, together with the important network of links with the city itself, means that "Los Bermejales" has come to form part of the urban fabric, thereby preventing its becoming a "residential estate", which is what had been

foreseen in the previous planning scheme.

After the new Master Plan had been passed, the Urban Development Department of Seville Town Hall drew up a development strategy based on the

simultánea de los sistemas generales, las infraestructuras básicas y el planeamiento.

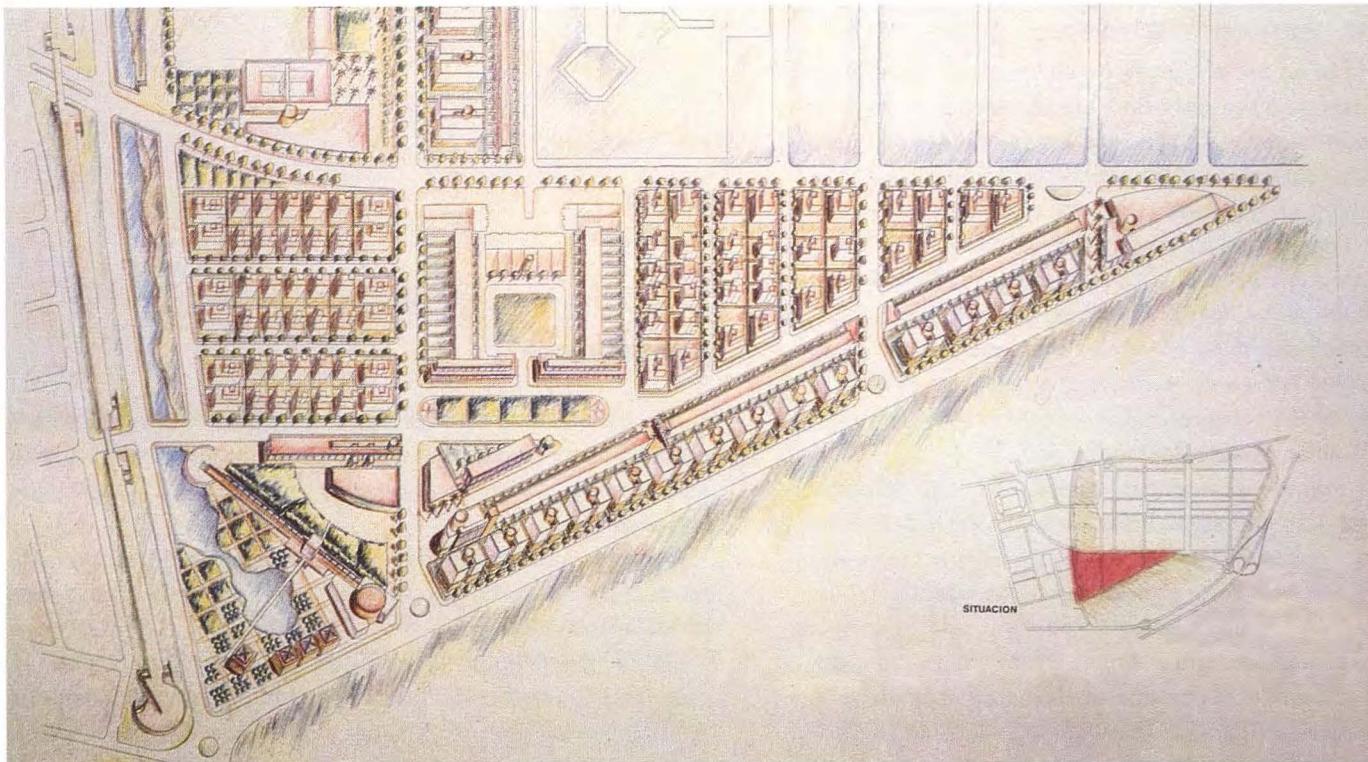
Esta forma de desarrollo permite que en el proceso de redacción del Planeamiento de los Bermejales queden fijados, tanto en su trazado como en su forma, los bordes de la zona residencial por el sur y oeste con la Circunvalación y los nuevos accesos al Puerto y al norte y este con las conexiones y enlaces con el resto de la ciudad.

Siguiendo con esta forma de desarrollo del Plan, se inicia la redacción del planeamiento parcial en los Bermejales con un Avance que comprende la totalidad de los suelos residenciales, dividiéndose posteriormente en los dos planes parciales previstos en el Plan General. El modelo de ciudad que entonces se plantea, y que, en parte, es esbozado por el PGOU, tiende a buscar la complejidad de relaciones inherente a los mejores trozos urbanos, huyendo tanto de formaciones banales de isotropía formal o funcional como de la manida recurrencia a extrapolar de su contexto tipologías de ensanche. El planteamiento se puede resumir en cinco aspectos: búsqueda de la complejidad-

diversidad, estructura reticular como orden interno de lo anterior, la posición y forma de los espacios libres como vertebradores de la morfología general y de cada zona, la resolución formal de los bordes y su conexión al resto de la ciudad, y la variedad tipológica tanto edificatoria como del viario.

La estructura básica viene determinada por las preexistencias que condicionan tanto un cierto orden interno (en cuanto había voluntad de relación con la pequeña barriada Elcano que ocupa parte del sector, integrándola en la pieza) como la posición y dirección de las conexiones a los ejes viarios preexistentes: SE-30, N-V, y prolongación de la Avda. de su Eminencia y antiguo Cauce del Guadaira. Esto origina un sistema de ejes ortogonales, paralelos y perpendiculares al Cauce, que se conectan a la prolongación de la Avda. de la Palmera (N-IV) en dos puntos, cruces existentes con el resto de la ciudad. Este sistema direccional se articula geoméricamente en su aproximación a los bordes oeste y sur.

La estructura básica, se complementa con otras vías para, de una parte, reforzar el papel central de los espacios libres y de otra



Tratamiento del borde oeste. Imagen.

study of broad problem areas in the city, preparing the intermediate structure, coordinating the simultaneous execution of the general systems, basic infrastructures and planning. Thus, a start was made on drawing up the

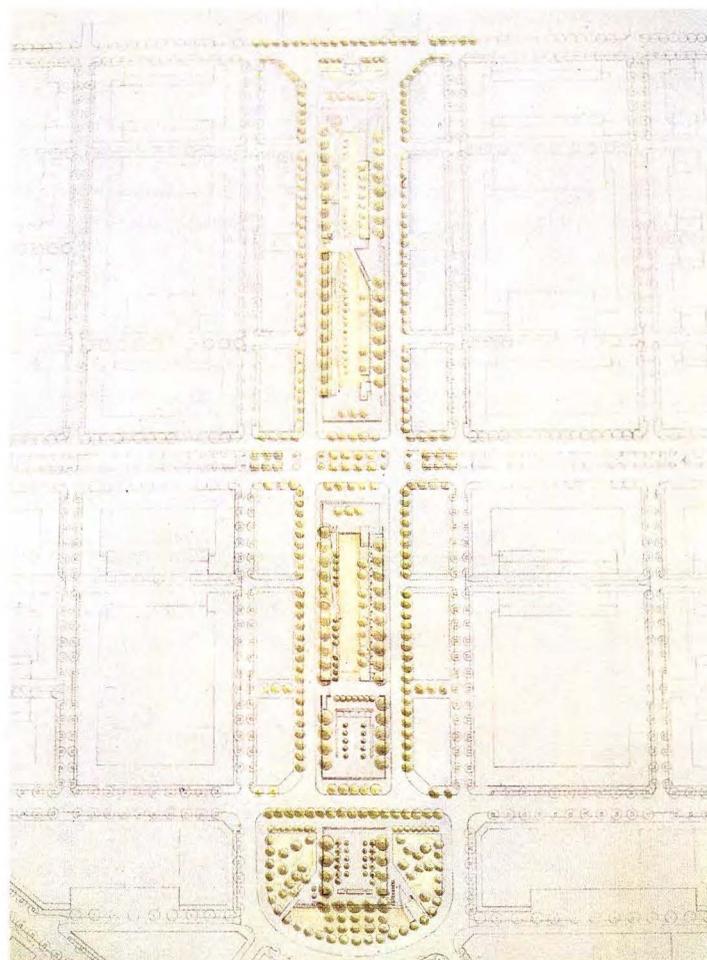
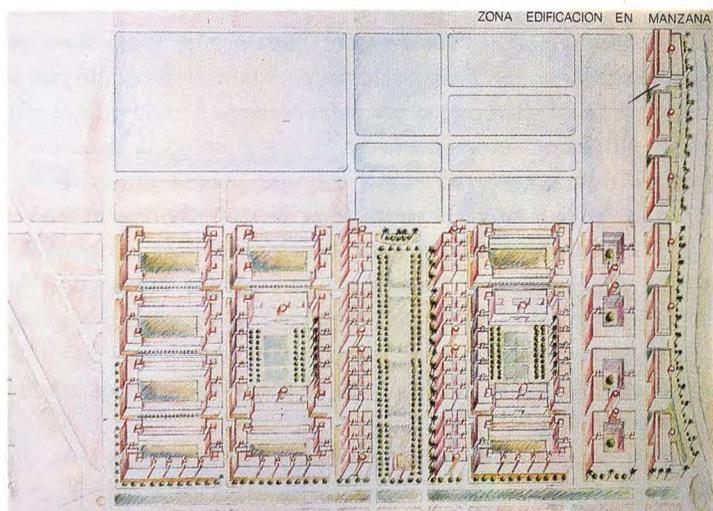
partial plan for the "Los Bermejales" residential area, including it in a study of the southern sector so as to later develop a joint advance of the partial plans into which it was divided.

The model that was put forward

tended to seek the complex relationships inherent in the best urban sections, and the way in which it was set out may be summarized under five aspects, namely the search for complexity and diversity; a reticular struc-

ture as an internal layout; the position and shape of free spaces to hold the morphology together; the formal reduction of edges and their connection with the rest of the city, and the typological variety.

Tratamiento del manzanario base. Imagen.



fragmentar la pieza por subzonas de entidad suficiente para su posterior urbanización y edificación. Los espacios libres se sitúan en relación directa con el viario básico y las actividades terciarias, vertebrando la estructura urbana morfológica y funcional.

Cada una de esas subzonas generadas se ordena atendiendo a su posición relativa dentro de la pieza, a su relación con las preexistencias, a las subzonas y al programa tipológico previamente esbozado. Básicamente se utilizan cinco tipologías:

- a) Bloques de viviendas colectivas en cinco crujías y cinco plantas más bajo comercial que apoyan el eje central.
- b) Bloques de viviendas colectivas en dos/tres crujías y cuatro plantas que forman la base del manzanario.
- c) Bloque exento de viviendas colectivas o uso terciario y cuatro plantas, que formalizan los bordes de toda la operación.
- d) Viviendas unifamiliares en hilera y dos/tres plantas de altura, asociadas a los bloques lineales o a los exentos.
- e) Viviendas unifamiliares aisladas y dos/tres plantas de altura, que forman la transición entre el manzanario y el borde oeste o enlazan con la colindante barriada de Heliópolis al Norte.

Finalmente, las manzanas se ordenan con varias de las tipologías, en la mayor parte de los casos, para lograr la diversidad de la imagen urbana y adecuarse a las preexistencias.

## La urbanización

La urbanización entendida como último y definitivo paso para la ejecución del Plan no hace sino apoyar la idea de ciudad que en éste se define aportando nuevos matices con los elementos que le son propios.

A nivel de viario se definen tres grupos de viales diferentes tanto en su función como en su diseño y que responden a una jerarquización clara:

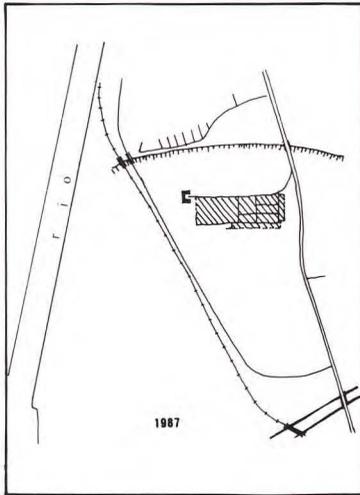
- En primer lugar el viario básico, que divide el Plan en paquetes diferenciales. Su función es la de canalizar los recorridos del acceso a la zona y distribuirlos siguiendo los ejes principales, así como relacionar los distintos paquetes. La calzada tiene una mayor dimensión que el resto del viario que se ve apoyada por

The basic structure is determined by those already existing which give rise to a series of orthogonal axes, parallel and perpendicular to the former bed of the Guadaira, being complemented by a secondary system of roads that frag-

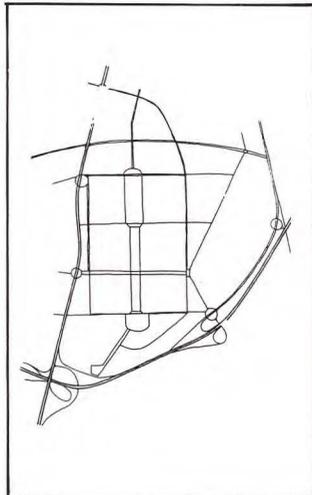
ment the area into sub-zones large enough to be later developed and built upon. The free spaces are situated in a direct relation with the basic roadway system and tertiary activities. Five typologies are used:

- a) Blocks of collective dwellings in five corridors and five storeys plus shops at ground level.
- b) Blocks of collective dwellings in two/three corridors and four storeys.
- c) Four-storey block without collec-

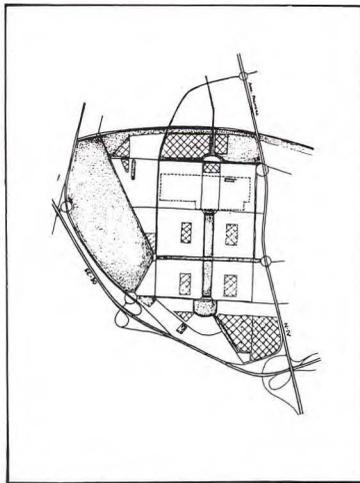
- d) Terraced one-family dwellings with two/three floors.
  - e) Detached one-family dwellings with two/three floors.
- The blocks are set out with several



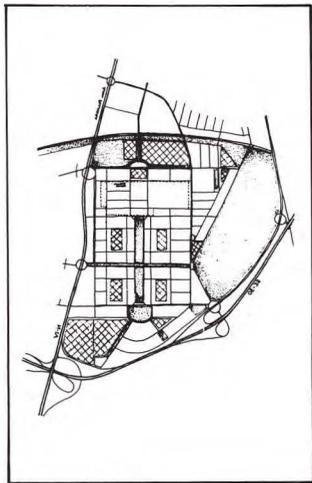
Situación de Los Bermejales en 1987.



Estructura básica.



Los espacios libres y los equipamientos.



Morfología urbana.

aceras amplias y plantaciones de arbolado de gran porte.

- En segundo lugar el viario secundario, complementario del primero y cuya tarea es distribuir internamente las zonas homogéneas canalizando los recorridos locales. En este viario se localizan los accesos a los aparcamientos colectivos de cada manzana. Su sección de quince metros de anchura, parte de una calzada de dimensiones estrictas con dos carriles y bandas de aparcamiento laterales, con el arbolado incluido en dichas bandas. El dimensionamiento y carácter inciden en la voluntad de que su uso no sea alternativo al viario básico. El arbolado en este caso es de porte mediano y los acerados de menor dimensión.

- En tercer lugar se definen una serie de calles que podría-

mos denominar restringidas o de uso compartido. Se trata de los viales que se apoyan en las viviendas en hilera y en las parcelas de viviendas pareadas aisladas, de 12 m y 10 m de ancho. Su función a nivel de tráfico rodado es estrictamente de acceso a las mismas. Su carácter es fundamentalmente peatonal y de estancia, restringiendo el paso a vehículos de residentes, para lo cual se definen con un canal estrecho central y dos bandas laterales no simétricas para aparcamiento y paseo, utilizando para todo ello un mismo material de acabado, el adoquín de hormigón, y unas rasantes muy pocos diferenciadas.

El arbolado singular y diverso, los bancos, farolas peatonales y otros elementos de mobiliario urbano limitan las zonas que pueden invadir los vehículos. Su conexión con el viario secundario se resuelve mediante pequeñas rampas que refuerzan la condición local, casi privatizada de estas calles que nunca funcionarán como calles de tráfico pasante.

En lo que se refiere a los espacios libres del Plan, se encuentran muy vinculados al viario básico distinguiéndose tres áreas de espacio público:

- El eje central tratado como jardín lineal en el que se concentra la actividad de relación de la zona de manzanas cerradas. Se le asigna un papel de paseo reforzado por elementos lineales en un lateral y de estancia en toda la banda central en la que se incluyen zonas de juego, un kiosco bar, fuentes, recorridos diversos y lugares propiamente de estancia. Dicho eje queda rematado en el sur por una plaza ajardinada cuyo diseño lo relaciona directamente con el eje central del cual es final.

- El jardín situado en el norte junto al acceso desde la N-IV y englobado en una banda de equipamientos paralela al antiguo cauce del Guadaira. En su formalización se ha perseguido una idea de conjunto en la que establecieran distintos ámbitos con funciones diferenciadas, zonas deportivas, zonas de estancia ajardinadas, zona de juegos, área de estancia junto a un kiosco bar, etc.

Unos ejes claros ordenan el conjunto dividiéndolo en las zonas antes mencionadas y se pone especial cuidado en la localización y formalización de los accesos. El espacio se encuentra acotado en sus límites norte y este y se crea una topografía que enriquece el tratamiento del jardín.

- Por último, una serie de espacios de tamaño más reducido que se localizan persiguiendo objetivos diversos aunque siempre atentos a la cualificación del espacio urbano y a su morfología. Su carácter en cualquier caso es más localista, potenciando la estructuración de los distintos paquetes residenciales.

different types in order to obtain diversity and to fit in with what already exists.

Development complements the characteristics already there; thus the basic system of roads is designed with

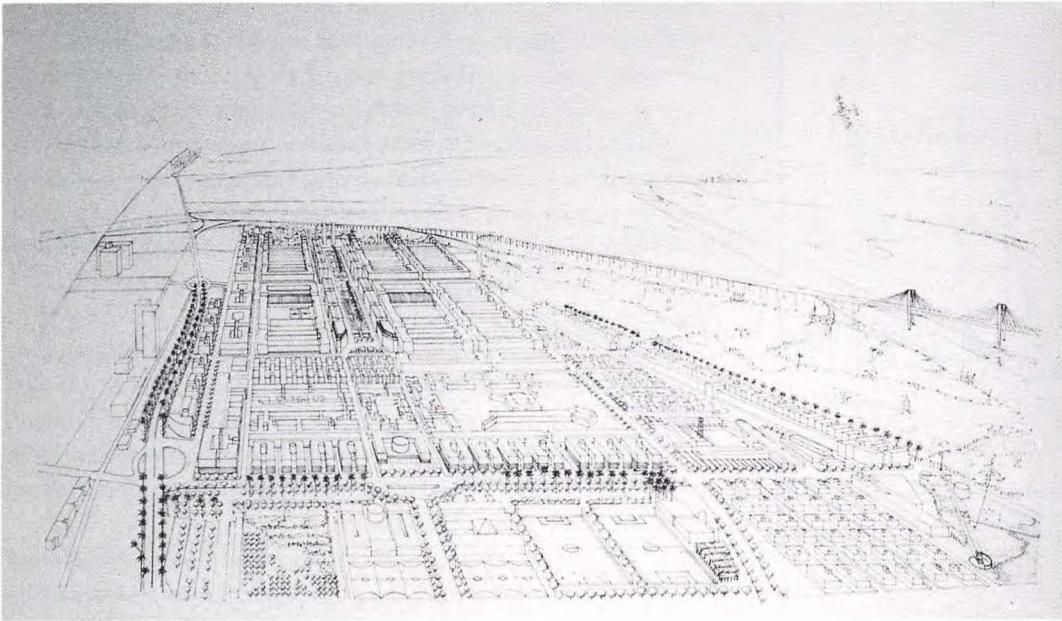
wider roadways and pavements as well as large-sized trees, the secondary system, with a width of 15 metres, is where garage accesses and driveways are located, and a two-lane road and car park with trees, separation and the

shared streets, twelve metres wide and of an eminently pedestrian nature.

The free spaces are divided into three areas, namely the central axis, treated as a lineal garden with play and rest zones, the north garden which

also includes a sports area, and a few small local gardens

The Partial Plan for the first four-year period has been carried out by means of expropriation, and from a financial/economic standpoint the tendency has



El planeamiento parcial de Los Bermejales (perspectiva).



El planeamiento parcial de Los Bermejales (maqueta).

## La gestión

La ejecución del Plan Parcial correspondiente al primer cuatrienio se ha previsto por el sistema de expropiación, en correspondencia con las actuaciones realizadas con anterioridad.

Desde el punto de vista económico-financiero se ha tendido al equilibrio económico de la operación, según las siguientes magnitudes:

Gastos	Mill. ptas.
— Coste de reposición del suelo:	800
— Gastos de urbanización:	2.000
— Gastos financieros:	450
<b>TOTAL</b>	<b>3.250</b>

Ingresos	Mill. ptas.
— Por venta de suelo para viviendas:	2.500
— Por venta de suelo terciario:	750
<b>TOTAL</b>	<b>3.250</b>

El programa de viviendas ha sido el siguiente:

	Viviendas		Precio venta suelo	
	Número	Porcentaje	Millones	Porcentaje
— Viviendas de promoción pública (0 ptas./m <sup>2</sup> t)	375	15 %	0	%
— Viviendas de protección oficial (2.500 ptas./m <sup>2</sup> t)	1.500	60 %	400	16 %
— Vivienda libre (25.000 ptas./m <sup>2</sup> t)	625	25 %	2.100	84 %

Los agentes escogidos para el desarrollo del programa de viviendas han sido la Comunidad Autónoma para las viviendas de promoción pública y empresas estatales o cooperativas con carácter de promotor público para las viviendas de protección oficial y libres a precio tasado y subasta libre para el resto de las viviendas, con obligación de comenzar la construcción en el plazo de un año.

En la actualidad, la urbanización básica y parte de la secundaria ha sido concluida. El 50 por 100 de la edificabilidad residencial y terciaria está en construcción, otro 40 por 100 ha solicitado la licencia y el 10 por 100 restante sigue de propiedad municipal. El Plan Parcial correspondiente al segundo cuatrienio está aprobado definitivamente.



Situación de ejecución del Sector Norte. Junio 1991.

### Programa y superficies

#### 1.º cuatrienio:

Sector	540.000 m <sup>2</sup>	100,0 %
Espacios libres	57.687 m <sup>2</sup>	10,7 %
Viario	150.000 m <sup>2</sup>	27,8 %
Equipamiento	94.577 m <sup>2</sup>	17,5 %
Privado	237.736 m <sup>2</sup>	44,0 %

Nº total de viviendas	2.556 univades
Densidad	47,33 viv./Ha.
Edificabilidad bruta	0,665 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta media	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación bruta	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 2º cuatrienio:

Sector	338.500 m <sup>2</sup>	100,0 %
Espacios libres	44.738 m <sup>2</sup>	13,2 %
Viario	4.625 m <sup>2</sup>	25,0 %
Equipamiento	67.290 m <sup>2</sup>	20,0 %
Privado	142.170 m <sup>2</sup>	42,0 %

Nº total de viviendas	1.871 univades
Densidad	55 viv./Ha.
Edificabilidad bruta	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta media	1,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación media	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

been towards an economic balance: land expenses, development and financial costs = sale price of the land. This has been different for each type of dwelling, 0 pesetas for the public type, 2.500 pts./sq m for the protected type

and 25,00 pts./sq m for the free type. The development process is now practically complete, while 90 per cent of the building work is either under construction or negotiation.

**José Carlos Babiano Alvarez, Pedro Bermúdez González,  
Javier Grondona España y Carlos López Canto**

*Arquitectos*