

9. RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA ÁREAS AP-1, AP-3, AP-4 Y AL-9

Oficina Técnica del Distrito Urbano Portuario 281
Áreas AP-1, AP-3, AP-4, AP-11 y AL-9



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGMF4NHPJSM4HV	PÁGINA	1/11



ÍNDICE

9. RESUMEN EJECUTIVO

- 9.1. INTRODUCCIÓN** **283**
- 9.2. OBJETO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO** **284**
- 9.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN** **285**
- 9.4. PLANOS** **288**

9. RESUMEN EJECUTIVO



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGMF4NHPJSM4HV	PÁGINA	2/11



9. RESUMEN EJECUTIVO

9.1. INTRODUCCIÓN



199. Situación del ámbito de actuación.

El Plan Estratégico 2025 del Puerto de Sevilla prevé el desarrollo del Distrito Urbano Portuario mediante la transformación de los suelos en la margen izquierda de la dársena comprendidos entre los puentes de Delicias y el Centenario. El objetivo planteado por el Plan es la incorporación de usos urbanos compatibles con las actividades portuarias que continuarán desarrollándose.

La ordenación de este área queda incluida en un Master Plan de Ordenación y Gestión, un documento de planificación estratégica de la Autoridad Portuaria de Sevilla, que determina su diseño urbano, su programación, su modelo de gestión, y acota los cambios normativos necesarios para su desarrollo.

El diseño urbano del Máster Plan, que se ha ido consensuando durante el proceso de desarrollo con los distintos agentes y administraciones implicadas, conforma la base estratégica de la Mo-

dificación Puntual del Plan Especial del Puerto de Sevilla (MPPPEP).

Los objetivos del Máster Plan, que asume como propios el Modificado del Plan Especial, son:

- Potenciar la **integración de la ciudad y el Puerto**, asomando la ciudad a la dársena.
- Crear un **espacio diverso**.
- Un sistema de espacios libres que estructure el DUP y permita la **continuidad de la red de espacios libres de la ciudad**.
- Establecer un modelo de **ordenación flexible** que pueda adaptarse al contexto económico y social.

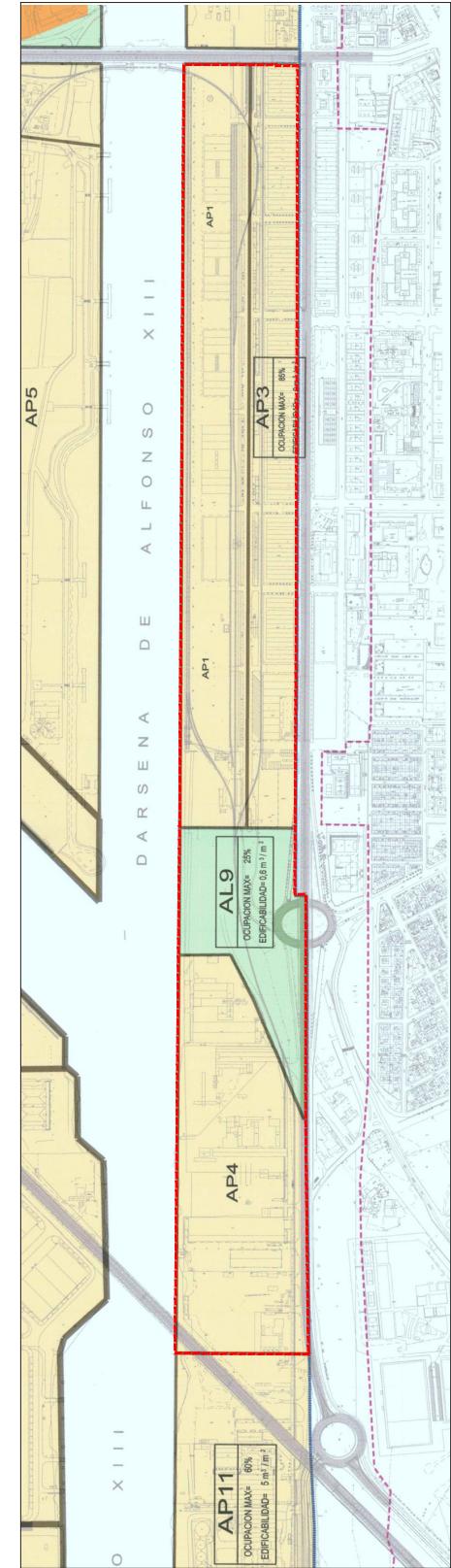
Puesta en valor del patrimonio existente.

- Buscar la máxima sostenibilidad ambiental mediante una adaptación y **resiliencia ante las consecuencias del cambio climático**.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGMF4NHPJSM4HV	PÁGINA	3/11



9.2. OBJETO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



200 Ámbito de intervención superpuesto en el plano de usos y desarrollo del PEP vigente.

El objeto de la presente modificación es adaptar las determinaciones del Plan Especial del Puerto de Sevilla a los objetivos del Máster Plan del Distrito Urbano Portuario (DUP) en las áreas que se ven afectadas por esta actuación.

El ámbito del DUP abarca a los suelos de dominio público portuario situados entre la avenida de Las Ranas y la dársena de Alfonso XIII, y entre el puente de las Delicias al norte, y al sur el trazado del ferrocarril previsto junto al puente del Centenario (incluido en el pliego para la contratación de asistencia técnica para la redacción del anteproyecto de puente móvil para el acceso a la terminal de contenedores de marzo de 2023). La superficie de dominio público dentro del perímetro de

actuación asciende a 397.784 m² de suelo.

Las áreas afectadas por la modificación son aquellas denominadas AP-1, AP-3, AP-4, AP-11 y AL-9 del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla vigente:

- AP-1: Área de operaciones y almacenamiento en explanada y grupaje de los muelles de Tablada y del Centenario.
- AP-3: Área de actividades logísticas del Muelle de Tablada.
- AP-4: Área de usos mixtos de muelles o concesiones.
- AL-9: Área libre.

Las áreas AP-3, AP-4 y AL-9 quedan incluidas en su totalidad en el ámbito de intervención, en el caso de la AP-1 se incluye la zona correspondiente al muelle de Tablada.

El ámbito del DUP se dividirá a su vez en 5 Áreas que sustituirán a las áreas afectadas del Plan Especial vigente, y cuyas determinaciones quedan reflejadas en la propuesta de ordenación:

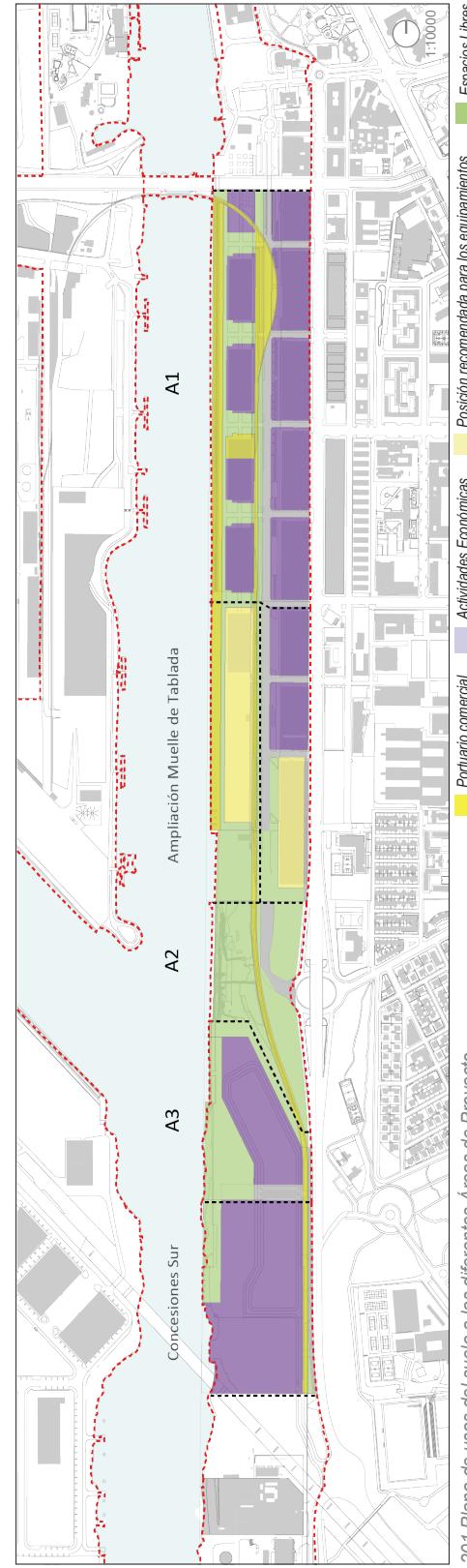
- Muelle de Tablada (Área de Desarrollo 1)
- Ampliación muelle de Tablada
- Parque del Puerto (Área de Desarrollo 2)
- Concesiones norte (Área de Desarrollo 3)
- Concesiones sur

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGFM4NHPJSM4HV	PÁGINA	4/11



9. RESUMEN EJECUTIVO

9.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN



201. Plano de usos del suelo a las diferentes Áreas de Proyecto.

La ordenación de los usos propuestos dentro de las Áreas de Desarrollo del DUP se rige por aquellos regulados por el artículo 72 del TRLPEMM, y reflejados en la DEUP:

- Uso portuario comercial. Previsto en la zona que mantendrá la actividad portuaria del Muelle de Tablada y en la infraestructura del ffcc que atraviesa el DUP.
- Uso complementario. En la vía de acceso al recinto portuario desde la rotonda de Padre García Tejero.
- Uso vinculado a la interacción puerto ciudad.

Las denominadas Áreas de Proyecto definen ámbitos edificables con una asignación de uso pormenorizada y las correspondientes determinaciones para su desarrollo establecidas en las Normas Urbanísticas, según la siguiente relación:

- **Uso portuario.**
Complementario.
- **Uso de interacción puerto ciudad.**
Actividades económicas
Espacios libres
Equipamientos y servicios públicos.
- **Vario e infraestructuras.**

A partir de la regulación de usos establecida por el PGOU de Sevilla, y con las particularidades del ámbito sobre el que se desarrolla el DUP, se ha fijado una categorización de usos pormenorizados para el desarrollo de la relación anterior y que queda recogida en las normas urbanísticas de este plan.

En aplicación de estos usos y siguiendo las estrategias definidas en los apartados anteriores y las densidades edificatorias asignadas a cada Área de Desarrollo, se alcanza una ordenación detallada cuyos parámetros recoge la tabla de la página siguiente.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGMF4NHPJSM4HV	PÁGINA	5/11



9.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

APROBADO INICIALMENTE
PORRESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANO Y
SERVICIOS DE ESTUDIO EJECUTIVO DE PLANEZ
CONSELLERIA DE FORTALEZA Y DESARROLLO
ARTICULACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
 JUNTA DE ANDALUCÍA

9. RESUMEN EJECUTIVO

La estrategia para establecer una continuidad en la red de espacios libres de la ciudad con la reutilización de los espacios consolidados en el Área de Desarrollo 1 y el ámbito de Ampliación del Muelle de Tablada ha condicionado el reparto de usos. Los espacios libres o de movilidad,zonas no edificadas, están por encima del 45% en el conjunto de ambas áreas con cerca de 90 mil metros de superficie.

En este sentido, el desarrollo del DUP en la zona del Muelle de Tablada y su integración en la ciudad mejorará ostensiblemente la disponibilidad de espacios libres en este ámbito con una estrategia de renaturalización de espacios existentes a la que hay que sumar el Parque del Puerto.

Al sur estos porcentajes son algo menores, si bien el entorno urbano con el parque de Los Bermejales, el parque del Guadaíra y su salida a la dársena a través del Parque del Puerto (Área de Desarrollo 2) mantiene un ratio también muy elevado.

En lo referente a edificabilidad, la zona al norte del Parque del Puerto concentra casi el 60%, y de esta, el 40% se trata de rehabilitación y reuso de edificaciones existentes, en gran parte con un importante valor patrimonial.

Las áreas al sur del Parque del Puerto, con más de 120 mil metros edificables, desarrollarán un distrito a largo plazo, y su consolidación permitirá completar el registro de la dársena por la ciudad con su crecimiento hasta el puente del Centenario.

ÁREAS DE DESARROLLO DEL DUP DE SEVILLA	Superficie (m2s)	Edificabilidad total	Coeff. Superficie (m2t)
PORTUARIO COMERCIAL	28.966	21%	0,07
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	18.283	13%	0,02
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	13.696	10%	362
INT. PUERTO CIUDAD.ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO	75.932	55%	1,17
ÁREA DE DESARROLLO 1	136.877	0,67	89.070
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	24.703	25%	0,15
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	8.881	9%	3.672
INT. PUERTO CIUDAD ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO	50.174	52%	1,60
AMPLIACIÓN MUELLE DE TABLADA (*)	97.320	0,86	83.810
PORTUARIO COMPLEMENTARIO	3.834	3%	
PORTUARIO COMERCIAL	4.544	3%	
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	42.724	84%	0,24
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	0	0%	10.401
ÁREA DE DESARROLLO 2	51.102	0,20	10.401
PORTUARIO COMERCIAL	937	1%	
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	16.423	37%	0,25
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	2.631	6%	
INT. PUERTO CIUDAD.ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO	24.239	55%	1,80
ÁREA DE DESARROLLO 3	44.230	1,08	47.706
PORTUARIO COMERCIAL	3.466	3%	
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	7.551	11%	0,22
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	0	0%	1.643
INT. PUERTO CIUDAD.ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO	57.245	84%	1,24
CONCESSIONES SUR (*)	68.262	1,06	72.627
PORTUARIO COMERCIAL	51.475	13%	0,04
PORTUARIO COMPLEMENTARIO	3.834	1%	0,00
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	109.684	28%	0,18
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	25.208	6%	0,00
INT. PUERTO CIUDAD.ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO	207.590	52%	1,37
TOTAL DISTRITO URBANO PORTUARIO DE SEVILLA	397.791	0,77	306.052

(*) Los parámetros establecidos son orientativos

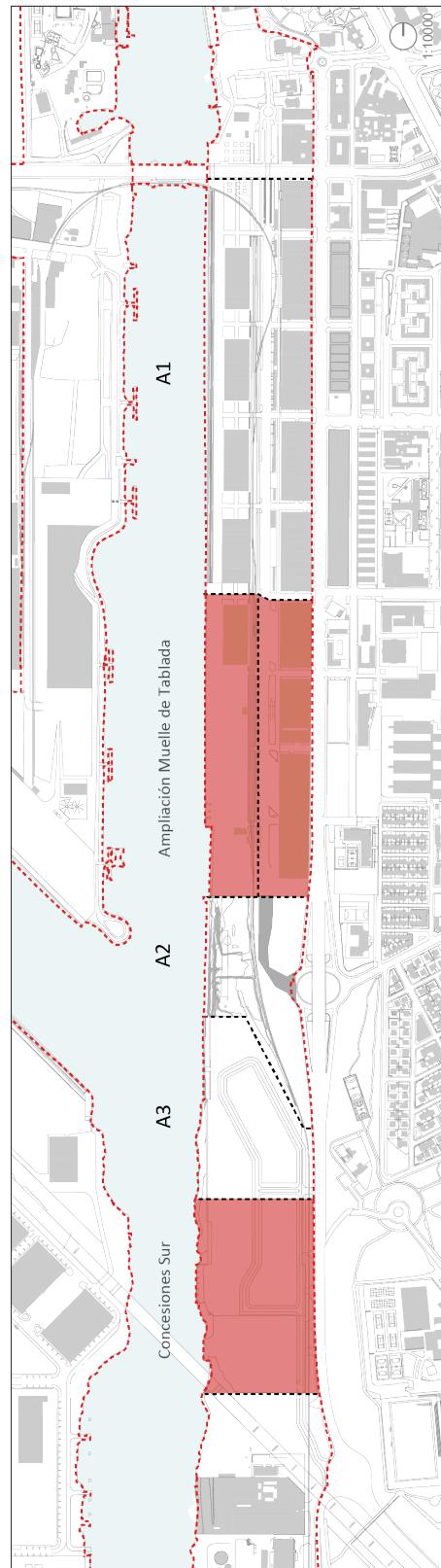


FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGMF4NHPJSM4HV	PÁGINA	6/11



9. RESUMEN EJECUTIVO

9.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN



202. *Plano de gestión de las Áreas de Desarrollo en función de las determinaciones de la DEUP. Zonas del Distrito Urbano Portuario con carácter orientativo.*

El Distrito Urbano Portuario, en función del análisis de las condiciones del lugar y de las proyecciones previstas para su transformación, se ha dividido en cinco áreas o espacios homogéneos, que permiten un desarrollo coherente de la actuación en base a los criterios y objetivos establecidos en el apartado 4.2, y de la alternativa de ordenación seleccionada.

El límite de la actuación del DUP ha seguido el perímetro de la Zona de Servicios en Tierra incluido en la DEUP, documento que establece los límites del ámbito portuario y que debe seguir el Plan Especial del Puerto como instrumento que desarrolla este ámbito, calificado como sistema general portuario (art. 56 del TRL PEMM).

Por otra parte, la DEUP divide en áreas la Zona de Servicios, y establece una asignación de usos para cada una de estas áreas, como ha quedado expuesto en el apartado 2.3.7 al analizar el contenido de dicho documento.

Así, el uso de interacción puerto-ciudad que da cabida a las actividades no portuarias previstas en el DUP, pueden desarrollarse en la parte de las denominadas áreas 2 y 6 de la DEUP que contemplan dicho uso.

Por tanto, aunque la ordenación mostrada, por coherencia de conjunto y por la justificación de las actuaciones previstas en el Distrito Urbano Portuario de Sevilla abarcan la totalidad del ámbito previsto para su desarrollo futuro, las deter-

minaciones del presente documento con carácter normativo únicamente deberán tenerse en cuenta en las zonas indicadas en los planos de ordenación, debiendo entenderse que el resto de la ordenación tiene un carácter meramente orientativo. En estas zonas donde las previsiones de la presente modificación no son de aplicación, seguirán siendo válidos los preceptos establecidos por el Plan Especial del Puerto de Sevilla vigente, con la mera adaptación de los límites de las áreas actuales (AP-1, AP-3 y AP-4) adaptados a las áreas de desarrollo A1, A2 y A3 previstas por la presente modificación.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGMF4NHPJSM4HV	PÁGINA	7/11



9.4. PLANOS

- R.E.1. SITUACIÓN**
R.E.2. ORDENACIÓN, CALIFICACIÓN, USOS Y GESTIÓN DEL SUELO

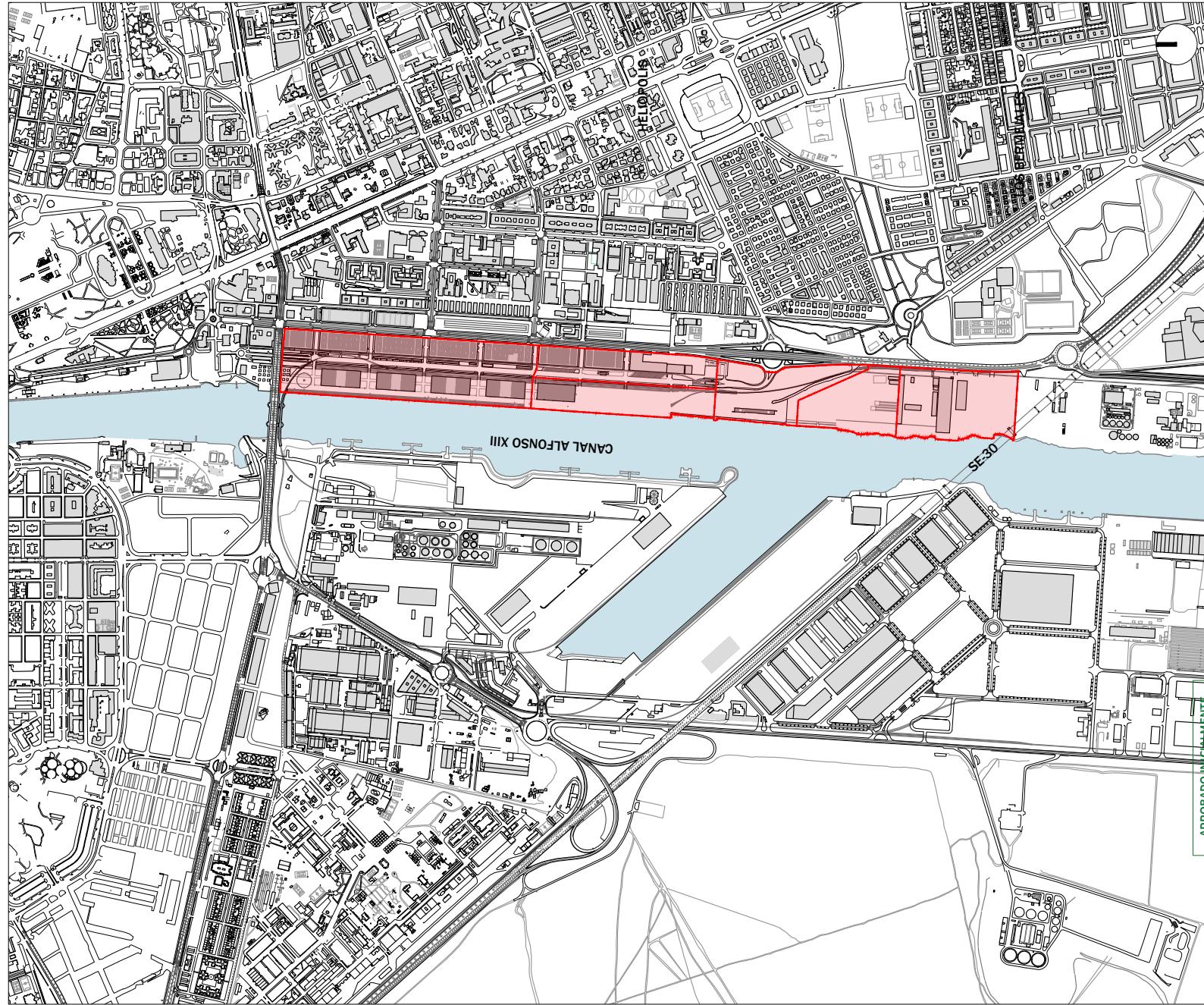
9. RESUMEN EJECUTIVO



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

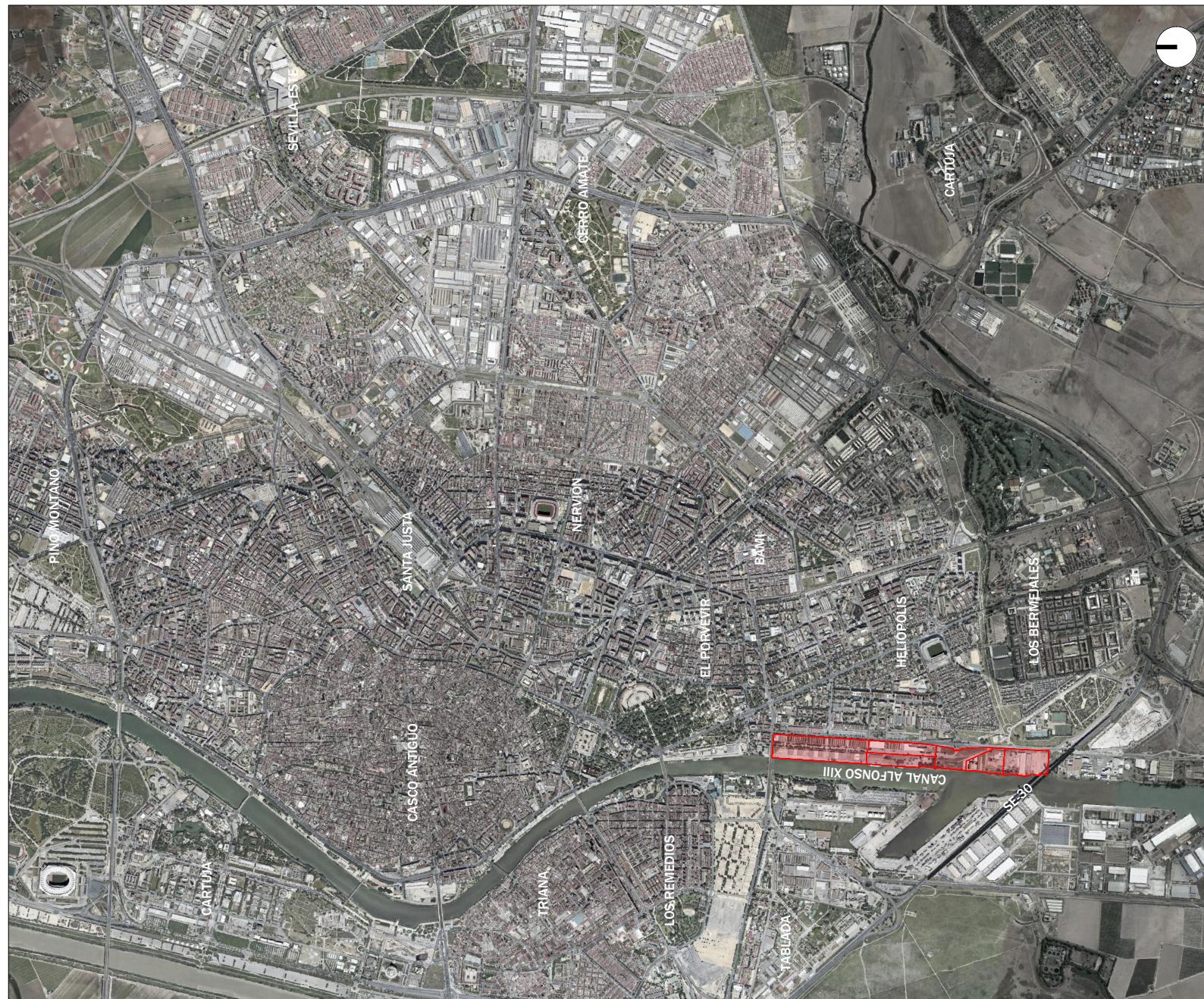
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGMF4NHPJSM4HV	PÁGINA	8/11





**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DEL PUERTO DE SEVILLA**
ÁREAS AP-1, AP-3, AP-4 Y AL-9

ESTADO: 03. 1/25000	FECHA: MAYO 2024
SITUACIÓN Y ÁMBITO:	RE-1
OBSERVACIONES:	

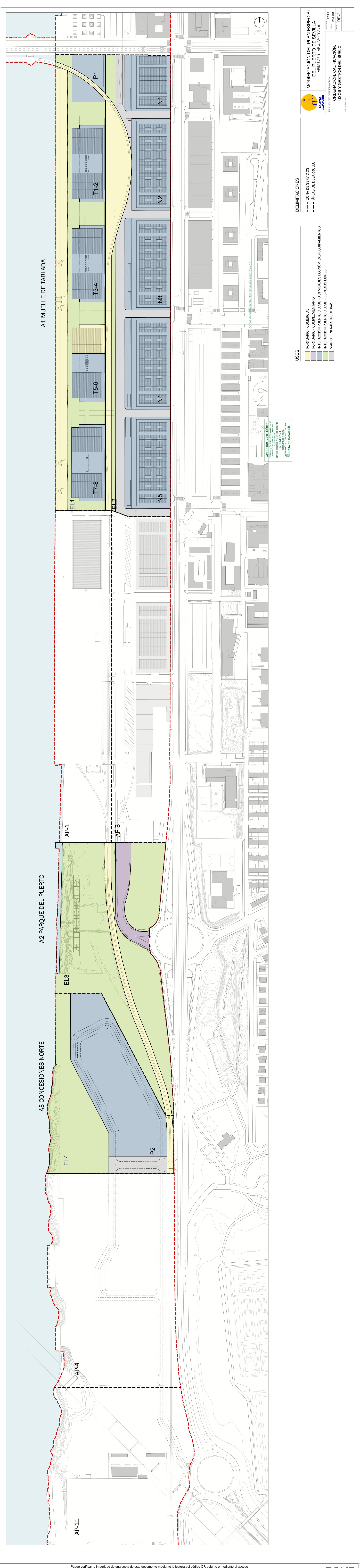


SITUACIÓN E: 1/40.000

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGMF4NHPJSM4HV	PÁGINA	9/11







Oficina Técnica del Distrito Urbano Portuario
José Delegado Brackenbury 9, Sevilla E-41011
+34 954 287 040
ot.dup@deedea.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmJU86C9KHBRXVGMF4NHPJSM4HV	PÁGINA	11/11

