

El nuevo Plan Especial de La Cartuja

Joaquín Blanco Fernández

Sevilla. El recinto de la EXPO.



En la Isla de la Cartuja se ha producido un fenómeno de concentración de inversiones, con motivo de su puesta en escena para la celebración de la EXPO'92, que, rondando los 180.000 millones de pesetas para un territorio de unas 400 Has., de las cuales el recinto

supone un 55% aproximadamente, la convierten en un espacio muy cualificado. Su accesibilidad, redes de comunicación electrónica, urbanización, tratamiento de los espacios públicos y facilidades en general, son supremas, hoy por hoy.

Una vez conseguido el objetivo primario de servir de base territorial al evento, su segunda y más importante misión debe ser convertirse en motor de la economía andaluza y sevillana e integrarse en el entramado urbano y vital de Sevilla.

El instrumento que crea condiciones para la consecución de estos objetivos es el nuevo *Plan Especial de la Cartuja y su Entorno*, ya que el antiguo, si bien había tenido en cuenta, en cierta medida, estas posibilidades post-Expo, básicamente estaba dirigido a la construcción del recinto expositivo, segregado de la ciudad y con más facilidades para ser aislado y vigilado que para ser abierto y disfrutado desde una perspectiva urbana.

Los antecedentes

Sería imposible entender las singularidades de la redacción de este nuevo documento urbanístico sin profundizar en su evolución pasada. El planeamiento y la ejecución del primitivo Plan Especial se llevó a cabo bajo la autoridad de la Junta de Andalucía, quien reclamó para sí estas competencias municipales, en aplicación de la Ley de Actuaciones Urgentes (*ACTUR*) de 1970. Esta ley fue promulgada para permitir la rápida consecución de suelo urbanizado para viviendas sociales y de protección oficial, en zonas aledañas a las grandes urbes, en los momentos del desarrollismo anterior a la primera Crisis del Petróleo.

Las razones por las que se aplicó esta *ACTUR*, anterior a la Ley del Suelo y a la Constitución, que consagran la autonomía municipal en general y especialmente en materia de urbanismo, no es objeto de este artículo, pero sí sus consecuencias, que no han sido otras que la falta de control municipal real en lo que se ha planificado, proyectado y construido en la Cartuja. Cuando la Gerencia de Urbanismo de Sevilla se plantea la necesidad de redactar y aprobar el nuevo Plan Especial antes del inicio de la EXPO, para que ello diese seguridad urbanística a los posibles inversores, entendía como propias las competencias urbanísticas, toda vez que la asunción por parte de la Junta ya se había agotado al finalizar el proceso de urbanización. Esta posición no fue compartida por la Administración Autonómica, cuya opinión

era que todavía mantenía dichas competencias al no haberse culminado el proceso completo, ya que faltaba la entrega del territorio a la Administración actuante.

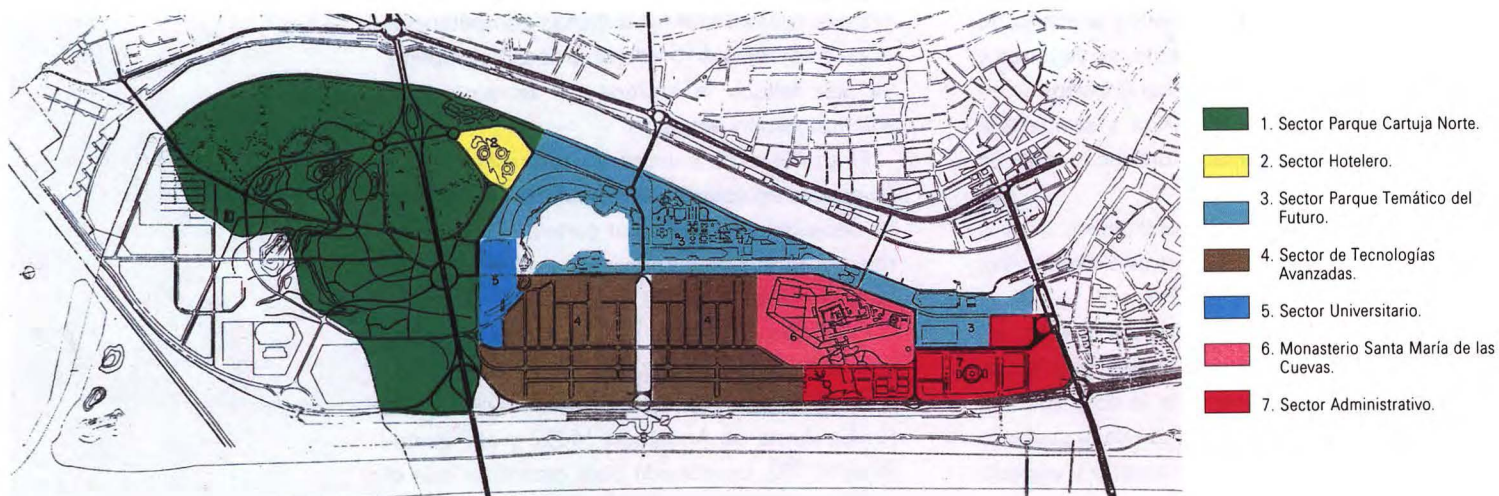
El conflicto de competencias era claro y no favorecía, en opinión de ambas partes, la toma de decisiones positivas por parte de los inversores, por lo que se mantuvieron reuniones perfilando los elementos de un posible acuerdo.

El cuadro de actores principales se completa con la presencia de *Cartuja'93*, sociedad institucional compuesta por el Patrimonio del Estado (51%), Junta de Andalucía (44%) y el Ayuntamiento (5%), constituida para garantizar que el aprovechamiento futuro de la Cartuja se dedicara a usos relacionados con I+DT (Investigación más Desarrollo Tecnológico), tal y como se contenía en el proyecto del mismo nombre, y para rentabilizar lo lucrativo que quedase después de la Exposición; los edificios y solares.

Sólo añadir el resto de los actores: la Sociedad Estatal para la EXPO'92, propietaria de edificios y del amueblamiento urbano, que debe dismantelar y adecuar el recinto para su entrega a la Administración urbanística actuante el 1 de abril de 1993 y cuyo fin presupuestario es equilibrar los gastos con los ingresos, entre otros los que pueda obtener de la venta de sus activos; la *APD'93* (Asociación de Empresarios para el Desarrollo del Proyecto Cartuja'93) compuesta por una veintena de empresarios con intereses en La Cartuja; la *CEA* (Confederación de Empresarios de Andalucía) con un importante pabellón permanente; y la *Universidad*, con grandes necesidades y una edificabilidad de 150.000 m² concedida, pero sólo parcialmente ubicada, en el antiguo Plan Especial.

El acuerdo

Evidentemente los intereses en juego eran de tal calibre que todas las partes se esforzaron en alcanzar un acuerdo, pero todas han jugado sus bazas hasta el final. Hubo un convenio básico, el 2 de junio, entre el Ayuntamiento, la Junta de Andalucía y la Administración del Estado, mediante el cual: a) La Junta y el Ayuntamiento acordarían, en un acto formal, el traspaso de competencias urbanísticas; b) *Cartuja'93* elaboraría una Propuesta Básica de Planeamiento para presentar al Ayuntamiento, previa consulta



Plan Especial de La Cartuja y su entorno.

a sus socios; c) el Ayuntamiento redactaría y aprobaría el nuevo Plan Especial con el consenso del resto de las Administraciones.

Este acuerdo era bastante sensato, y hubiese habido que llegar al mismo, o a uno parecido, aunque no hubiese existido la ACTUR, dado el peso de las inversiones realizadas por los distintos actores y la necesidad de la ayuda y el interés de todas las Administraciones para el éxito del proyecto Cartuja'93.

Las ideas

Lógicamente no ha sido sencillo ponerse de acuerdo en las líneas básicas de planeamiento. Obviando problemas menores, las disparidades de peso se dieron en los temas de la Universidad y el Equipamiento Comercial, así como en los Sistemas Generales.

Cartuja'93 opinaba que para garantizar un éxito rápido en la implantación de actividades era necesario permitir un gran centro comercial, de unos 60.000 m², y que, por otro lado, la Universidad debía estar en la Isla, pero fuera del recinto, a fin de aprovechar todas las posibilidades del mismo para los Procesos de Alta Tecnología (I+DT).

En cuanto a los Sistemas Generales, pensaba que debían ser considerados como tales los periféricos, con la excepción del que tenía como eje al Puente de la Barqueta, a fin de garantizar el mejor servicio y privacidad de las zonas internas.

El Ayuntamiento mantenía que la actividad

comercial y terciaria, dentro de la Isla, debía tener un carácter complementario a las actividades internas, para no hacer la competencia a los equipamientos con ese carácter establecido en la ciudad y de los que, hoy por hoy, existe superávit.

Con respecto a la Universidad, la idea era establecer una reserva al norte y un campus politécnico centrado dentro del recinto, a fin de garantizar la perfecta y próxima colaboración con las actividades de investigación en las empresas, su conexión peatonal con el Centro Histórico y Triana, y como garantes del tono vital de ese territorio, talón de Aquiles de otros parques tecnológicos ya fracasados en Europa.

Por último, el Camino de los Descubrimientos, columna vertebral de ese espacio y sistema estructurante por derecho propio, debía seguir siendo Sistema General como enlace entre Triana y San Jerónimo.

El consenso finalmente alcanzado, tras múltiples reuniones y estudios, y que se contiene en la solución que ya ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del 31 de julio, aporta soluciones positivas que dan respuesta a las posiciones mantenidas.

El resultado

El territorio a ordenar tenía prevista una edificabilidad, que no se ha aumentado, de 742.500 m².

Con respecto al Plan primitivo se ha excluido la parte del Parque Metropolitano que pertenece

al término de Santiponce por motivos obvios, pero se han añadido las zonas de contorno que garantizan su conexión con el planeamiento del resto de la ciudad, como son los bordes fluviales de Torneo y San Jerónimo, y la zona de El Patrocinio (Triana).

Se asumió la totalidad de la cuadrícula viaria que sirvió como base para la primitiva ordenación, cuyos ejes estructurales fueron el Camino de los Descubrimientos y la Avenida 3 (Puente de la Barqueta), porque su replanteamiento suponía costes inabordables.

Con carácter general se zonifica bajo seis conceptos:

1. *Parque Temático del Futuro*. Con contenidos y usos lúdico-culturales. Se extiende cubriendo la zona comprendida entre el Camino de los Descubrimientos y el Río (Lago, Pabellón de España, Autonómicos y Temáticos, Auditorio, Teatro, Cine, etc.).

- Superficie 54,33 Has.
- Edificabilidad 109.680 m²t (0,20 m²/m²).

2. *Zona Administrativa*. Comprendida entre Triana y La Cartuja de Santa María de las Cuevas. (World Trade Center, edificio de Consejerías, Edificio de la Prensa, etc.).

- Superficie 25,17 Has.
- Edificabilidad 101.626 m²t (0,40 m²/m²).

3. *Zona Terciaria de Usos Complementarios*. La banda de servicios del Oeste.

- Superficie 16 Has.
- Edificabilidad 81.200 m²t (0,54 m²/m²).

Incluye una zona comercial de 20.000 m² anexa al helipuerto, admitiendo en ella un Centro Comercial de 7.500 m².

4. *Procesos de Tecnologías Avanzadas (ó I+DT)*. La zona de los Pabellones Internacionales.

- Superficie de 50 Has.
- Edificabilidad de 275.344 m²t (0,54 m²/m²).

5. *Universidad*. 65.000 m² de edificabilidad en la zona norte del recinto para campus politécnico, anexa a la de I+DT, entre la Plaza Sony y el Pabellón Plaza de América, ambos incluidos. 30.000 m²t para centros universitarios de investigación, repartidos en la zona de I+DT.

El resto hasta los 155.000 m² previstos en el primitivo Plan Especial se sitúan como Reserva dentro del Parque Equipado Metropolitano de El Alamillo.

6. *Parque Metropolitano*. Sin cambios. Todo

lo que queda al Norte de El Alamillo. Incluye el futuro Estadio Comunal de Fútbol.

- Superficie 143,10 Has.
- Edificabilidad 89.800 m²t (0,062 m²/m²).

Conclusión

Una explicación más extensa del Plan Especial llevaría mucho más espacio del permitido en el presente artículo, por lo que conviene terminar reseñando algunas particularidades:

- El futuro adjudicatario del Parque Temático deberá presentar un Estudio de Ordenación que incluya entre otros aspectos, la posible ampliación, a su costa, del Camino de los Descubrimientos, para reservar una vía de servicio al mismo.

- Se define como Proceso de Tecnología Avanzada toda actividad pública o privada relacionada con la investigación tecnológica y su desarrollo, su difusión y comercialización, estudio y puesta a punto de procesos informáticos o industriales, incluso la creación y pruebas de prototipos o modelos, pero excluyendo la fabricación pura.

- No se autorizan más usos residenciales que los que se derivan de la Universidad (Residencias y Colegios Mayores) y de la guardería de empresas e instituciones.

- Se mantienen la Terminal de Ferrocarril y el Helipuerto.

- El territorio se divide en entidades de gestión, de carácter privado, garantizando el Ayuntamiento la conservación de los espacios públicos y sistemas generales que sean de su competencia.

- Se estudian unos 50 pabellones que, por sus cualidades, podrían ser declarados permanentes.

- Se precatalogan algunos edificios que, por su interés, deberían permanecer como patrimonio cultural de la ciudad.

El planeamiento que se ha aprobado es suficiente y adecuado para cumplir los fines propuestos, y, además, era el único posible.

Su elaboración no ha sido fácil, pero sí interesante. Ha merecido la pena.

Joaquín Blanco Fernández,
Ingeniero de Caminos.

Gerente de Urbanismo del Ayto. de Sevilla.