

## Plan Parcial de Pino Montano

Arquitectos: Antonio Cruz  
y Antonio Ortiz

**E**l sector ordenado tiene una superficie de 125 Has. y forma irregular, situado en la periferia norte de Sevilla y delimitado por el canal del Arroyo Tamarguillo, la carretera de Sevilla a Brenes, una antigua vía de ferrocarril, la Avda. de Pino Montano y las zonas ya edificadas por el Patronato Municipal de la vivienda y el Patronato Nazaret.

Sobre estos terrenos existía un Plan Parcial aprobado en 1972 que incluía además las aproximadamente 45 Has sobre las que se han levantado las ya citadas promociones de los patronatos (5.500 viviendas aproximadamente) en los últimos años.

El sistema de actuación adoptado con posterioridad fue el de expropiación y actualmente el Ayuntamiento —haciendo beneficiario de las exportaciones al Patronato Municipal— ha ocupado ya gran parte de las fincas del sector.

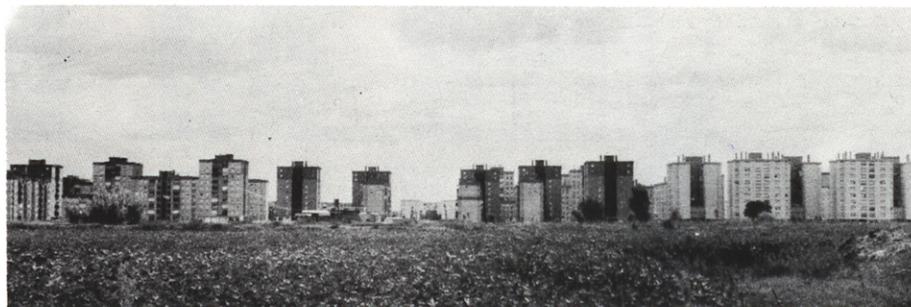
La nueva junta del Patronato Municipal, resultante de las elecciones municipales, acordó proceder a la redacción de un nuevo planeamiento aún a riesgo de comprometer su capacidad de acción más inmediata. Esta decisión suponía someterse a la Ley del Suelo de 1975 en cuanto a densidades y adoptar por tanto una densidad (75 Viv./Ha.) sensiblemente inferior a la prevista por el anterior plan.

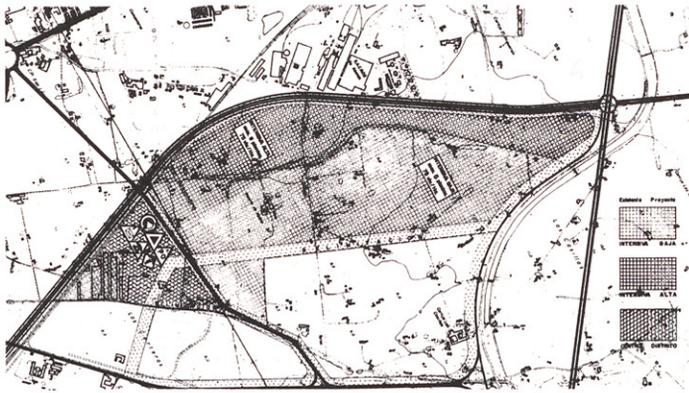
Es de destacar el hecho de que primaran en este caso factores de mejora y recalificación, sobre todo cuando la modificación del Plan Parcial en el sentido que se pretendía implicaba inevitablemente una modificación del Plan General cuya adaptación a la nueva Ley, a su vez, se encontraba en estudio: es decir, suponía abandonar la certeza para entrar en un terreno urbanístico y legal especialmente resbaladizo y complejo.

Gran parte de las dificultades que hubo que afrontar consistieron por tanto en adecuar o modificar el marco superior que afectaba al sector: el propio Plan General y su adaptación en curso con la siguiente recalificación del suelo, la Red Arterial o la línea de metro en proyecto.

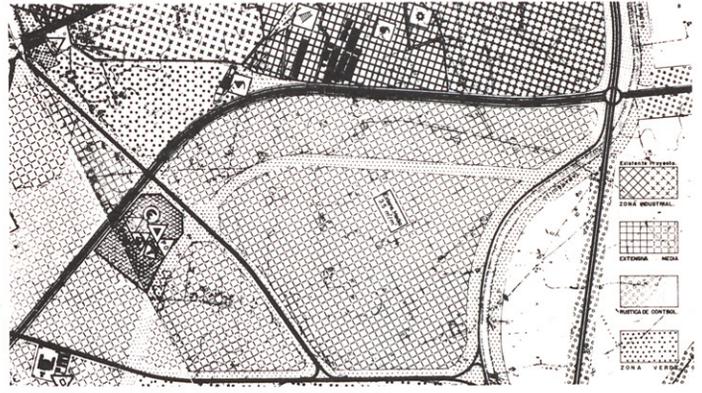


*Anterior promoción del Patronato en Pino Montano.*

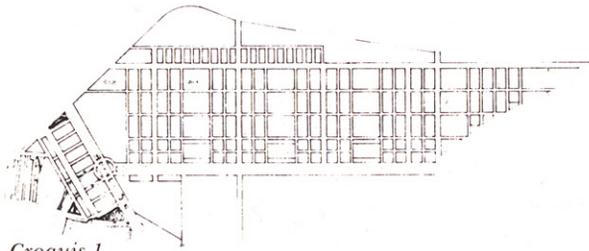




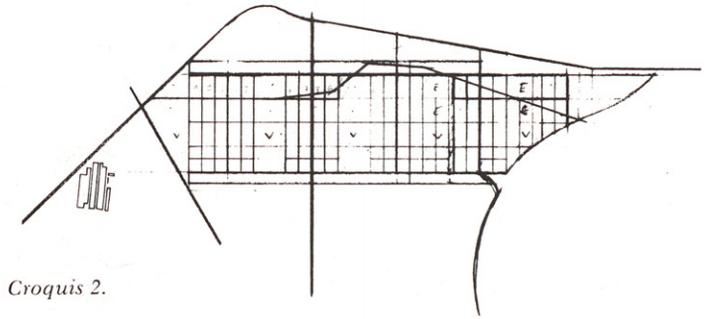
Plan General 1963.



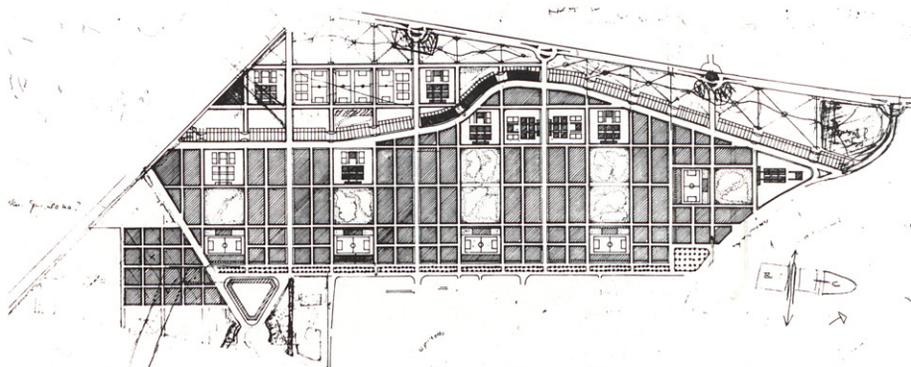
Plan General Modificado.



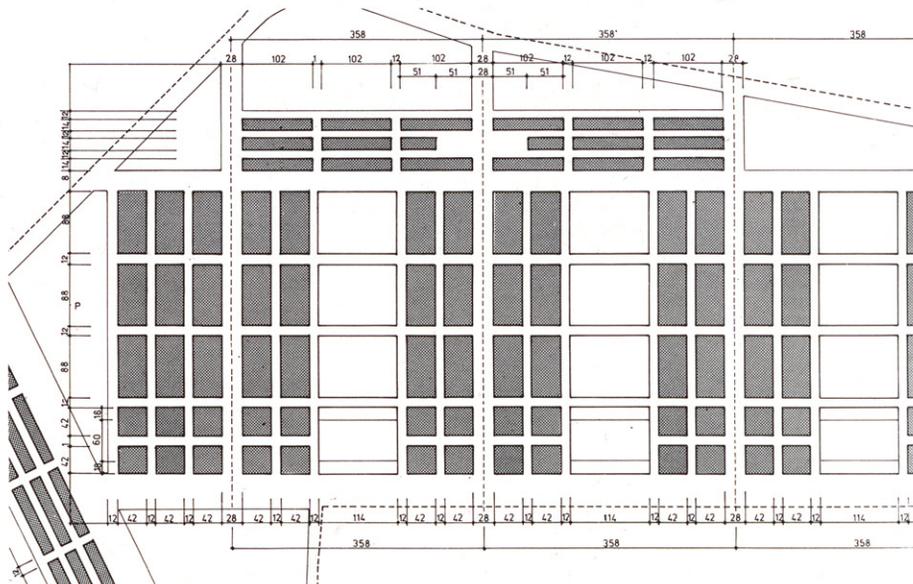
Croquis 1.



Croquis 2.



Croquis 3.



Planta de replanteo.

El proceso de planeamiento se ha completado con la aprobación del Modificado de Plan General y del nuevo Plan Parcial, y actualmente se han redactado ya los primeros proyectos para la edificación de viviendas.

Con la edificación del sector de Pino Montano se completaría el desarrollo de una zona de la periferia de Sevilla especialmente desordenada y confusa. Confusión y desorden derivados de un tardío desarrollo, a la luz del Plan General de 1963 y de la política municipal que la gestionó.

Así, sobre la zona se han producido grandes operaciones inmobiliarias de viviendas de bajo coste mientras las infraestructuras y dotaciones que el Plan General preveía permanece sin ejecutar.

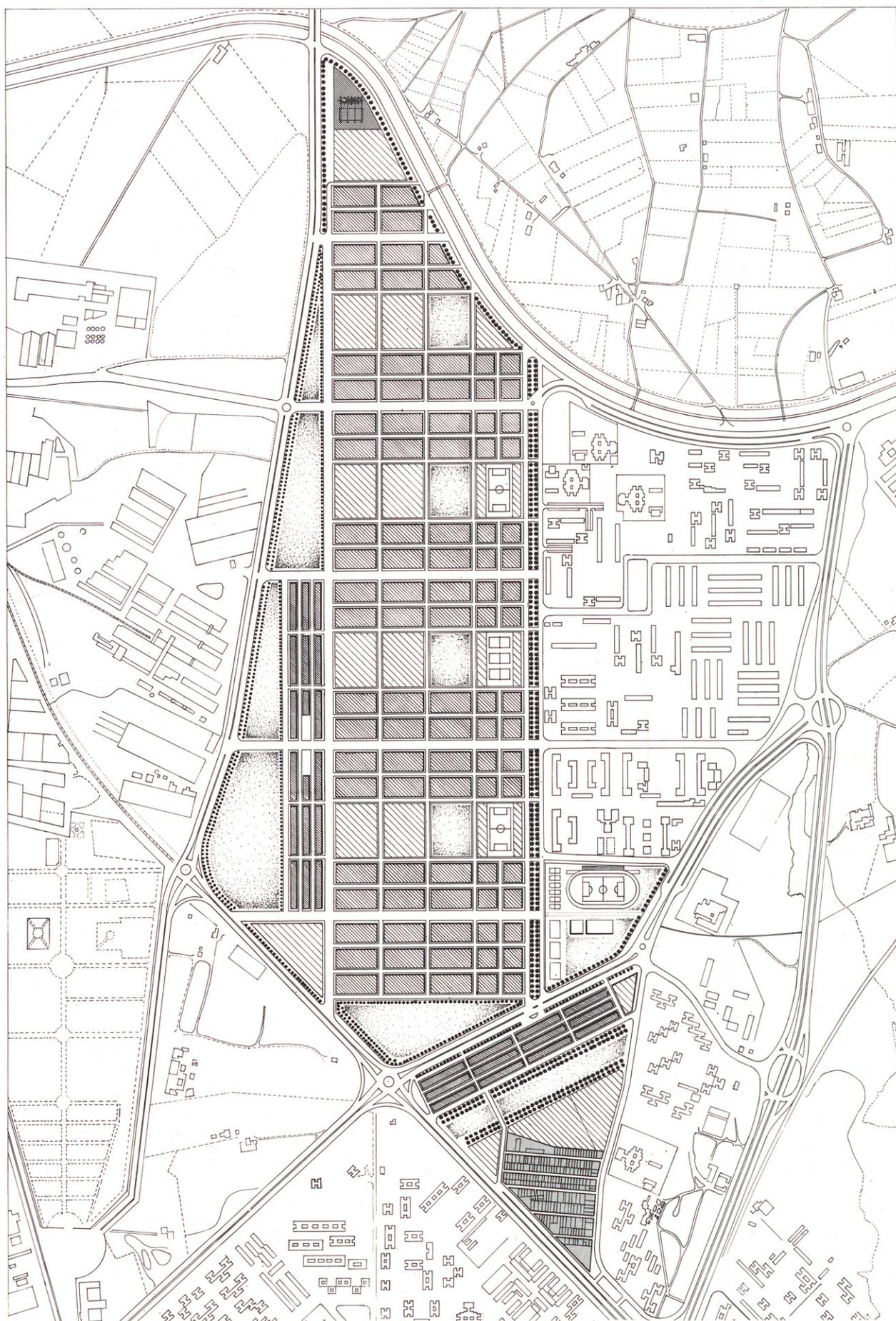
La premura con que fue preciso actuar, obligó a redactar previamente la Modificación del Plan General sin que el Plan Parcial se encontrara aún totalmente redactado, incluyendo en dicha Modificación de Plan General las decisiones mínimas que desembazaran el camino de un planeamiento parcial más sistemático: fundamentalmente matizar el carácter del Centro de Distrito que el Plan General prevee en la zona y cambiar la tipología residencial propuesta.

Fue inevitable mantener el "Centro de Distrito", es decir, un sector dedicado casi exclusivamente a usos terciarios. La constatación de que la ciudad sería ante todo residencia que sin la misma difícilmente se alcanzaría esa anhelada "alta actividad urbana", obliga hoy a mirar con esa desconfianza estas apuestas por sectores altamente especializados. Se propuso por tanto en la Modificación del Plan General una normativa más flexible en la que la residencia y usos terciarios pudieran sustituirse mutuamente y en la que el futuro del sector no quedase excesivamente hipotecado, a la de sustraer la barriada marginal de Los Carteros a esta calificación que paradójicamente antes le afectaba. El cambio de calificación residencial del sector —que siguiendo la terminología del Plan General se trasladó de "extensiva" a "intensiva"— fue el punto imprescindible a partir del cual se pudieron después adoptar unos tipos edificatorios de menor altura y mayor ocupación del suelo que supusieran junto a una mayor calidad residencial, una reducción de los costes de urbanización.

Entrando en el análisis concreto



*Planta de situación.*



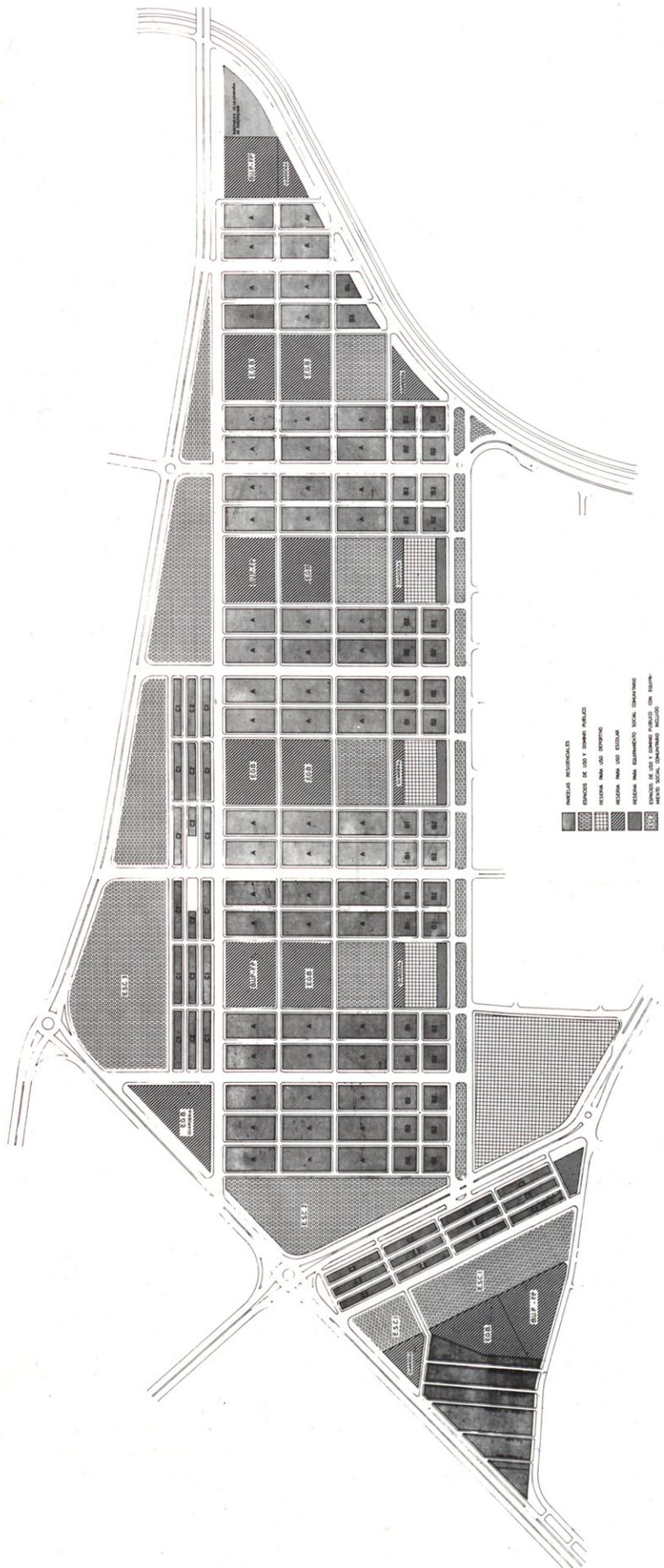
Planta general.

del Plan Parcial redactado, al urbanismo de los planes parciales vecinos que sólo prevee el trazado de las vías principales de tráfico —y aún estas diseñadas exclusivamente como un problema de flujos— y libera a las edificaciones de cualquier condicionante formal que no sea el volumen edificable, la distancia entre bloques o la altura máxima, se opuso en este caso el valor de la planta de la ciudad como portadora de un proyecto responsable en último término de la forma y la confianza en el trazado que superpone al territorio una geometría precisa en cada punto.

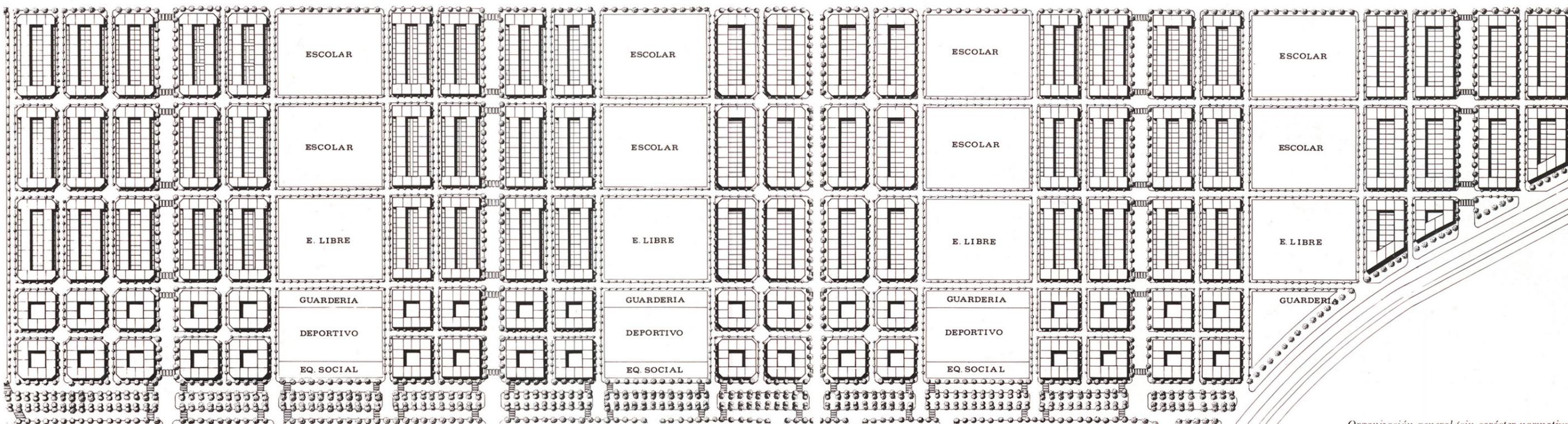
Se ha evitado, sin embargo, que el rechazo de los criterios de urbanización al uso derive directamente —como frecuentemente lo está haciendo— en la adopción de trazados inspirados en normas académicas, inútiles hoy ya para concertar formalmente el crecimiento por partes que las periferias presentan.

De la comprensión de esta ciudad constituida por partes y del tipo de acciones edificatorias que se producirán en el sector —que unirán en ocasiones urbanización y edificación como un único momento— se deducen también las distancias que la ordenación propuesta toma respecto a los ensanches: la retícula —o quizás sólo cabría aún hablar de trazado ortogonal— no tendrá ya aquél carácter totalizador y general con capacidad para resolver el problema del crecimiento de la ciudad en toda su amplitud fuera cual fuera el tamaño de la operación o la variedad de los usos que debieran incluirse. Por el contrario, sin olvidar el carácter de evidencia, de manera primera que la ortogonalidad posee, se la usará aquí como forma singular de identificar una parte de la ciudad respecto al resto y delimitando vacíos y llenos, equipo y residencia constituirse en garantía del orden final.

La importancia de las reservas de suelo que es preceptivo destinar a equipamiento según el Reglamento de la Ley, en relación a la que es posible ocupar con las viviendas, invierte prácticamente el problema del proyecto de la ciudad en la que siempre la residencia fue el dato más evidente. Más aún, la elevada extensión mínima de algunas reservas (por ejemplo 1 Ha. para usos escolares) hace casi imposible un diseño integrado del equipamiento con la residencia como en otros momentos se



Calificación de suelo.



Organización general (sin carácter normativo).

hiciera a través de un simple mecanismo de sustitución. Sería inútil además tratar de resolver esta integración a través de una retícula de gran tamaño pues sus características —disminución de la relación perímetro-superficie y exigencia por tanto de un gran fondo de edificación, escasa superficie viaria y necesidad de prever para el aparcamiento otras soluciones que su mera inclusión en las calles, etc.— nos remiten inmediatamente a modelos urbanos de más alta densidad que los que la Ley permite.

Se hacía necesario por tanto que la retícula —o mejor dicho la trama, puesto que en ella existe ya un proyecto de llenos y vacíos— contuviera resueltos los problemas fundamentales de ubicación del equipamiento y la residencia, optando por agrupar cantidades residenciales considerables —1.300 viviendas aproximadamente en manzanas de 88 x 42 m. y 42 x m. allí donde el comercial ocupa la planta baja— y situar entre ellas, relacionándolas, manzanas de 114 x 88 destinadas a equipamiento. Aún así ha sido preciso situar en los bordes del Plan gran parte de las dotaciones cuya concentración asegura un mejor uso, como en las zonas deportivas o verdes, e incluidas en estas la superficie necesaria para el “equipamiento

social comunitario” de ejecución siempre incierta. Así, apoyando a las vías perimetrales, adquieran éstas un valor de centralidad —un nivel de servicios— que difícilmente ninguna otra zona de la periferia puede asegurar.

El orden geométrico que se configura a través de las manzanas residenciales, las de equipamiento, las calles de 28 y 12 metros, no se alterará por las preexistencias —camino, acequias o la topografía del terreno en este caso casi llano— generando sus propios límites y apareciendo por tanto como una figura con identidad propia. Quedan fuera de esta ordenación el Centro de Distrito y un grupo de viviendas próximas a la carretera Brenes en los que lo acotado de su tamaño permite establecer una relación más directa entre parcelas y tipo edificatorio.

La ordenación propuesta permite de otra parte la independencia entre los procesos de urbanización y edificación por lo que podrán darse como fenómenos simultáneos o independientes, siendo posible tanto acometer promociones de gran envergadura en las que urbanización y edificación serán un mismo momento, como realizar previamente las obras de urbanización para sobre las parcelas edifica-

bles resultantes ya plenamente solares ejecutar operaciones de menor tamaño, incluso inferiores a la manzana. Como bien dice R. Moneo y M. Solá respecto a su proyecto del Actur de Vitoria, “preparar el terreno para poder realizar la geometría definida en el plano —en una palabra, urbanizar— vuelve a ser, en este proyecto el objetivo principal a partir del cual se quiere construir la ciudad”.

El punto a considerar será el grado de definición formal que las ordenanzas imponen en las edificaciones residenciales o dicho de otro modo, cual sea el grado de libertad a la hora de redactar los proyectos de edificación y cuales los aspectos que ya vienen determinados por el Plan Parcial.

La necesidad de materializar el trazado impone dos condiciones a la edificación residencial: una relativa homogeneidad de alturas (cuatro plantas máximo) y el respeto a las alineaciones que lo son tanto de la calle como de la edificación, si bien, se podrán producir cambios tales como chaflanes en las esquinas o tranqueos con formación de jardines particulares de las viviendas de planta baja. Estos cambios, sin embargo, no serán optativos en cada manzana sino objeto de una decisión coordina-

da para cada una de las definidas como “zona de alineaciones homogéneas”, dando lugar a sectores de distinto carácter a lo largo del desarrollo del Plan.

Este último aspecto enlaza ya con los diversos factores que desaconsejan una exhaustiva determinación formal. En primer lugar, la gran extensión del sector y el período relativamente amplio que exigirá la ejecución del Plan hacen desconfiar de cualquier esquema organizativo que ahora pudiera parecer idóneo.

De otra parte, a fin de complementar las densidades —expresadas por la Ley en viviendas por hectáreas— cada manzana ha de incluir un número máximo de viviendas (80 en las manzanas mayores y 48-36 en las pequeñas) mientras la superficie de las mismas puede variar según la conveniencia del mercado, la política de protección oficial o los diversos promotores que puedan intervenir en el sector. Esto supone que la edificabilidad de la manzana puede variar sustancialmente según la superficie elegida para las viviendas. El fondo de edificación de la manzana y por tanto el tamaño y la forma del espacio interior serán variables, las dimensiones que al permanecer libres permitirán la versatilidad de los pro-

gramas de viviendas, constituyéndose así en garantía de viabilidad final del Plan.

De otra parte, el Plan insiste en la conveniencia de que los espacios libres interiores a la edificación se privatizen en la medida de lo posible como garantía de uso y mantenimiento de los espacios públicos y dentro de aquel esfuerzo por conseguir un aprovechamiento residencial máximo del suelo. Sin embargo, la tendencia a primar lo comunitario sobre lo privado que un tanto ingenuamente convierte en avanzada cualquier opción de diseño que en ella se base, actuará en contra de la pretensión que el Plan incluye. De hecho, esta situación se hace presente hoy desde la desmesura de algunos de los estándares a que la Ley obliga —¿y quién se atrevería hoy a defender una reconsideración a la baja de estas previsiones en función del valor prioritariamente residencial de la ciudad, especialmente en la periferia, o bien, un aumento de las densidades en pro de reconducir los costes de urbanización desde el despilfarró a la modestia?— hasta aspectos mucho más particulares como la asunción de los patios de manzana desde lo que al fin y al cabo son —un servicio— a germen organizativo y base de la composición; más

aún en una ciudad como Sevilla, rica en ejemplos históricos de patios de uso común y donde por tanto es más fácil que la trasposición de modelos se produzca automáticamente, avalada por aquella manera de pensar que apuesta por la continuidad tipológica local a lo largo de la historia.

Del tamaño de la manzana, del número de viviendas a incluir y de las prescripciones que las ordenanzas contienen se deducen unas organizaciones, que aunque se dibujan no tienen carácter normativo, quedan por tanto como demostración última de la capacidad de las manzanas para albergar los programas que el Plan les asigna, pero no hipotecarán la forma final ni limitarán las reflexiones en otros sentidos que sobre las mismas puedan hacerse. Aún así, una serie de decisiones —las que más directamente atañen a lo urbano, al carácter general de la zona en que se trabaja— ya han sido tomadas. El sector, aún sin estar siquiera urbanizado, posee una imagen formal en la manera que la tienen en la ciudad otras partes ya consolidadas.