

Expediente: 125/2024

AP-59-2024 a AP-65-2024  
AP-60-2024  
CAF

El Excmo. Sr. Alcalde, y por delegación, la Directora General de Arbolado y Parques y Jardines, con fecha 26 de febrero de 2024, se ha servido decretar lo siguiente:

**“ÚNICO.-** Autorizar el apeo de un ejemplar de *Eucalyptus camaldulensis* con ID 97, situado en el Distrito Los Remedios, en los Jardines de Manuel Arellano (AP-60-2024). **MOTIVO DEL APEO:** Incompatibilidad con obra. Se solicita autorización para proceder al apeo de un ejemplar de *Eucalyptus camaldulensis* id 97, situado en el Distrito Los Remedios, en los Jardines de Manuel Arellano, a causa de la ejecución de las obras de rehabilitación y ampliación de edificios en Altadis, que interfiere de manera ineludible con la posición arbolada, su área crítica de anclaje radicular y copa, comprometiendo irreversiblemente la estabilidad mecánica, la integridad estructural y la viabilidad fisiológica y funcional del árbol. El ejemplar forma parte de una alineación de eucaliptos muy próxima al lindero de la parcela de Altadis, situado a una cota superior (unos 2,30 m por encima), junto al muro de contención de tierras que salva el desnivel existente entre la mencionada parcela y los jardines municipales. Las obras de construcción de un edificio de uso terciario de nueva planta, denominado Rama-3 (que constará de 1 planta bajo rasante y 6 plantas sobre rasante (baja + 5) y la conexión entre el nuevo paseo fluvial y los Jardines Manuel Arellano (para lo cual será necesario salvar la diferencia de cota existente), provocarán afecciones e interferencias insalvables con el ejemplar. El informe presentado por Bernabéu Ingenieros adjunto a esta solicitud, indica los detalles constructivos y la incompatibilidad ineludible de los trabajos con la posición arbolada. Puesto que la ejecución del proyecto no es compatible con la posición del ejemplar, y que no existen alternativas viables para preservar el árbol afectado, se justifica la solicitud de apeo por criterios **INCOMPATIBILIDAD CON LA OBRA** y atendiendo a los criterios de renovación/gestión del arbolado en los jardines y en la parcela Altadis según proyecto de Urbanización Exterior nº de registro 202308700070625 e informe presentado por el paisajista Gustavo Marina, adjunto. **ESTADO GENERAL:** Ejemplar de *Eucalyptus camaldulensis* que forma parte de una alineación de ejemplares de la misma especie, en el interior de una zona ajardinada. Presentan una situación y estado general muy similar entre ellos, aunque cabe señalar que en algunos se observan sintomatología de la enfermedad Mundulla Yellows. Recientemente, tras el paso de la borrasca Bernard el 22 de octubre, se produjo el vuelco radicular de dos eucaliptos pertenecientes a la alineación hacia el exterior del jardín y numerosas fracturas de ramas.

Ayuntamiento de Sevilla  
Plaza Nueva, 1  
41001 Sevilla  
+34 955 010 010  
www.sevilla.org

Código Seguro De Verificación	eoyn11dnVZbp7CFGTrIh9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Rodríguez Zulategui	Firmado	26/02/2024 09:40:13
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eoyn11dnVZbp7CFGTrIh9w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eoyn11dnVZbp7CFGTrIh9w==</a>		



*Este hecho ha dado lugar a una desadaptación en los árboles que forman parte de la alineación, por lo que se ha requerido una actuación de poda de reestructuración de manera conjunta, con el objetivo de optimizar la disposición aerodinámica de la alineación. Árbol dominado por los ejemplares contiguos, resultado del desarrollo de un rebrote de cepa. **OBSERVACIONES:** Modificación de condiciones de suelo por construcción de vía de conexión del Paseo Fluvial-Jardines Manuel Arellano y edificio Rama 3. Interferencia ineludible de la posición arbolada con la obra de construcción del edificio Rama 3. Los daños que pueden generarse a nivel radicular dada la interferencia de la posición con las obras previstas, tienen capacidad de mermar de forma inmediata la estabilidad del ejemplar. La edad relativa, estado, posición, tamaño y porte del ejemplar hacen considerar inviable su trasplante”.*

Lo que notifico para su conocimiento y oportunos efectos.

En Sevilla, a la fecha indicada en el pie de firma del presente documento.  
El Jefe del Servicio Administrativo de Parques y Jardines

**SRA. JEFE DEL SERVICIO DE PARQUES Y JARDINES**

Ayuntamiento de Sevilla  
Plaza Nueva, 1  
41001 Sevilla  
+34 955 010 010  
www.sevilla.org

<b>Código Seguro De Verificación</b>	eoynd1dnVZbp7CFGTrIh9w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Pablo Rodriguez Zulategui	<b>Firmado</b>	26/02/2024 09:40:13
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/2
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eoynd1dnVZbp7CFGTrIh9w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eoynd1dnVZbp7CFGTrIh9w==</a>		



**SOLICITUD DE APEO DE ARBOLADO (AP-60-2024) PARTE 1ª**  
**MOTIVO: INCOMPATIBILIDAD CON OBRA**

**Código: AP-60-2024**

**Ubicación: Jardines de Manuel Arellano**

**Excmo. Sr.**

Por la presente se solicita autorización para proceder al apeo de un ejemplar de *Eucalyptus camaldulensis* id 97, situado en el Distrito Los Remedios, en los Jardines de Manuel Arellano, a causa de la ejecución de las obras de rehabilitación y ampliación de edificios en Altadis, que interfiere de manera ineludible con la posición arbolada, su área crítica de anclaje radicular y copa, comprometiendo irreversiblemente la estabilidad mecánica, la integridad estructural y la viabilidad fisiológica y funcional del árbol.

El ejemplar forma parte de una alineación de eucaliptos muy próxima al lindero de la parcela de Altadis, situado a una cota superior (unos 2,30 m por encima), junto al muro de contención de tierras que salva el desnivel existente entre la mencionada parcela y los jardines municipales.

Las obras de construcción de un edificio de uso terciario de nueva planta, denominado Rama-3 (que constará de 1 planta bajo rasante y 6 plantas sobre rasante (baja + 5) y la conexión entre el nuevo paseo fluvial y los Jardines Manuel Arellano (para lo cual será necesario salvar la diferencia de cota existente), provocarán afecciones e interferencias insalvables con el ejemplar. El informe presentado por Bernabéu Ingenieros adjunto a esta solicitud, indica los detalles constructivos y la incompatibilidad ineludible de los trabajos con la posición arbolada.

**Puesto que la ejecución del proyecto no es compatible con la posición del ejemplar, y que no existen alternativas viables para preservar el árbol afectado, se justifica la solicitud de apeo por criterios INCOMPATIBILIDAD CON LA OBRA y atendiendo a los criterios de renovación/gestión del arbolado en los jardines y en la parcela Altadis según proyecto de Urbanización Exterior nº de registro 202308700070625 e informe presentado por el paisajista Gustavo Marina, adjunto.**

**Se informa por tanto, en cumplimiento del acuerdo del pleno de fecha 15 de diciembre de 2005. Se aporta ficha de evaluación visual y fotografía.**

**Sevilla a 19 de febrero de 2024**

**PlanVe**  
con ve de verde

Firmado digitalmente por:  
Lourdes Fernández González

Ubicación: Sevilla  
Fecha: 2024.02.23  
09:30:02 +01'00'

**Colegiada nº 1260, Colegio ITA de Andalucía Occidental**

**SOLICITUD DE APEO DE ARBOLADO (AP-60-2024) PARTE 2ª**  
**MOTIVO: INCOMPATIBILIDAD CON OBRA**

- 1. FECHA:** 19 de febrero de 2024
- 2. SITUACIÓN:** Jardines de Manuel Arellano
- 3. DISTRITO:** Los Remedios
- 4. ESPECIE:** *Eucalyptus camaldulensis*, id 97
- 5. P.C. (c.m):** 98
- 6. ALTURA (m):** 10
- 7. ALCORQUE (m):** Parterre corrido césped
- 8. LATITUD DE ACERADO(m):**
- 9. LESIONES GRAVES:**
  - Ejemplar procedente de un rebrote de cepa con brotaciones escasamente desarrolladas.
  - Árbol dominado por los ejemplares contiguos.
  - Maderas vistas por cortes realizados al eliminar ramas de diferentes calibres rotas durante las últimas borrascas.
- 10. ESTADO GENERAL:**
  - Ejemplar de *Eucalyptus camaldulensis* que forma parte de una alineación de ejemplares de la misma especie, en el interior de una zona ajardinada. Presentan una situación y estado general muy similar entre ellos, aunque cabe señalar que en algunos se observan sintomatología de la enfermedad Mundulla Yellows. Recientemente, tras el paso de la borrasca Bernard el 22 de octubre, se produjo el vuelco radicular de dos

**eucaliptos pertenecientes a la alineación hacia el exterior del jardín y numerosas fracturas de ramas. Este hecho ha dado lugar a una desadaptación en los árboles que forman parte de la alineación, por lo que se ha requerido una actuación de poda de reestructuración de manera conjunta, con el objetivo de optimizar la disposición aerodinámica de la alineación.**

- **Árbol dominado por los ejemplares contiguos, resultado del desarrollo de un rebrote de cepa.**

#### **11.OBSERVACIONES:**

- **Modificación de condiciones de suelo por construcción de vía de conexión del Paseo Fluvial-Jardines Manuel Arellano y edificio Rama 3.**
- **Interferencia ineludible de la posición arbolada con la obra de construcción del edificio Rama 3.**
- **Los daños que pueden generarse a nivel radicular dada la interferencia de la posición con las obras previstas, tienen capacidad de mermar de forma inmediata la estabilidad del ejemplar.**
- **La edad relativa, estado, posición, tamaño y porte del ejemplar hacen considerar inviable su trasplante.**



## 12. FOTOGRAFÍA:



*Vista general del ejemplar con id 97*

### 13. PLANO SITUACIÓN:



*Localización del ejemplar id 97*



*Solape de la ubicación del árbol con las obras proyectadas*



BERNABEU  
INGENIEROS

**PROYECTO DE EJECUCIÓN DE  
REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS  
PARA USOS TERCIARIOS (RAMA 1, 2 y 3)**

ANTIGUA FÁBRICA DE TABACOS DE SEVILLA  
CALLE JUAN SEBASTIÁN ELCANO Nº 3. SEVILLA

**NOTA SOBRE LAS INTERFERENCIAS Y  
AFECCIONES DE LOS ÁRBOLES DE LOS  
JARDINES MANUEL ARELLANO SOBRE  
LAS INTERVENCIONES PREVISTAS**

19 de febrero de 2024

## 1 OBJETO

La presente nota tiene por objeto:

1. Describir y explicar brevemente las obras e intervenciones previstas en las proximidades del lindero sur de la parcela de la antigua Fábrica de Tabacos Altadis de Sevilla, colindante con los jardines municipales Manuel Arellano, con motivo de las obras de construcción de un edificio de uso terciario de nueva planta, denominado Rama-3.
2. Exponer las afecciones e interferencias ineludibles entre los ejemplares de *Eucalyptus* de gran porte existentes en el parque colindante y las obras e intervenciones previstas, y establecer en consecuencia las recomendaciones y actuaciones que se estiman más convenientes al respecto, teniendo en cuenta la incompatibilidad de los árboles con las obras proyectadas.

## 2 ANTECEDENTES

En la parcela de la antigua Fábrica de Tabacos Altadis de Sevilla está prevista la construcción y rehabilitación de distintos edificios, junto con las correspondientes obras de urbanización interior. La parcela linda por su lado sur con los jardines Manuel Arellano, situados a una cota superior (unos 2,30 m por encima). Entre la parcela de Altadis y el parque existe un muro de contención de tierras, que salva el desnivel existente.

Dicho muro, construido en fábrica de ladrillo, se encuentra en un estado de conservación bastante precario, y presenta desplomes hacia el interior de la parcela. Ya en su día tuvo que ser apuntalado estructuralmente mediante una serie de contrafuertes dispuestos hacia el interior de la parcela de antigua Fábrica de Tabacos, con objeto de afianzarlo y evitar su caída.





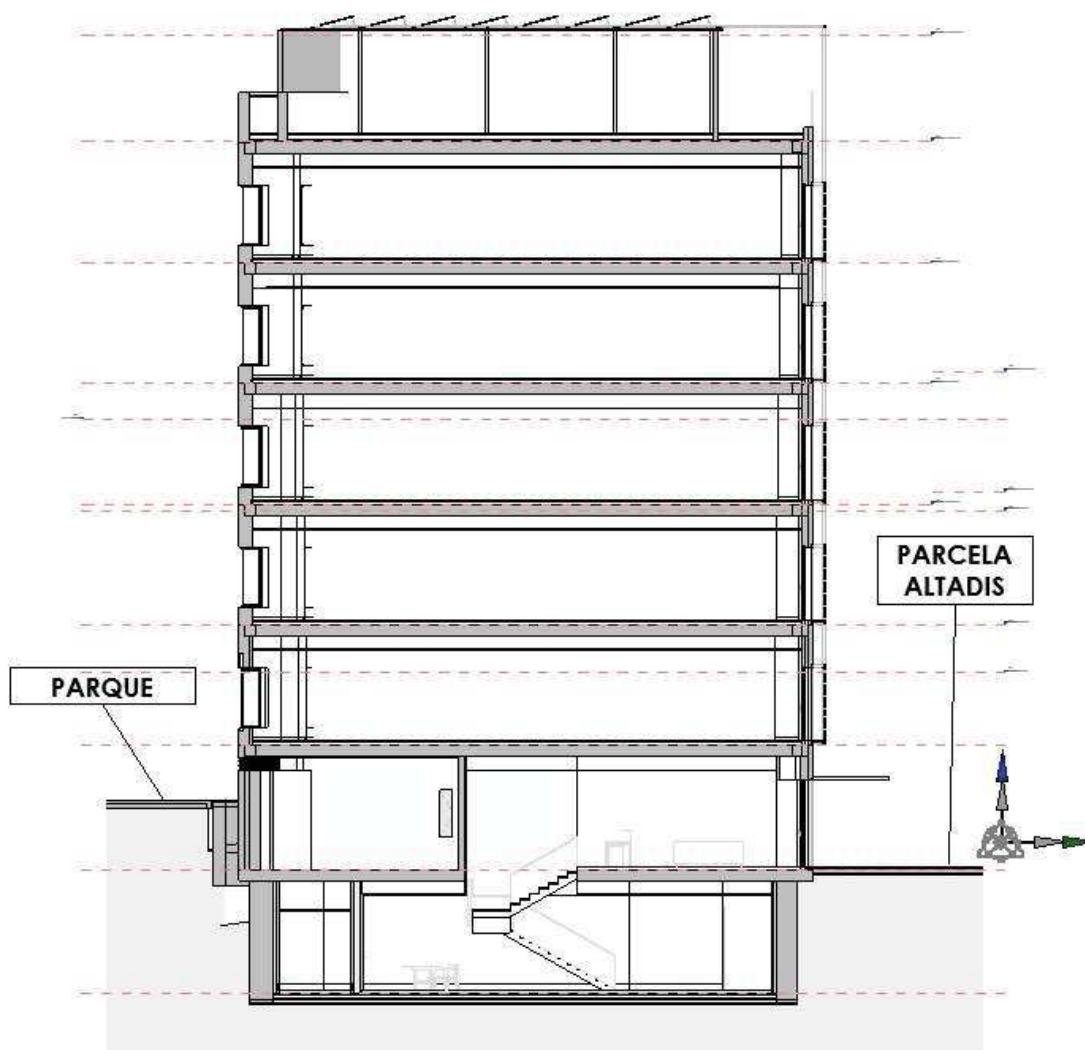
*Fotografías del estado actual del muro de contención de los jardines Manuel Arellano y sus contrafuertes*

El parque Manuel Arellano cuenta además con una serie de eucaliptos de gran porte, muy próximos al lindero con la parcela de Altadis, y cuyas ramas sobrevuelan por encima de esta. En el mes de octubre de 2023, dos de estos árboles se cayeron hacia el interior de la parcela de Altadis.

### 3 DESCRIPCIÓN DE LAS INTERVENCIONES Y ANÁLISIS DE LAS INTERFERENCIAS CON LOS ÁRBOLES DEL PARQUE

#### 3.1 Proximidad de los árboles al edificio Rama-3

En el extremo sureste de la parcela de la antigua Fábrica de Tabacos Altadis de Sevilla está prevista la ejecución de un edificio de uso terciario, denominado Rama-3, que constará de 1 planta bajo rasante y 6 plantas sobre rasante (baja + 5). Este nuevo edificio se adosa por su fachada sur al lindero de la parcela, medianero con los jardines públicos municipales Manuel Arellano.



*Sección transversal del edificio Rama-3, en el que se puede apreciar su situación medianera con el parque existente*

Como se puede apreciar en las siguientes fotografías, los eucaliptos del parque, situados muy próximos al lindero de la parcela de Altadis, y cuyas ramas vuelan hacia el interior de la misma, interfieren ineludiblemente con las labores de construcción del edificio Rama-3, al estar este adosado por el sur al lindero con el parque, imposibilitando su construcción.





*Fotografías de los árboles del parque y su situación muy próxima al límite con la parcela de Altadis. Se observa como las ramas de los árboles invaden la parcela de Altadis, imposibilitando las labores de construcción del edificio Rama-3*

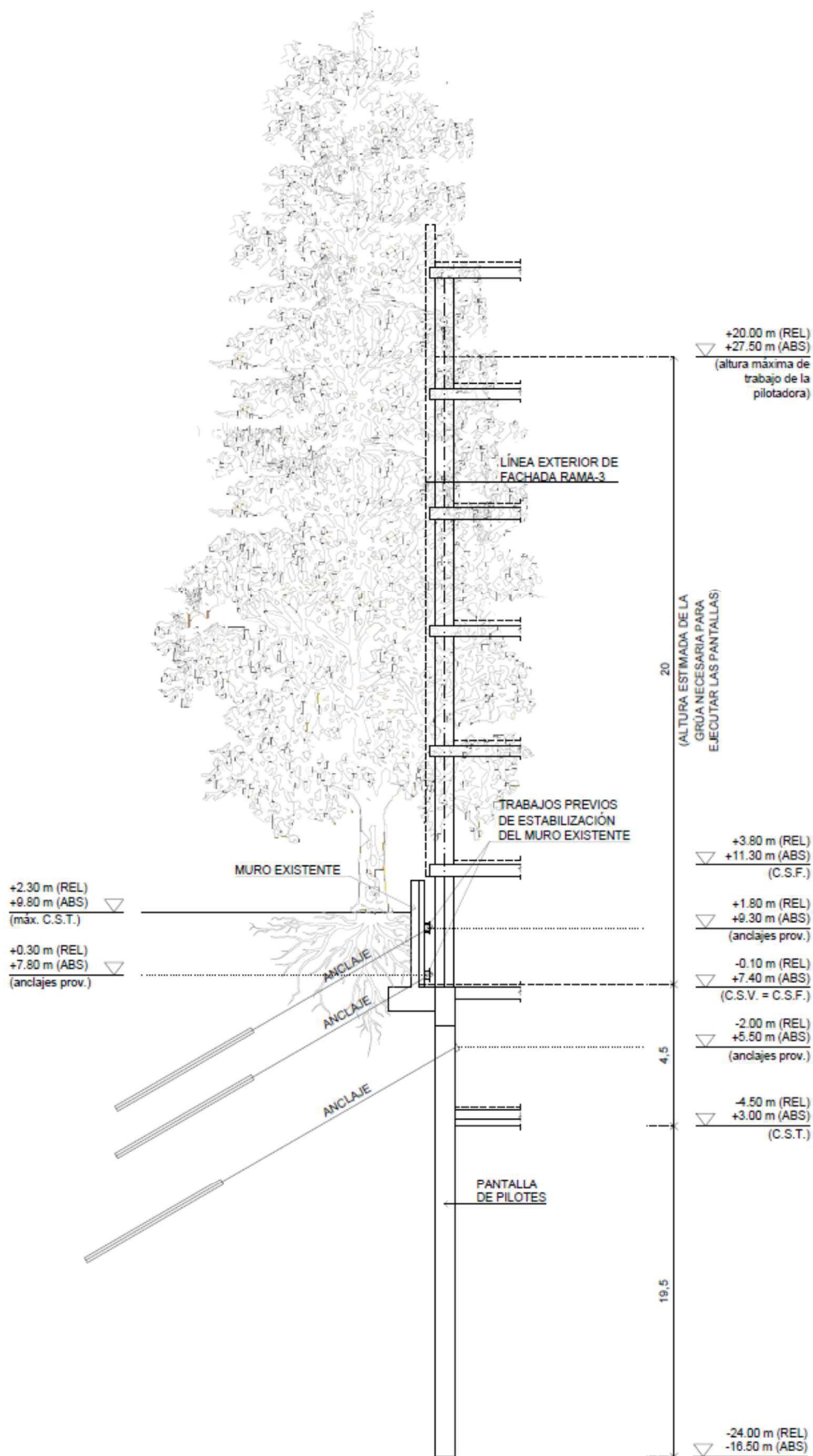
### 3.2 Eliminación de los contrafuertes del muro

Para poder acometer las obras del nuevo edificio Rama-3, resulta imprescindible eliminar los contrafuertes del muro que linda con el parque, por lo que será necesario estabilizar éste antes de empezar con el resto de trabajos. Para ello, se prevé la ejecución de un entramado de perfiles metálicos, o de un muro de hormigón trasdosado por delante del actual, con dos líneas de anclajes al terreno para controlar y evitar su posible vuelco y/o deslizamiento.

Una vez estabilizado de esta manera el muro de ladrillo, se podrá proceder con la ejecución de la contención del edificio. Esta consistirá en pantallas de pilotes de hormigón armado, de unos 24,00 m de profundidad medidos desde la rasante actual del terreno en la parcela de Altadis. La altura de la maquinaria necesaria para excavar, armar y hormigonar los tramos o bataches del muro pantalla se estima en unos 20 m desde la rasante actual del terreno. Por lo tanto, la posición de los árboles existentes impide el funcionamiento de la maquinaria encargada de ejecutar el sistema de contención requerido para la realización de la obra prevista.

Tras la ejecución de las pantallas de contención, de la cimentación, y de los forjados de sótano -1 y planta baja del edificio, se levantará un nuevo muro de contención de hormigón por delante del muro de ladrillo actual, en continuidad con la pantalla de pilotes previamente ejecutada.

A continuación, se incluyen un esquema en sección de la solución anteriormente descrita, para su mejor comprensión.



Sección tipo del edificio y su sistema de contención. Se aprecia cómo el vuelo de los árboles hacia el interior de la parcela imposibilita los trabajos previstos

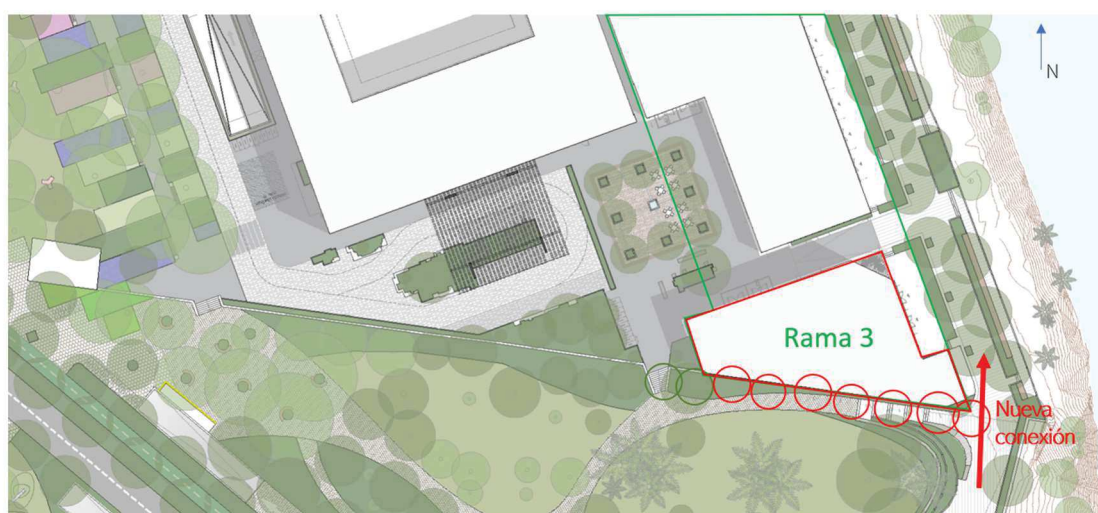


Las labores de estabilización del muro de ladrillo necesarias para poder eliminar con seguridad los contrafuertes, así como la ejecución de la contención del sótano del edificio, precisan del empleo de maquinaria pesada y de gran altura, que al tener que trabajar adosada al lindero con el parque, interfiere ineludiblemente con los ejemplares de *Eucaliptus* situados en la esquina noreste del parque.

### 3.3 Conexión entre el paseo fluvial y los jardines Manuel Arellano

Entre el edificio Rama-3 y el río Guadalquivir, está prevista la conexión entre el nuevo paseo fluvial y los jardines, para lo cual será necesario salvar la diferencia de cota existente.

Esta intervención implica la demolición de una zona del muro de contención existente, y la creación de escaleras y rampas que salven el desnivel actual, por lo que los árboles situados directamente en la huella de la conexión deberán ser retirados para permitir su ejecución, ya que interfieren y resultan incompatibles con las obras previstas.



○ Posición árboles incompatibles con la ejecución de la obra

*Planta general en la que se aprecia interferencia de los árboles existentes con la nueva obra y con la conexión entre el paseo fluvial y los jardines Manuel Arellano.*

## 4 CONCLUSIONES

En base a todo lo expuesto anteriormente, se considera necesario proceder a la retirada de los ejemplares de *Eucaliptus* con id 92, 97, 99, 103, 108, 110 y 115, situados en la esquina noreste de los Jardines Manuel Arellano, resumiéndose a continuación los principales motivos:

1. Los árboles se encuentran muy próximos al lindero de la parcela de Altadis, y su posición resulta incompatible con las obras previstas de construcción del edificio Rama-3, que se adosa al lindero con el parque.
2. Las labores de estabilización necesarias para poder eliminar con seguridad los contrafuertes del muro que separa la parcela de Altadis del parque, así como las obras de contención a realizar, precisan del empleo de maquinaria pesada y de gran altura, que interfiere ineludiblemente con los ejemplares de *Eucaliptus* indicados. Destacar en ese sentido que la zona prevista de intervención coincide con el tramo del muro con mayor número de contrafuertes, tal y como se aprecia en la imagen a continuació. Estos contrafuertes fueron añadidos posteriormente para asegurar la estabilidad del muro, y la ejecución de la obra prevista requiere su eliminación.



*Vista general del muro existente con contrafuertes, que deben eliminarse para la ejecución de la obra prevista.*

3. La conexión prevista entre el nuevo paseo fluvial y los jardines Manuel Arellano implica la demolición de una zona del muro de contención existente, y la creación de escaleras y rampas que salven el desnivel actual. Los árboles situados directamente en la huella de esta conexión deberán ser retirados para permitir su ejecución, ya que interfieren y resultan incompatibles con las obras previstas.

Fdo.: Alejandro Bernabeu Larena  
Dr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 15.753

Firmado por \*\*\*3174\*\* ALEJANDRO BERNABEU  
(R: \*\*\*\*7983\*) el día 22/02/2024 con un  
certificado emitido por AC  
Representación



# PAISAJISMO PARA EL COMPLEJO VERA DEL GUADALQUIVIR

Gustavo Marina Moreno  
GMPaisajistas

El proyecto de la Fábrica de Tabacos de Sevilla es una intervención integral, contemporánea y funcional.

**Integral.** Pues actúa de forma global sobre el espacio, atendido a las diferentes capas que lo conforman.

**Contemporánea.** Con arquitectos de reconocido prestigio, conceptos actuales, técnicas punteras y materiales de vanguardia.

**Funcional.** Porque atiende necesidades de la ciudad de Sevilla y en especial del barrio de los Remedios.

Además de la recuperación, apertura y mejora del recinto de la Fábrica de Tabacos de Sevilla. El proyecto comprende la mejora en todo el perímetro de la Fábrica, las calles Juan Sebastián Elcano y Pierre de Coubertin, la revisión de los jardines públicos situados al sur del complejo junto a la rotonda de las Cigarreras. Además, se crea un nuevo paseo fluvial, a la vera del Guadalquivir, que permita acercarse de forma tranquila al río.

La Fábrica de Tabacos ha sido, históricamente, una barrera para Los Remedios. Una frontera al río tangible en forma de muro y valla. El proyecto elimina el muro físico y mental. Despliega una gran puerta al conjunto arquitectónico y abre una nueva ventana al Guadalquivir. Un lugar que siempre había estado cerrado y que ahora se cede a la Ciudad.

Representa una oportunidad para un Barrio de estructura compacta. Un proyecto que renueva el ámbito con espacios abiertos y con nuevas zonas verdes públicas. Se ha diseñado también una plaza cívica que invita al encuentro tranquilo y la conversación entre vecinos.

La actuación aporta a los Remedios aproximadamente 12.000m<sup>2</sup> de superficie ajardinada dentro del Barrio. Incrementa la ratio de m<sup>2</sup> de zona verde por habitante en un entorno menor a 20 minutos de desplazamiento para los vecinos de los Remedios.

El carácter del paisajismo es claramente **abierto**. Las zonas verdes son permeables, las aceras se ensanchan y las visuales se alargan. La vegetación arbórea utilizada es por una parte la propia del espacio y por otra las especies recomendadas en el Plan

Director de Arbolado Urbano de Sevilla. Uno de los objetivos principales es contar con arbolado de sombra.

Inicialmente, el espacio total intervenido contaba con 335 árboles. Tras el estudio realizado sobre el arbolado para observar el estado de estos y su vitalidad con el proyecto, se mantienen 224 unidades. El proyecto planta 274 árboles nuevos, alcanzando un total de 498 árboles.

Contamos con el estudio de arbolado realizado por Plan V, magnífico documento que evidencia el estado del arbolado. Está realizado en noviembre de 2022 y se espera un nuevo informe actualizado.

Las zonas verdes públicas contarán con el mobiliario urbanos adecuado y accesible, nuevas zonas de juegos infantiles y equipamientos saludables y áreas de esparcimiento canino.

### **LA PLAZA CÍVICA**

**La plaza cívica** frente a la capilla de las Cigarreras será un gran punto de encuentro para la ciudadanía. El edificio Cubo, además, se levanta mediante una apertura central, haciendo crecer la plaza y conectando el proyecto desde diferentes puntos. La zona cercana a la capilla conserva su doble alineación de arbolado y se crean áreas de descanso.

### **EL PASEO FLUVIAL**

**El paseo fluvial** es un recorrido intermedio desde la pasarela peatonal al parque. Se trata de un trazado arbolado con un mirador al río. Permite pasear entre árboles, comer en una terraza o simplemente sentarse a observar. Se actúa podando el arbolado y limpiando el talud del cauce, creando una nueva ventana la Guadalquivir.

### **PARQUES**

Los jardines al sur, **jardines de Manuel Ferrand y de Manuel Arellano**, eliminan sus setos actuales y se abren para dar profundidad y seguridad. Se mantiene una zona de perros y se crean praderas para juego y eventos. Aparecen nuevas dotaciones como una pista deportiva multiuso y equipamiento de calistenia.

Gran parte de la superficie está arbolada., con una buena cobertura foliar.

## **LOS JARDINES SENSORIALES**

Los jardines sensoriales articulan un espacio intermedio entre la compacidad de Los Remedios y la amplitud de los jardines de la Fábrica de Tabacos. Se trata de una acera amplia que se abre al jardín y un jardín que forma parte de la calle.

## **LA CALLE JUAN SEBASTIÁN ELCANO**

La calle Juan Sebastián Elcano forma parte de esta gran intervención. Se reordena el tráfico rodado con la nueva calzada, plazas de aparcamiento amplias y pasos de peatones con arbolado de sombra.

## **LA CALLE PIERRE DE COUBERTIN**

La calle Pierre de Coubertin quedará a mismo nivel de la acera en toda la intervención, uniendo así los dos parques actuales. También tendrá aparcamiento de gran calidad y arbolado.

## **EL CARRIL BICI**

La propuesta ha tenido en cuenta el trazado del carril bici, que ahora continuará por la calle Juan Sebastián Elcano para conectar con la Plaza de Cuba.

**Un proyecto Ilusionante, capaz de transformar un área que estaba congelada y llevarla a un espacio de modernidad, conexión y equipamientos. En definitiva, un paisajismo abierto, permeable y contemporáneo.**



Firmado por \*\*\*4266\*\*  
GUSTAVO MARINA (R:  
\*\*\*\*8838\*\*) el día 23/02/2024  
con un certificado emitido por  
AC Representación

### **Gustavo Marina Moreno**

Ingeniero T. Agrícola Colegiado: 2238.  
Asociado Asoc. Española Paisajistas nº 1563

Gustavo Marina es socio de:



Asociación Española de Paisajistas



Asociación Española de Arboricultura



Asociación Española de Parques y Jardines Públicos