

LOS MIL MILLONES DEL PRADO

NO hace mucho, el ex alcalde de Sevilla presentó el nuevo replanteamiento que pretende dársele a los terrenos del Prado de San Sebastián, una vez aprobado hace unos meses que en los mismos se instale la nueva Casa Consistorial.

La polémica en torno a los terrenos del Prado tiene muchas facetas que pueden hacer derivarlo hacia la contemplación de una amplia gama de perspectivas. Por ello, y para entrar en la consideración de las mismas, quizá fuera mejor establecer un planteamiento retrospectivo, que adecue el tiempo histórico a la realidad de nuestros días.

En 1944, el Ayuntamiento sevillano decidió enajenar parte de los terrenos del Prado, con objeto de contribuir "eficazmente a la solución del gravísimo problema de la falta de viviendas en Sevilla".

El 12 de diciembre de 1946 se acuerda la ejecución definitiva de las obras, figurando como beneficiaria la Sociedad Inmobiliaria Rústica y Urbana (SAIRU), constituida el 4 de julio de 1946 con un capital social de 20 millones de pesetas, de los que tan sólo serían desembolsados cuatro inicialmente. Ya que tal sociedad venía a solucionar la necesidad urgente de dotar de vivienda a los precisados de ella, lógico es encontrarnos, entre sus principales accionistas, a un florido ramo de integrantes de las fuerzas vivas de la ciudad, tales como Felipe Medina Benjumea, Rodrigo Medina Benjumea, Fernando Medina Benjumea, Javier Benjumea Puigcerver y Pablo Atienza Benjumea, entre otros.

Pocas dudas deben haber respecto a la inquietud social que animaba tal gestión. La intención era clara y se refleja, sin lugar a dudas, en algunos documentos redactados en la época por la citada empresa, en los que se deja constancia de que "era un deber salir al paso de aquella necesidad angustiosa y el Ayuntamiento decide edificar el Prado de San Sebastián, porque su edificación habría de producir un escalonado desplazamiento de las clases pudientes a viviendas de mayor rango y un correlativo alivio para las clases más modestas". La evidencia del fin social que se desprende de lo citado, excusa cualquier comentario.

Y como premio a tan encomiable labor —hay que decir que las viviendas construidas por SAIRU han sido, durante muchos años,

las más lujosas de Sevilla— se concede a dicha empresa derecho de tanteo para el futuro sobre enajenaciones en el resto de las parcelas del Prado, acerca de cuya validez, los técnicos en la materia han desplegado hasta ahora todo un auténtico arsenal de pronunciamientos legales, tratando de clarificar, de alguna forma, si los terrenos del Prado son o no comunales. Es decir, predios sobre los que ha existido un aprovechamiento común o vecinal gratuito. Terrenos comunales éstos que, desde hace

planeada en base a cinco plantas sobre rasante, distribuidas en cinco cuerpos o bloques de construcción, así como siete plantas de sótano, tres de ellas para usos comerciales y las restantes destinadas a aparcamiento. En cuanto a la construcción de las mismas, estas plantas pretenden ser resueltas de un modo unitario, lo que nos lleva a observar que antes de ser iniciada la edificación sobre rasante se hace imprescindible, como es obvio, la construcción de esas siete plantas bajo superficie.

Obvio es decir que tales apreciaciones corresponden a este momento, sin perspectiva alguna de futuro, en cuanto ella se refiera a la incidencia de los precios en el valor de obras.

En principio, ha de considerarse que el posible comprador de tales terrenos, antes de poder iniciar la venta por bloques de la superficie construida, habrá de invertir en la operación cuatro mil quinientos millones de pesetas, lo que haría pensar, en orden a "productividad inmediata", en dos salidas:

a) Excepcionales facilidades por parte del Ayuntamiento para el pago del terreno adquirido, con lo cual, el incentivo de los mil millones puede quedar preterido a una percepción periódica que podría estimarse en el orden de los veinte-veinticinco años. Realicése cálculos y estímesese la erosión del dinero y se llegará a la conclusión de que tan fabulosa —de fábula— cifra lo será entonces en bastante menos dimensión de lo que se pretende hoy ofrecer a la opinión pública.

b) Ostensible rebaja en el primitivo precio del terreno, con cuya solución, la cifra de los mil millones quedaría igualmente reducida a cuantía que la anterior sería —o podría ser— considerada como quimérica.

En cuanto a la financiación de tales obras por parte de ciertos organismos, será conveniente considerar que, al intentarse en los planes que su fin sea netamente comercial, ello restringirá la obtención de créditos oficiales —otorgados en casos semejantes tan sólo por el Banco Hipotecario de España que, como es sabido, no dispone de excesivos recursos—, lo que haría centrar la atención crediticia en las Cajas de Ahorros. En este aspecto, debería decirse que, teniendo en cuenta la base popular que sustenta sus recursos, sería precisamente una medida eminentemente impopular dedicar los mismos a este fin, desatendiendo la vertebración de otros créditos menores que van, indudablemente, a cubrir zonas o economías no contempladas por la Banca privada, que a todas luces, y a la vista de las restricciones que la actual recensión comporta, tampoco debería interesarse en tal financiación, so pena de dejar al descubierto otras zonas prioritarias.

Debemos apreciar también, llegados a este instante, las consecuencias que podrían derivarse al establecerse una fuerte incidencia

Fernando Alvarez Palacios

más de setecientos años, han pertenecido al pueblo de Sevilla y que llegaron a ser veinte veces mayores de lo que configura su realidad de hoy.

¿Cuál es la extensión que ahora queda en el Prado, sometida a la polémica actual, en la que el cabildo local silencia su voz para, sin prisas, pero sin pausas, seguir realizando su proyecto de urbanización, del cual, según muchas voces, pretende sacar un beneficio del orden de los mil millones de pesetas? Tan sólo sesenta y seis mil metros cuadrados, cifra, no obstante, nada despreciable, si se tiene en cuenta el precio que el terreno ha adquirido en los últimos años.

Una pregunta surge a continuación: ¿Puede el Ayuntamiento sevillano considerarse propietario de esa extensa parcela y realizar en la misma los proyectos que estime convenientes, sin informar debidamente al pueblo de Sevilla?

Parece que las intenciones municipales con respecto al futuro del Prado comienzan a perfilarse a partir de la presentación de Avance de Planeamiento de dicha zona, expuesto públicamente en julio de 1973.

Surge, en primer término, la inquietud —y caso de admitirse la edificación proyectada— acerca de la forma de ejecución de la obra,

Cualquier tipo de proyecto que trate de iniciarse, ha de contar con dos pilares básicos en su contemplación. De una parte, saber qué piensa hacerse. De otras, cuánto cuesta su realización. Puesto que en tal sentido, al parecer, no existen módulos básicos hasta el momento, habrá de intentarse un sistema de aproximación, tanto en cuanto ello se refiere al precio de mercado del valor de los solares, como a la repercusión que cada metro cuadrado construido habrá de soportar.

Dejando a un lado —que ya es dejar, y así se reconoce desde este instante— los precios de repercusión de zonas de peatones y servicios, así como las cinco plantas de almacenes y aparcamientos en sótano —ya que comercialmente no soportarían una repercusión de parte de precio del solar—, y de acuerdo con estimaciones locales respecto a zonas de similar entidad, podría establecerse un precio de repercusión por metro cuadrado de local comercial construido sobre rasante del orden de las 5.000 pesetas, 2.500 pesetas para el primer sótano y 1.500 pesetas para el segundo sótano comercial.

Establecidas estas bases, observemos, en el cuadro adjunto, la valoración que globalmente alcanzaría tal superficie construida.

VALOR DE MERCADO DEL SOLAR			
CONCEPTOS	SUPERFICIES m ²	VALORACION ACTUAL Pesetas	TOTALES Pesetas
Sobre rasante	151.801	5.000	759.005.000
Primer sótano	32.476	2.500	81.190.000
Segundo sótano	46.400	1.500	69.600.000
TOTALES	230.677	-	909.795.000



¿Puede el Ayuntamiento considerarse propietario de esa extensa parcela y disponer de ella libremente sin consultar al pueblo de Sevilla?
(Foto: Vista del Prado de San Sebastián.)

especulativa en torno a los terrenos del Prado. Y ello podría darse perfectamente si admitimos que es difícil pensar que la financiación pueda efectuarse, dado a como está planteado el tema, en base a una sola persona o entidad.

Contemplemos a continuación la filosofía que nace de la **necesidad** de establecer centros comerciales en las grandes urbes. Estas necesidades podrían estar determinadas por las siguientes finalidades:

a) Descongestión de los viejos núcleos comerciales. b) Concentración del comercio en un determinado sector. c) Agilización en **tiempos** de adquisiciones. d) Mejora de precios para el público consumidor. e) Mejor economía de escala para las empresas del sector.

Veamos a continuación si precisamente el centro comercial proyectado es el más conveniente para una ciudad como Sevilla, así como si las dimensiones del mismo pueden resultar las más idóneas.

De entrada, deberá decirse que la proximidad con el centro comercial que tradicionalmente funciona en Sevilla no hace pensar que precisamente el Prado sea la zona más apta para la **descongestión** que se pretende, creando, en cambio, problemas de todo tipo que, supongo, a pocos beneficiaría.

Si tenemos en cuenta que la cifra media por establecimiento puede estimarse en Sevilla en el orden de unos 250 metros cuadrados —cifra estimada con cierto exceso— y contemplamos la extensión proyectada en el Prado con

finés netamente comerciales, tendremos que la **previsión** nos ofrece la perspectiva de 1.100 nuevos establecimientos, es decir, un 20 por 100 sobre los ya existentes, o lo que es lo mismo, una cifra igual a la que la **totalidad del comercio de Sevilla precisará de aquí a diez años**. O lo que es idéntico: **Que el Prado podrá absorber todos los establecimientos que necesiten abrirse en la ciudad en los próximos diez años.**

Pensemos que ello haría impracticable la apertura de cualquier tipo de establecimiento en otro lugar de la ciudad que no sea el Prado, so pena de prolongar el número de años indicado. A cualquier persona medianamente crítica le hará pensar esta **excepcional** previsión del porvenir por parte de las primeras autoridades sevillanas.

¿Qué decir con respecto a la planta prevista para nuevos espectáculos? Si estimamos una superficie media de 1.500 metros cuadrados para cada uno de ellos, tendremos la posibilidad de contar en el futuro con 30 nuevos locales en Sevilla. Y dado que actualmente disponemos de 70 salas de espectáculos, entre teatros y cines, quizá podamos pensar que ese incremento de más del 45 por ciento para los próximos años, pueda resultar ciertamente excesivo.

Los centros comerciales, y así viene indicándolo la realidad, han de ser proyectados en el futuro en zonas alejadas de los centros de población, dado que los mismos crean indefectiblemente nuevos **corazones** de vida urbana. ¿Se pretende acaso que el nuevo corazón

de Sevilla sea el Prado de San Sebastián por razones que ahora se ocultan (con todos los problemas que ello conllevaría en cuanto a erosión urbanística del casco antiguo), en una zona donde precisamente se encuentra el único pulmón que le queda a la ciudad —me refiero al Parque de María Luisa— en cuanto a zonas verdes? ¿Se piensa en la productividad de unos terrenos que adquirirán aún mayor **calificación dineraria** tan pronto sea erradicado el cinturón que ahora configura la red de ferrocarril que acogota al barrio de San Bernardo, lo que supondría, al propio tiempo, expectativas de arrasamiento de toda esa zona popular que, **cuidadosamente**, se ha dejado derrumbar a lo largo de los años, para alzar en la misma nuevos y orgullosos mamotretos de una arquitectura pretendidamente moderna, basada en la clásica columna de cemento, por aquello de la plusvalía y el beneficio inmediato y desafortunado?

Abundando en lo anteriormente dicho acerca de la ubicación ideal de los modernos centros comerciales, habrá de indicarse también que, aparte de los ensanchamientos hacia nuevas zonas, esos lugares fuera de los centros urbanos cuentan con el incentivo de la baratura del suelo, lo que hace obviar, en gran medida, la construcción en subsuelo, deviniendo ello en economías, tanto en construcción como en uso. Por otra parte, el planeamiento fuera de los cascos urbanos presupone, al mismo tiempo, una expectativa regional, o al menos provincial, por la utilización y aprovechamiento de

Roger Martín du Gard Los Thibault

*528

1. El cuaderno gris
El reformatorio

*544

2. Estío

*552

3. La consulta
La sorellina
La muerte del padre

*562

4. El verano de 1914

*575

5. El verano de 1914
(continuación)

*579

6. El verano de 1914 (fin)
Epílogo

120 ptas. ejemplar

El libro de bolsillo

Alianza Editorial

En la Feria del Libro
Caseta No. 30

Sólo TWA le ofrece un servicio como éste, en USA.

TWA es la única línea aérea que vuela sin escalas a Nueva York y desde allí a otras 33 ciudades de América.



TWA tiene un servicio de ordenadores, que permite tramitar su tarjeta de embarque, en segundos. Y como Vd. puede llevar consigo su equipaje al avión, puede subir, bajar e ir donde vaya rápida y fácilmente.



TWA es la única línea aérea con una terminal en Nueva York, para uso exclusivo de sus pasajeros. Así, para Vd., el paso de Aduanas es cuestión de minutos.

Y TWA en USA vuela con el avión más cómodo y avanzado del mundo: el L1011. Por tanto puede Vd. relajarse y disfrutar del atento servicio de azafatas de Nueva York, Nueva Orleans, San Luis o San Francisco.



Trans World Service de TWA.

SEVILLA

los mismos de poblaciones vecinas.

El encarecimiento que conllevaría la construcción pretendida por el Ayuntamiento —atención a esas siete plantas de subsuelo, que, aparte de las dificultades de su construcción, encarecería los costes considerablemente—, cuya repercusión, necesariamente, habrá de ir aumentando los costes de utilización, lo que viene a decir lo mismo que **alguien deberá soportarlos**. Y no es difícil adivinar quién es ese **alguien**.

Como conclusión final, podría decirse:

- Que la zona del Prado, mientras no se demuestre lo contrario, es terreno comunal, es decir, **patrimonio del pueblo de Sevilla**.

- Que su utilización, o los planes que traten de establecerse para el futuro, habrían de ser expuestos primero a la consideración de ese propio pueblo, en una encuesta lo suficientemente abierta para que el sentir de la opinión pública fuera verdaderamente conocido.

- Que de aceptarse la pretensión del Ayuntamiento sevillano, habrán de ser aceptadas igualmente las consecuencias que podrán derivarse, principalmente en lo que se refiere a la financiación de tales obras, que, indudablemente, podrán distraer dineros a otros sectores, posiblemente de más prioritaria consideración para la ciudad y sus habitantes.

- Que puede existir el peligro de que sea el propio Ayuntamiento el que se convierta en el mayor especulador de la ciudad.

- Que los evidentes peligros, en cuanto a la ubicación de un centro tan desmesurado para la población sevillana, pueden hacer pensar que la idea no es lo suficientemente atractiva desde ningún punto de vista.

- Que si Sevilla precisa efectivamente un centro comercial de tal calibre, quizá fuera más lógico pensar en una ubicación diferente, tanto en cuanto a que en la zona proyectada provocaría tal cúmulo de problemas, que las hipotéticas ventajas que podría reportar a la ciudad —y a sus moradores— se verían disminuidas a dimensiones francamente irrisorias.

- Que en zonas del extrarradio de la ciudad se proyecta construir varios hipermercados —uno de ellos ya autorizado por el Ayuntamiento sevillano—, con lo cual, aún menos puede comprenderse la **necesidad** de tan monstruoso centro comercial en el Prado.

- Que resulta sumamente aleccionadora la actitud del señor alcalde de Sevilla cuando **reta** a un sector de ciudadanos a la recogida de cien mil firmas para que se llegara a la reconsideración, por parte del Ayuntamiento, de la construcción de ciertas viviendas en la calle de San Fernando y que, a la vista de tan **original actitud**, podría

retarse igualmente al Ayuntamiento a llevar a cabo la obra que proyecta en el Prado cuando tenga el refrendo de cien mil sevillanos, lo que supondría, evidentemente, una auténtica prueba democrática.

El señor Manzano, el pasado día 12, afirmaba que, según el proyecto, se transformaría en un conjunto donde "las edificaciones forman un rectángulo, cuyo interior será una profunda plaza, posiblemente realizada en planos de diversa elevación, y teniendo al fondo un edificio que bien podría ser el destinado a las oficinas generales del Ayuntamiento" ("El Correo de Andalucía", 13-V-1975; ha de decirse que, según rumores recogidos entre técnicos en urbanismo, este nuevo replanteamiento adecuaría una estructura algo diferente al primitivo proyecto, en base a la edificación de edificios laterales a la Casa Consistorial, cuyo estilo y traza, según los que conocen los bocetos realizados —ya se sabe que el barroco o el seudobarroquismo es algo que priva a niveles de hispalense urbe—, podría ser base de discusiones en el futuro. Por otra parte, se dice igualmente que, tras la concesión de esa **plaza abierta a distintos niveles**, posiblemente sería derribada la actual estación de autobuses —para que el conjunto no perdiera en metros cuadrados—, con lo cual, **todo cambiaría para seguir exactamente igual**.

¿No sería más lógico pensar en el agrupamiento, en esa zona privilegiada, de toda la administración pública, más aún si se tiene en cuenta que ya se encuentran en esa zona los nuevos Juzgados y el nuevo Palacio de Justicia, sobre todo si se observa la cercanía de la plaza de España, donde existen dependencias tanto del Gobierno Civil como de la Capitanía General, así como de diversos Ministerios? ¿No sería lógico pensar en esa zona para la instalación del Parque de Atracciones que Sevilla no tiene desde la Exposición del 29, más aún si se considera el gran ascendiente ferial que tales terrenos han tenido durante tantos años? ¿No sería lugar ideal para ese teatro que Sevilla no tiene, para el desarrollo de actividades recreativas y culturales de las que casi carece Sevilla? Piénsese que establezco tales supuestos en base a considerar una utilización de la zona para actividades públicas, es decir, para aprovechamiento de la colectividad sevillana.

Y creo sinceramente que estas soluciones —que quedan apuntadas como diferentes opciones, al margen o junto con todas las que puedan ser ofrecidas por expertos en la materia— serían contempladas con mayor simpatía por ese pueblo sevillano, en definitiva, quien debe ser el que ofrezca la última palabra de lo que quiere para el Prado de San Sebastián. ■ F. A. P. Fotos: IZQUIERDO.

De cualquier forma que mire a los ordenadores...

Los B700 de Burroughs reúnen condiciones exclusivas:

- PRECIO.
- EXPERIENCIA EN ESPAÑA (instalaciones y aplicaciones).
- PROGRAMACION TRANSPARENTE EN COBOL O RPG II.
- PERIFERICOS COMPATIBLES CON MODELOS SUPERIORES.
- DOS IMPRESORAS POR CADA SISTEMA.
- INVERSION INICIAL MINIMA GRACIAS A SU MODULARIDAD.
- CRECEN CON SUS NECESIDADES.

- Memoria 32 a 96 KB.
- Discos 2,3 a 36,8 MB.
- Impresoras 85 a 750 LPM.
- Cinta y/o cassette 1 a 4 estaciones.
- Soporte perforado. Cinta. Tarjetas de 96 y 80 cc.
- Pantallas 1 a 25.
- Teleproceso. Hasta 5 líneas.
- Manejador de documentos unitarios.



BURROUGHS, S. A.

General Dávila, 7 - MADRID
Teléfono 233 60 00