



Proyecto La Terminal: Primera fase del desarrollo del Master Plan del Distrito Urbano Portuario de Sevilla

Los grandes desarrollos puerto-ciudad se juegan su éxito en la manera en que abren su primera etapa. Cuando un waterfront supera varias decenas de hectáreas, y cuando en él conviven logística, patrimonio, paisaje fluvial, vivienda, cultura y nuevas economías, la fase inaugural no puede ser un simple gesto preparatorio: debe ser una condensación demostrativa del proyecto completo. Esa primera pieza es la que fija la percepción pública, la credibilidad institucional, el ritmo político y el interés inversor. Elegirla bien es elegir el punto exacto donde el futuro comienza.

En el Distrito Urbano Portuario de Sevilla (DUP), ese papel lo asume el Proyecto La Terminal, una operación de unas veinte hectáreas situada en el corazón del Muelle de Tablada, sobre una franja histórica de actividad portuaria que, durante décadas, permaneció desconectada de la ciudad. Su nombre, más que una denominación, es una declaración de intenciones: *un lugar donde las cosas llegan y desde donde parten*, donde puerto y ciudad vuelven a tocarse, física y simbólicamente.

La Terminal se concibe como la primera traducción arquitectónica, urbana y social del Master Plan del DUP. En ella se despliegan —por primera vez en clave construida— los principios que han guiado años de análisis y planificación:

- la mezcla equilibrada de usos
- la recuperación productiva del patrimonio portuario
- la movilidad sostenible
- la creación de una identidad compartida entre ciudadanía y puerto

Todo ello concentrado en un conjunto coherente, legible y operativo desde el primer día, que se articula en tres actuaciones diferenciadas: la nueva terminal, la rehabilitación de las naves y tinglados y los espacios públicos que los articulan, y la primera etapa de la nueva avenida de Las Razas y su programa de viviendas y equipamientos.

La nueva terminal de cruceros como interfaz puerto-ciudad

El eje central de esta fase es la nueva terminal de cruceros, un equipamiento multifuncional que actúa como interfaz entre Sevilla y su puerto interior. A diferencia de muchas terminales europeas, diseñadas exclusivamente para flujos turísticos, esta pieza incorpora un programa cívico y cultural que la sitúa dentro de la tradición contemporánea de los *Port Centers*: espacios donde los puertos explican quiénes son, qué hacen y qué papel desempeñan en la economía global y en la vida urbana.

El edificio reunirá dos funciones:

1. Operativa portuaria eficiente, con capacidad para atender escalas crecientes de cruceros fluviales y marítimos.
2. Port Center y Museo del Puerto, donde se articularán programas educativos, expositivos y divulgativos en torno al río, la navegación, el patrimonio industrial y la economía azul. Un nuevo equipamiento cultural de barrio y ciudad con auditorio, biblioteca y espacios para talleres y actividades públicas.

Terminal de cruceros. 7.500 m² para pasajeros, cultura y conocimiento

Terminal de Pasajeros

Museo de la ciudad + Port Center

Auditorio

Biblioteca y Centro de Investigación

Obras: 2026/2029

Inversión total: 3 M€

© EDDEA / Autor del render, 2025.



Esta combinación es inusual en la península y poco frecuente en Europa continental, donde las terminales siguen siendo infraestructuras cerradas, orientadas a procesos internos. En Sevilla, en cambio, la terminal se abre al espacio público y al parque fluvial, reforzando la idea de que el agua es un bien común y un recurso cultural antes que una frontera logística. Es una pieza que explica el río, que cuenta el puerto y que invita a entender el papel de Sevilla en su pasado más brillante como gran puerto de Europa, y lo presenta para su presente y futuro como puerto en el corazón de Andalucía.

Además, su posición estratégica permite inaugurar el primer sistema de espacios libres del DUP: una secuencia de plazas, paseos, zonas verdes y áreas de estancia que conectan la Avenida de Las Razas, el frente fluvial y las naves industriales. Es, en definitiva, la primera vez que la ciudadanía podrá caminar de forma continua desde la ciudad consolidada hasta el

borde del río en este tramo.

Las Naves: patrimonio productivo y cultural reactivado

La segunda pata fundacional del Proyecto La Terminal son las Naves y los Tinglados, dos grandes estructuras industriales protegidas que conservan la morfología característica del Muelle de Tablada. Lejos de ser tratadas como objetos estáticos, se abordan como un ecosistema productivo contemporáneo, capaz de alojar nuevas formas de trabajo y de economía creativa sin perder su carácter estructural.

Recuperación del patrimonio construido de naves y tinglados.

Más de 27.000 m² para co-working, oficinas y espacios creativos, maker district, restauración y ocio.

Obras: 2026/2030

Inversión total: 42 M€

© EDDEA / Autor del render, 2025.



El reto no era menor: adaptar unos contenedores históricos, destinados a funciones logísticas, a los requerimientos técnicos actuales (climatización eficiente, accesibilidad, seguridad, energía renovable, redes digitales avanzadas), sin borrar su identidad portuaria. El resultado es un conjunto de más de 27.000 m² que albergará:

- espacios de coworking y oficinas para empresas de innovación;
- talleres y laboratorios maker con infraestructura para prototipado;
- áreas de producción y diseño;
- espacios de restauración y encuentro asociados a la economía creativa.



La Galería de los Tinglados, uno de los espacios públicos más significativos de la fase 1 de desarrollo del DUP. (© EDDEA / Autor del render, 2025).

La operación combina preservación patrimonial con tecnología de punta: los edificios alcanzarán niveles muy elevados de autosuficiencia energética, con una generación renovable importante en relación a su demanda anual y con sistemas de almacenamiento local para garantizar resiliencia climática. Este enfoque los convierte en prototipos climáticos dentro del DUP y en un caso de estudio relevante para otras ciudades portuarias que buscan activar su patrimonio industrial sin renunciar a la sostenibilidad.

Pero su aportación más importante es programática: las Naves y Tinglados traerán actividad económica *desde el primer día*. El Proyecto La Terminal demuestra así que un puerto puede generar valor contemporáneo sin deshacerse de su pasado.

La vía verde permitirá conectar Heliópolis con el Muelle de las Delicias al norte peatonalmente, facilitando las nuevas fachadas de los tinglados a la ciudad. (© EDDEA / Autor del render, 2025).



Nueva Avenida de Las Razas: donde empieza la vida cotidiana

El tercer pilar de esta primera fase es el frente residencial y hotelero de Las Razas, que incorpora las primeras 300 viviendas —en diversas modalidades, incluyendo alquiler y vivienda social—, dos hoteles y comercio de proximidad. Con esta decisión, el DUP se distancia de otros modelos europeos que posponen la llegada de habitantes hasta fases finales, generando durante años barrios sin vida real.

La vía verde permitirá conectar Heliópolis con el Muelle de las Delicias al norte peatonalmente, facilitando las nuevas fachadas de los tinglados a la ciudad. (© EDDEA / Autor del render, 2025).



En Sevilla se ha optado por poblar desde el inicio. Esto permite un doble objetivo:

- Que el nuevo distrito no sea percibido como una operación exclusivamente portuaria o turística, sino como un lugar cotidiano donde vivir, trabajar, circular, estudiar y pasar tiempo libre. La mezcla residencial, hotelera y comercial aporta densidad, seguridad urbana, flujo económico y diversidad social.
- Que la transformación para abrir las áreas colindantes del sector sur, Heliópolis o la Avenida de Reina Mercedes y su campus de la Universidad de Sevilla y hibridarlas con la trama del puerto se materialice en el primer desarrollo del DUP, con la construcción de esta pieza nueva residencial que está diseñada para que la ciudad deje de darle la espalda a su río en esta zona y vuelva a mirar de cara a la cabecera del estuario del Guadalquivir.

Además, la Avenida de Las Razas es donde se despliega la primera transformación de la movilidad metropolitana. La reconfiguración de la Avenida de Las Razas y la Avenida de Guadalhorce introduce:

- jerarquías de tráfico claras;
- mejores conexiones peatonales y ciclistas;
- nuevas áreas de arbolado y sombra;
- estancias vinculadas al parque fluvial;
- un corredor verde que anticipa la estructura definitiva del DUP.

La movilidad deja de ser un elemento secundario para convertirse en una infraestructura clave que articula puerto, barrio y ciudad.

Una primera fase que revela el ADN completo del proyecto

Lo notable de La Terminal es su condición de síntesis: en ningún momento se presenta como una preparación para desarrollar lo importante más tarde. La Terminal es lo importante:

- porque inaugura el vínculo físico puerto-ciudad,
- porque introduce equipamientos culturales y educativos,
- porque activa patrimonio industrial con usos contemporáneos,
- porque trae empleo y producción desde la primera etapa,
- porque inicia la renaturalización del borde fluvial,
- y porque establece la primera comunidad residente del nuevo distrito.

Cada una de estas piezas detalladas en el artículo explica un fragmento esencial del DUP completo. Al combinarlas, el proyecto se vuelve comprensible incluso para quien nunca haya leído un documento técnico. El Proyecto La Terminal convierte el master plan —un marco estratégico ambicioso, extenso y complejo— en algo tangible, visible y vivible. Y, al hacerlo, establece el tono de lo que vendrá después: un puerto que deja de vivir de espaldas a Sevilla y una Sevilla que reconoce el valor contemporáneo de su puerto.

En definitiva, el Proyecto La Terminal es un microcosmos construido del Distrito Urbano Portuario. Aquí confluyen ciencia, arte, educación, turismo, vivienda, patrimonio, paisaje, economía y movilidad. Y es precisamente esta convivencia, intensa y variada, la que tiene capacidad de comunicar al mundo que el DUP es mucho más que una transformación urbana: es un cambio cultural profundo sobre cómo una ciudad interior se relaciona con su puerto, su río y su propio futuro.



El Proyecto La Terminal del Puerto de Sevilla. (© EDDEA / Autor del render, 2025).

IMAGEN INICIAL | *La nueva terminal de cruceros, junto al hotel y las nuevas viviendas de la Avenida de las Razas, que conforman el nuevo distrito «La Terminal» del Puerto de Sevilla. (© EDDEA / Autor del render, 2025).*



NOTAS

[1] AIVP, Port-City Interface Reloaded (2020).

[2] EDDEA, Planes de energía y sostenibilidad del DUP (2024).

[3] PMUS Sevilla 2030, Ayuntamiento de Sevilla.

REFERENCIAS

AIVP (2019). Guidelines for Port-City Development.

Autoridad Portuaria de Sevilla (2023). DUP Master Plan Documentation.

EDDEA (2024). La Terminal - Phase 1 Development Strategy.

Hoyle, B. (2018). Waterfronts Revisited. Routledge.
