

## PLAN PARCIAL

“PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM” ESPARTINAS- SEVILLA

ANEXO. ESTRATEGIA DE IMPLANTACION DE LAS GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS

## 1. OBJETO.

El objeto del presente documento es dar cumplimiento a lo especificado en el informe favorable condicionado, remitido por la Dirección General de Comercio, de la Consejería de Turismo y Comercio de la Junta de Andalucía, de fecha 23 de septiembre de 2014, a la incorporación de las siguientes disposiciones, para la implantación de grandes superficies minoristas en el sector del Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom" de Espartinas:

- Incorporar una estrategia para la implantación de las grandes superficies minoristas de acuerdo con el artículo 26 del **TRLCIA**.
- Incorporar un Plan de Movilidad Urbana, que priorice el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.
- Prever una dotación de aparcamientos conforme a lo establecido en el artículo 39 del **TRLCIA**.

## 2. ESTRATEGIA RELATIVA A LA IMPLANTACIÓN DE LAS GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.

De acuerdo con el art.26.4 del texto refundido de la ley de comercio interior de Andalucía (TRLCIA), la planificación deberá contener entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con los criterios previstos en dicha Ley.

De conformidad con el art.26 del TRLCIA se entenderá por implantación de grandes superficies minoristas el proceso que engloba tanto planificación como su instalación. En este sentido, el pronunciamiento recaerá sobre la idoneidad, el emplazamiento y protección del entorno de las grandes superficies minoristas.

Asimismo, cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones.

En cualquier caso, respecto del emplazamiento de grandes superficies minoristas, el planeamiento deberá proceder a la instalación, y en su caso autorización, de las grandes superficies minoristas.

Por último, el planeamiento urbanístico deberá realizarse de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos y la salud pública.

La presente estrategia de implantación de grandes superficies minoristas tiene por objeto la justificación de la localización de los suelos dedicados a usos de grandes superficies minoristas sobre la base de tres aspectos:

- Impacto sobre el modelo de ciudad
- Ordenación de la movilidad y utilización de infraestructuras
- Mejora del valor ambiental y paisajístico

Por último, como cuarto aspecto se describe el modo o procedimiento para la autorización de las grandes superficies minoristas definido en el TRLCIA.

Para la elaboración de la presente estrategia se han tenido en cuenta las determinaciones contenidas en:

Decreto Legislativo 112012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

Orden de 12 de diciembre de 2006, por la que se aprueba el 111 Plan Integral de fomento del comercio interior de Andalucía 2007- 2010.

Orden de 17 de junio de 2011, por la que se aprueba el IV Plan Integral de fomento del comercio interior de Andalucía 20011·2013.

Plan de Transporte Metropolitano del área de Sevilla: plan de movilidad sostenible. Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) según Decreto 20612006 de 28 de noviembre.

Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla (POTAUS) según decreto 26712009 de 9 de junio.

Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espartinas.

## 2.1. IMPACTO SOBRE EL MODELO DE CIUDAD.

El sector "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aporcom", se localiza en el municipio de Espartinas, provincia de Sevilla. Es un municipio correspondiente al área metropolitana de Sevilla, situado en la zona de Aljarafe, al Oeste de la ciudad de Sevilla, contiguo con los de Gines, Valencina de la Concepción, Salteras, Olivares, Villanueva del Ariscal, Sanlúcar la Mayor, Umbrete, Bollullos de la Mitación y Bormujos, en el centro geográfico y funcional del Aljarafe. El área metropolitana de Sevilla constituye la aglomeración urbana más compleja y de mayor dimensión de todas las existentes en la región andaluza.

Representa, según los datos estadísticos existentes el 15% de la población y el 17,5% del Producto interior Bruto regional.

El área metropolitana está integrada por un elevado número de municipios, con características muy diversas. En su evolución se pone de manifiesto el fenómeno de la conurbación, con la aparición, junto a la ciudad central, de varios centros que actúan como nodos de sus áreas de influencia y se establecen zonas bien delimitadas de convivencia y expansión.

Durante un largo período, la ciudad de Sevilla ha moderado su ritmo de crecimiento demográfico, como consecuencia de la tendencia de muchas habitantes a establecer su domicilio en localidades cercanas, como es el caso de Espartinas, debido por un lado al encarecimiento de la vivienda en la ciudad central y, por otro, a la búsqueda por parte de los ciudadanos de un modelo de vida suburbano. Estos movimientos de población han provocado transformaciones importantes entre los municipios colindantes tanto en la oferta como en la demanda de servicios. Podemos resaltar que la localidad con mayor nivel de renta no es Sevilla ciudad, sino algunos municipios cercanos, como Bormujos, Tomares y Espartinas, donde se han localizado segmentos sociales de alto poder adquisitivo. De esta forma, el Aljarafe se ha convertido en una amplia zona residencial, en algunos casos con fuerte presión del sector inmobiliario, provocando escasez de servicios a la demanda.

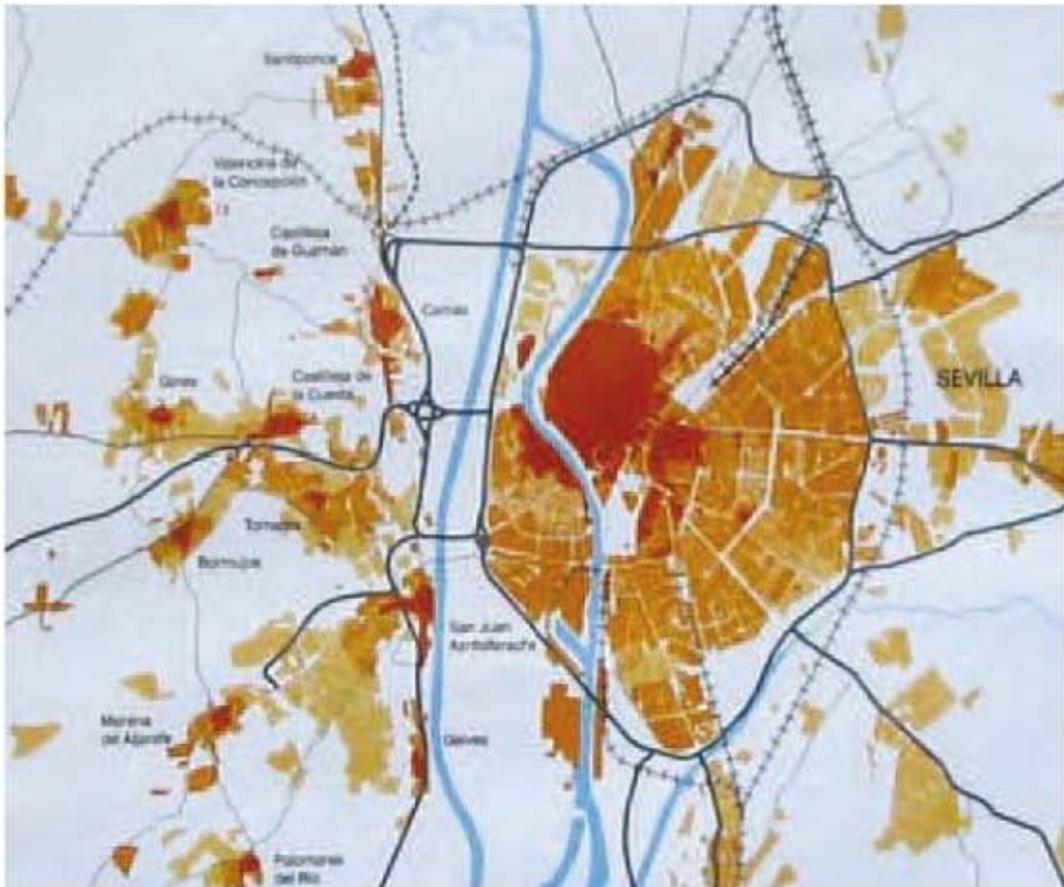


Gráfico 1. ÁREA METROPOLITANA DE SEVILLA.

El “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom”, se encuentra situado al Sur del municipio de Espartinas, en zona de nuevo desarrollo urbano, perteneciendo toda su superficie a este término municipal.

El Sector constituye el “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom”, cuyo suelo está localizado contiguo con el enlace de la A-49 con la futura SE-40, teniendo así garantizada la accesibilidad con el área metropolitana, eje de vital importancia en la accesibilidad a Sevilla, y la urbana por su integración con la trama urbana del Núcleo de Espartinas, a través del Sistema General Municipal Viario, diseñado en el P.G.O.U. ya aprobado.

Desde el punto de vista del impacto sobre el modelo de ciudades, la implantación de cualquier gran superficie minorista tiene incidencia supramunicipal, por lo que se valora aquí la perspectiva territorial, tanto por la caracterización del municipio en el POT, como por su relevancia territorial, por su dinámica territorial y pertenencia a entornos metropolitanos, como por las pautas marcadas por la planificación subregional, el POTAS.

### 2.1.1. Con relación a las determinaciones del POTA.

El Plan De Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.) plantea estrategias para consolidar las Áreas Metropolitanas mediante la potenciación de las estructuras económicas y urbanas de las ciudades que la componen.

El municipio de Espartinas, de acuerdo con el art.45 del POTA, debe tender a la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. En este caso, los terrenos incluidos en el Parque no computan por comprender el desarrollo de una de las Áreas de Oportunidad del POTAUS, en virtud de lo establecido en el artículo 15.2 de la Normativa del mismo.

El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por los altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

El propio art.45, en su apartado 3, adapta la orientación mencionada al caso concreto que nos ocupa, la red de ciudades medias en la que se integra el municipio de Espartinas.

Además, el mismo artículo, integra al municipio de Espartinas dentro los Centros Regionales, apartado a), en los cuales el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que producen la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial y comercial (grandes superficie desvinculadas de la estructura urbana). Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forma parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la reservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

De acuerdo al apartado c) de dicho artículo, en las ciudades medias, como Espartinas, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades.

*En este sentido, el sector del Centro Comercial Aprocom, es un espacio estratégico en el área metropolitana por su vinculación a grandes ejes de accesibilidad regional y situarse en el corazón de un aglomerado urbano constituido por el conjunto de núcleos urbanos del Aljarafe. En el sector no sólo se prevé el desarrollo de una gran área comercial, sino que la convina con otros usos que den*

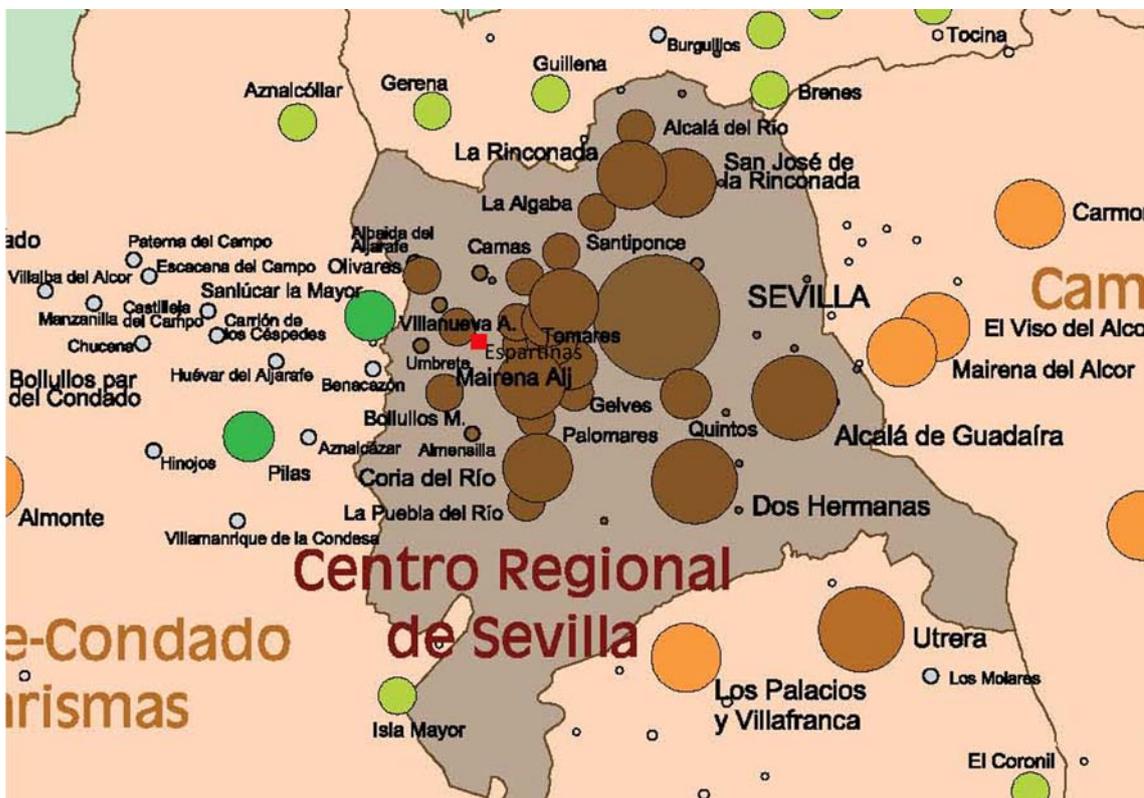
soporte al conjunto residencial del entorno, contribuyendo a un modelo de ciudad compacta y diversa en sus usos como establece el POTA.

Como estrategia de implantación de las grandes superficies minoristas, en el modelo de ciudad existente, se hace respetando elementos de la estructura preexistente, introduciendo elementos de interconexión con la trama urbana del entorno y generando ciudad.

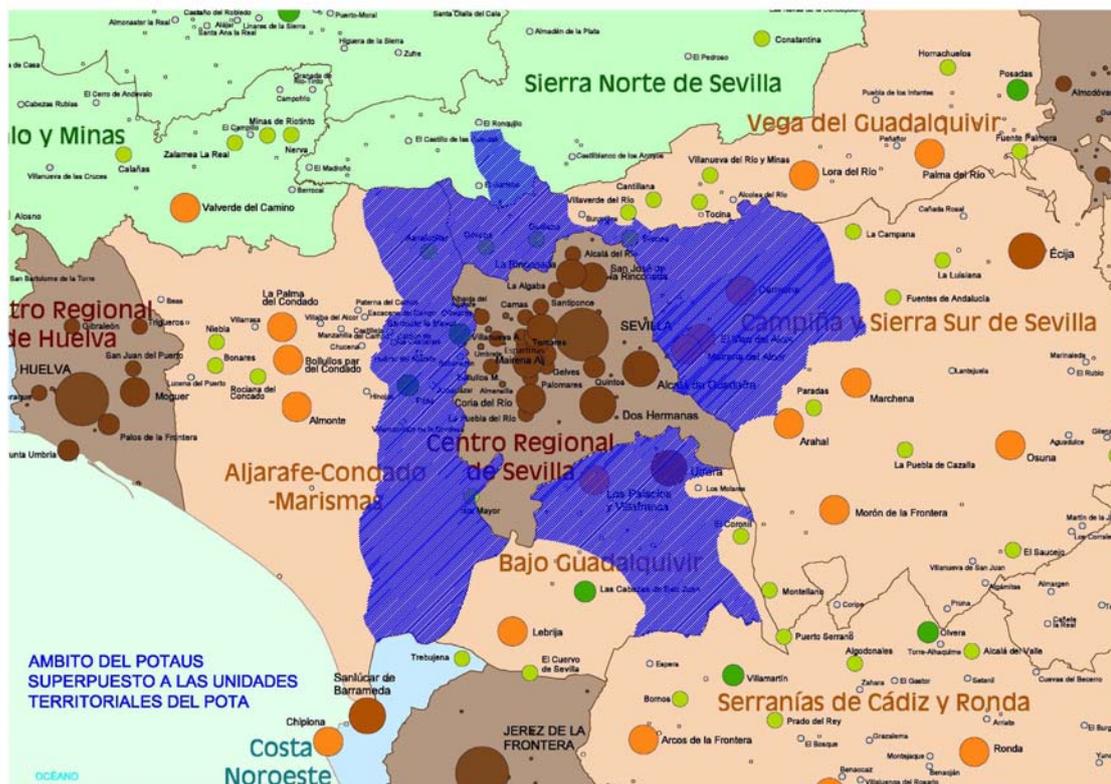
En ningún caso la localización se vincula a la parasitación de un enlace de comunicaciones, con independencia de la trama urbana, sino que es todo lo contrario, un lugar urbano, un centro.

Por otro lado, Espartinas se encuentra dentro del dominio territorial "Valle del Guadalquivir", y dentro de éste, en la Unidad Territorial Centro Regional de Sevilla, de acuerdo con el art. 256 del POTA, que se caracteriza por la importante presencia de ciudades grandes y medias, con tendencias demográficas ligeramente positivas o incluso dinámicas.

Desde el punto de vista de la organización funcional de la unidad territorial, el art.157 configura a la unidad donde se encuentra Espartinas, como un ámbito de organización metropolitana de los Centros Regionales, en los que la delimitación de centros y ámbitos funcionales de menor nivel, ha de realizarse necesariamente desde la planificación subregional y sectorial.



Fuente: POTA



Fuente: POTAUS

El POTA integra al municipio de Espartinas en una red de centros regionales, desempeñando en la misma una jerarquía urbana de pequeña ciudad y, de acuerdo al Decreto 150/2003, tiene la calificación de municipio con relevancia territorial a los efectos de lo establecido por la LOUA.

*Por tanto, Espartinas tiene capacidad territorial suficiente, ya que desempeña un papel estructurante en la zona en que se encuentra según la jerarquía de ciudades del POTA, para acoger grandes superficies minoristas que puedan producir efectos expansivos del municipio.*

### 2.1.2. Con relación a las determinaciones del POTAUS.

El Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla, (POTAUS), sitúa a Espartinas dentro del ámbito territorial delimitado por el Decreto 267/2009 correspondiente a la aglomeración urbana de Sevilla.

El POTAUS establece entre sus criterios territoriales de obligado cumplimiento la cohesión y equilibrio territorial mediante el fomento de la centralidad a través de

la definición de espacios estratégicos para la ubicación de una oferta supramunicipal, localizados en los municipios que componen la zona, en función de los niveles de jerarquía establecidos en el plan de ordenación del territorio de Andalucía.

El sector, “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom”, ocupa un espacio estratégico reconocido en el POT AUS y con una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada que desarrolle las actividades terciarias, comerciales y de ocio prevista, en el límite de la primera corona metropolitana.

El POT AUS determina en el art. 55 diversos tipos de áreas de oportunidad y establece el carácter vinculante de dichas áreas de acuerdo al contenido de las fichas correspondientes a cada una.

#### **4.4. Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana.**

*Este objetivo se desarrollará a través de las siguientes líneas de actuación.*

##### **a) Identificar áreas para usos productivos de relevancia metropolitana que equilibren un territorio muy centralizado.**

*Junto a los suelos productivos ya previstos en el planeamiento, el Plan prevé el establecimiento de una serie de suelos destinados a la implantación de usos y actividades de interés metropolitano. Estas zonas se dedicarán a operaciones de gran tamaño y altos niveles de calidad ambiental, atendiendo a una demanda de espacios cualificados no suficientemente atendido.*

*Estas áreas deben servir además para reequilibrar el territorio de la aglomeración, introduciendo usos diversos en un espacio excesivamente especializado en algunas zonas. Para paliar esa especialización, el Plan opta por identificar en cada sector metropolitano los usos de los que carece, para potenciar la implantación de dichas actividades en las áreas propuestas*

*Las áreas de oportunidad deben aportar, además de diversificación funcional, nuevos focos de centralidad. Especialmente en la primera corona es preciso dotar al terreno de polos de referencia que estructuren un espacio poco singularizado, contribuyendo al mismo tiempo a desconcentrar la saturada ciudad central.*

*Estos suelos se ubican en relación con la nueva red de transporte, si bien procurando no saturar las redes en sus puntos más sensibles, como son los nudos de carreteras y los intercambiadores. En todo caso, esta alta accesibilidad obligará en el proceso de planificación a realizar estudios específicos de movilidad, siguiendo las directrices establecidas en el Plan de Transporte Metropolitana del área de Sevilla. Dados que estos suelos se localizan, dimensionan y ordenan para servir demandas de escala metropolitana que exceden de las necesidades propias de los municipios donde se sitúan, su clasificación por el planeamiento urbanístico no contabilizarán a los efectos de los límites del crecimiento establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

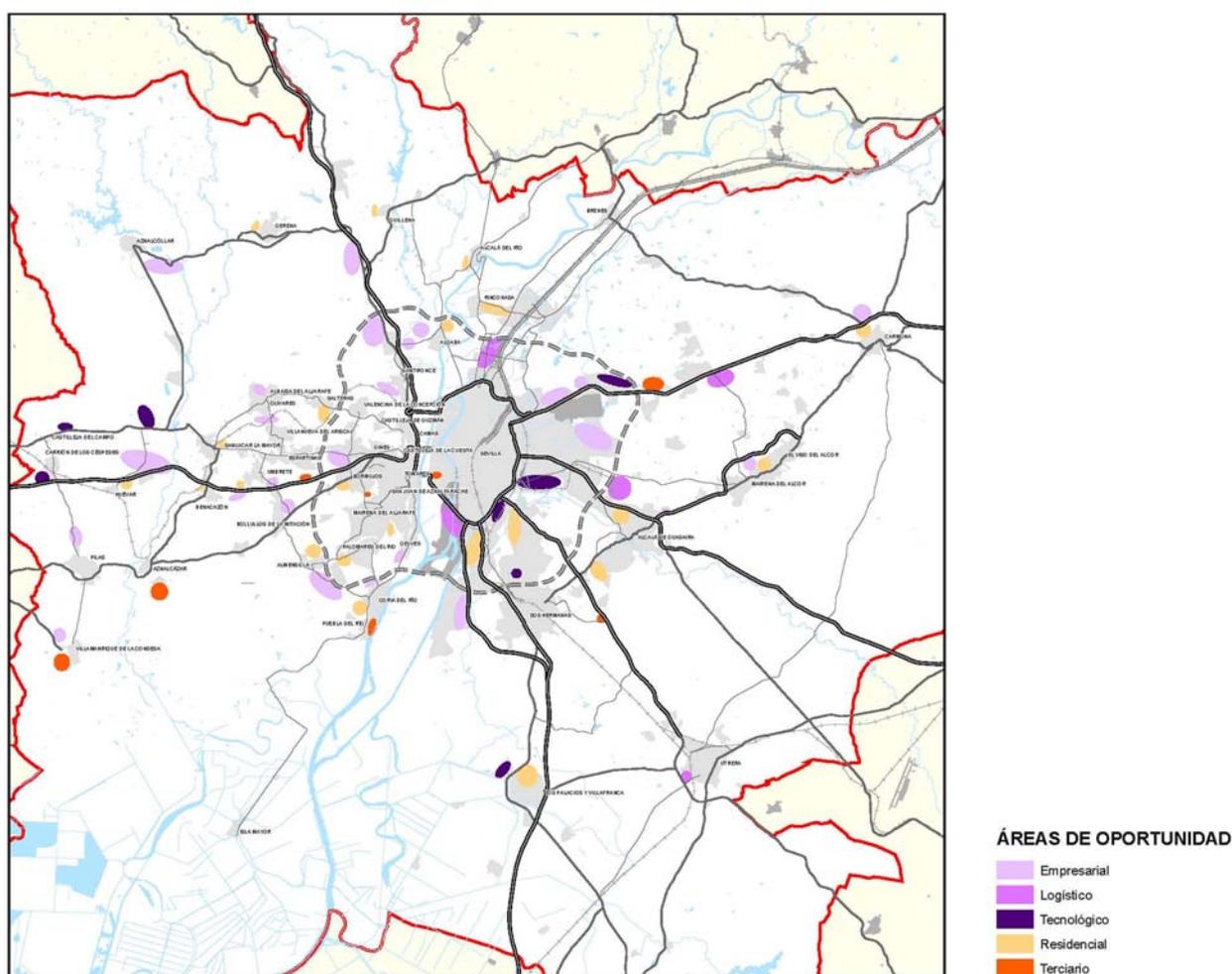
*El Plan establece cuatro tipos de Áreas de Oportunidad metropolitana productivas que se listan en la normativa:*

Áreas de carácter tecnológico, (ocho), destinados preferentemente a la implantación de actividades relacionadas con la investigación y desarrollo en sectores estratégicos.

Áreas de carácter logístico, (cinco), destinados preferentemente a la implantación de actividades relacionadas con el tráfico de mercancías y los servicios asociados.

Áreas de carácter empresarial, (veinticinco,) destinados preferentemente a la implantación de actividades industriales y los servicios vinculados al desarrollo y funcionalidad de las mismas.

Áreas de carácter terciario, (nueve), destinados a la implantación de actividades comerciales, de ocio y turísticos y a la prestación de servicios metropolitanos.

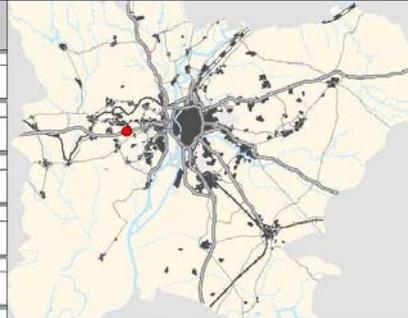


El POT AUS contempla como Área de Oportunidad “TS5 Centro Comercial Aprocom” con una superficie total de 25 Ha, en el municipio de Espartinas, delimitando el tipo de Área como “Terciario” con el uso global “Terciario Comercial”.

## Área de Oportunidad “TS5 Centro Comercial Aprocom”.

### PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	TS5. Centro Comercial (APROCOM)
MUNICIPIO	Espartinas
SUPERFICIE	25 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2000. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Terciaria.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	
<p>Los terrenos se sitúan al norte de la A-49, y al sur del núcleo urbano de Espartinas, bien situado respecto a las infraestructuras de transporte metropolitanas, pero con deficiencias actualmente en la accesibilidad. El área se inserta en un ámbito dominado por los usos residenciales y plantea una oferta diferenciada (pequeño y mediano comercio) de la existente en este sector metropolitano.</p>	
<b>CRITERIOS DE ACTUACIÓN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El uso global de los terrenos será Terciario - Comercial, destinados a la instalación de pequeño y mediano comercio, huyendo de las grandes superficies comerciales.</li> <li>- El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.</li> <li>- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.</li> <li>- Será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40.</li> </ul>	



En cuanto a los “Criterios de Actuación” establece los siguientes

*El uso global de los terrenos será Terciario Comercial, destinados a la instalación de pequeño y mediano comercio, huyendo de las grandes superficies comerciales convencionales.*

El Parque Terciario, Comercial y de Ocio promovido por APROCOM, Asociación que representa a la Confederación

Provincial de Comercio, Servicios y Autónomos de Sevilla, es una garantía de ejecución para la instalación del pequeño y mediano comercio por el amplio sector que representa.

Este objetivo del POT AUS se garantiza con la aplicación del artículo 12 bis de las Normas Urbanísticas de la INNOVACION:

1.- Será de obligado cumplimiento la totalidad de lo dispuesto en la Ley de Comercio Interior de Andalucía, texto refundido aprobado por DECRETO Legislativo 1/2012, o disposición legal que lo modifique o sustituya.

2.- Se limita la implantación de grandes superficies minoristas al 15% de la edificabilidad total.

3.- También con objeto de cumplimentar lo establecido en el POT AUS, las reservas de dotaciones establecidas en el artº 17.1.2º de la LOUA, lo serán en su cuantía máxima, es decir, el 20% de la superficie de suelo del Sector para el uso industrial o terciario.

*El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.*

El documento de INNOVACION, ya aprobado, incluía el Sistema General Municipal Viario de conexión desde el nuevo enlace de acceso desde la A-49, hasta el núcleo urbano de Espartinas.

Este objetivo del POT AUS se garantiza, según el artº. 17 de las Normas Urbanísticas, su ejecución previamente a la entrada en servicio de cualquier actividad en el Sector, según:

*“El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y las conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público”.*

La viabilidad de la infraestructura viaria supramunicipal propuesta y su conexión con el parque APROCOM quedaba de manifiesto en el Anexo del Estudio de Tráfico y Movilidad que se adjuntaba como Anexo 3 en el documento de INNOVACION. En dicho estudio se acreditaba que la puesta en servicio del Parque garantizaba un nivel de servicio “B” del tronco de la Autovía A-49 para todos los escenarios que se estudiaban.

*. “Será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40”.*

En cumplimiento del último Criterio de Actuación establecido por el “POT AUS”, el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas no podrá otorgar licencia de Primera Ocupación alguna en el Sector hasta la entrada de servicio del nudo de acceso a Espartinas en el Enlace de la A-49 con la futura SE-40, actualmente en ejecución,

y el Sistema General viario de conexión del Sector con el Núcleo Urbano de Espartinas. Pudiendo tramitarse y ejecutarse entretanto el correspondiente Plan Parcial, su Urbanización y también la Edificación.

*La actuación que se pretende es una expresión del afianzamiento de las líneas estratégicas establecidas en el documento de alcance metropolitano, al concretar la actuación propuesta de establecimiento de un área de oportunidad de carácter Terciario.*

Por ello, y según la expresión del mismo POTAUS, se trata de **actuaciones sobre... "suelos destinados a usos de relevancia metropolitana que contribuyen a la recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna"**.

Asimismo, el desarrollo de esta Área de Oportunidad Metropolitana **sirve a la creación de nuevas centralidades de escala supramunicipal**, mediante el desarrollo de proyectos que integren usos productivos. En este sentido, el uso de gran superficie minorista en el presente plan parcial contribuye a la diversificación del extendido uso residencial del municipio y de los colindantes de una forma compacta e interrelacionada con las demás actividades, equipamientos y espacios libres. Por tanto, el desarrollo de la actuación propuesta ayuda a reforzar la vinculación física y funcional del núcleo de Espartinas con el Área Metropolitana.

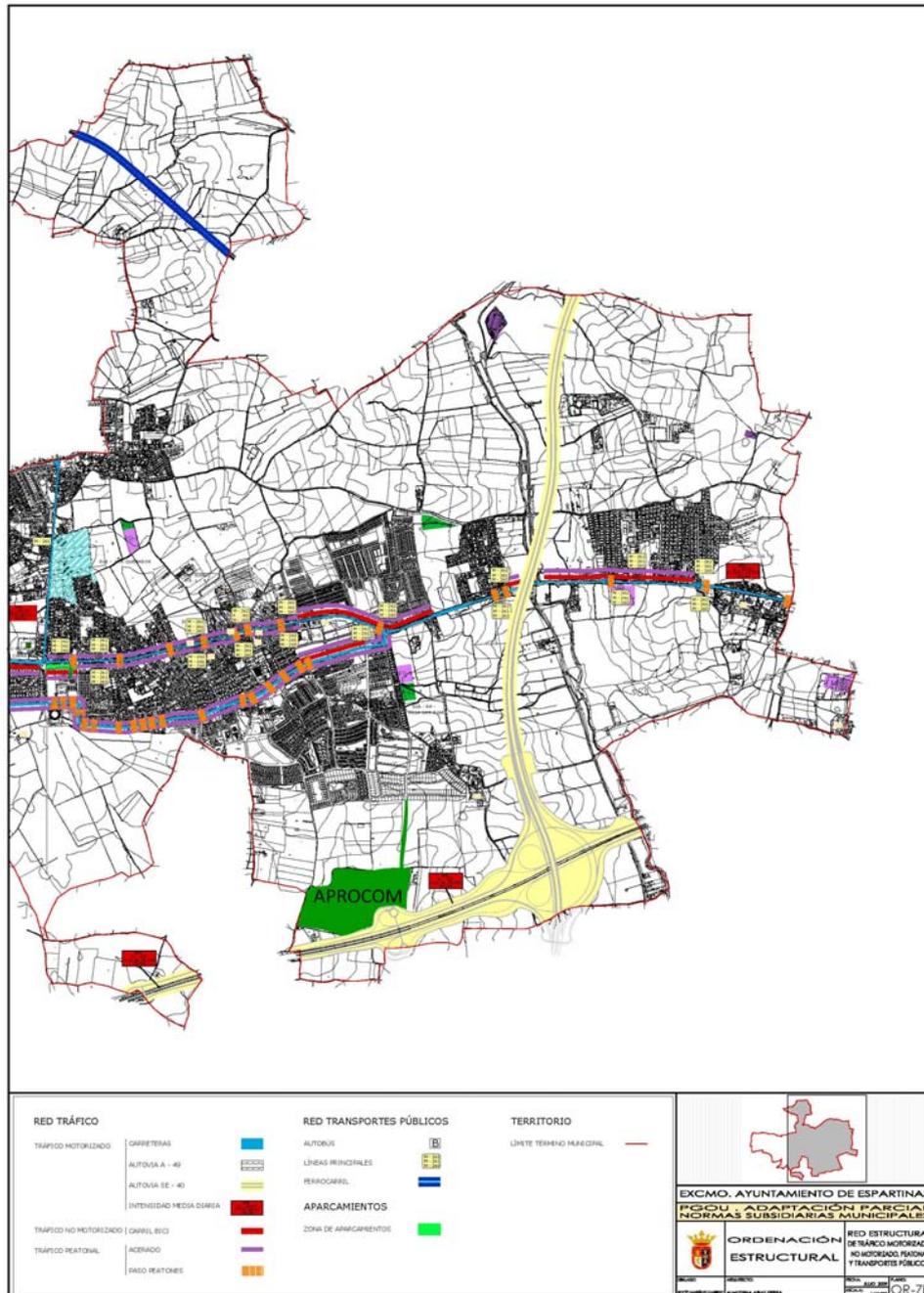
*Por otra parte, tal como se establece en las estrategias del Plan territorial, articulando mecanismos que fomenten la centralidad de actuaciones singulares de equipamientos y servicios, en este caso ligado a un futuro nodo de la red de transporte público, y al mismo tiempo dotar de criterios urbanísticos de conjunto al sector. Por tanto con la actuación se potencia el transporte público en sus relaciones interiores y con la Ciudad Central, de manera que se hace aun más viable la ubicación de estos grandes establecimientos minoristas (POTAUS) en el sector del Aljarafe.*

## **2.2. ORDENACIÓN DE LA MOVILIDAD Y UTILIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.**

En cuanto a la implementación de estrategias de implantación que permiten valorar la accesibilidad, utilización de las infraestructuras y servicios públicos siguiendo los criterios de **utilización racional del territorio y de sostenibilidad de los recursos naturales**.

## 2.2.1. Estrategias sobre la accesibilidad y movilidad.

Siguiendo con la apuesta actual del Ayuntamiento de Espartinas, que tiene una importante red estructural de tráfico motorizado, no motorizado, peatonal y trasportes públicos, fundamentalmente a lo largo de la antigua carretera de Huelva, la propuesta contempla la incorporación de éste en todo el sector, de manera que se garantice el recorrido del mismo y la conexión con aquellos que vengan de los planes urbanísticos colindantes.

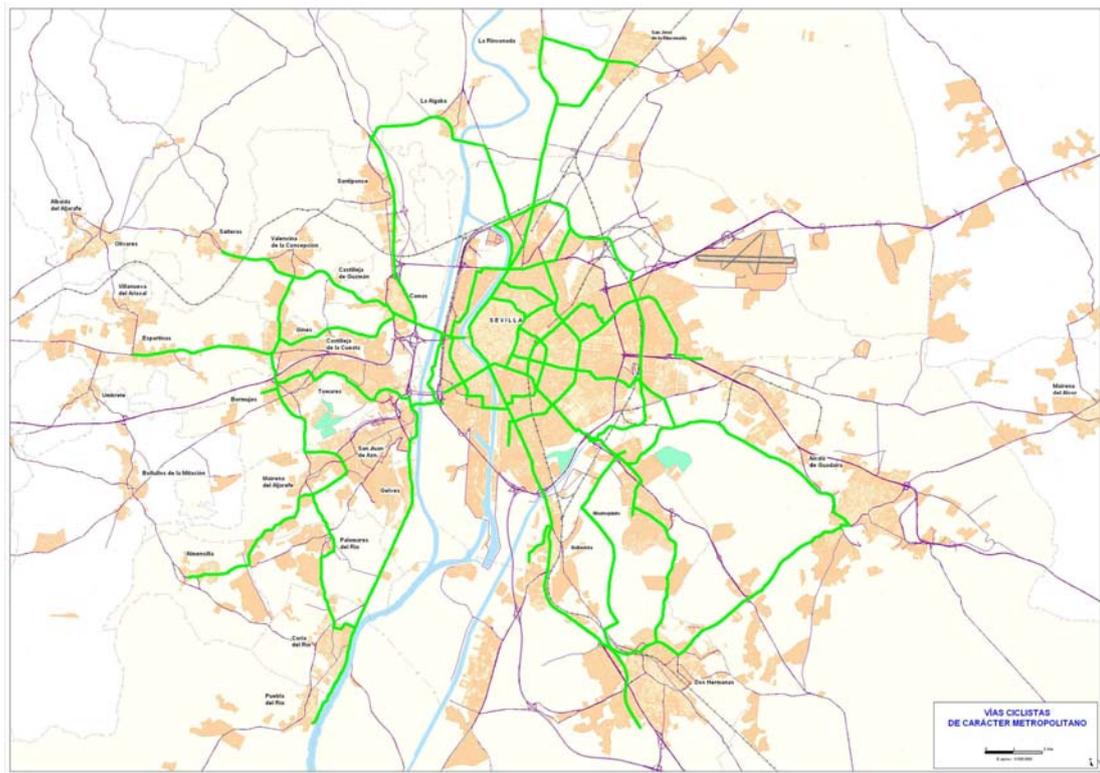


Las estrategias para favorecer el desarrollo de la movilidad no motorizada en bicicleta se realizan mediante unos itinerarios de carril bici, propuesto por el PGOU, que destacan por las siguientes características:



*Su conectividad e integración con los itinerarios preexistentes. Se organiza no sólo por las áreas libres, sino también por los ejes de mayor actividad y mejor urbanización, pavimentación y alumbrado. Carriles bici conectados al sistema de transporte público previsto.*

*El desarrollo mediante una trama este-oeste y norte-sur relacionada con la organización espacial de la ordenación y la localización de los centros atractivos de la movilidad, conectada con las principales áreas residenciales del entorno.*



Fuente: Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla. Plan de Movilidad Sostenible.

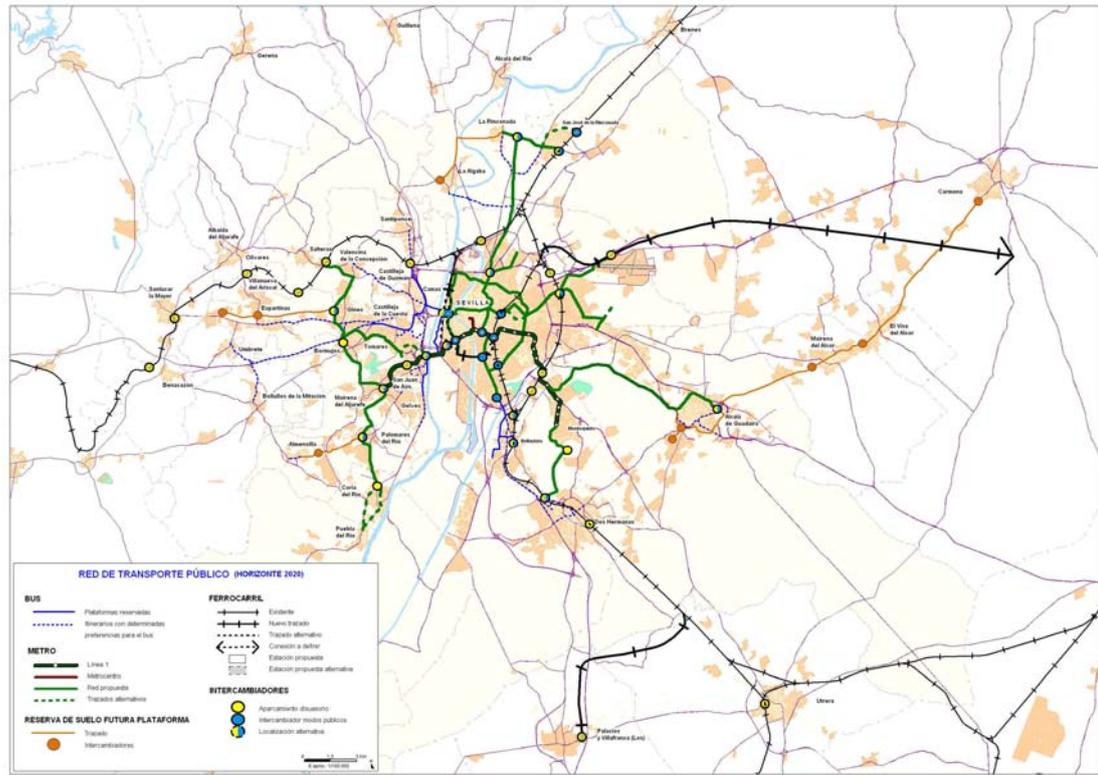
Las estrategias para favorecer el acceso y la movilidad peatonal realizan a través de las siguientes actuaciones que se van a llevar a cabo dentro del Sector:

*Conexión garantizada con los sectores residenciales colindantes a través de los recorridos y corredores peatonales del Sector.*

*Ejecución de una red peatonal que discurre a lo largo de todo el Sector. Se ejecutarán corredores peatonales a lo largo de los espacios libres ajardinados del Sector. Se han proyectado acerados en todas las vías rodadas. También se recoge la incorporación de diferentes zonas, estancia y de juegos de niños dotadas del mobiliario correspondiente. El Plan Parcial ordena la circulación de tal manera que*



conexiones con los intercambiadores del tranvía y la línea de ferrocarril de cercanías.



Fuente: Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla. Plan de Movilidad Sostenible.

- Aminorar y controlar el tráfico de vehículos privados: proponiendo una indudable apuesta por transportes no motorizados (carril bici, peatonal...) la integración en las redes actuales y futuras de transportes públicos, e incluso habilitando reservas de suelo de aparcamiento para vehículos colectivos en detrimento del uso de vehículos individuales.
- Favorecer los desplazamientos en modos autónomos de transporte: peatones y bicicletas, a través de la construcción de caminos peatonales, e itinerarios de carril bici contemplados anteriormente.

En definitiva, los criterios de actuación en relación a la movilidad urbana inciden en el aumento de la participación del transporte público en la movilidad mecanizada, en la garantía y defensa de la velocidad comercial y la regularidad y fiabilidad del servicio de transporte público y establecer una alternativa a la

movilidad en vehículo privado, con la finalidad de favorecer y estimular el trasvase modal.

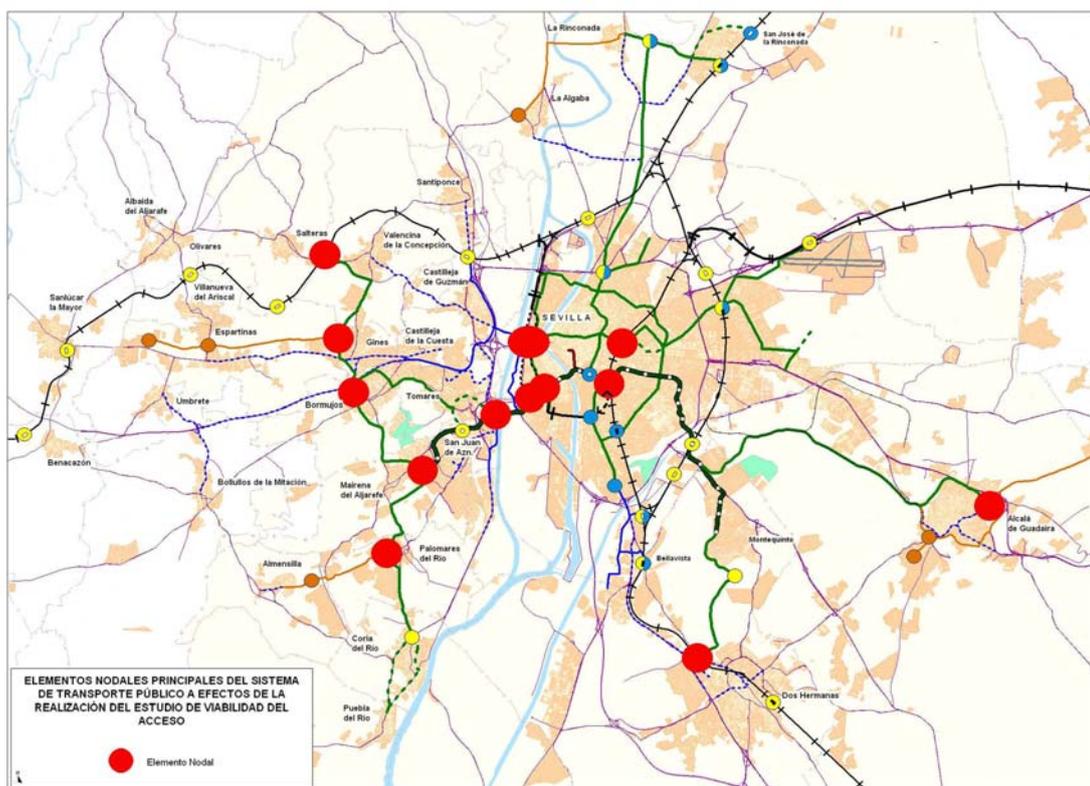
Para alcanzar una distribución racional en el uso de los diferentes modos de transporte, se favorece la intermodalidad, de tal manera que cada modo se canalice el tipo de movimiento, desplazamiento completo o etapa de viaje, que sea más eficiente.

*La estrategia se concreta en tres actuaciones:*

*Creación de una plataforma reservada de transporte en sentido norte-sur que permita el despliegue de nuevas redes de transporte colectivo y no motorizado vertebrando las conexiones de las zonas centrales de Aljarafe.*

*Canalizar el tranvía del Aljarafe, tramo Bormujos-Salteras, previsto el plan de transporte metropolitano.*

*Completar la red de transporte urbano en bus y ejecutar nuevas conexiones no motorizadas a las paradas de la red existentes en el entorno.*



Fuente: Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla. Plan de Movilidad Sostenible.

En conclusión, las estrategias relativas a la accesibilidad permiten disponer la ubicación del “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom” con niveles de accesibilidad suficiente, dotadas de acceso a las redes cercanas de transporte público y conectadas por medio no motorizados a las áreas residenciales colindantes, lo que permitirá el abastecimiento comercial en proximidad, que constituye una de las bazas contempladas en el IV Plan Integral de Comercio Interior de Andalucía.



Elaboración Propia.

### 2.2.2. Estrategias sobre las infraestructuras y los servicios públicos.

Los informes sectoriales de la Compañías de suministro y del Organismo de cuenca y las reservas de suelo establecidas para la implantación de infraestructuras de servicios avalan la adecuación de los recursos a las previsiones del desarrollo urbano.

## 2.4. EMPLAZAMIENTO Y AUTORIZACIÓN DE LAS GSM.

Conforme al artº. 31 del TRLCIA, la planificación urbanística deberá proceder a la instalación y, en su caso, autorización de las grandes superficies minoristas.

El presente plan parcial, como instrumento de desarrollo que pormenoriza la ordenación del sector, será sometido de conformidad con los artº. 34 a 36 de dicha ley, a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio.

De conformidad con los artº. 169 y 172 de la LOUA, y el artº.38 del TRLCIA, las grandes superficies minoristas previstas en el "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", en el municipio de Espartinas, estarán sometidas a la obtención, previa a su instalación, de la licencia municipal de obras que, además de instrumento para el ejercicio de las competencias municipales, comprobará el cumplimiento de las prescripciones del TRLCIA, normas y planes que lo desarrollen. Las grandes superficies minoristas deberán cumplir de conformidad con el artº. 39 del TRLCIA los siguientes requisitos, incorporados también en las ordenanzas del presente plan parcial para la instalación de grandes superficies minoristas:

- a) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.
- b) La recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.
- c) Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.
- d) La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.
- e) Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.

f) La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.

g) La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad. En la tramitación, y a modo de resumen, se seguirán los siguientes puntos recogidos en texto refundido de la LCIA mencionada:

-Presentación de la solicitud de licencia municipal de obras de gran superficie minorista en el Ayuntamiento, aportando la documentación necesaria.

-Si la solicitud no reuniera los requisitos necesarios, se requerirá a las personas interesadas para que subsanen.

-Una vez subsanada en su caso la solicitud, el Ayuntamiento procederá al trámite de información pública en el boletín Oficial de su Provincia.

-El Ayuntamiento podrá denegar la autorización, sin necesidad de tramitar los informes preceptivos, cuando compruebe que la solicitud de licencia municipal de obras para la gran superficie minorista incumple las prescripciones de la LCIA, de las normas o planes que la desarrollen o de los planes territoriales y urbanísticos que le sean de aplicación.

-El Ayuntamiento recabará los informes que fueran preceptivos, entre ellos los de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, de acuerdo con la Ley 6/2007 de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia en Andalucía y aquellos exigidos por la legislación en materia de comercio.

-En el caso de de recabar informe autonómico previo sobre la solicitud de licencia municipal de obras, se remitirá la memoria de idoneidad, junto con la solicitud y las alegaciones que se hubieran producido durante el trámite de exposición pública.

-La Consejería competente en materia de comercio interior notificará a la persona solicitante de la licencia de obras la fecha de recepción de la documentación enviada por el Ayuntamiento, así como las fechas de comienzo y finalización de las posibles interrupciones de dicho plazo para la subsanación de las deficiencias, en su caso, y el régimen jurídico de finalización del procedimiento.

-La Consejería competente para la emisión del informe podrá requerir al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias observadas, siempre que no motiven por si mismas un informe desfavorable, suspendiéndose el plazo para la emisión del informe hasta que las mismas sean subsanadas, o haya transcurrido el plazo para la subsanación.

-El informe se evacuará en dos meses, dejando a salvo los periodos de subsanación de deficiencias. Dicho informe se entenderá favorable si en el plazo previsto no se hubiere notificado al Ayuntamiento. En todo caso se dará traslado de una copia del mismo a la persona solicitante de la licencia de obras.

-El informe no será vinculante para el Ayuntamiento cuando el emplazamiento de la gran superficie minorista se encuentre dentro del ámbito territorial de un instrumento de planeamiento urbanístico adaptado a las previsiones de la Ley de Comercio Interior de Andalucía y cuente con informe favorable.

-Recibidos los informes, corresponde al Ayuntamiento resolver si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas, estas deberán incorporarse a la Resolución municipal.

-El plazo máximo para resolver y notificar la Resolución será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, con contar los períodos en los que haya estado suspendida la tramitación municipal como consecuencia de la subsanación de la solicitud o emisión de los informes preceptivos. Todo ello de conformidad con el artº. 172 de la LOUA y artº.40 del TRLCIA.

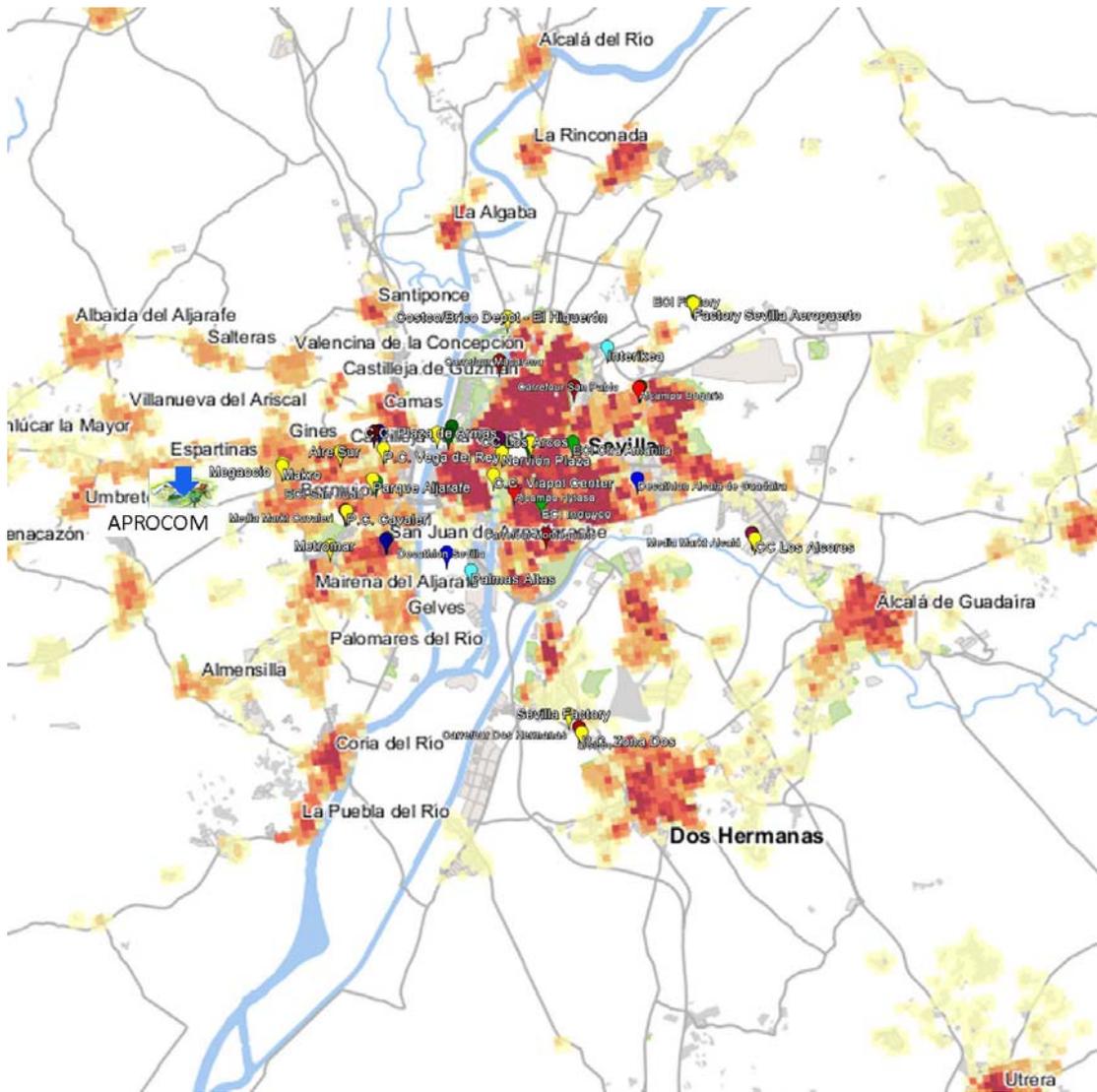
-Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado la resolución expresa, la solicitud podrá entenderse estimada excepto cuando concurra alguno de los supuestos en que la legislación urbanística establece el carácter negativo del silencio o cuando se trate de un procedimiento en el que el informe autonómico tenga la naturaleza de vinculante, por resultar afectadas razones de interés general. En estos casos la solicitud se entenderá desestimada, sin perjuicio de la obligación del Ayuntamiento de resolver.

-La Resolución se publicará en el boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

## **2.5. ESTRUCTURA COMERCIAL EXISTENTE EN EL MUNICIPIO DE ESPARTINAS Y SU ZONA DE INFLUENCIA.**

Localización Territorial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM.

El sector “Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM”, objeto de análisis, se localiza territorialmente en el municipio de Espartinas, provincia de Sevilla. Municipio correspondiente al área metropolitana de Sevilla, situado en el eje del Aljarafe.



### Centros Comerciales y Población.

Como ya habíamos descrito en el apartado 2.1, “el área metropolitana de Sevilla constituye la aglomeración urbana más compleja y de mayor dimensión de todas las existentes en la región andaluza. Representa, según los datos estadísticos existentes el 15% de la población y el 17,5% del Producto Interior Bruto regional. El área metropolitana está integrada por un elevado número de municipios, con características muy diversas. En su evolución pone de manifiesto el fenómeno de la conurbación, con la aparición, junto a la ciudad central, de varios centros que actúan como nodos de sus áreas de influencia y se establecen zonas bien delimitadas de convivencia y expansión”.

“Durante un largo período, la ciudad de Sevilla ha moderado su ritmo de crecimiento demográfico, como consecuencia de la tendencia de muchas habitantes a establecer su domicilio en localidades cercanas, como es el caso de Bormujos, debido por un lado al encarecimiento de la vivienda en la ciudad central y, por otro, a la búsqueda por parte de los ciudadanos de un modelo de vida suburbano. Estos movimientos de población han provocado transformaciones importantes entre los municipios colindantes tanto en la oferta como en la demanda de servicios. Podemos resaltar que la localidad con mayor nivel de renta no es Sevilla ciudad, sino algunos municipios cercanos, como Bormujos, Tomares y Espartinas, donde se han localizado segmentos sociales de alto poder adquisitivo. De esta forma, el Aljarafe se ha convertido en una amplia zona residencial, en algunos casos con fuerte presión del sector inmobiliario, provocando, a su vez, escasez de servicios a la demanda”.

El área conurbada correspondería a todo aquel territorio en el que se desarrolla sin solución de continuidad la impronta material del proceso urbanizador, fundamentalmente a través de los ejes de comunicación y, naturalmente, evitando los obstáculos naturales del medio físico que limitan la continuidad, en el caso de Sevilla, la llanura de inundación del Guadalquivir. En esta se encontraría todo el triángulo sur de la aglomeración, cuyos vértices serían Alcalá de Guadaíra y Dos Hermanas, el sector oeste desde Coria del Río hasta Santiponce, incluyendo el tercio centro oriental del Aljarafe y finalmente la franja norte, con los municipios de La Rinconada y La Algaba. Esta área es el núcleo central de los desarrollos y conflictos urbanísticos de escala metropolitana, que incluiría unos 15 municipios y una población aproximada de 1.000.000 habitantes.

La variable fundamental para la delimitación del área metropolitana sería la movilidad residencia-trabajo que abarca un ámbito que incluye a 46 municipios y una población aproximada de 1.530.000 habitantes, extendiéndose por todo el Aljarafe en el Oeste, el arco Gerena- Cantillana en el Norte, Carmona en el Este y Los Palacios-Utrera en el Sur. Éste es el ámbito en el que se concentra la mayor parte de las oportunidades y recursos para una ordenación equilibrada y una organización más eficaz del área metropolitana.

Desde la perspectiva territorial el proceso de creación del área metropolitana ha dado lugar a un espacio cuya estructura se caracteriza por: La ciudad central continúa siendo el auténtico centro demográfico y económico del territorio metropolitano.

El área del Aljarafe se conforma, fundamentalmente a partir del crecimiento de los usos residenciales y, más recientemente, desarrolla especializaciones económicas vinculadas a nuevos suelos cualificados para las actividades empresariales y comerciales.

El municipio de Espartinas pertenece a la primera corona metropolitana, el ámbito generalmente considerado como constituyente del área metropolitana de Sevilla, en la que se localizan los municipios que conforman el espacio económico común con la ciudad central, actuando como un mercado integrado de suelo, vivienda y trabajo, en el que se registran los niveles más intensos de flujos e interrelaciones económicas.

Dentro de esta primera Corona Metropolitana, los municipios que entran en el área de gravitación poblacional directa con Espartinas en distancia y focos de demanda y oferta de servicios terciarios son los reseñados en la tabla tales como: Bormujos, Castilleja de la Cuesta, San Juan de Aznalfarache, Tomares, Mairena del Aljarafe, Gines y Valencina de la Concepción, municipios formando una conurbación donde los límites entre ellos no son claros, (una calle, un paseo, un puente..), que rondan los 20.000-30.000 habitantes y que en su conjunto reúnen más de 339.062 habitantes.

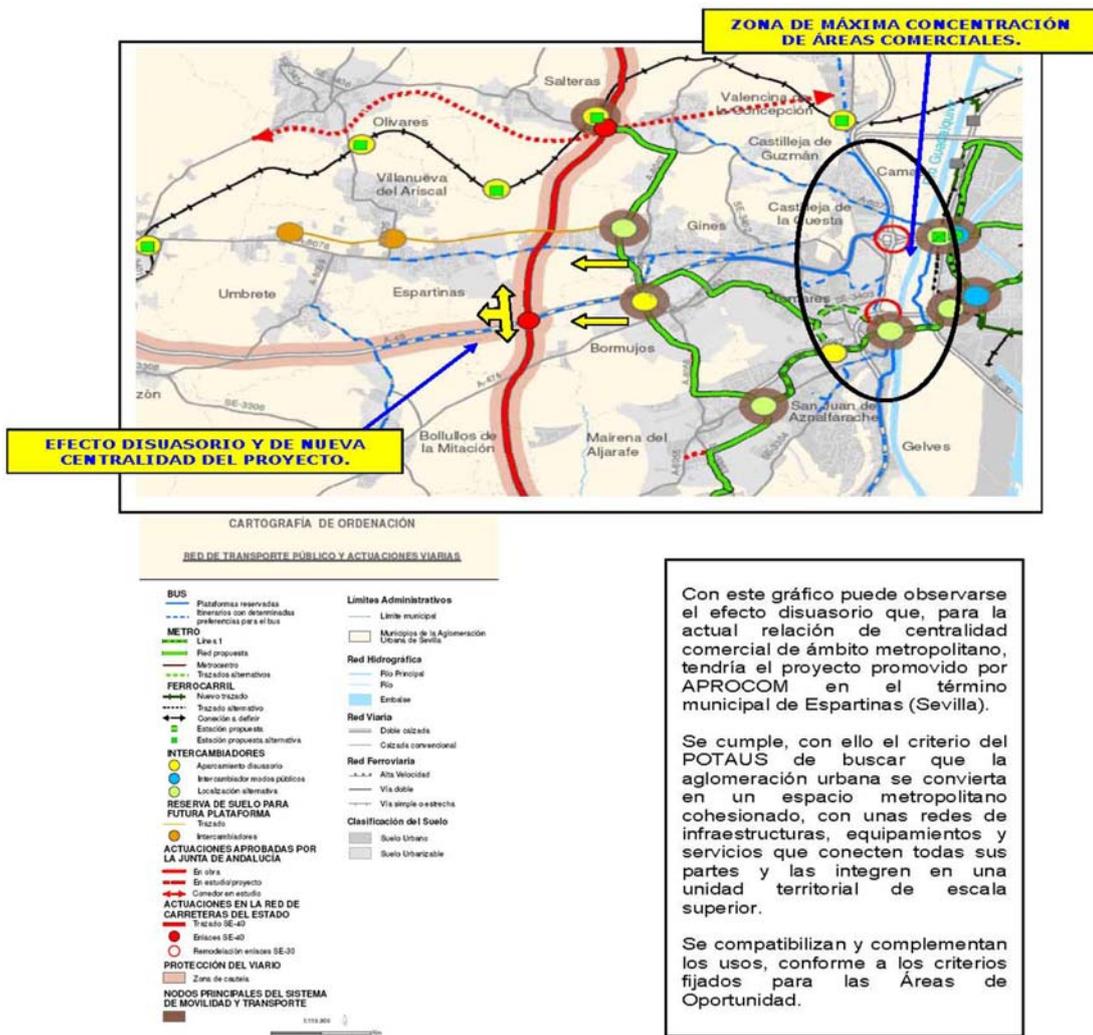
Datos de población de la primera y segunda corona del área metropolitana, áreas de posible atracción del Parque Comercial.

PRIMERA CORONA	Superficie	Población	Densidad
MAIRENA DEL ALJARAFE	17,7	43305	2446,61
GELVES	8,2	9591	1169,63
PALOMARES DEL RIO	13	7839	603,00
CORIA DEL RIO	62	30115	485,73
DOS HERMANAS	160,5	129719	808,22
CAMAS	11,7	26535	2267,95
LA ALGABA	17,7	16029	905,59
SANTIPONCE	8,4	8382	997,86
VALENCINA DE LA CONCEPCION	25,1	7986	318,17
CASTILLEJA DE GUZMAN	2,1	2858	1360,95
GINES	2,9	13299	4585,86
CASTILLEJA DE LA CUESTA	2,2	17474	7942,73
ESPARTINAS	22,7	14485	638,11
TOMARES	5,2	24346	4681,92
BORMUJOS	12,2	20681	1695,16
SAN JUAN DE AZNALFARACHE	4,1	21801	5317,32
ALMENSILLA	14,3	5814	406,57
LA RINCONADA	139,5	37755	270,65
SALTERAS	57,5	5449	94,77
ALCALA DE GUADAIRA	284,6	73876	259,58
LA PUEBLA DEL RIO	374,7	12207	32,58
SEVILLA	141,3	700169	4955,19
<b>Total</b>	<b>1387,6</b>	<b>1229715</b>	<b>886,22</b>



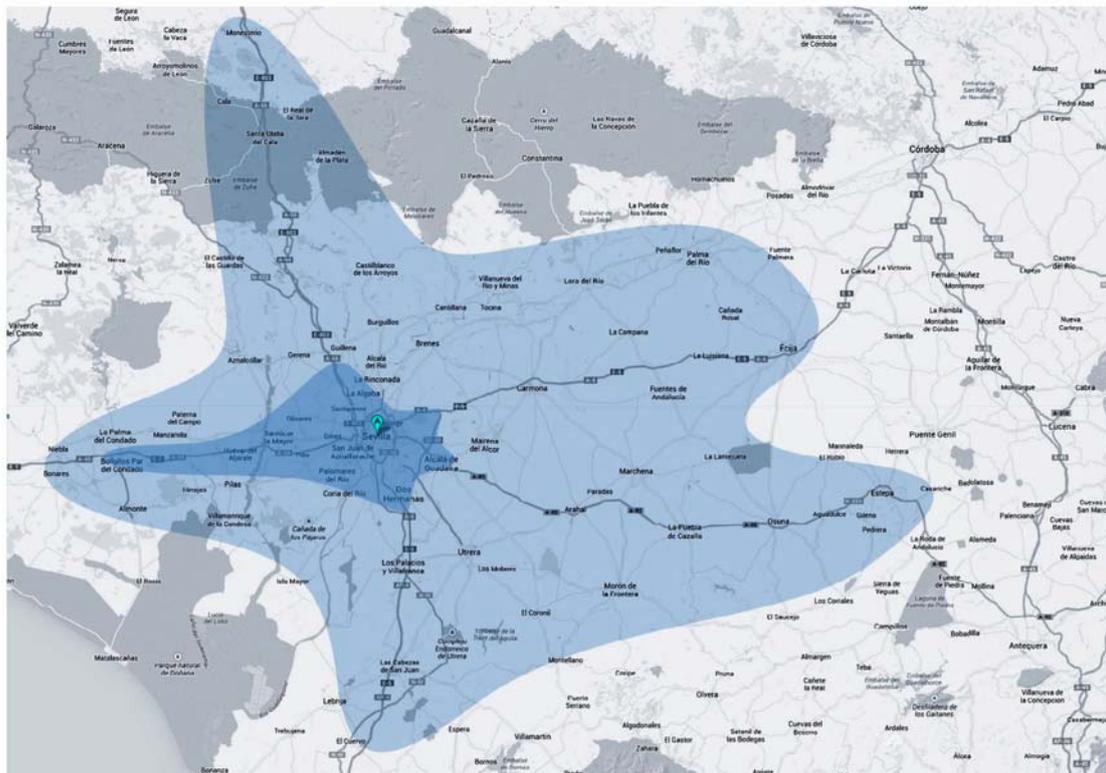
El Parque se sitúa al Sur del municipio de Espartinas, en plena zona de expansión urbana y de población de demanda potencial, en el frente de la A-49, junto al nuevo enlace de acceso a Espartinas desde la SE-40, de vital importancia en la accesibilidad a Sevilla, estructurando comercialmente la entrada al municipio de Sevilla.

Su localización es inmejorable en términos de isócronas, visibilidad y accesibilidad, permitiendo, a los visitantes, gozar de accesos directos desde la SE-40 y de la A-49.

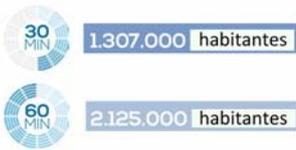


En la actualidad la fricción del espacio ha dado paso a la fricción del tiempo. En este sentido, ya no es tan importante la distancia en el plano espacial en relación con el plano temporal, por lo que a continuación establecemos las distancias en

el plano temporal, “isócronas”, con el resto de zonas de atracción del Parque, que irá mucho más allá de la zona metropolitana, debido a la gran oferta de superficie de comercio y ocio de aproximadamente 180.000 m<sup>2</sup>. Ya que por la ubicación estratégica del proyecto, en la conjunción del enlace a Espartinas, desde la SE-40, y la A-49, da cobertura a una población de no solo de 1.3 millones de habitantes en la isócrona de diez a treinta minutos en coche, sino que da cobertura a una población aún mayor, de aproximadamente 2,4 millones de habitantes, en la isócrona de hasta sesenta minutos, aprovechando las conexiones de la SE-40, una vez terminada, con las autovías A-4, A-92, A-66 y la A-49.



**TIEMPOS POR ZONAS DE INFLUENCIA**



## Oferta comercial

La cuantificación de la oferta comercial al por menor en el entorno, es decir, municipios de Espartinas, Bormujos, Castilleja de la Cuesta, Gines, Mairena del Aljarafe, San Juan de Aznalfarache, Tomares y Valencina de la Concepción, entre otros, se observa en los gráficos adjuntos.

Número de empresas dedicadas al comercio en la zona de estudio (año 2012) por actividad.

Municipio	Medida	Comercio al por menor excepto vehículos de motor y motocicletas
Espartinas	Nº de Empresas	79
Bormujos	Nº de Empresas	141
Castilleja de la Cuesta	Nº de Empresas	167
Gines	Nº de Empresas	113
Mairena del Aljarafe	Nº de Empresas	385
San Juan de Aznalfarache	Nº de Empresas	212
Tomares	Nº de Empresas	218
Valencina de la Concepción	Nº de Empresas	73

Fuente: Instituto Estadístico y Cartografía de Andalucía.

Número de empresas dedicadas al comercio en la zona de estudio (año 2012),

Municipio	471-Comercio al por menor en establecimientos no especializados	472-productos alimenticios, bebidas y tabaco	474-Equipos para las tecnologías de la información y las comunicaciones	475-otros artículos de uso doméstico	476-artículos culturales y recreativos	477-otros artículos	478-puestos de venta y mercadillos
Espartinas	7	13	1	19	2	25	7
Bormujos	26	19	7	27	8	37	8
Castilleja C.	45	30	4	27	8	37	7
Gines	24	16	3	23	12	26	7
Mairena A.	72	34	16	80	24	95	52
San Juan A.	34	50	5	46	11	44	17
Tomares	38	25	5	65	16	45	15
Valencina C.	18	17	2	18	7	7	3
<b>TOTAL</b>	<b>264</b>	<b>204</b>	<b>43</b>	<b>305</b>	<b>88</b>	<b>318</b>	<b>119</b>

Fuente: Instituto Estadístico y Cartografía de Andalucía.

En cuanto a las tipologías de centros comerciales el modelo más consolidado es el que poseía un supermercado como locomotora, seguido de salas de cine. La tendencia actual indica que se hacen dos tipos fundamentales de nuevos centros, los que llamamos regionales, que están dirigidos a áreas de influencias importantes, metropolitanas-provinciales, y los de proximidad, que son centros ubicados en entornos ya consolidados. En todo caso, tanto unos como otros tienen una gran importancia como ejes de vertebración urbanística.

Los centros que llamamos regionales, es el caso del "Parque Terciario, Comercial y de Ocio de Aprocom" por su gran oferta de SBA, alrededor de 180.000 m<sup>2</sup> destinados a comercio y ocio, ofertando todas las marcas de moda, un gran hipermercado y la mejor oferta de especialistas en un área de parque de medianas. Mezcladas con actividades de ocio, con cines, bolera, spa, gimnasio, restaurantes, etc.

### Grandes superficies minoristas.

La oferta comercial de gran superficie minorista en el municipio de Espartinas está limitada al Centro Comercial El Espartal, y de nueva propuesta El Marquesado, ambos situados en el acceso Oeste del núcleo urbano. En el acceso Este El Pétalo A y B.

## 2.6. PARÁMETROS Y EXPECTATIVAS DE DESARROLLO LOCAL.

### Análisis Demográfico.

El Municipio de Espartinas presenta un volumen de población de 14.217 habitantes, con un total de 3.798 habitantes por km<sup>2</sup>. Ocupa el sexto puesto en cuanto a nivel poblacional del conjunto de municipios seleccionados de la zona del Aljarafe perteneciente a la primera corona del área metropolitana.

Año	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Habitantes	7.958	10.485	11.838	12.648	13.166	13.624	14.217
Incremento		15,87%	12,88%	6,84%	4,10%	3,48%	4,35%

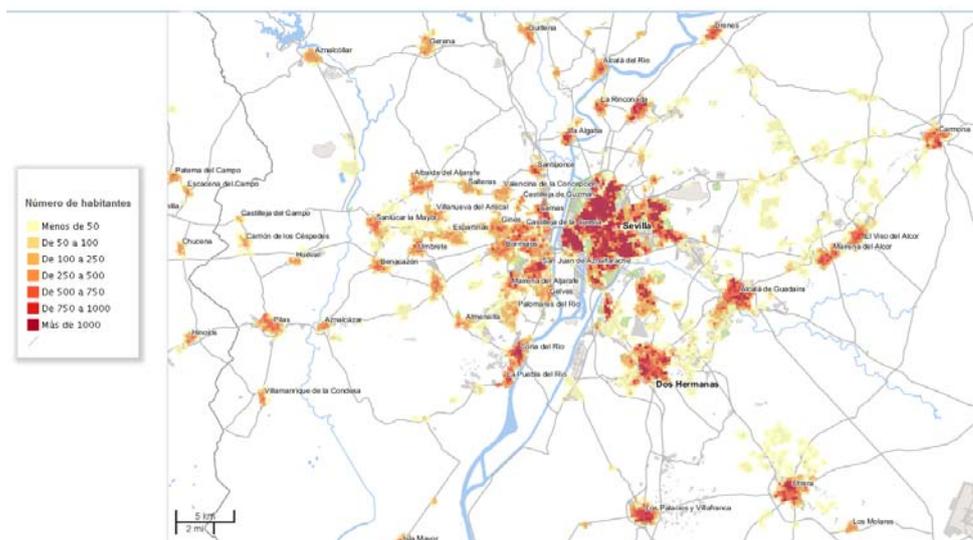
<b>Indicadores Demográficos (Año 2012)</b>	
Dependencia.	42,54%
Juventud.	19,52%
Reposición.	189,04%
Población total. Hombres.	7.058 Personas
Población total. Mujeres.	7.159 Personas
<b>POBLACION TOTAL</b>	14.217 Personas

<b>Movimiento natural de la Población (Año 2.011)</b>	
Crecimiento vegetativo.	148 Personas
Emigrantes.	31 Emigrantes
Inmigrantes.	101 Inmigrantes

En primer lugar se encuentra Mairena del Aljarafe con 42.784 habitantes, seguido de los municipios de Tomares, Bormujos, Castilleja de la Cuesta y San Juan de Aznalfarache. Éste último municipio es el que concentra mayor densidad de población por km<sup>2</sup>.

La población total potencial de demanda del conjunto de municipios asciende a 161.792 habitantes, por lo que la población de Espartinas representa el 8,8% del total.

<b>Municipio</b>	<b>Renta</b>
Tomares	27.301,44 €
Espartinas	26.214,30 €
Valencina de la Concepción	23.687,70 €
Mairena del Aljarafe	23.165,18 €
Gines	22.888,98 €
Bormujos	22.689,29 €
Sevilla	21.371,95 €
Castilleja de la Cuesta	18.101,51 €
San Juan de Aznalfarache	17.437,61 €



La tendencia en el asentamiento de población a lo largo de la última década nos señala importantes incrementos, lo cual es significativo para las necesidades de una mayor oferta de servicios.

Aunque son de destacar los incrementos producidos en el periodo de mayor expansión inmobiliaria del Aljarafe, 2007-2001, con un ritmo del 2,9% anual, a pesar de la enorme crisis económica que se produce en el periodo 2007-2012, el crecimiento demográfico en la zona sigue siendo excepcionalmente alto, a un ritmo de 3.500 habitantes más cada año.

La estimación de la proyección de la población realizada por el instituto de estadística de Andalucía para el caso de un escenario medio situaba el crecimiento en un 3,2% en el intervalo 2006-2016, a lo que hay que añadir la población que se relocaliza en el propio área metropolitana, debido a la aparición de nuevas urbanizaciones. Por lo que es previsible un aumento notable de la población en la zona de estudio de este proyecto, lo que supondrá un incremento en la demanda potencial de bienes y servicios.

La estratificación de la población por intervalos de edades es una variable significativa a la hora de determinar las posibles demandas potenciales de productos. Los intervalos de menor edad son a medio plazo potenciales de demanda, por lo que los municipios con elevados ratios del mismo presentan signos positivos en cuanto a las necesidades futuras a medio y largo plazo de servicios comerciales. En este sentido, el cuadro anterior señala que el municipio de Tomares la población joven representa el 26,52% de la población total, siendo esta magnitud similar para el conjunto de municipios de su área de gravitación.

## Análisis Socioeconómico.

La renta familiar disponible es una de las variables determinantes en la propensión al consumo y a la demanda. Por lo que valores elevados de la misma en el entorno territorial de análisis provocará mayores niveles de consumo en los centros comerciales que se implanten en la zona.

En este sentido, el municipio de Espartinas ocupa la misma posición dominante que Tomares, prácticamente las más altas de la provincia y con algo menos pero muy cerca se sitúan Bormujos, Mairena del Aljarafe, Valencina de la Concepción y Gines, incluso con valores superiores a la propia ciudad de Sevilla. Los intervalos más reducidos de renta disponible del ámbito territorial y gravitacional de influencia del área de Espartinas, son San Juan de Aznalfarache y Castilleja de la Cuesta.

Municipio	Renta
Tomares	27.301,44 €
Espartinas	26.214,30 €
Valencina de la Concepción	23.687,70 €
Mairena del Aljarafe	23.165,18 €
Gines	22.888,98 €
Bormujos	22.689,29 €
Sevilla	21.371,95 €
Castilleja de la Cuesta	18.101,51 €
San Juan de Aznalfarache	17.437,61 €

Fuente: Anuario Estadístico de la Provincia de Sevilla 2013. Diputación de Sevilla.

En relación al paro los datos son demoledores para el lustro 2007-2012, más que duplicándose la tasa de paro y con una significativa caída del empleo en el sector comercio.

Municipio	2012	2007	Incremento 2012-2007	Sector comercio
Espartinas	1.283	468	815	181
Bormujos	2.477	1.144	1.333	377
Tomares	2.254	1.037	1.217	368
Gines	1.480	580	900	202
Mairena del Aljarafe	5.220	2.414	2.806	829
San Juan de Aznalfarache	3.600	1.784	1.816	492
Valencina de la Concepción	961	461	500	135
Castilleja de la Cuesta	2.500	1.273	1.227	388
<b>TOTALES ZONA</b>	<b>19.775</b>	<b>9.161</b>	<b>10.614</b>	<b>2.972</b>
			<b>116%</b>	<b>15%</b>

Fuente: Anuario Estadístico de la Provincia de Sevilla 2013. Diputación de Sevilla.

Los 2.972 parados en el sector comercio suponen el 15% del total de parados de la zona de estudio.

La cuota de mercado es un índice que expresa la capacidad de consumo comparativa del municipio. Se elabora mediante un modelo equivalente a un promedio de números índices de las siguientes variables: población, número de teléfonos, automóviles, camiones, oficinas bancarias, y actividades comerciales minoristas. La capacidad de consumo del municipio se mide no sólo en función de la importancia de la población, sino también del poder adquisitivo de la misma, que viene representado por las cinco variables restantes indicadas. La cuota de mercado constituye una orientación adecuada para valorar y ponderar la cantidad de productos y servicios que puede absorber el municipio, especialmente cuando se trata de productos o servicios que son objeto de una distribución homogénea.

El índice comercial se trata de un índice comparativo de la importancia del comercio minorista y mayorista del municipio. Se elabora en función del impuesto de actividades económicas. El valor del índice refleja el peso relativo de la actividad comercial municipal respecto al total nacional. Este valor sigue la misma tendencia para el conjunto de municipios que el indicador anterior. El índice de actividad económica es un índice comparativo de la actividad económica. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas empresariales y profesionales. Este índice está correlacionado con la cuota de mercado.

## **2.7. ANÁLISIS ESPACIAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES EXISTENTES.**

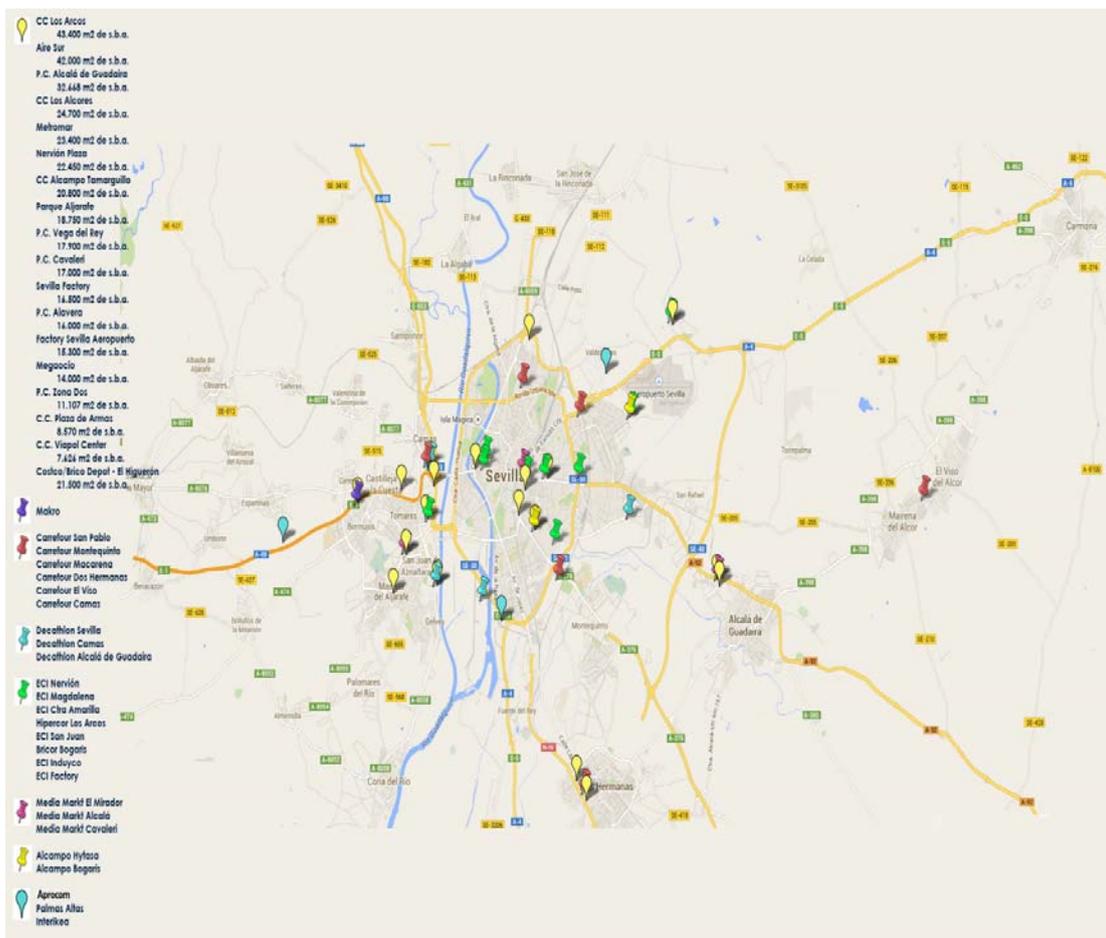
La oferta comercial del área metropolitana que afecta a la demanda y oferta de bienes y servicios del Municipio de Espartinas, la dividimos en dos anillos de espacio-tiempo. Desarrollando los dos anillos comprendidos, dentro de la isócrona de 30 minutos, entre los 10 y 30 minutos

El primero de ellos corresponde a los flujos de desplazamiento entre Tomares, Bormujos, Espartinas, Gines, Castilleja de la Cuesta y Valencina; San Juan Aznalfarache; Castilleja de la Cuesta. Este flujo se corresponde con las vías de la Autopista de Huelva, la antigua carretera a Huelva y la carretera Valencina-Bormujos.

Mientras que el segundo anillo corresponde al eje de las zonas bajas del Aljarafe, ya en paralelo al Guadalquivir, y en otras radiales de acceso al Aljarafe, como es

el caso de la variante de la San Juan. Camas, Gelves, San Juan de Aznalfarache, Mairena del Aljarafe y Sevilla Capital. La construcción de los anillos se basa en el máximo desplazamiento realizado por las unidades familiares de consumo desde su lugar de residencia hasta la localización de los centros de consumo. En este sentido, estudios recientes demuestran que la distancia máxima recorrida por una familia para realizar sus potenciales compras corrientes complementadas con servicios de ocio no supera la distancia tiempo de 30 minutos desde su lugar de residencia hasta la localización del centro de ventas.

En la actualidad, estas poblaciones, a pesar del enorme crecimiento de viviendas que han experimentado, carecen de suficientes zonas comerciales propias, por lo que se ven obligadas a dirigirse al centro de Sevilla o a su entorno más cercano, donde está concentrada la inmensa mayoría de la oferta Terciaria, comercial, y de servicios. Ahora encontrarán en el Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom, un punto de referencia cercano con fácil comunicación y con multitud de servicios.



Centros Comerciales de la Provincia de Sevilla. (Actuales y en Proyecto).

## **Área comercial de oferta gravitacional 1:**

Constituye el primer anillo de oferta que se encuentra en el área de influencia del futuro Parque Empresarial. La delimitación del anillo corresponde a una distancia en tiempo de 10 minutos del comercio existente al Parque Empresarial.

### **Oferta comercial intramunicipal.**

La oferta comercial de este anillo viene determinada básicamente por el comercio minorista local, a lo que es necesario añadir determinados grandes operadores, como es el caso de Mercadona con una (SBA) de 2.500 m<sup>2</sup> y el Centro Comercial El Espartal, que cuenta con otro supermercado DIA. La zona Oeste de dicho anillo contiene comercio atomizado para demandas propias del municipio y un supermercado SUPERSOL. Recientemente se ha presentado una nueva propuesta comercial, junto al Espartal, denominada El Marquesado, con 6.000m<sup>2</sup> de SBA.

### **Bormujos.**

Se ubica en la vía de servicio de la A-49 el centro Megaocio Aljarafe, que tiene una oferta basada en el ocio y con una gran superficie de descuento como locomotora del Parque Comercial. La SBA del parque es de 40.000 m<sup>2</sup>. El acceso a Tomares se realiza a través de comarcal 617, si bien es necesario recorrer los principales viarios de Bormujos para acceder a su localización. En esta misma zona, a pie de la A-49 junto al Hospital de San Juan de Dios y a la Universidad San Pablo-Ceu de Bormujos, se localiza Green Aljarafe, un centro de 17.000 m<sup>2</sup> distribuidos en tres plantas.

### **Castilleja de la Cuesta.**

AireSur e IKEA, que es un centro comercial y de ocio de dos plantas. Inaugurado a mediados del 2004, la principal novedad de este centro es su locomotora, la firma de muebles Ikea, un tipo de oferta que hasta el momento no ha sido habitual a la hora de buscar un protagonista para este tipo de centros, papel que en principio suele ser asumido por hipermercados o salas de cine. Se trata de un parque con 61.000 m<sup>2</sup> de SBA, es del tipo (GR), y tiene como locomotora a Ikea, superficie de 22.000 m<sup>2</sup> en un edificio separado, pero integrado en el centro. El edificio de comercio tiene 18.000 m<sup>2</sup> de SBA y tiene como principales operadores: Mercadona, el grupo Inditex, Mango, Cortefiel, y Merkamueble. La parte de ocio tiene 21.000 m<sup>2</sup>. El centro tiene 3.100 plazas de aparcamiento.

## **Gines.**

A escasos metros de Ikea, en el inmueble ocupado por la antigua venta Aljarafe, existe una zona de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie para alquiler que consta de locales comerciales y un supermercado Aldi, junto a un restaurante "fast food"

## **Área comercial de oferta gravitacional 2:**

Constituye el segundo anillo de oferta que se encuentra en el área de influencia del futuro Parque Empresarial. La delimitación del anillo corresponde a una distancia en tiempo de 15 minutos del comercio existente al Parque. La oferta de este anillo la constituye:

### **Mairena del Aljarafe.**

En este municipio se localiza el centro comercial MetroMar. El nombre indica su proximidad a lo que es la única estación de metro del Aljarafe, en Mairena. Entre las características más destacadas cabe señalar que cuenta con una SBA de 24.500 m<sup>2</sup>, de los cuales, 14.500 se destinan a la zona comercial y 10.000 a la de ocio. Dispone de 1.200 plazas de aparcamiento, además de una superficie de alimentación, gimnasio, y locales de moda y de restauración. El diseño se ha basado en una estructura abierta alrededor de una gran plaza. En cuanto a la oferta, hay un espacio comercial en planta baja, junto con una mediana superficie de electrodomésticos como motores comerciales. Todo ello se complementa con una zona infantil como locomotora de ocio.

### **San Juan de Aznalfarache.**

El Parque Comercial San Juan de Aznalfarache, que se lleva a cabo sobre un terreno de unos 60.000 m<sup>2</sup> de superficie, se encuentra en una zona de pleno desarrollo urbanístico, junto al parque empresarial PISA y cercano al Corte Inglés-Hipercor San Juan, Carrefour Aljarafe y Leroy Merlin. Consta con una superficie alquilable de 13.000 m<sup>2</sup>.

Cuenta también con el centro comercial Hipercor, con una superficie cercana a los 65.000 metros de SBA que se complementa con el Parque comercial ubicado en el municipio colindante de Tomares. Estos dos parques comerciales articulan comercialmente esta zona del área metropolitana del aljarafe.

Carrefour, es el propietario de la instalación situada en la carretera A-8057, variante de San Juan de Aznalfarache y que cuenta con una oferta comercial

añadida al gran operador que asciende a 17.931m<sup>2</sup> de SBA. No cuenta con oferta de ocio.

### **Tomares.**

Parque Aljarafe. Los operadores del parque son los siguientes: LEROY MERLIN, dedicado al bricolaje, es una de las mayores extensiones especializadas de la zona. TRELEC, electrodomésticos. MUEBLES REY, dedicado al mobiliario para el hogar. NORAUTO, comercio de accesorios para coches, incluye un taller de reparaciones. ELITE CENTER, almacén de electrodomésticos. DIA, supermercado. CASA, comercio dedicado a accesorios para el hogar. También podemos encontrar un CENTRO DE OCIO, en el cual se encuentran, varias salas de cine, cafeterías y parques para niños. El aparcamiento para todos estos centros es común y gratuito, y está situado en una explanada en el centro de todos ellos. Un centro de comida rápida (MC DONALD'S) y una gasolinera. La SBA del parque es de 80.000 m<sup>2</sup>.

### **Camas.**

Aquí se ubica un parque comercial compuesto por un Carrefour que actúa como locomotora, junto a una oferta de 10 Salas de cine y comercios de restauración, además de un Decathlon. La SBA es de 60.000 m<sup>2</sup> y la accesibilidad desde Espartinas se realiza fundamentalmente por la A-49.

Centro comercial Vega del Rey, situado en entre la Pañoleta y Parque Aljarafe, ubica una zona comercial donde se sitúa una gran distribuidora de electrodomésticos, así como instalaciones de mobiliario, hogar y juguetes.

### **Oferta comercial del resto de área Metropolitana.**

La oferta comercial de Gelves, Coria y Mairena del Aljarafe no altera sustancialmente el comportamiento y la propensión al consumo de la población de Espartinas. El caso de la ciudad de Sevilla tiene otras connotaciones en cuanto a su oferta de centros comerciales. Al ser ciudad central administrativa y económica, los flujos de desplazamientos de unidades económicas de consumo a la misma siguen parámetros distintos. En todo caso, la oferta de centros comerciales del área metropolitana de Sevilla condiciona la oferta del área, aunque en una magnitud reducida, en relación a la posible competencia con la que se proyecta en Espartinas. No hay un solo centro comercial en el área metropolitana más grande de 80.000m<sup>2</sup> de SBA.

Siendo Sevilla la cuarta ciudad de España tiene un ratio inferior a la media española de superficie comercial por 1.000 habitantes: 175 frente a 280 en España.

Dada las características de uso del PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM, su incidencia sobre la oferta comercial del municipio de Espartinas es positiva al complementar los usos existentes, y también positiva, por la misma razón, para el área metropolitana de Sevilla por su ubicación, por el efecto disuasorio que produce para la actual relación comercial de ámbito metropolitano, y por su oferta en SBA tan diversificada.

Sevilla, Noviembre 2014.

Fdo.: Fernando Carrascal Calle  
Arquitecto COAS nº 1522

Fdo.: José Mº Fdez. de la Puente Irigoyen  
Arquitecto COAS nº 1557