

Anexo: ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANA



INDICE

TIPO

MUNICIPIO

TECNOLÓGICO

T1	Parque de Actividades	Alcalá de Guadaira
T2	Ciudad del Agua	Carrión de los Céspedes
T3	Parque de actividades científicas y tecnológicas	Castilleja del Campo
T4	Ciudad del Conocimiento	Dos Hermanas
T5	Parque de Innovación empresarial (AGROPOLIS)	Los Palacios
T6	Parque Tecnológico Aeroespacial de Andalucía. (AERÓPOLIS). (Ampliación)	La Rinconada
T7	Parque de innovación empresarial	Sanlúcar la Mayor
T8	Villanueva del Pitamo	Sevilla

LOGÍSTICO

L1	Plataforma Logística	Alcalá de Guadaira
L2	Parque Logístico de Carmona. (Ampliación)	Carmona
L3	Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Sevilla	Sevilla
L4	Centro de Transportes de Mercancías. Majarabique	Sevilla-La Rinconada
L5	Centro Logístico	Utrera

EMPRESARIAL

E1	Área de Oportunidad Agroindustrial	Albaida del Aljarafe/Olivares
E2	Parque Empresarial Puerta de los Alcores	Alcalá de Guadaira
E3	Ciudad Jóvenes Empresarios	La Algaba
E4	Parque Empresarial	La Algaba
E5	Campus de Actividades Empresariales y Servicios del	Almensilla

E6	Aljarafe Sur Parque de Actividades Medioambientales de Andalucía. PAMA	Aznalcollar
E7	Parque Empresarial	Bollullos de la Mitación
E8	PIBO. (Ampliación)	Bollullos de la Mitación
E9	Parque Empresarial Autovía	Carmona
E10	P.I. La Estrella (Ampliación)	Coria del Río
E11	P.I. La Isla. (Ampliación)	Dos Hermanas
E12	El Pétalo	Gines, Bormujos y Espartinas
E13	El Esparragal. (Ampliación)	Guillena
E14	Parque Empresarial Huévar-Banacazón	Huévar del Aljarafe y Benacazón
E15	Parque Empresarial Mairena-El Viso	Mairena del Alcor- El Viso del Alcor
E16	Parque Empresarial Olivares-Villanueva	Olivares-Villanueva del Ariscal
E17	Parque Empresarial Palomares del Río	Palomares del Río
E18	Parque Empresarial La Pila	Pilas
E19	P.I. Los Espartales. (Ampliación)	La Rinconada
E20	P.I. Los Llanos. (Ampliación)	Salteras
E21	San Nicolás	Sevilla
E22	Heineken- Santa Bárbara-Peromingo	Sevilla
E23	Parque Empresarial del Aljarafe	Umbrete
E24	Parque Empresarial de la Vega	Valencina de la Concepción
E25	Parque Industrial y Logístico (Agromures)	Villamanrique de la Condesa

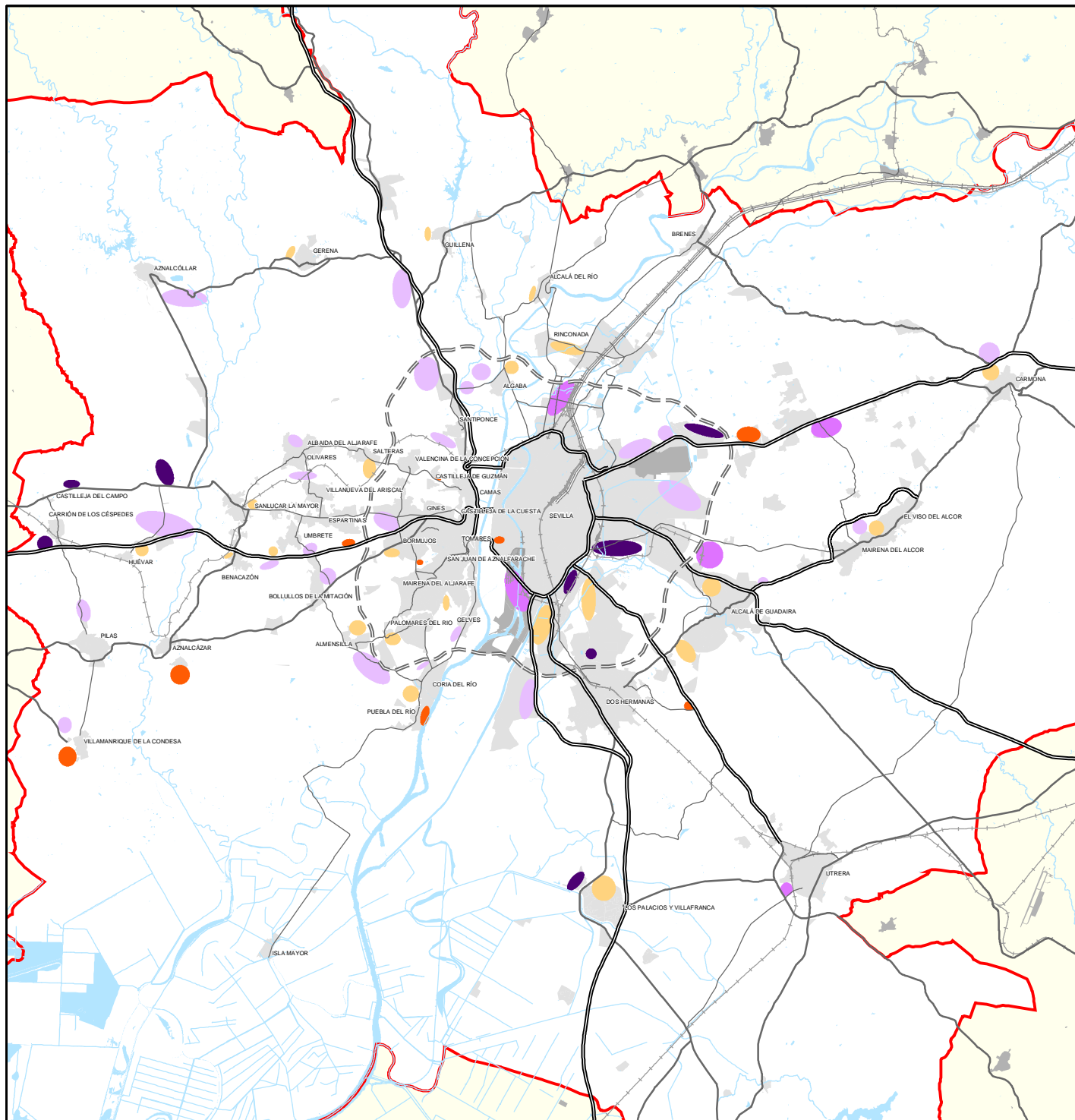
RESIDENCIAL

R1	El Zacatín	Alcalá de Guadaira
R2	Residencial Alcalá de Guadaira Sur	Alcalá de Guadaira
R3	Residencial Alcalá del Río	Alcalá del Río
R4	Residencial El Aral	La Algaba
R5	Residencial Almensilla	Almensilla
R6	Residencial Cercanías	Benacazón
R7	Residencial Arco Oeste	Bormujos
R8	Residencial Carmona	Carmona
R9	Residencial Coria del Río	Coria del Río

R10	Residencial Dos Hermanas	Dos Hermanas
R11	Residencial Gerena	Gerena
R12	El Molinillo	Guillena
R13	Residencial Huévar	Huévar del Aljarafe
R14	Residencial Mairena	Mairena del Aljarafe
R15	Residencial Los Palacios	Los Palacios-Villafranca
R16	Residencial Palomares	Palomares del Río
R17	Pago de Enmedio	La Rinconada
R18	Tierras Blancas	Salteras
R19	Residencial Sanlúcar	Sanlúcar la Mayor
R20	Cortijo del Cuarto	Sevilla-Dos Hermanas
R21	Sector San Cristóbal	Umbrete
R22	Residencial Mairena-El Viso	El Viso del Alcor-Mairena del Alcor

TERCIARIO

TS1	Centro Comercial y de Ocio Alcalá Sur	Alcalá de Guadaira
TS2	Área Deportiva-Turística de las Minas	Aznalcázar
TS3	Área de Servicios Culturales y Empresariales	Bormujos
TS4	Complejo hotelero	Castilleja de Guzmán
TS5	Centro Comercial (APROCOM)	Espartinas
TS6	Complejo "La Guardia"	Puebla del Río
TS7	Centro Comercial y de Ocio "La Caridad"	La Rinconada
TS8	Zona dotacional Ciudad de la Justicia	Sevilla
TS9	Ciudad del Caballo	Villamanrique de la Condesa



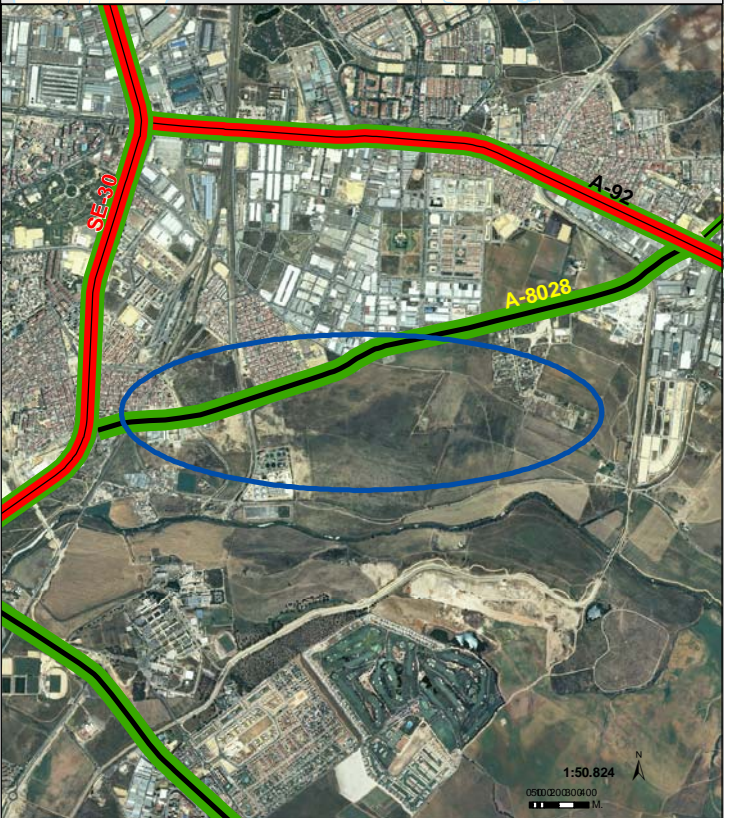
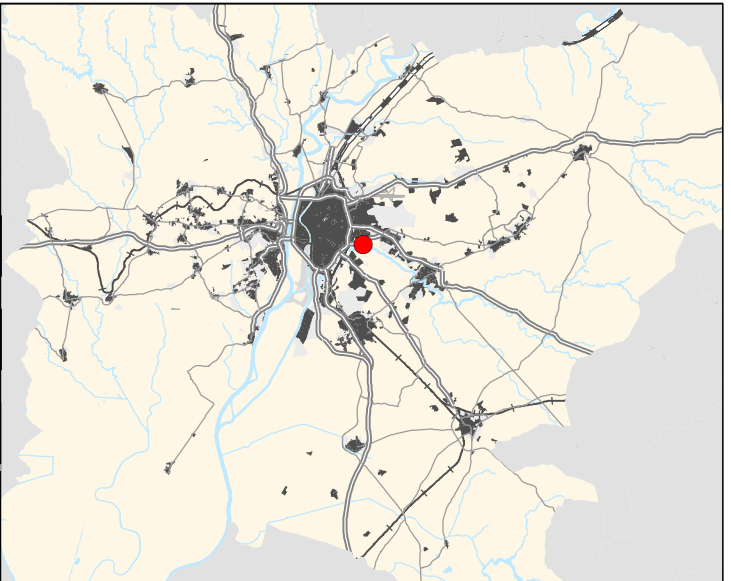
ÁREAS DE OPORTUNIDAD

- Empresarial
- Logístico
- Tecnológico
- Residencial
- Terciario

AAOO TECNOLÓGICAS

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	T1 Parque de Actividades
MUNICIPIO	Alcalá de Guadaira
SUPERFICIE	250 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 1994. Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Tecnológica
JUSTIFICACIÓN	
<p>Situado en el extremo occidental del término de Alcalá de Guadaíra, en contacto con los de Sevilla y Dos Hermanas, será un factor de recualificación del sector sureste de la aglomeración urbana. Su localización permite importantes sinergias con el parque de actividades de Villanueva del Pítamo, con la Universidad Pablo de Olavide y con la zona industrial de la A-92. Su accesibilidad futura mediante transporte público quedará asegurada con el ramal tranviario previsto hasta Alcalá de Guadaíra.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que posibilite, en condiciones de compatibilidad, los usos tecnológicos, industriales compatibles, de investigación y docentes, terciarios y residenciales. La mayor parte de la edificabilidad se deberá destinar a usos tecnológicos y de investigación/docentes según lo regulado en esta normativa.- Los usos residenciales se localizarán en la banda sur de la actuación y no superarán las 2.500 viviendas.- La ordenación prestará especial atención a su integración con el parque metropolitano del Guadaira y contribuirá, mediante la ordenación volumétrica y distribución espacial de las edificaciones, a reforzar la imagen y las funciones del citado parque. La plataforma reservada para el tranvía a Alcalá constituirá, en cualquier caso, el límite sur del área de oportunidad.- El acceso rodado al Parque de Actividades se realizará a través de la carretera A-8028 planteando las medidas necesarias para garantizar la funcionalidad metropolitana de la citada vía y las limitaciones derivadas del Plan de Transporte Metropolitano dirigidas a la protección de las infraestructuras del transporte. (Zona de cautela).- El desarrollo de la actuación estará condicionado a la ejecución de las actuaciones que posibiliten la accesibilidad al sector mediante transporte público en plataforma reservada (tranvía, bus).- La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN T2. Ciudad del Agua

MUNICIPIO Carrión de los Céspedes

SUPERFICIE 20 hectáreas

PLANEAMIENTO Normas Subsidiarias. 2000. Suelo No Urbanizable

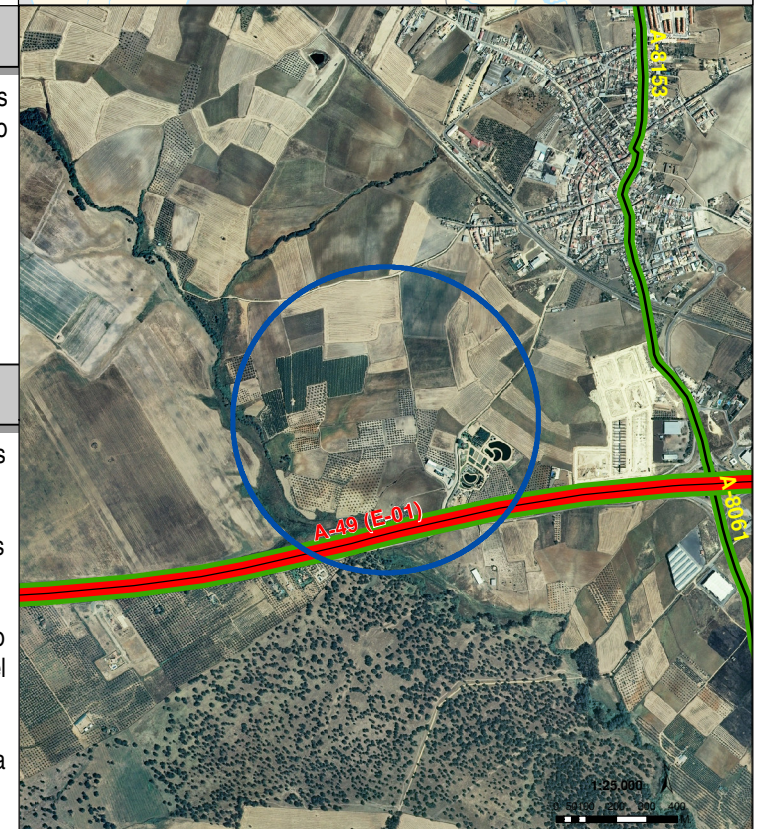
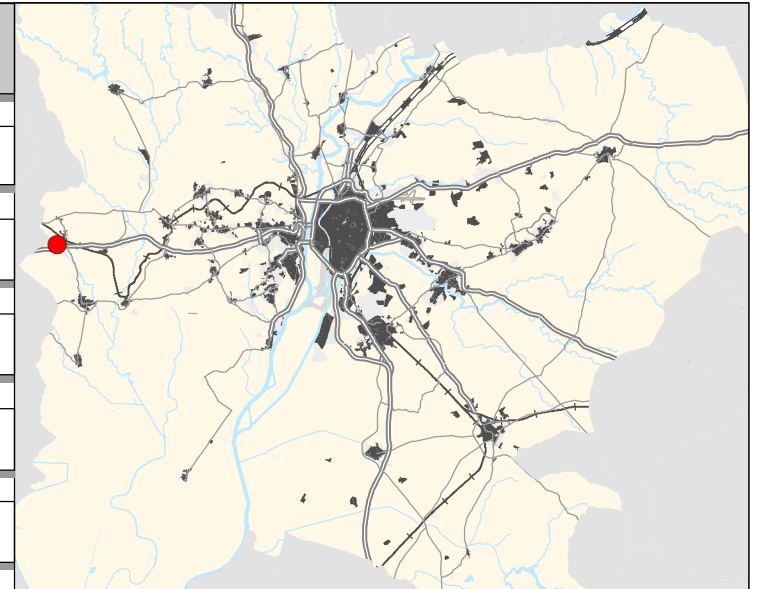
TIPO DE ÁREA Tecnológica

JUSTIFICACIÓN

La Planta Experimental de Depuración de Carrión de los Céspedes constituye una oportunidad para la localización (en los suelos contiguos) de actividades de investigación y desarrollo en materia de ingeniería hidráulica, tanto de carácter científico como empresarial. Su emplazamiento próximo al nudo de la A-8153 con la autovía A-49 le asegura una buena accesibilidad.

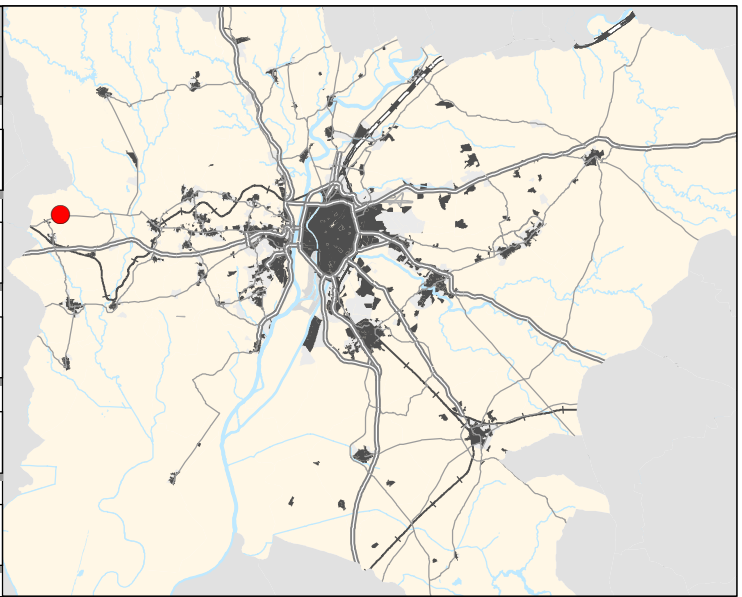
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados donde serán mayoritarios los suelos destinados a actividades de experimentación, innovación y alojamiento de investigadores.
- La ordenación deberá integrar las instalaciones existentes, así como el arroyo Alcarayón vinculándolo al sistema de espacios libres de la actuación.
- El acceso se realizará a partir del enlace existente en la A-49 que deberá ser remodelado, a cargo de la actuación y previo informe del órgano competente, para posibilitar la accesibilidad en condiciones adecuadas sin alterar las funciones actuales del mismo. El desarrollo del área estará condicionado a la realización del citado acceso.
- La actuación deberá integrar en su ordenación las determinaciones establecidas en este Plan para la protección del viario (Zona de Cautela) y prever pantallas antirruídos en el contacto con la A-49.



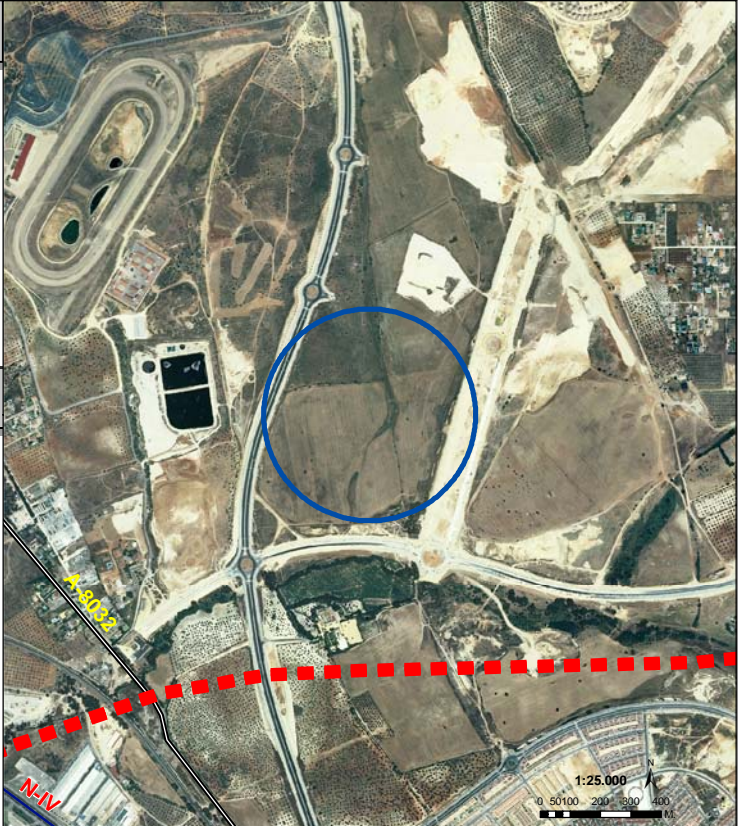
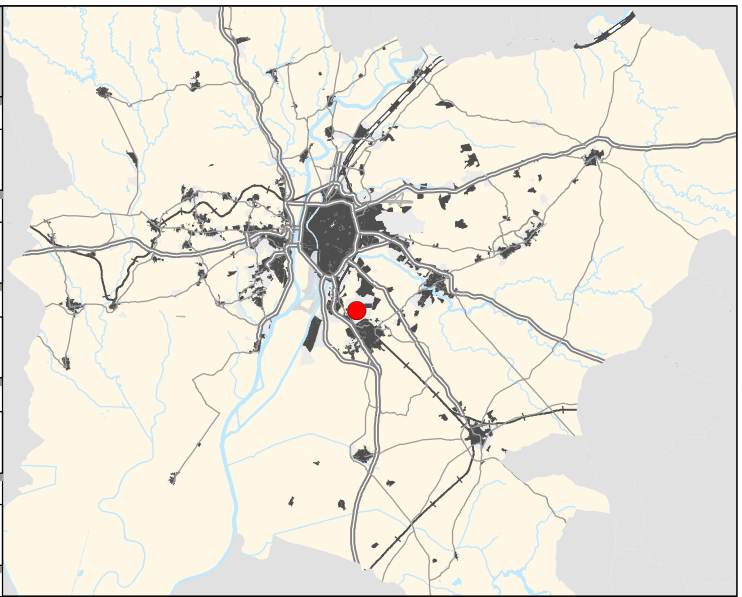
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	T3 Parque de Actividades científicas y tecnológicas
MUNICIPIO	Castilleja del Campo
SUPERFICIE	60 hectáreas
PLANEAMIENTO	Delimitación de Suelo Urbano. 1977. Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Tecnológica
JUSTIFICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Creación de una oferta de suelo para actividades de carácter industrial y científico que contribuya al desarrollo económico de la segunda corona metropolitana y del propio municipio.- Los terrenos se sitúan al oeste del término municipal y se apoya en la carretera A-472 (Sevilla-Huelva).	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, debiendo acreditar la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de actividades empresariales vinculadas a las nuevas tecnologías, evitando la implantación de grandes superficies comerciales	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	T4 Ciudad del Conocimiento
MUNICIPIO	Dos Hermanas
SUPERFICIE	50 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2002. Suelo Urbanizable Sectorizado
TIPO DE ÁREA	Tecnológica
JUSTIFICACIÓN	
<p>El sector sureste de la corona metropolitana cuenta con una fuerte implantación industrial, por lo que la renovación de su tejido empresarial requiere de nuevos suelos para usos más cualificados y en conexión con los nuevos suelos de uso residencial. Su accesibilidad mediante transporte público está garantizada a través de la línea tranviaria Montequinto - Dos Hermanas.</p> <p>El Parque de la Ciudad del Conocimiento previsto por el PGOU de Dos Hermanas en el Sector Entrenúcleos representa una oportunidad de diversificación productiva para el municipio y el sector.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas, así como en el propio plan parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento que establece la ordenación pormenorizada del sector.- La actuación se integrará con el futuro parque metropolitano del arroyo Culebras y garantizará la accesibilidad peatonal al mismo. La ordenación volumétrica y distribución espacial de la edificación en los bordes deberá contribuir a reforzar la imagen y las funciones del citado parque.- El acceso se realizará desde el viario local previsto en el planeamiento general de Dos Hermanas y el viario interno deberá facilitar la movilidad no motorizada y la accesibilidad a las redes de transporte público.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN T5 Parque de Innovación Empresarial (AGROPOLIS)

MUNICIPIO Los Palacios y Villafranca

SUPERFICIE 64 hectáreas

PLANEAMIENTO Plan General de Ordenación Urbana. 2008. Suelo Urbanizable Sectorizado

TIPO DE ÁREA Tecnológica

JUSTIFICACIÓN

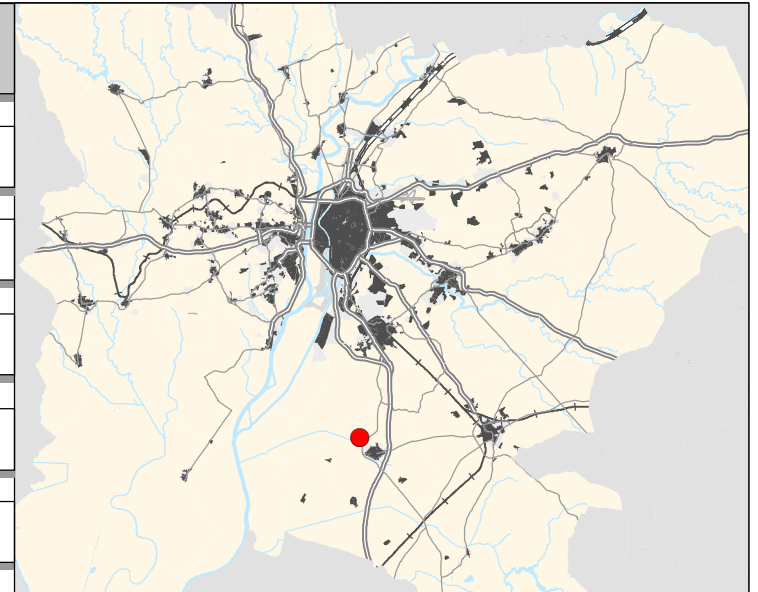
El sector sureste de la aglomeración urbana tiene un marcado carácter agrícola por lo que resulta oportuno dotarlo de nuevos suelos productivos vinculados a la transformación de estos productos (industrias agroalimentarias) y la investigación relacionada con dichas actividades.

El Parque de Innovación Empresarial (Agrópolis) está previsto en el Programa de Suelos Productivos de Andalucía aprobado por el Consejo de Gobierno en julio de 2008.

Su proximidad a la N-IV le aporta una inmejorable accesibilidad en el contexto metropolitano y regional.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Palacios y Villafranca.
- La actuación deberá integrar en su ordenación las determinaciones establecidas en este Plan para la protección del viario (Zona de Cautela) y la protección del canal que lo limita por el sur, mediante su vinculación al sistema de espacios libres y la incorporación del Corredor verde de acceso al Parque de la Dehesa.
- El acceso a partir de la variante de la N-IV deberá contemplar las medidas necesarias para garantizar la funcionalidad de esta vía metropolitana.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN T6 Parque Tecnológico Aeroespacial de Andalucía, AEROPOLIS (ampliación)

MUNICIPIO La Rinconada

SUPERFICIE 146 hectáreas

PLANEAMIENTO Plan General de Ordenación Urbana. 2007. Suelo Urbanizable Sectorizado

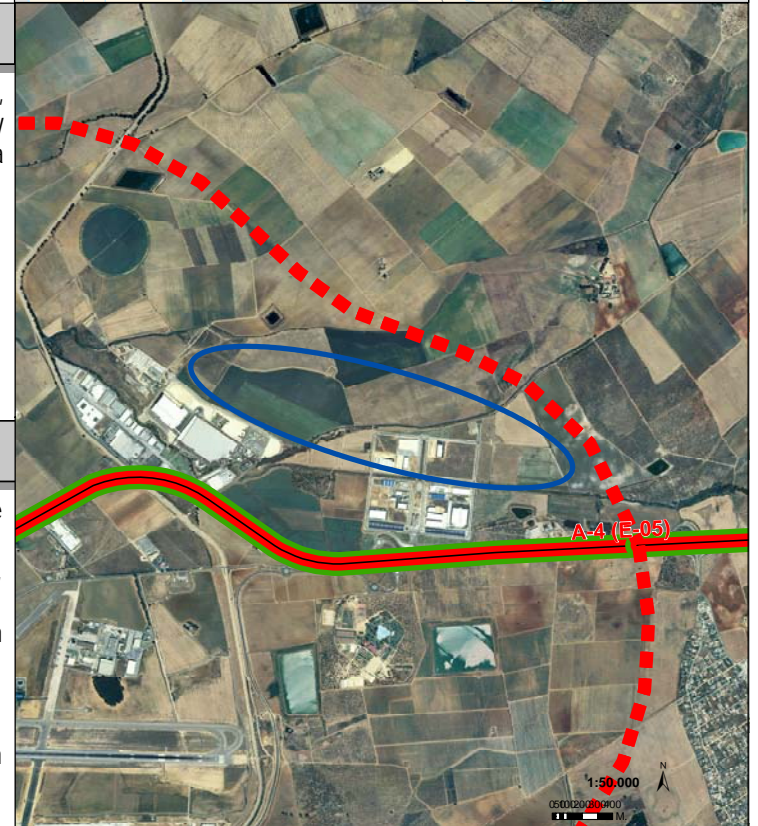
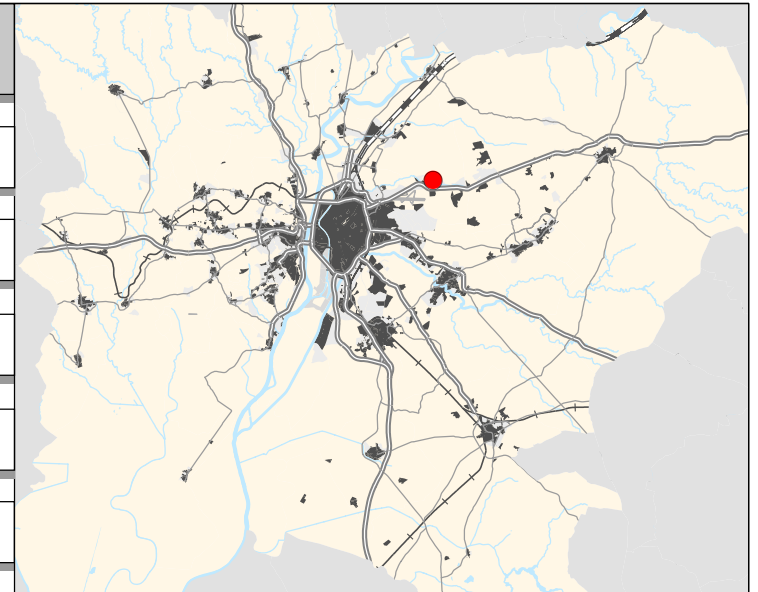
TIPO DE ÁREA Tecnológica

JUSTIFICACIÓN

Aerópolis es el principal proyecto de desarrollo urbano de uso productivo que se lleva a cabo en la aglomeración urbana de Sevilla, dado su carácter estratégico e innovador derivado de su especialización en la industria aeroespacial. El rápido desarrollo y ocupación de su primera fase plantea la conveniencia de su ampliación sobre los suelos clasificados por el PGOU de La Rinconada.

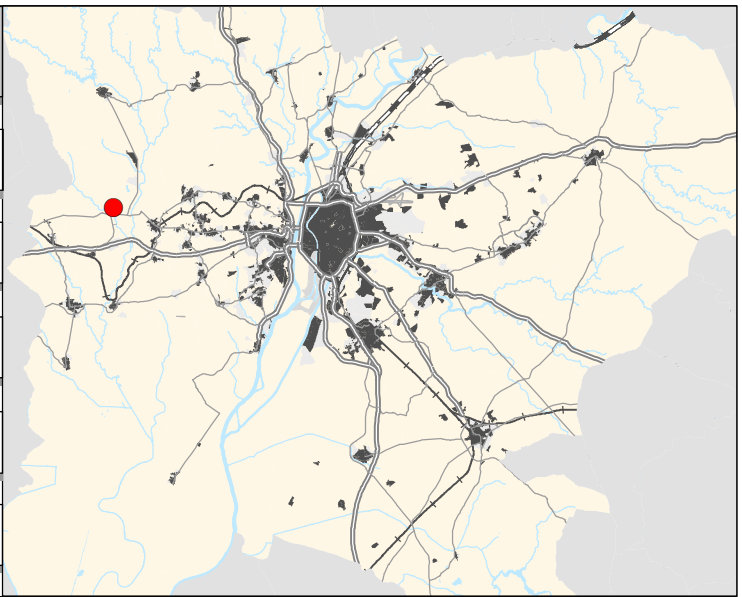
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizado que posibilite los tecnológicos, terciarios (excepto gran superficie comercial) y de servicios.
- La ordenación de detalle planteará una completa integración con el espacio productivo existente y definirá un tamaño de parcela, edificabilidad y estructura y secciones viarias adaptadas a las necesidades de la industria aeronáutica.
- La ordenación integrará el cauce del arroyo Miraflores al objeto del cumplimiento de las determinaciones establecidas este Plan en relación con el sistema hidrológico.
- La accesibilidad se organizará desde la A-4, teniendo en cuenta las determinaciones para la protección del viario (Zona de Cautela) mediante plataforma reservada para transporte público.
- La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.



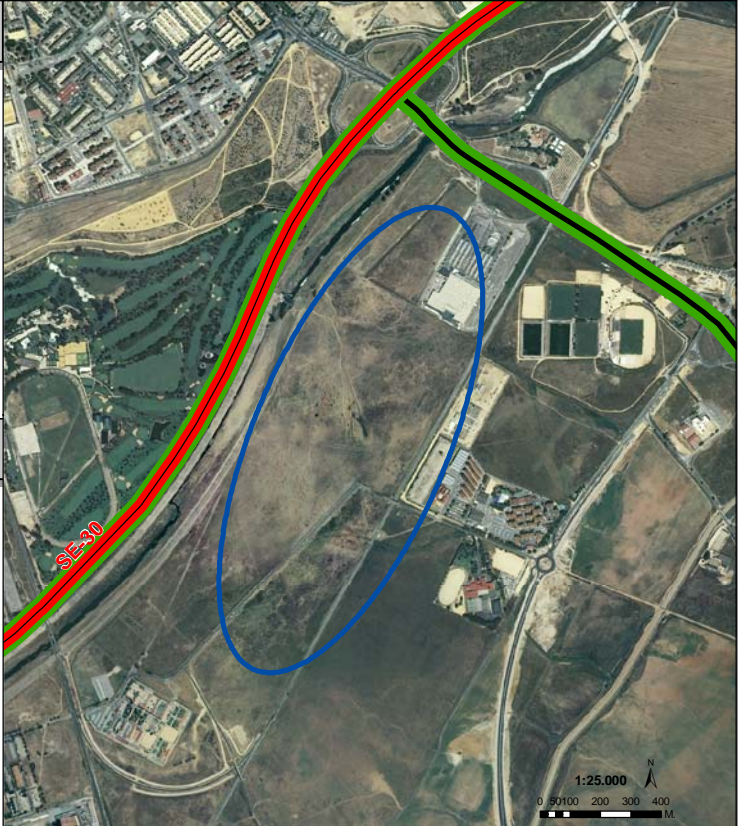
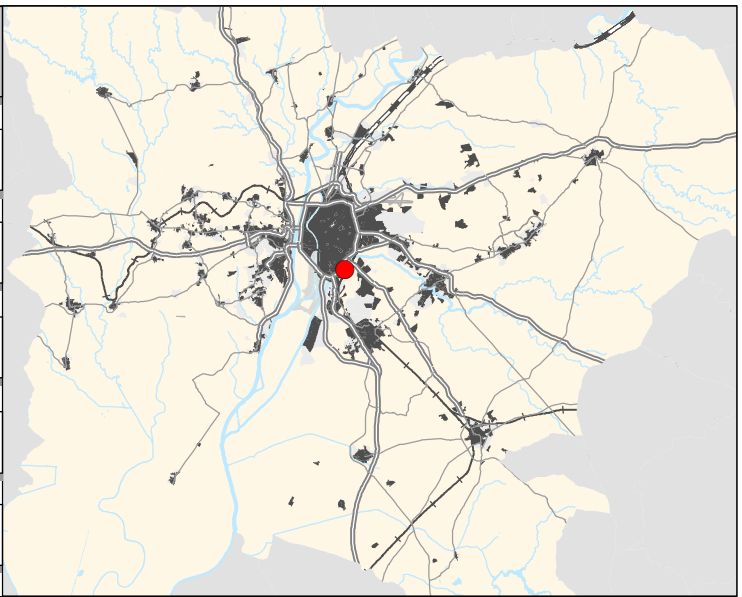
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	T7 Parque de Innovación Empresarial
MUNICIPIO	Sanlúcar la Mayor
SUPERFICIE	200 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1983. Suelo No Urbanizable. Suelo Urbanizable (Modif.2006)
TIPO DE ÁREA	Tecnológica
JUSTIFICACIÓN	
<p>La reciente construcción de las plantas de energía solar térmica PS10 y PS20 en el término municipal de Sanlúcar la Mayor sitúan a este sector de la aglomeración urbana en una posición de vanguardia nacional en el desarrollo de nuevas tecnologías en materia de energías renovables. Junto a los centros de producción eléctrica surge la oportunidad de implantar actividades de carácter industrial y científico ligadas al sector energético.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que posibilite el uso industrial vinculado a la energía solar y a la investigación vinculada al sector.- La integración paisajística buscará la adaptación a la campiña, incorporando como fondo escénico los colectores solares y los encinares de La Herrería. Su límite suroccidental deberá integrarse en el sistema de espacios libres y hacerlo en consideración con el arroyo de Tejada.- El acceso se realizará a través de la A-472, debiendo incorporarse las medidas necesarias para evitar la interferencia de la actuación en la funcionalidad de dicha vía metropolitana. En este sentido para la ejecución y puesta en actividad de la totalidad del Área de Oportunidad será necesaria la mejora del itinerario de la A-477 hacia Gerena y la A-66, así como remodelación o ejecución de un nuevo acceso de la A-49.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	T8 Villanueva del Pítamo
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	65 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado.
TIPO DE ÁREA	Tecnológica
JUSTIFICACIÓN	
<p>El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, plantea la creación de una segunda tecnópolis en el sector oriental de la ciudad. Su localización en los terrenos de Villanueva del Pítamo es una oportunidad para recualificar el sector sureste de la aglomeración urbana, al encontrarse en una posición central respecto a Sevilla, Dos Hermanas y Alcalá de Guadaíra.</p> <p>Sus condiciones de accesibilidad mediante viario y transporte público son óptimas, además de su proximidad a la Universidad Pablo de Olavide.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en el sector urbanizable SUS-DBP06.- La ordenación de su borde occidental planteará la integración con las actuaciones de adecuación para el uso público que se prevean en el río Guadaira, con el objetivo de reforzar este espacio y sus potencialidades para el citado uso.- La ordenación habrá de considerar e integrar las afecciones arqueológicas derivadas de los yacimientos de Fuentequintillos, Hacienda del Pítamo y Pítamo 2.- La ordenación deberá dar respuesta al trazado del ferrocarril y localizar la estación de cercanías prevista en el PTM y en el propio PGOU.	



AAOO LOGÍSTICAS

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN L1 Plataforma Logística

MUNICIPIO Alcalá de Guadaíra

SUPERFICIE 270 hectáreas

PLANEAMIENTO Plan General de Ordenación Urbana. 1994. Suelo No Urbanizable

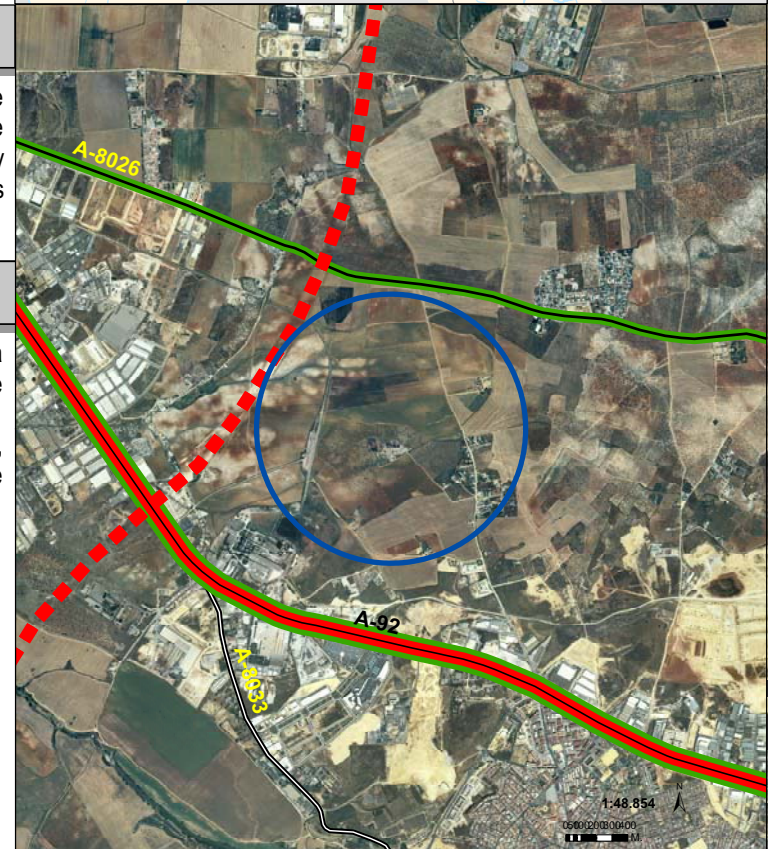
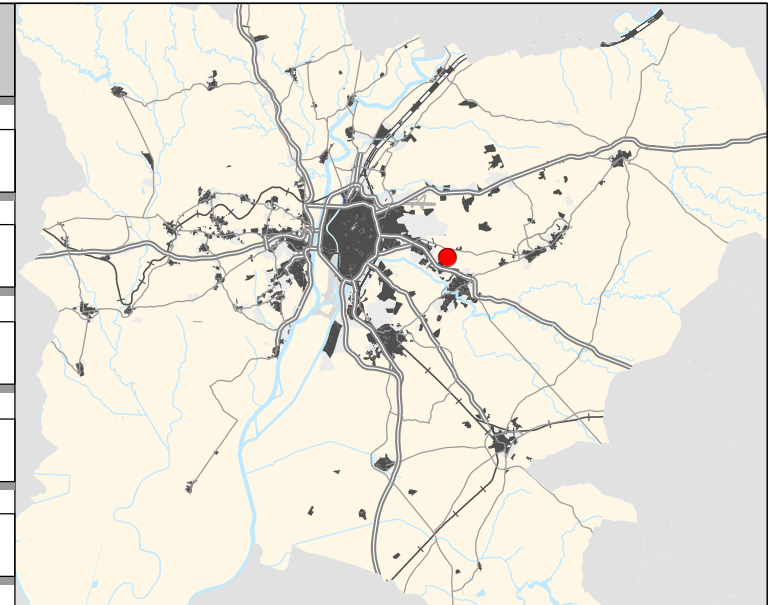
TIPO DE ÁREA Logística

JUSTIFICACIÓN

La Plataforma Logística de Alcalá de Guadaíra se situará en una zona de expansión industrial con conexión a grandes vías de transporte (A-92 y su variante propuesta, SE40) el ramal ferroviario de mercancías. Las funciones básicas del parque logístico se dirigirán al almacenamiento y distribución de mercancías, los servicios a vehículos pesados, zonas de descanso a las tripulaciones y servicios administrativos y comerciales. Esta canalización de los desplazamientos permitirá aprovechar al máximo las sinergias favorables de este tipo de actividad económica e incrementar la competitividad del corredor del Guadaíra.

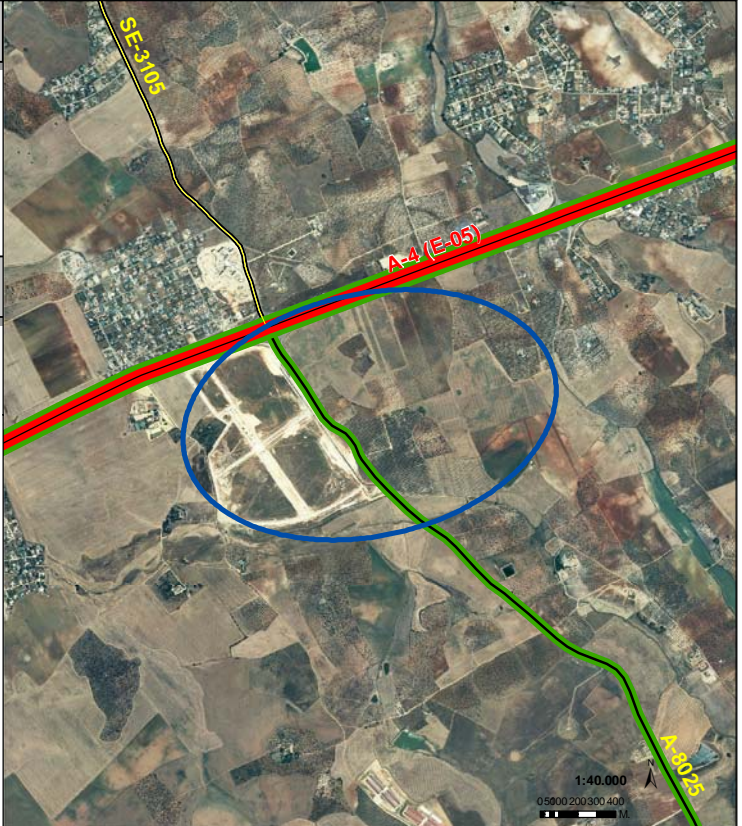
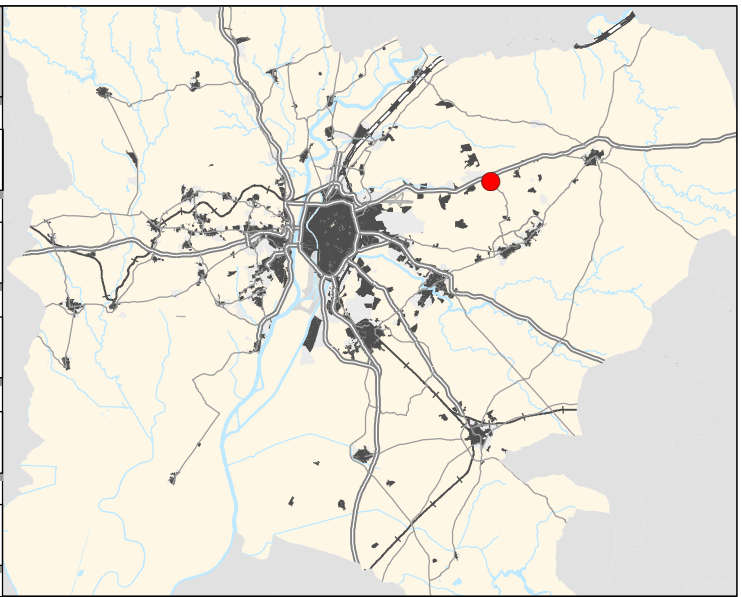
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados en la que sean mayoritarios los usos propiamente vinculados al transporte de mercancías y servicios asociados, y compatible otros de carácter terciario, comercial y dotacional, relacionados con la actividad logística.
- La ordenación detallada de la actuación distribuirá espacialmente las actividades de almacenamiento y distribución de mercancías, las zonas de servicios a vehículos pesados, las zonas de descanso y las destinadas a servicios administrativos y comerciales. No se considera compatible la gran superficie comercial.
- Para facilitar la integración y conexión con la ciudad existente, los usos terciarios y dotacionales se localizarán al sur de la actuación.
- El diseño de las tramas y la edificación se realizará desde criterios de eficiencia energética, e incorporará un parque fotovoltaico.
- La ordenación deberá integrar en el sistema de espacios libres el arroyo del Cerezo y la cañada del Olivar.
- La actuación deberá integrar las actuales instalaciones de la cementera y reutilizar el ramal ferroviario.
- El acceso se realizará tanto desde la A-92, como desde las futuras SE-40 y variante de la A-92, debiendo integrarse en la ordenación las determinaciones establecidas en este Plan para la protección del viario (Zona de Cautela).
- La actuación estará condicionada a la realización de, al menos, una de las nuevas infraestructuras viarias.
- La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.



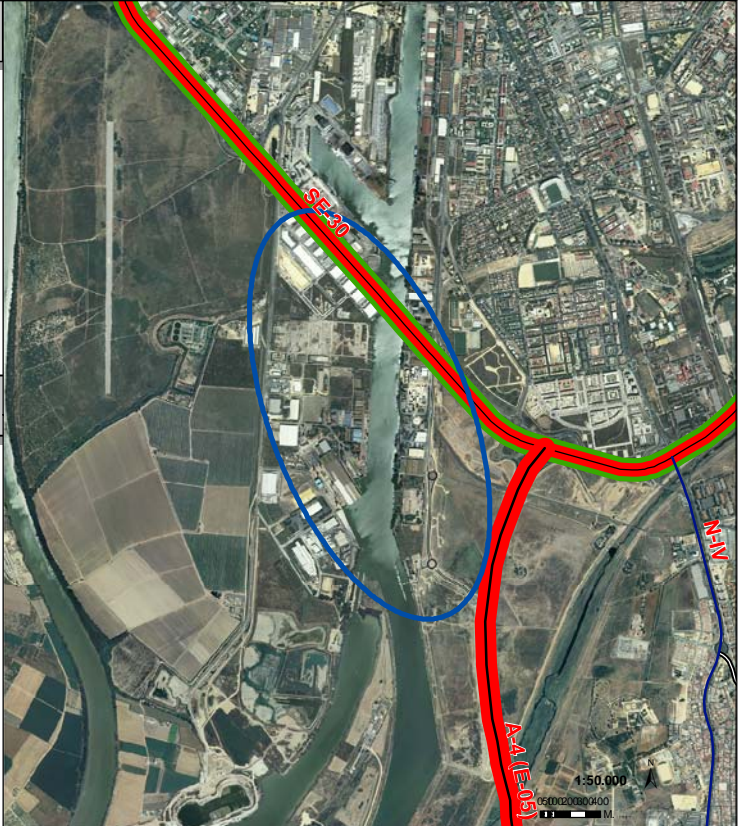
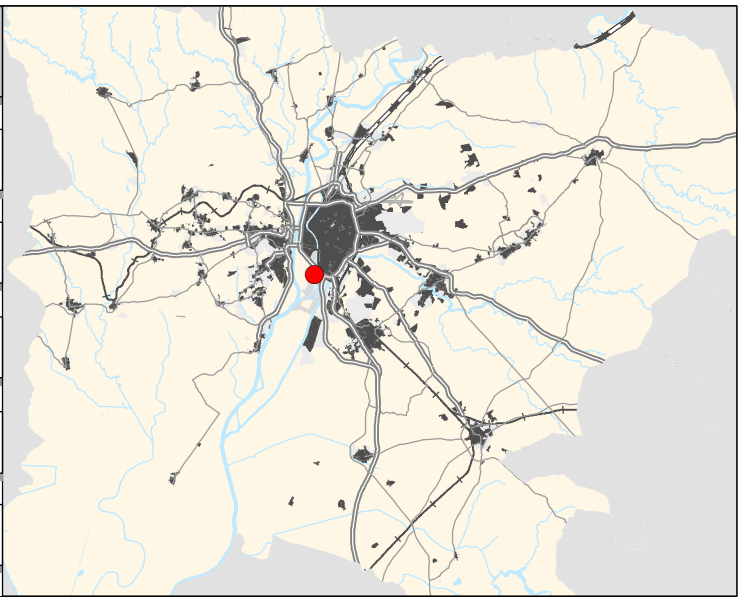
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	L2 Parque Logístico de Carmona (ampliación)
MUNICIPIO	Carmona
SUPERFICIE	110 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1984. Suelo Urbanizable y no Urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Logística
JUSTIFICACIÓN	
<p>La extensión de usos productivos a lo largo del eje de la autovía A-4 es conveniente que se vea complementada con una oferta de suelo especialmente destinada a usos logísticos, dado que este es el corredor que conecta la aglomeración urbana con el centro peninsular y Europa. El rápido desarrollo y ocupación de la primera fase del Parque Logístico de Carmona hace aconsejable prever su ampliación.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados en la que sean mayoritarios los usos propiamente vinculados al transporte de mercancías y servicios asociados, y compatible otros de carácter terciario, comercial y dotacional, relacionados con la actividad logística. No se considera compatible la gran superficie comercial. - La integración en un área de campiña de alta visibilidad exige un tratamiento paisajístico de sus bordes. - El acceso a la actuación se realizará a través de la A-8025 y del nudo de enlace de ésta con la A-4. La actuación deberá considerar la adecuación del nudo existente para las actividades propuestas, prever las medidas necesarias para su adecuación, en su caso, e integrar en su ordenación las determinaciones establecidas en este Plan para la protección del viario (Zona de Cautela). - La integración del Parque Logístico existente con su zona de ampliación deberá garantizar la ausencia de afección a la funcionalidad de la A-8025. - En caso de resultar necesarias acciones de remodelación o adecuación de las infraestructuras viarias deberán realizarse con carácter previo a la ejecución y puesta en servicio del Parque Logístico. 	



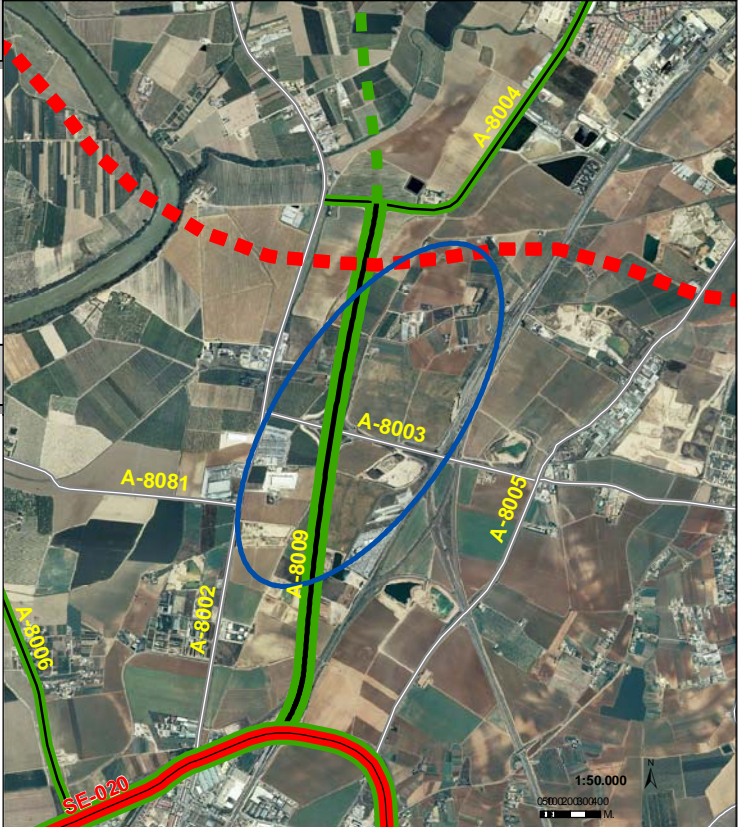
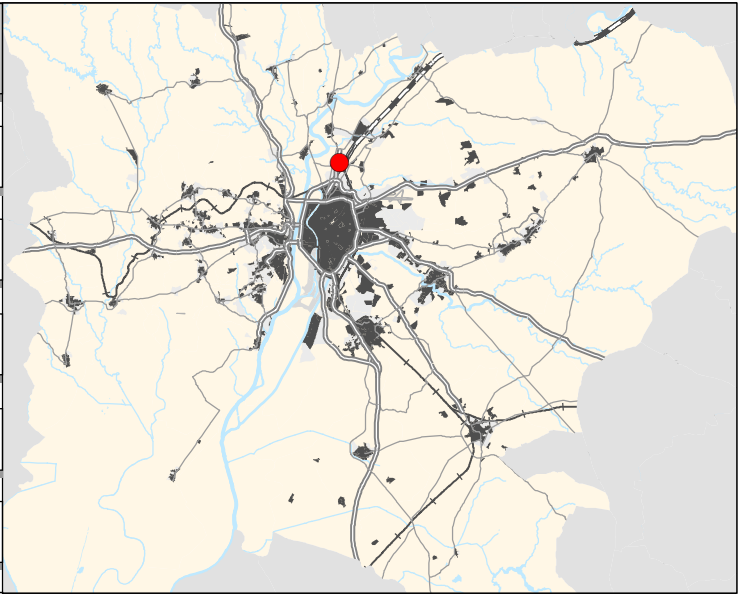
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	L3 Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Sevilla
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	80 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Sistema General de Transportes
TIPO DE ÁREA	Logístico
JUSTIFICACIÓN	
<p>El conjunto de actividades logísticas vinculadas al puerto de Sevilla constituyen el principal nodo logístico de la aglomeración urbana, tanto por extensión superficial como por volumen de mercancías. La Zona de Actividades Logísticas del puerto de Sevilla se sitúa dentro de la ciudad, pero sin presiones urbanas en sus alrededores. Sus accesos desde la Carretera de la Esclusa, con conexión directa a la circunvalación SE-30 por el acceso Puerto Oeste y a la Ronda M^a Auxiliadora- Los Remedios, junto a la conexión ferroviaria aseguran la intermodalidad.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- La planificación del espacio portuario ordenará la Zona Logística integrada por dos recintos próximos entre sí y ubicados en ambas márgenes de la Dársena del Guadalquivir.- La ordenación detallada se realiza a través del Plan Especial del Puerto de Sevilla (29 de julio de 1994), siendo el uso principal el logístico, además de terminal de contenedores, servicios complementarios de venta y mantenimiento de vehículos pesados y un centro de negocios destinado a usos terciarios vinculados a la actividad principal.- El borde occidental deberá contemplar la integración con el futuro parque metropolitano de Tablada.- La conexión ferroviaria debe potenciarse mediante ramal propio y la accesibilidad viaria se completará con un nuevo acceso desde la SE-40.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	L4 Centro de Transporte de Mercancías (Majarabique)
MUNICIPIO	Sevilla y La Rinconada
SUPERFICIE	218 hectáreas
PLANEAMIENTO	Sevilla: PGOU. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado La Rinconada: PGOU. 2007. Suelo Urbanizable No Sectorizado
TIPO DE ÁREA	Logística
JUSTIFICACIÓN	
<p>El actual Centro de Transportes de Mercancías de La Negrilla ha quedado saturado y rodeado de usos urbanos que imposibilitan su crecimiento. Por ello se plantea su ampliación en Majarabique mediante el desarrollo de un área logística y una nueva estación ferroviaria de mercancías. Su ubicación en el sector norte de la Vega supone un refuerzo a la implantación de usos productivos en este corredor de la aglomeración urbana.</p> <p>Está en tramitación la declaración de Interés Autonómico de la actuación y, en virtud de la Ley 5/2001 por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en Andalucía, su promoción, planificación y gestión corresponde a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- La actuación se desarrolla mediante un Plan Especial que ordenará los terrenos ajustándose a los usos previstos en la Ley 5/2001 para los Centros de Transportes de Mercancías.- El planeamiento deberá atender a la conexión intermodal, previendo tanto la ubicación de la nueva estación ferroviaria como la relación del viario interno y los accesos a la SE-40.- Se deberán considerar e integrar, asimismo, las afecciones derivadas del Polígono de Reciclaje y del itinerario para mercancías peligrosas.- La actuación deberá integrar en su ordenación las determinaciones establecidas en este Plan para la protección del viario (Zona de Cautela) e integrar el entorno del Cortijo de Majarabique Chico, las vías pecuarias existentes y la margen norte del nuevo encauzamiento del Tamarguillo en el sistema de espacios libres.- Será prioritaria la ejecución del Nuevo acceso Norte a Sevilla para el desarrollo de la actuación.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN L5 Centro Logístico

MUNICIPIO Utrera

SUPERFICIE 47 hectáreas

PLANEAMIENTO Plan General de Ordenación Urbana. 2002

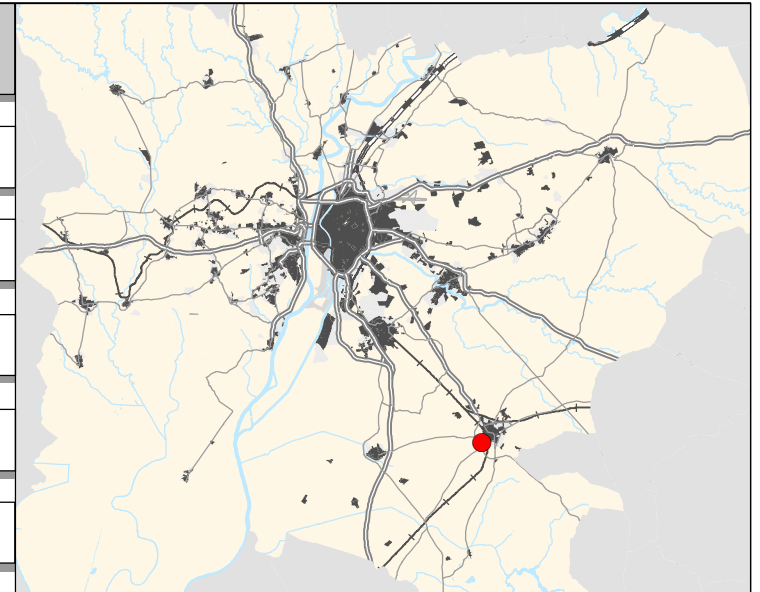
TIPO DE ÁREA Logística

JUSTIFICACIÓN

El Centro logístico de Utrera pretende dar servicio al sector sureste de la aglomeración, en una zona de gran actividad económica (Utrera-Los Palacios) y con buena accesibilidad desde la red ferroviaria y la red viaria de conexión con el exterior.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

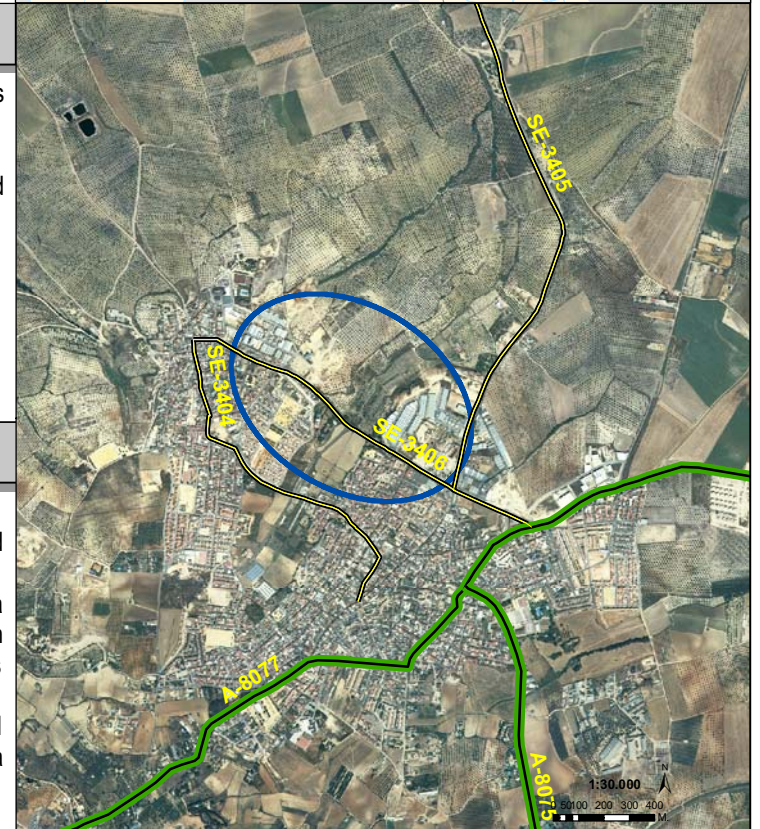
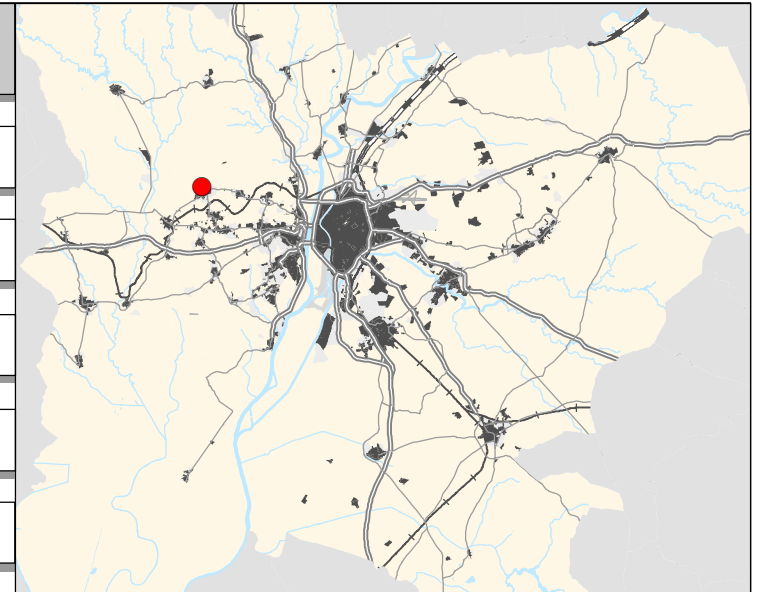
- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera.
- El planeamiento de desarrollo preverá criterios de integración con el tejido urbano existente y deberá considerar, e incorporar en su caso, los yacimientos arqueológicos existentes, así como acometer en el ámbito de la actuación las obras de corrección hidrológica necesarias para solucionar los riesgos de inundación provocados por el arroyo de Calzas Anchas.
- El acceso se realizará desde la variante de la A-375 y desde la A-8030, debiendo garantizarse el mantenimiento de la funcionalidad de ambas vías.



AAOO EMPRESARIALES

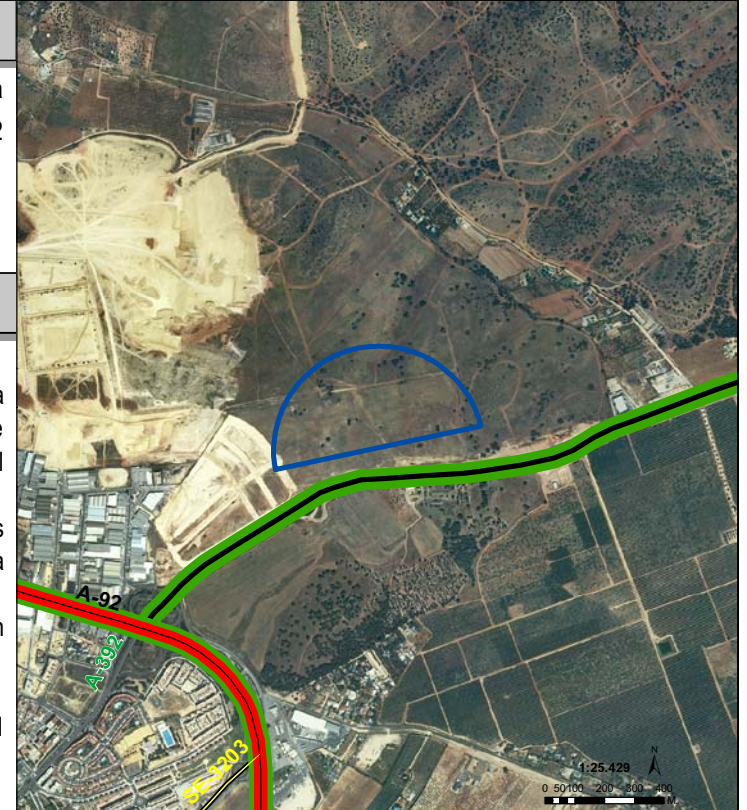
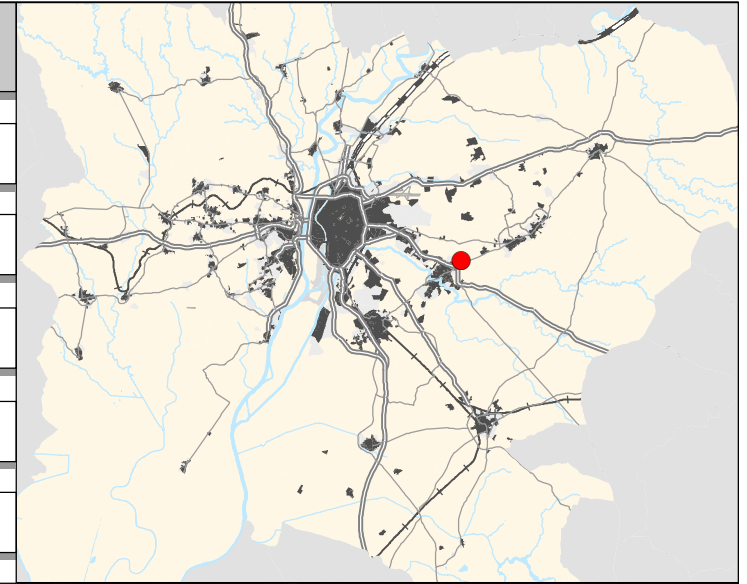
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E1 Parque Agroindustrial
MUNICIPIO	Albaida del Aljarafe, Olivares
SUPERFICIE	30 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana (Olivares). 2006. Normas Subsidiarias (Albaida). 1990. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Creación de una oferta de suelo para dar respuesta a la demanda de actividades agroindustriales generadas por las explotaciones agrícolas de la comarca.- La situación de los terrenos a caballo de dos términos municipales aconseja su consideración como área de oportunidad supramunicipal, propiciando una ordenación conjunta que garantice la funcionalidad y la optimización de los recursos	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Los terrenos se ordenarán a través de un Plan de Ordenación Intermunicipal.- El Plan de Ordenación Intermunicipal determinará los elementos estructurales de interconexión garantizando la funcionalidad unitaria del Parque.- El Plan de Ordenación Intermunicipal y los respectivos planeamientos municipales deberán 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 la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.- La ordenación prestará especial atención al espacio de protección territorial del Escarpe del Aljarafe y contribuirá a reforzar el valor paisajístico de dicho espacio, localizando los espacios libres del área en el límite con él y en la red de drenaje y vaguada existente en el ámbito.	



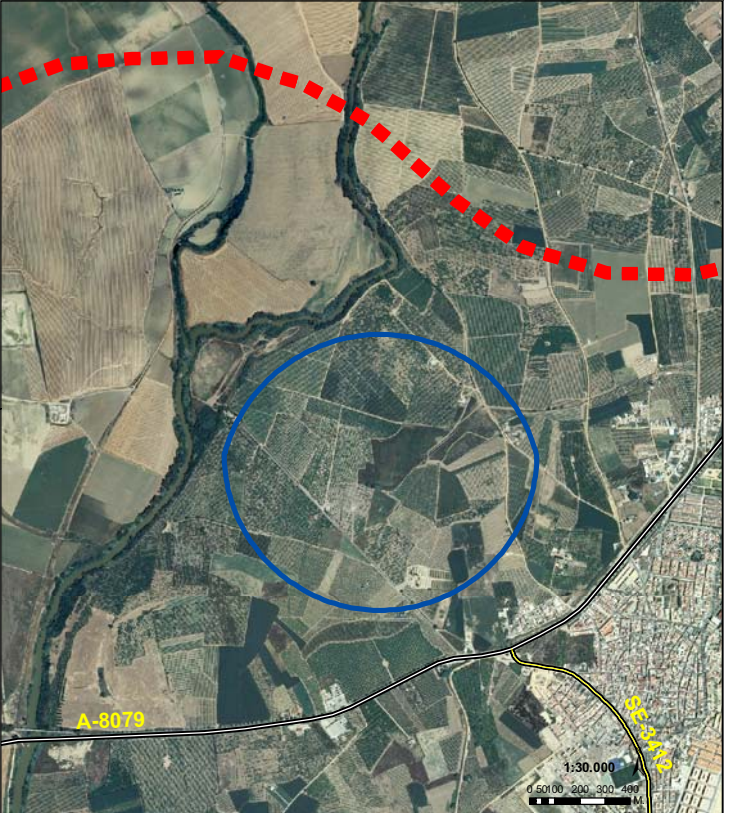
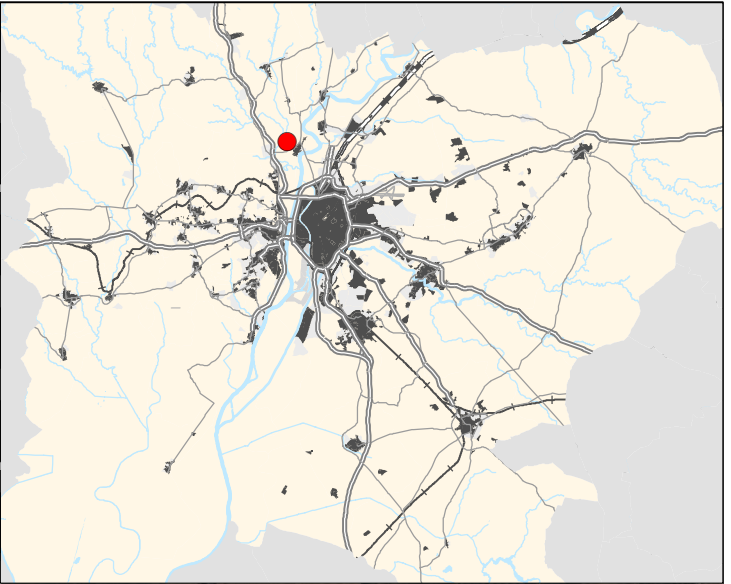
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	E2 Parque Empresarial Puerta de los Alcores
MUNICIPIO	Alcalá de Guadaira
SUPERFICIE	18 hectáreas
	PGOU 1994. Suelo no urbanizable.
USO DEL SUELO	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
Los terrenos se sitúan al noreste del núcleo urbano de Alcalá de Guadaira, apoyados en la margen norte de la A-398. La localización permite aprovechar las sinergias de la zona industrial de Alcalá y disponer de una buena accesibilidad desde la A-92 y A-398.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- 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.- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de usos tecnológicos, industriales de investigación y terciarios, excluyendo la implantación de grandes superficies comerciales.- La ordenación deberá integrar las determinaciones sobre la protección del viario (Zona de Cautela) establecidas por este Plan respecto a la A-398 y a la variante de la A-92. Ambas zonas formarán parte, preferentemente, del sistema de espacios libres de la actuación.- Así mismo, la ordenación del área por el planeamiento general deberá tener en cuenta la plataforma reservada para el transporte público de los Alcores prevista en el Plan.	



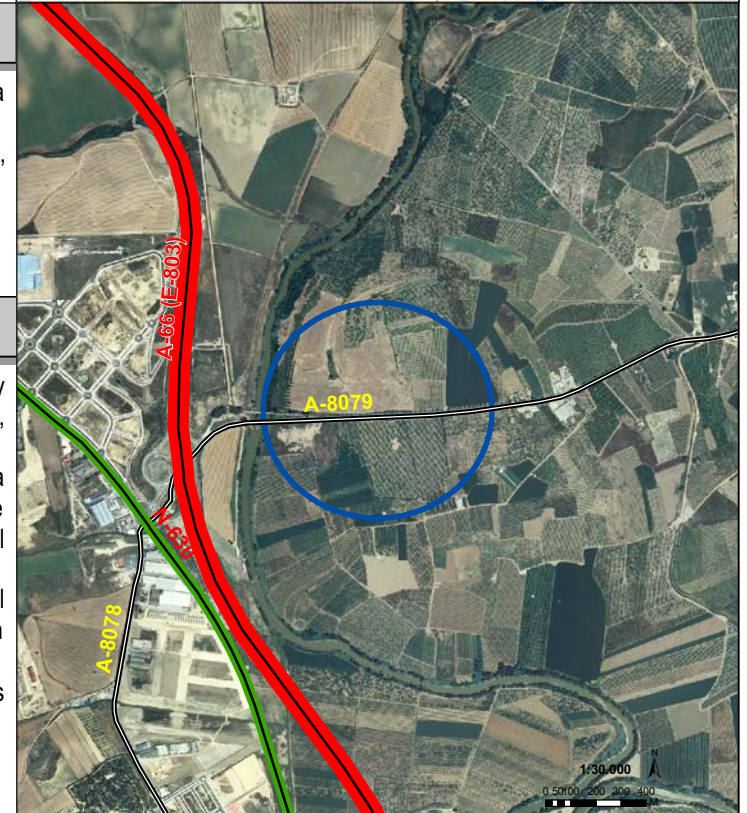
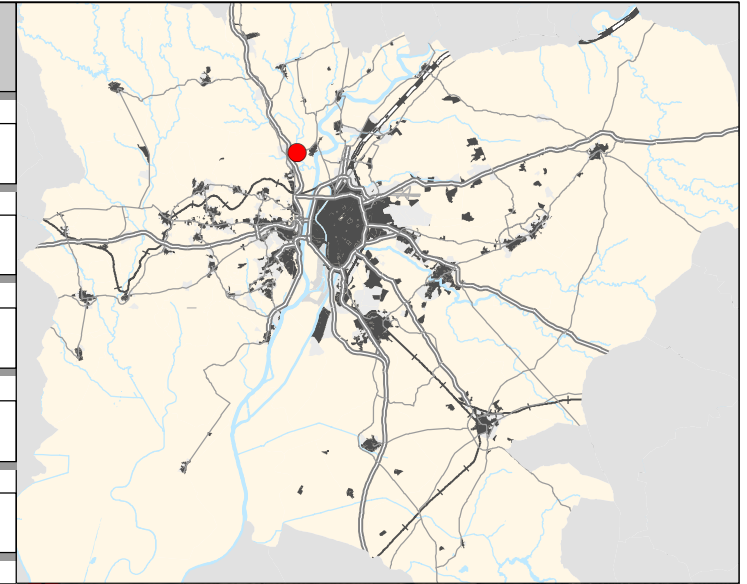
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E3 Ciudad Jóvenes Empresarios
MUNICIPIO	La Algaba
SUPERFICIE	80 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1994. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>El área supone una oferta de suelo multifuncional para usos productivos y residenciales con el objeto de satisfacer la demanda de pequeños y medianos empresarios. La localización se ve favorecida por una buena accesibilidad desde la A-8079 a la A-66.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- 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 infraestructura de conexión con la ciudad consolidada.- El planeamiento general delimitará los suelos destinados a usos productivos y a uso residencial. Los suelos residenciales tendrán una capacidad máxima aproximada para 1600 viviendas.- En el sector se preverá una reserva para usos de espacios libres y dotacional de unas 34 Ha, que se localizarán en los terrenos colindantes con el río Rivera de Huelva.- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte de Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.- Los suelos propuestos se localizan en la Zona cautelar ante riesgo de inundación identificada por este Plan. Por ello el desarrollo del sector se condiciona a la realización del Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas de la Aglomeración Urbana de Sevilla por parte del órgano sectorial competente, en el que se delimitará con detalle las zonas sometidas a riesgo.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E4 Parque Empresarial La Algaba
MUNICIPIO	La Algaba
SUPERFICIE	65 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias 1994. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Los terrenos se sitúan al oeste del término municipal y se apoyan en la carretera A-8079 que enlaza directamente con la autovía A-66.- La propuesta tiene como objetivo la creación de una oferta de suelo para actividades empresariales y de servicios, aprovechando las buenas condiciones de accesibilidad que le proporciona el acceso directo a la Autovía A-66.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El planeamiento municipal sectorizará y programará los terrenos garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y estableciendo una ordenación pormenorizada de usos que de respuesta a la implantación de actividades industriales, empresariales y terciarias.- 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 de Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.- Los suelos propuestos se localizan en la Zona cautelar ante riesgo de inundación identificada por este Plan. Por ello el desarrollo del sector se condiciona a la realización del Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas de la Aglomeración Urbana de Sevilla por parte del órgano sectorial competente, en el que se delimitará con detalle las zonas sometidas a riesgo.- La ordenación de los terrenos deberá localizar los espacios libres en los suelos colindantes con el Rivera de Huelva, a los efectos de la protección del dominio público y sus zonas de servidumbre y de la integración paisajística.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur

MUNICIPIO Almensilla

SUPERFICIE 246 hectáreas

PLANEAMIENTO Normas Subsidiarias. 1993. Suelo no urbanizable

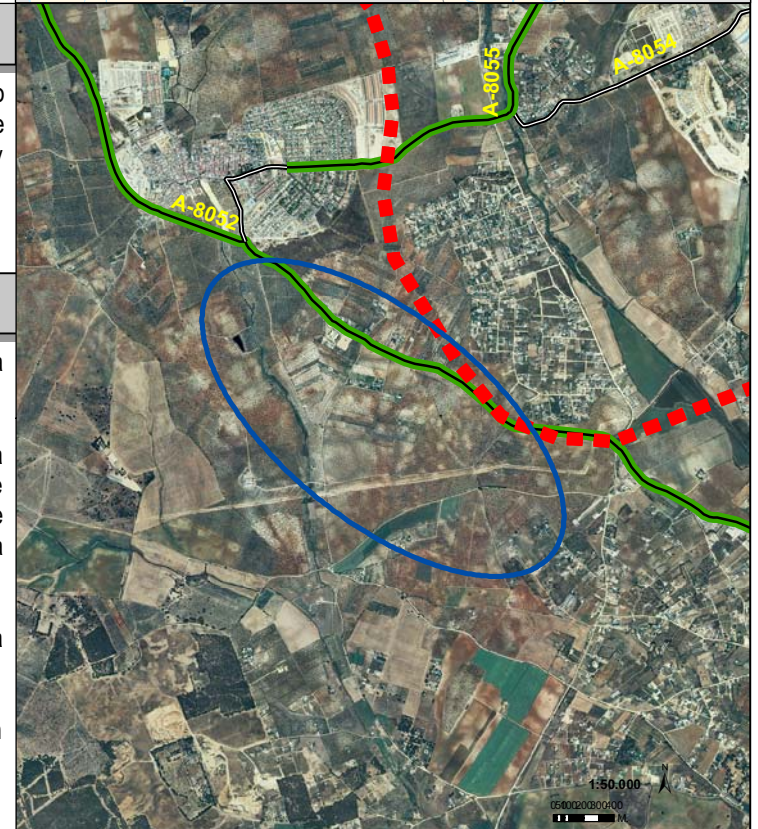
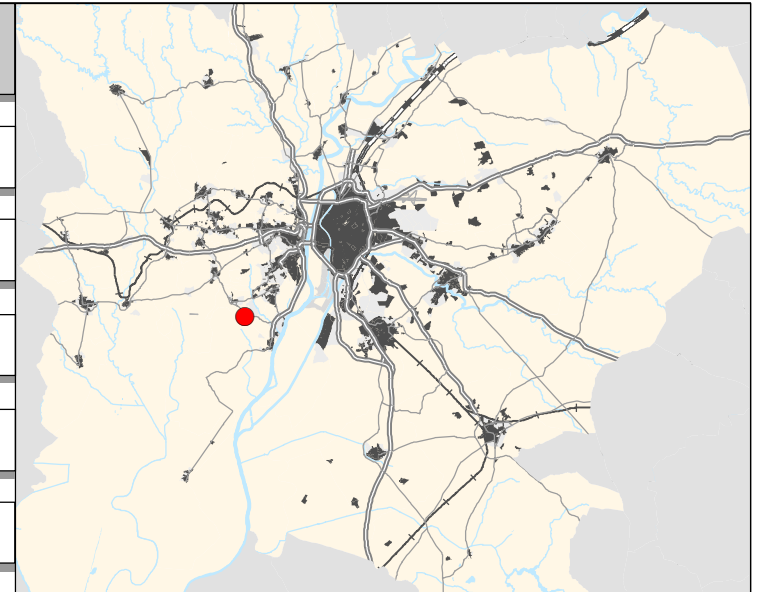
TIPO DE ÁREA Empresarial

JUSTIFICACIÓN

El ámbito donde se localiza el Área va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad, como consecuencia de la ejecución de la SE-40. La ubicación en ella de una superficie especializada en actividades empresariales y de servicios supondrá una mejora sustancial de la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta parte de la Aglomeración Urbana y podrá contribuir a elevar la competitividad de los municipios de su entorno.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El desarrollo del área de oportunidad quedará condicionada a la previa ejecución del tramo de la SE-40 que garantice la accesibilidad de los terrenos desde otras vías metropolitanas de gran capacidad.
- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya (A-8052), 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. En todo caso deberá garantizarse la accesibilidad en transporte público a los nuevos usos planteados que evite la congestión de la infraestructura viaria.
- 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 planeamiento urbanístico deberá garantizar la correcta integración en la ordenación de la carretera autonómica A-8052 y un tratamiento adecuado de los espacios colindantes a los identificados por este Plan como espacios agrícolas de interés.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN E6 Parque de Actividades Medioambientales de Andalucía (PAMA)

MUNICIPIO Aznalcóllar

SUPERFICIE 150 hectáreas

PLANEAMIENTO Normas Subsidiarias. 2002. Suelo Urbanizable y no urbanizable

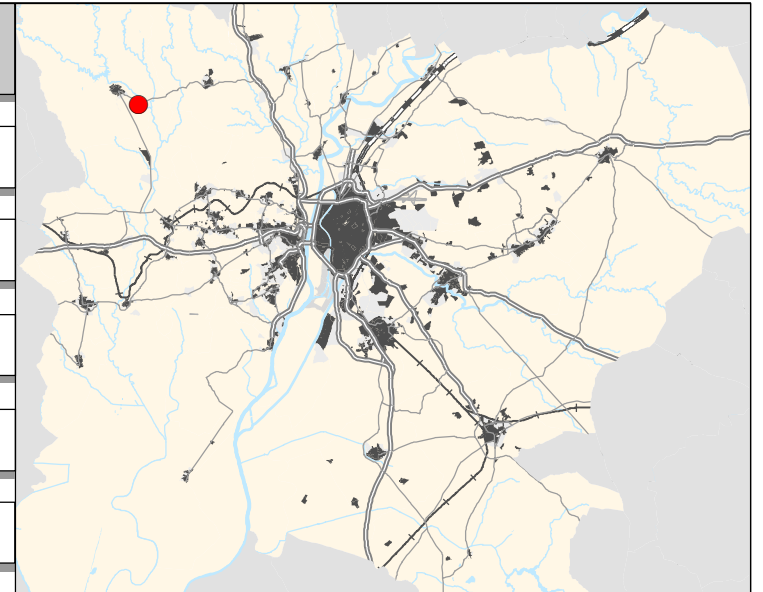
TIPO DE ÁREA Empresarial

JUSTIFICACIÓN

El Área de Oportunidad aporta el suelo necesario para desarrollar una iniciativa de la Junta de Andalucía, la Diputación de Sevilla y el Ayuntamiento de Aznalcóllar que tiene como objetivo implantar en el emplazamiento minero de Aznalcóllar un tecnoparque especializado en actividades industriales medioambientales. Se trata de una actuación de interés estratégico en una zona con graves problemas socioeconómicos que reúne las condiciones necesarias para atraer otras actividades productivas complementarias.

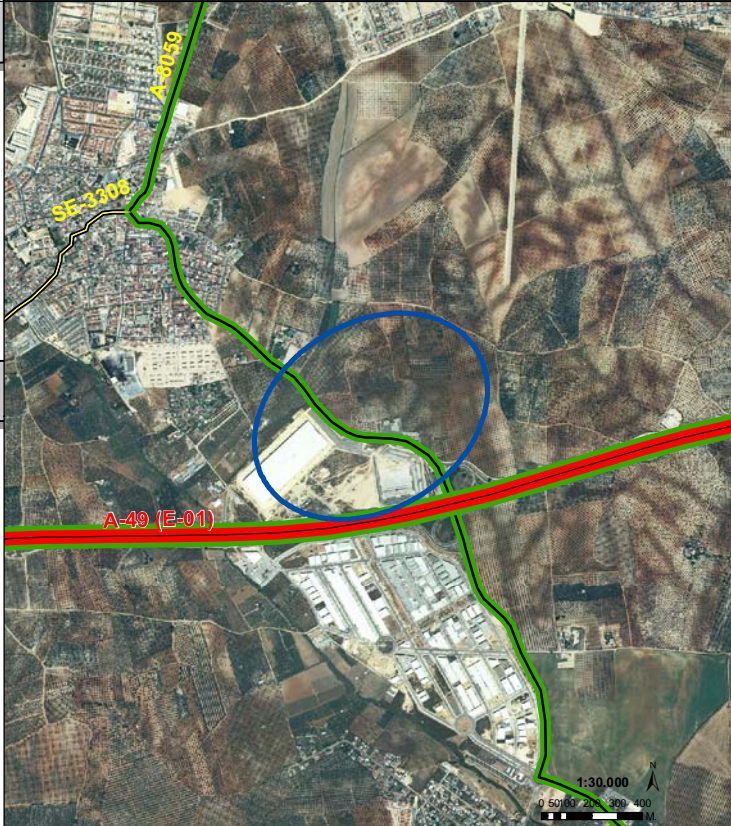
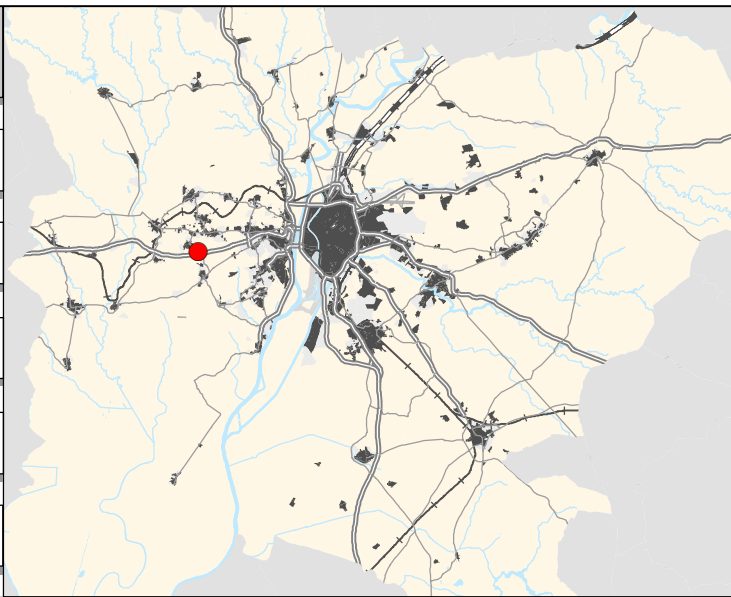
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- La actuación conllevará la restauración del espacio afectado y preverá las medidas necesarias para la protección ambiental y paisajística del espacio productivo respecto a la mina inactiva colindante.
- La ordenación integrará la vía pecuaria existente y coordinará su desarrollo con el conjunto de acciones previstas en el corredor del Guadiamar.
- Dada la disposición del Parque con un marcado carácter longitudinal a la A-477, su ordenación deberá prestar especial atención al mantenimiento de la funcionalidad de dicha vía.
- La ordenación tendrá en cuenta el resultado del Estudio Informativo en marcha para el reforzamiento viario del Arco Norte (A-477), desde el que deberá prever la principal accesibilidad.



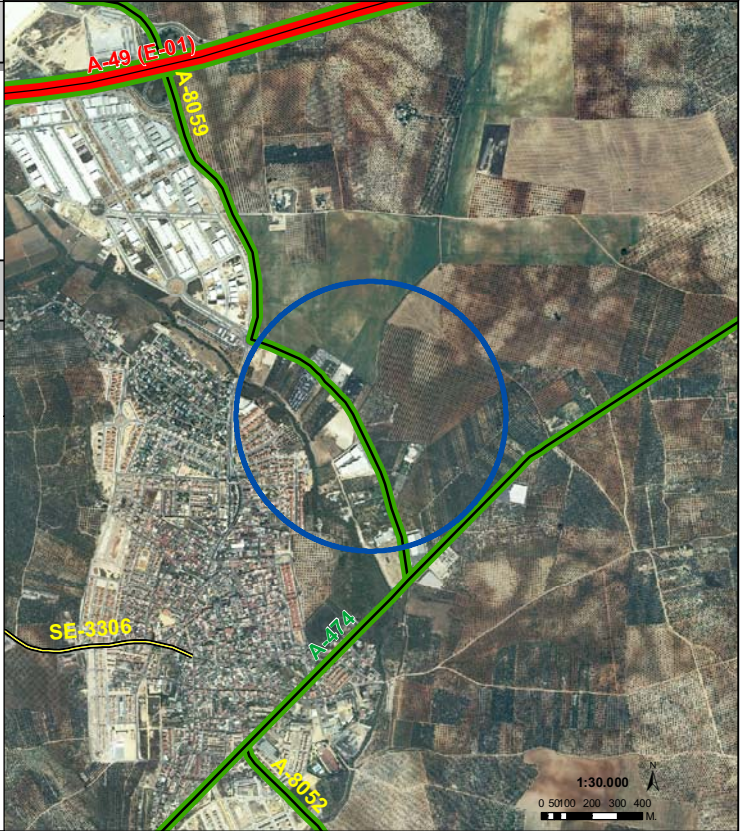
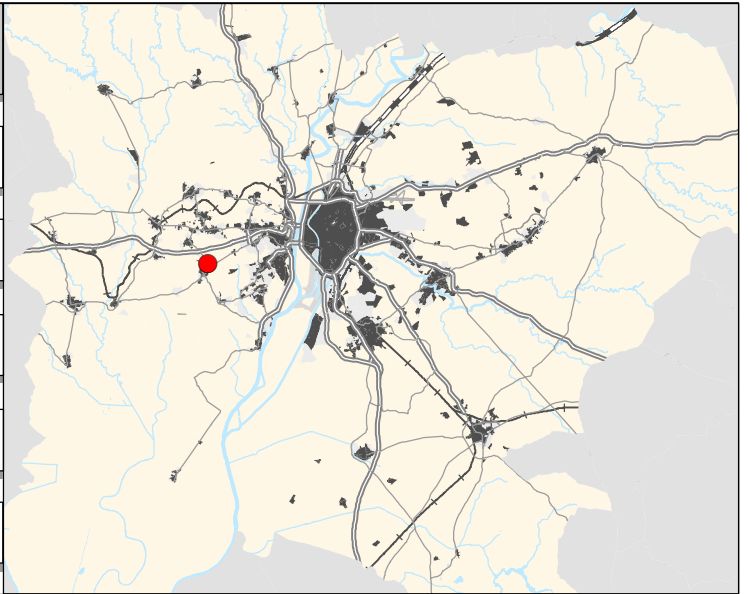
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E7 Centro Empresarial
MUNICIPIO	Bollullos de la Mitación
SUPERFICIE	51 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1993. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Creación de una oferta de suelo para actividades empresariales que contribuya a reequilibrar la distribución de usos actual en un sector en el que predomina excesivamente el uso residencial.</p> <p>- Los terrenos se sitúan al norte de la A-49 y este de la carretera A-8059 de Bollullos-Umbrete, se trata de una zona en la que ya existen actividades productivas relevantes y que fue considerada idónea para este tipo de actividades en el estudio previo del Plan de Ordenación Intermunicipal del área de influencia de Bollullos y Umbrete redactado por la COPT.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- 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. La ordenación deberá integrar las determinaciones establecidas en este Plan para la protección del viario (Zona de Cautela).</p> <p>- El desarrollo urbanístico de los terrenos se condicionará a la ejecución previa o simultánea de la ampliación y mejora del enlace de la A-49 y de la plataforma reservada para el transporte público sobre esta vía, así como a la definición de la variante de Umbrete.</p> <p>- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de actividades logísticas y empresariales. No se considera compatible la implantación de grandes superficies comerciales.</p>	



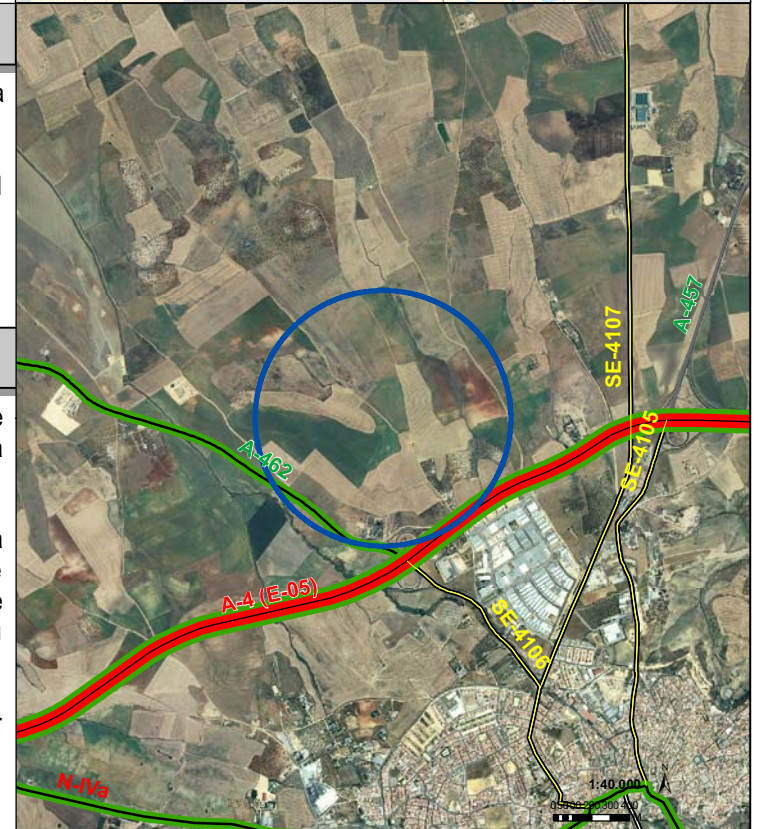
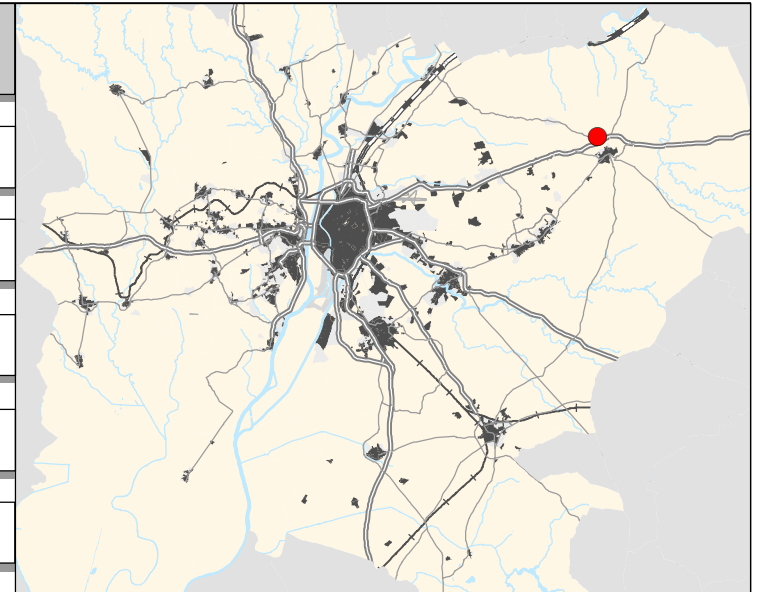
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E8 PIBO (ampliación)
MUNICIPIO	Bollullos de la Mitación
SUPERFICIE	88 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1993. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Aprovechando la sinergia del parque empresarial ya consolidado y de la buena accesibilidad de los terrenos, se plantea la creación de una oferta de suelo para actividades empresariales al sureste del Parque Industrial ya consolidado (PIBO). Asimismo, se propone dotar a la zona de una oferta residencial limitada que permita una cierta multifuncionalidad de la zona que colinda con la ciudad consolidada.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de actividades empresariales y tecnológicas.</p> <p>- La capacidad residencial máxima se fija aproximadamente en 500 viviendas, de las que al menos el 60% estarán sometidas a algún régimen de protección pública.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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 la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.</p> <p>- La ordenación protegerá el cauce y zona de servidumbre del arroyo Majalberraque y lo integrará en el sistema de espacios libres.</p>	



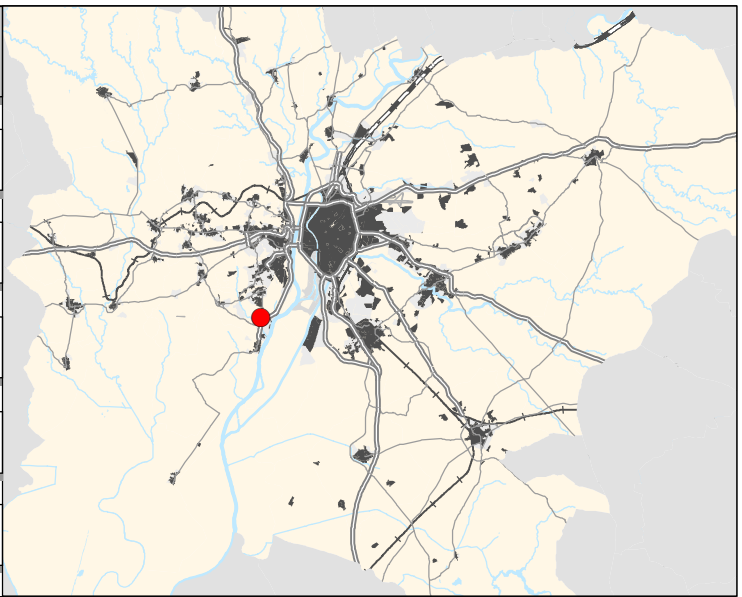
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E9 Parque Empresarial Autovía
MUNICIPIO	Carmona
SUPERFICIE	130 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias 1984. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Creación de una oferta de suelo para actividades empresariales que favorezca la diversificación productiva de este sector de la aglomeración urbana y la accesibilidad de la Autovía de la A-4.</p> <p>- Los terrenos se sitúan en el nudo de la autovía A-4 con la carretera A-462, nudo que sirve de acceso al polígono industrial El Pilero consolidado al norte del núcleo urbano de Carmona.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de actividades logísticas y empresariales. No se considera compatible la implantación de grandes superficies comerciales.</p> <p>- 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. La ordenación del Área en su relación con la A-462 deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar su funcionalidad.</p> <p>- Asimismo, la ordenación deberá integrar las determinaciones sobre la protección del viario (Zona de Cautela) establecidas por este Plan. Esta Zona delimitada respecto a la A-4, formará parte, preferentemente, del sistema de espacios libres de la actuación.</p>	



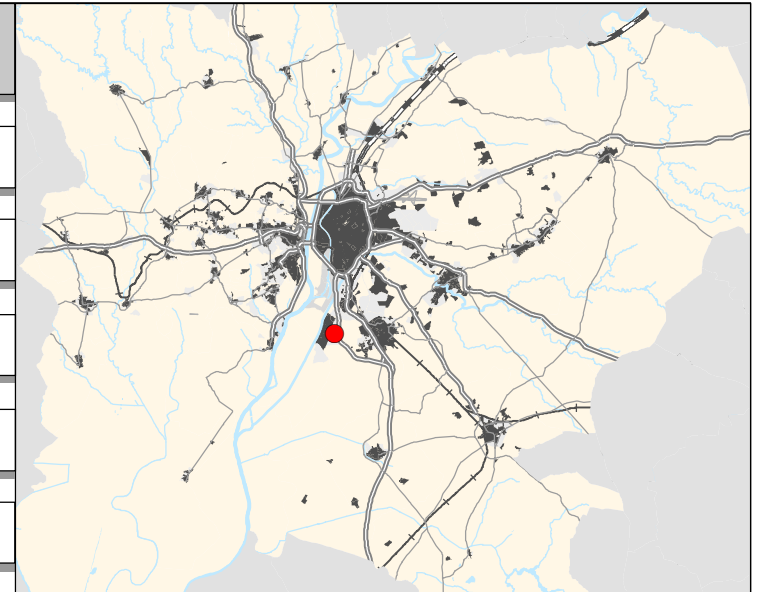
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E10 Polígono Industrial La Estrella (ampliación)
MUNICIPIO	Coria del Río
SUPERFICIE	25 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2001. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Este sector de la aglomeración urbana tiene una proporción de empleo secundario inferior a la media metropolitana, por lo que resulta conveniente incrementar la oferta de suelos productivos con destino a la promoción de parques empresariales.</p> <p>- Los terrenos se sitúan al noroeste del núcleo urbano y son colindantes con el polígono industrial "La Estrella" ya consolidado en desarrollo del planeamiento vigente.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El planeamiento urbanístico, dada la proximidad de la traza de la SE-40, deberá ordenar los terrenos teniendo en cuenta la Zona de Cautela de esta infraestructura territorial.</p> <p>- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya (A-8051), aportando el correspondiente estudio de movilidad y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.</p> <p>- El planeamiento urbanístico garantizará la integración del área de oportunidad en la estructura urbanística del polígono industrial ya consolidado.</p>	



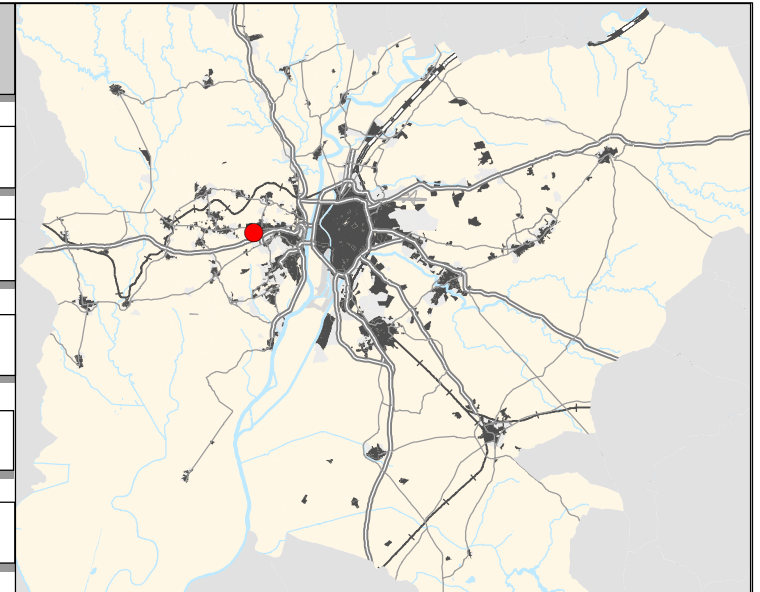
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E11 Polígono Industrial La Isla
MUNICIPIO	Dos Hermanas
SUPERFICIE	234 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2002. Suelo Urbanizable Sectorizado
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>El polígono La Isla de Dos Hermanas es una de las zonas productivas pioneras en el área, ya que data de la declaración del Polo de Desarrollo, y en la actualidad se encuentra ocupada en su totalidad con más de 160 empresas. El Plan General de Dos Hermanas plantea su ampliación hacia el este, con la intención de atender la demanda de parques empresariales de los que hoy carece, y forzar su carácter y función metropolitana. Su accesibilidad es óptima dado que se localiza entre el nudo de la SE-40 con la variante de la A-4 proyectado y el nudo de la A-4 con SE-3205.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas, así como en el propio plan parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento que establece la ordenación pormenorizada del sector.- El desarrollo del polígono estará condicionado a la mejora general de la accesibilidad a la zona (acceso desde la A-4 y SE-40), así como al aumento de la capacidad del viario local que funciona como distribuidor del área.- El viario interno debe plantearse en prolongación de la trama del actual polígono La Isla.- La ordenación integrará las determinaciones establecidas en este Plan para la protección del viario (Zona de Cautela).	

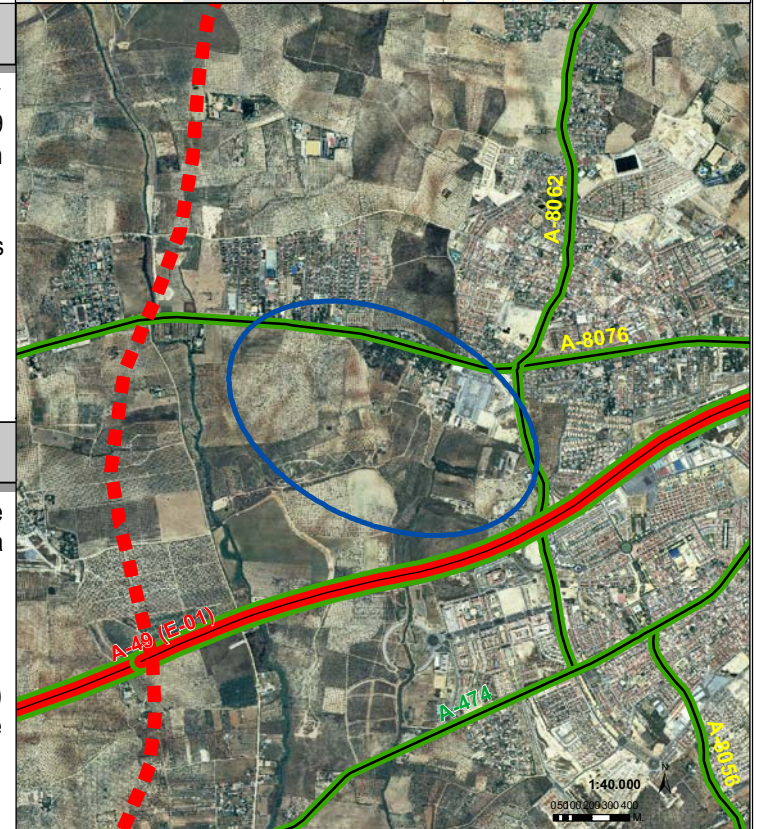


PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E12 Parque Empresarial "El Pétalo"
MUNICIPIO	Gines, Bormujos y Espartinas
SUPERFICIE	113 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 1994. Bormujos. Suelo no urbanizable. NN.SS. Gines 1996.SUS NN.SS. Espartinas 2000. SUS
TIPO DE ÁREA	Empresarial



JUSTIFICACIÓN
<p>- El Parque Empresarial y Tecnológico del Aljarafe fue objeto de un acuerdo entre los ayuntamientos de Espartinas, Bormujos y Gines para el desarrollo de una actuación conjunta, aprovechando la alta accesibilidad de unos suelos próximos al nudo de la A-49 con la A-8062. Su ámbito intermunicipal, su posición central en el Aljarafe y su contribución a la diversificación de los usos en un entorno eminentemente residencial, justifican su carácter metropolitano.</p> <p>- Los municipios de Espartinas y Gines ya han aprobado el planeamiento de desarrollo para sus respectivos suelos, por lo que es Bormujos el que debe acometer la ordenación de los suelos restantes pertenecientes a su término municipal.</p>



CRITERIOS DE ACTUACIÓN
<p>- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé cabida a usos productivos- empresariales y terciario-servicios. El planeamiento ordenará los terrenos garantizando la integración de los mismos en los sectores colindantes de los términos municipales de Gines y Espartinas.</p> <p>- El sistema de espacios libres deberá incorporar la Hacienda Marchalomar, el arroyo Sequillo y las masas forestales existentes.</p> <p>- La ordenación de detalle deberá integrar las determinaciones para la protección del viario (Zona de Cautela de la A-49) establecidas por este Plan, e incluir la reserva paara la línea del tranvía del Aljarafe, todo ello en el marco de un estudio de movilidad.</p>

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN E13 El Esparragal (ampliación)

MUNICIPIO Guillena

SUPERFICIE 200 hectáreas

PLANEAMIENTO Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo No Urbanizable

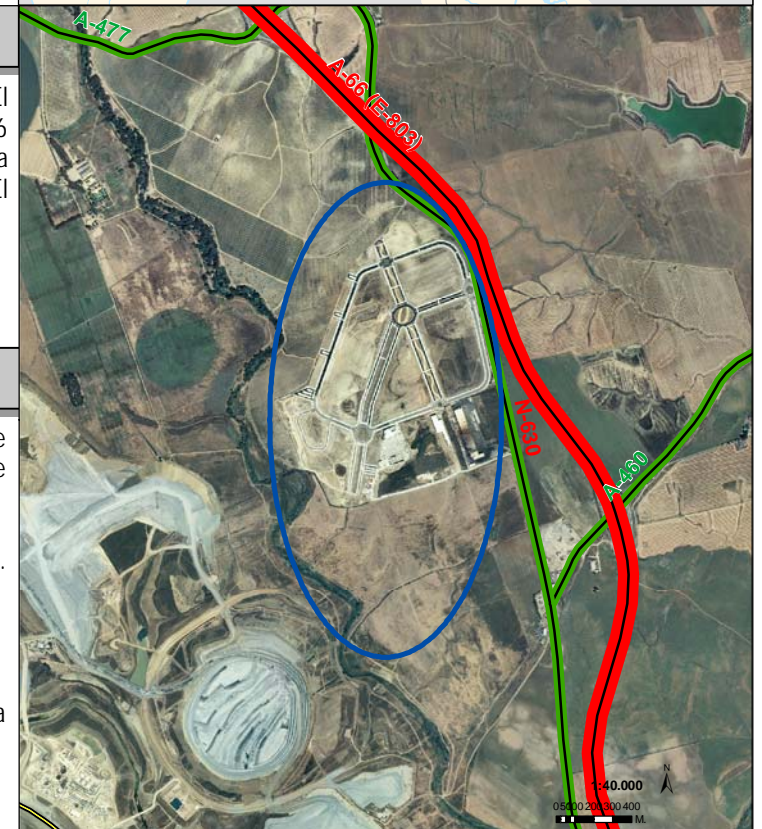
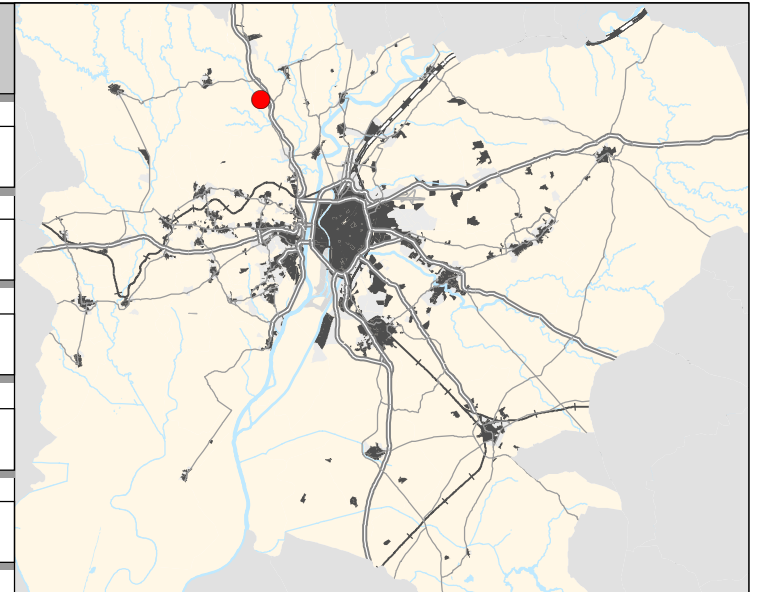
TIPO DE ÁREA Empresarial

JUSTIFICACIÓN

El municipio de Guillena cuenta con una importante bolsa de suelo productivo en la campiña de Gerena formada por el polígono El Esparragal, dedicada a la industria pesada que requiera grandes superficies de parcela. Su buena accesibilidad a través de la A-66 y la N-630 convertirá a este corredor en uno de los ejes productivos de la aglomeración urbana. Como reserva de suelo para posibles ampliaciones de estos suelos industriales se plantea la conveniencia de prever una futura expansión del polígono El Esparragal, apoyado en la carretera N-630 (al oeste de la A-66).

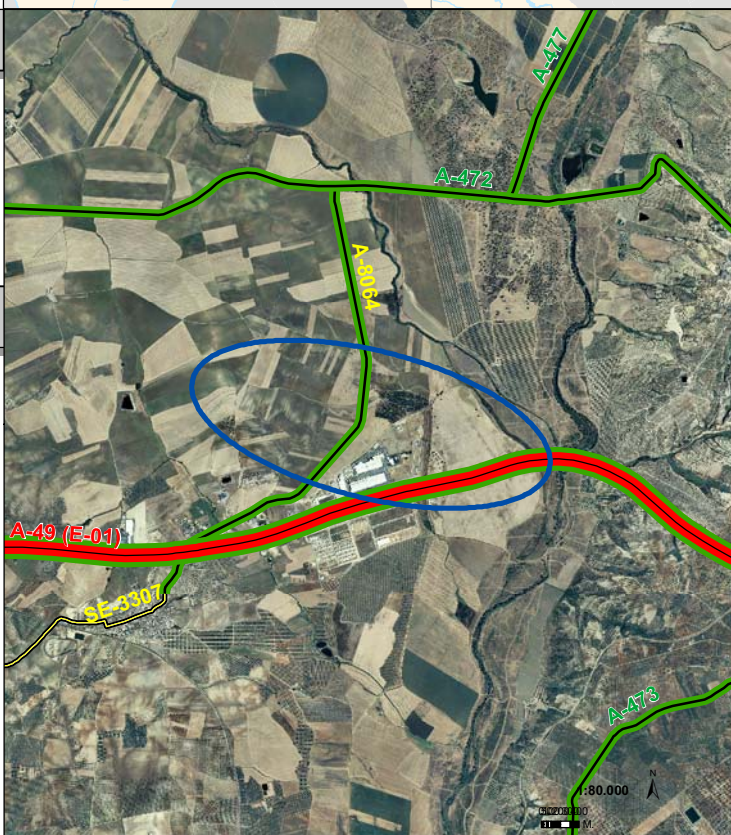
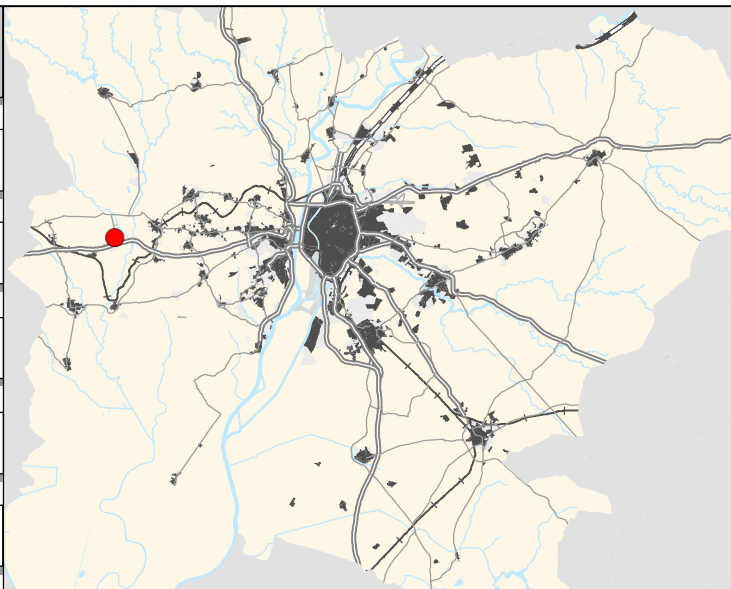
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de industrias pesadas, y plantee como compatibles las actividades tecnológicas e industriales de transformación.
- La integración paisajística de la actuación debe considerar su relación con el Cortijo del Esparragal y con el arroyo de los Molinos. El sistema de espacios libres del sector incorporará la Zona de Cautela de la A-66 y el entorno del citado arroyo.
- La oferta de transporte para los usuarios debe enmarcarse en la realización de un estudio de movilidad.
- El acceso al área debe palantearse desde la N-630, previendo vías de servicio para evitar la afección a la funcionalidad de la referida carretera nacional.



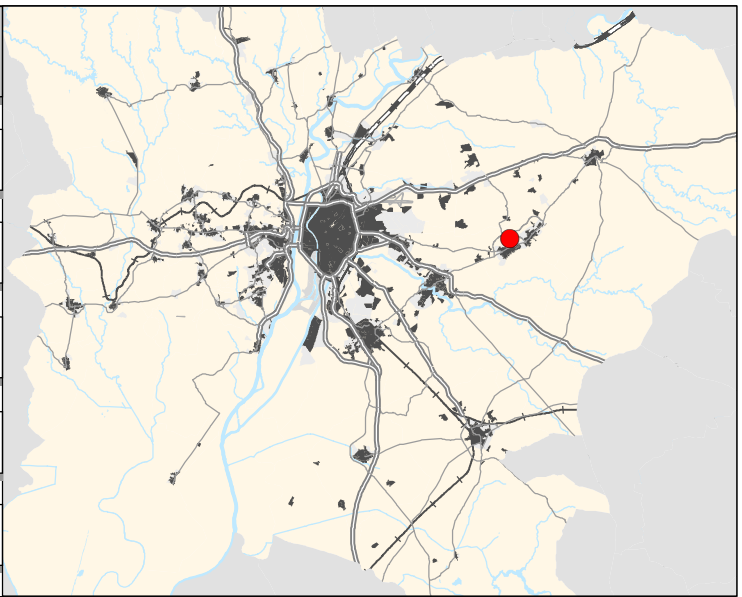
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E14 Parque Empresarial
MUNICIPIO	Huévar del Aljarafe y Benacazón
SUPERFICIE	300 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1998 (Benacazón). Suelo no urbanizable. NN.SS 1996 (Huévar). Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Los terrenos se sitúan al noroeste del término municipal de Benacazón y se extienden al oeste hasta el término municipal de Huévar, colindando con el centro logístico de Mercadona. El nuevo parque empresarial se configura como una apuesta por este tipo de actividades en la A-49 partiendo de las actividades ya consolidadas en el término municipal de Huévar.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - El desarrollo del área de oportunidad deberá llevarse mediante un Plan de Ordenación Intermunicipal que propicie una ordenación conjunta garantizando la funcionalidad y la optimización de los recursos. - La viabilidad de la propuesta pasa por la remodelación o ejecución del nuevo acceso a la A-49, y su conexión hacia al norte buscando la conexión con Gerena (Arco Norte), en el marco de las competencias de las administraciones titulares de las vías supramunicipales afectadas (Estado y Junta de Andalucía). Durante el proceso de gestión y ejecución del nuevo acceso a la A-49, y una vez aprobado el Plan de Ordenación Intermunicipal, el planeamiento urbanístico de Huevar podrá sectorizar y programar los suelos colindantes con el núcleo productivo ya consolidado; siendo en este caso necesario justificar mediante el correspondiente estudio de movilidad la viabilidad de los accesos existentes para soportar los tráficos generados por los nuevos suelos que se clasifiquen. - El Plan de Ordenación Intermunicipal y los respectivos planeamientos municipales deberán 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 la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. - El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de actividades logísticas y empresariales.No se considera compatible implantación de grandes superficies comerciales. - La ordenación contemplará las actuaciones necesarias para proteger las vías pecuarias e integrar y garantizar la funcionalidad de la A-8064. Asimismo, deberá garantizarse la conservación de las masas forestales existentes y la integración del límite oriental en el Paisaje protegido del Corredor del Guadiamar. 	



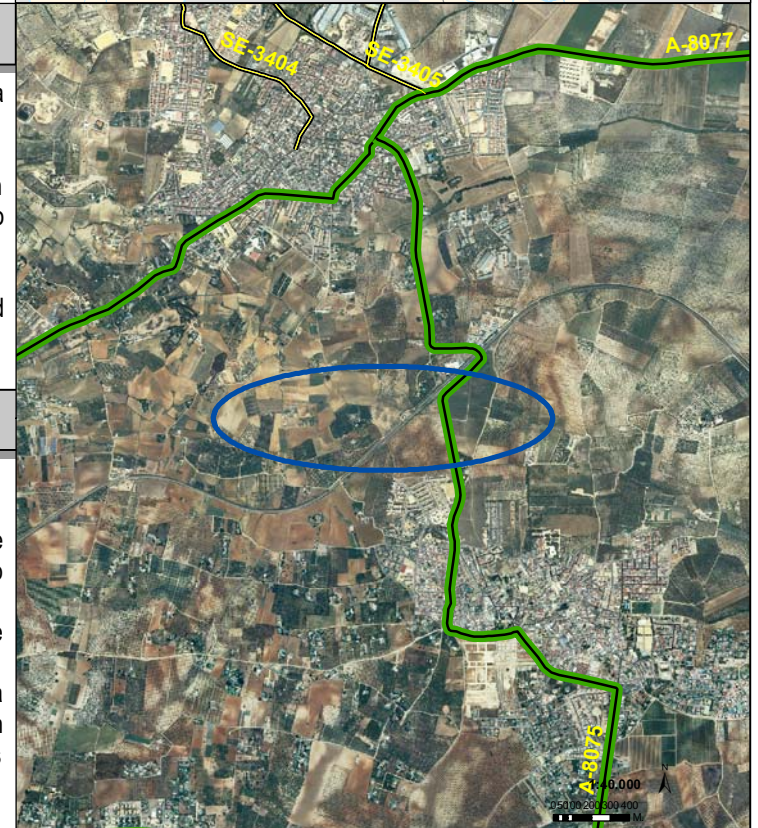
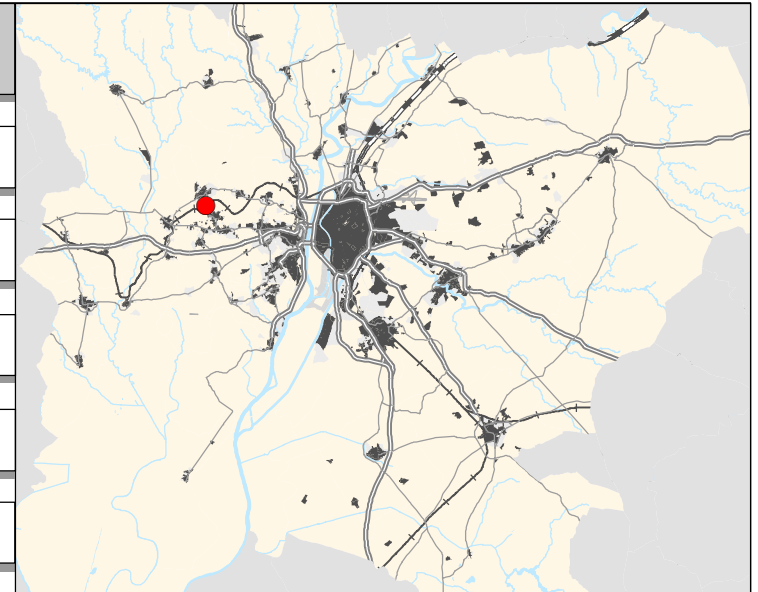
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E15 Parque Empresarial
MUNICIPIO	El Viso del Alcor y Mairena del Alcor
SUPERFICIE	20 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1994 (Mairena del Alcor). Normas Subsidiarias. 2000 (El Viso del Alcor). Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>Este sector de la aglomeración urbana tiene una proporción de empleo secundario inferior a la media metropolitana, por lo que resulta conveniente incrementar la oferta de suelos productivos con destino a la promoción de parques empresariales.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Los terrenos se ordenarán a través de un Plan de Ordenación Intermunicipal.- El Plan de Ordenación Intermunicipal determinará los elementos estructurales de interconexión garantizando la viabilidad unitaria del Parque, así como la integración con la trama urbana existente y la protección de la funcionalidad de la variante de la A-398, mediante la integración de las determinaciones de este Plan para la protección del viario (Zona de Cautela).- El Plan de Ordenación Intermunicipal y los respectivos planeamientos municipales deberán 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 la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.- El planeamiento general de cada municipio debe delimitar con precisión los suelos destinados a uso productivo, clasificando los sectores correspondientes en el marco de las determinaciones que resulten del Plan de Ordenación Intermunicipal.	



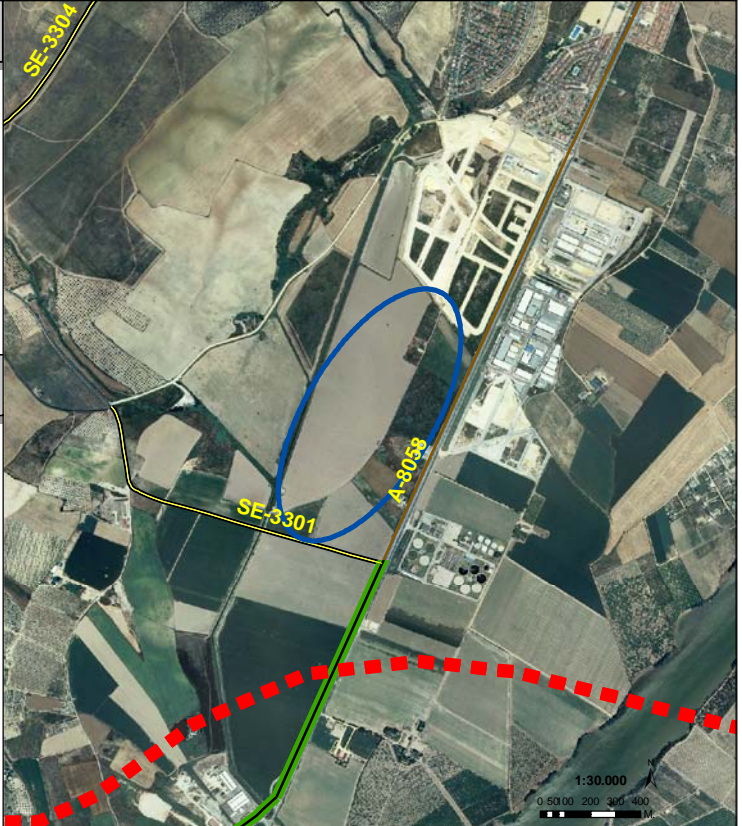
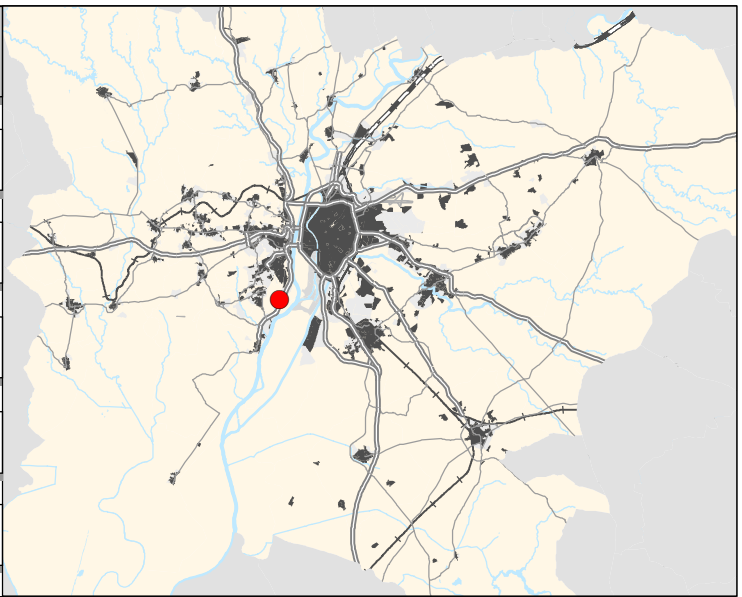
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E16 Parque Empresarial
MUNICIPIO	Olivares y Villanueva del Ariscal
SUPERFICIE	68 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 2006 (Olivares). PGOU 2007 (Villanueva del Ariscal). Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Creación de una oferta de suelo para dar respuesta a la demanda de actividades logísticas y empresariales vinculada a la puesta en servicio de la estación de cercanías propuesta por el PTM y por el nuevo trazado de la A-8077.</p> <p>- Teniendo en cuenta las actividades empresariales propuestas en la misma zona, así como la buena accesibilidad que le otorgan el nuevo trazado de la carretera Camas-Sanlúcar y la estación de cercanías, se considera justificada la previsión de un crecimiento residencial en continuidad de la ciudad consolidada de Villanueva del Ariscal y destinado mayoritariamente a viviendas protegidas.</p> <p>- La situación de los terrenos a caballo de dos términos municipales aconseja su consideración como área de oportunidad supramunicipal, propiciando una ordenación conjunta que garantice la funcionalidad y la optimización de los recursos.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- Los terrenos se ordenarán a través de un Plan de Ordenación Intermunicipal.</p> <p>- La ordenación de los terrenos deberá prever una edificabilidad residencial con una capacidad aproximada de 500 viviendas, de las cuales al menos el 60% serán protegidas. Los usos residenciales se localizarán en continuidad con el núcleo urbano consolidado de Villanueva.</p> <p>- El Plan de Ordenación Intermunicipal determinará los elementos estructurales de interconexión y los criterios para localización de las áreas soportes de los distintos usos previstos en el área de oportunidad.</p> <p>- El Plan de Ordenación Intermunicipal y los respectivos planeamientos municipales 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 la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.</p>	



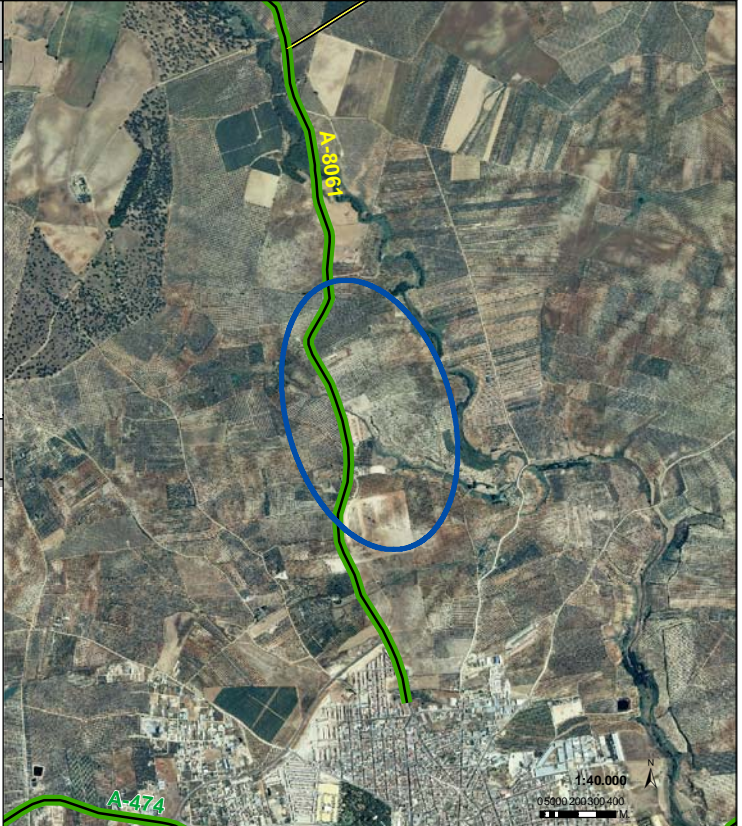
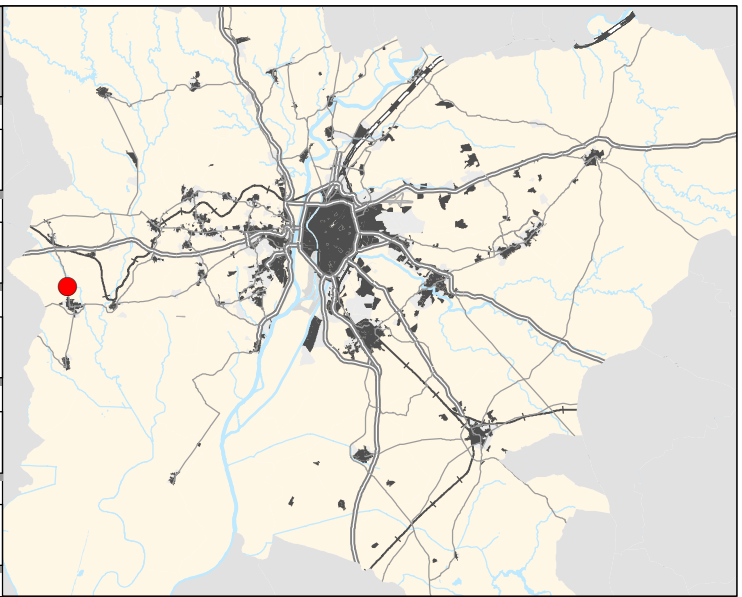
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E17 Parque Empresarial
MUNICIPIO	Palomares del Río
SUPERFICIE	60 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2000. Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Este sector de la aglomeración urbana tiene una proporción de empleo secundario inferior a la media metropolitana, por lo que resulta conveniente incrementar la oferta de suelos productivos con destino a la promoción de parques empresariales.</p> <p>- Los terrenos se sitúan al este del término municipal en continuidad de los suelos productivos de Gelves y apoyados en la carretera A-8068.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El planeamiento urbanístico deberá ordenar los terrenos sin limitar la funcionalidad de la carretera A-8058, aportando el correspondiente estudio de movilidad establecido en el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. Asimismo, la ordenación deberá tener en cuenta la Zona de Cautela establecida por este Plan para las infraestructuras territoriales de su entorno (SE-40 y A-8058).</p> <p>- Los suelos propuestos se localizan en la Zona cautelar ante el riesgo de inundación identificados por este Plan. Por ello el desarrollo del sector se condicionará a la realización del Estudio Hidráulico para la ordenación de las cuencas de la Aglomeración Urbana de Sevilla por parte del órgano sectorial competente, en el que se establecerán con detalle los riesgos y las medidas correctoras necesarias, en su caso, para su eliminación.</p>	



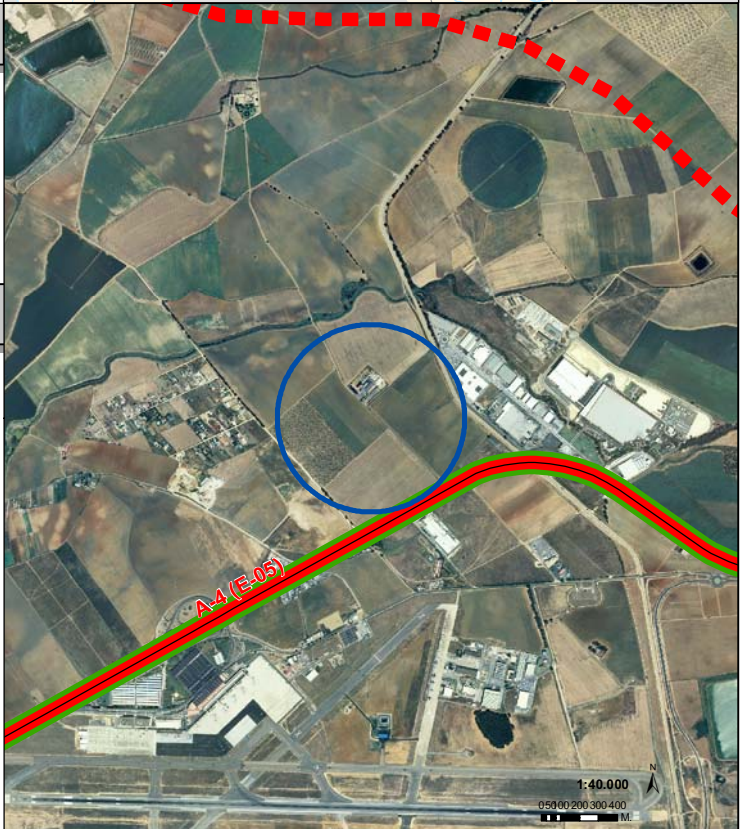
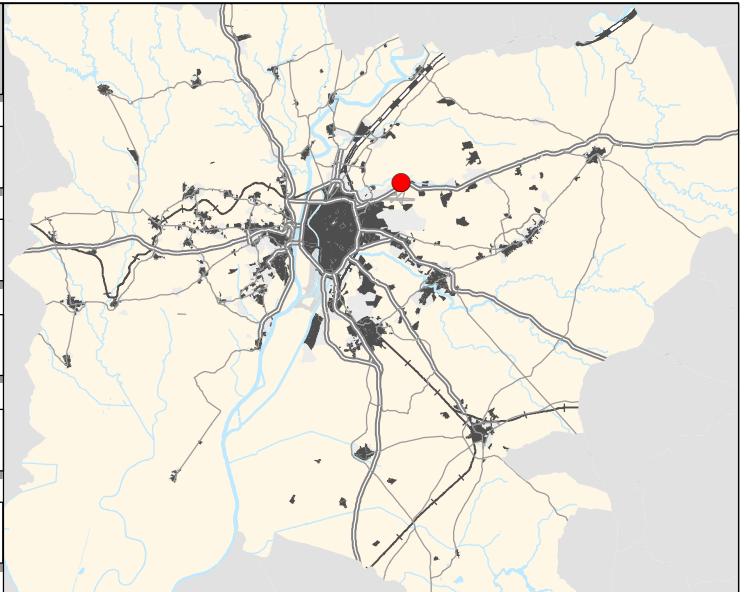
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E18 Parque Empresarial La Pila
MUNICIPIO	Pilas
SUPERFICIE	80 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1997. Suelo urbanizable sectorizado y suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>Este sector de la aglomeración urbana tiene grandes posibilidades de incrementar su vocación agroalimentaria, por lo que resulta conveniente ampliar la oferta de suelos productivos con destino a la promoción de parques empresariales.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El planeamiento general debe delimitar con precisión los suelos destinados a uso productivo, garantizando la integración en la estructura urbanística del núcleo y la continuidad con los suelos productivos existentes en la zona.- El planeamiento urbanístico deberá ordenar los terrenos sin limitar la funcionalidad de la carretera A-8061, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla , y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.- La ordenación deberá prestar especial atención al límite con el arroyo Alcarayón. El entorno del citado cauce se incorporará al Sistema de Espacios Libres.	



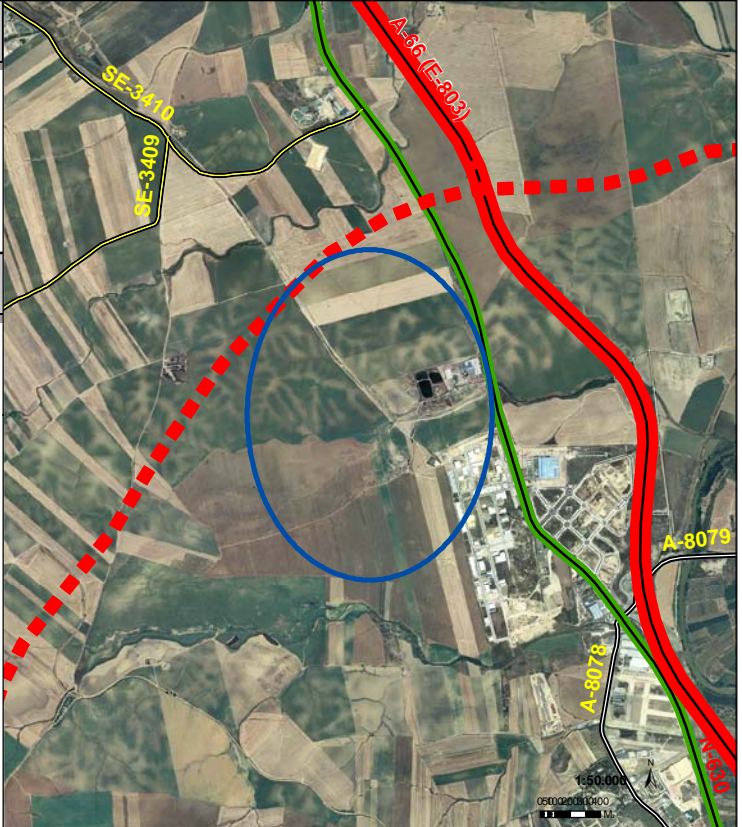
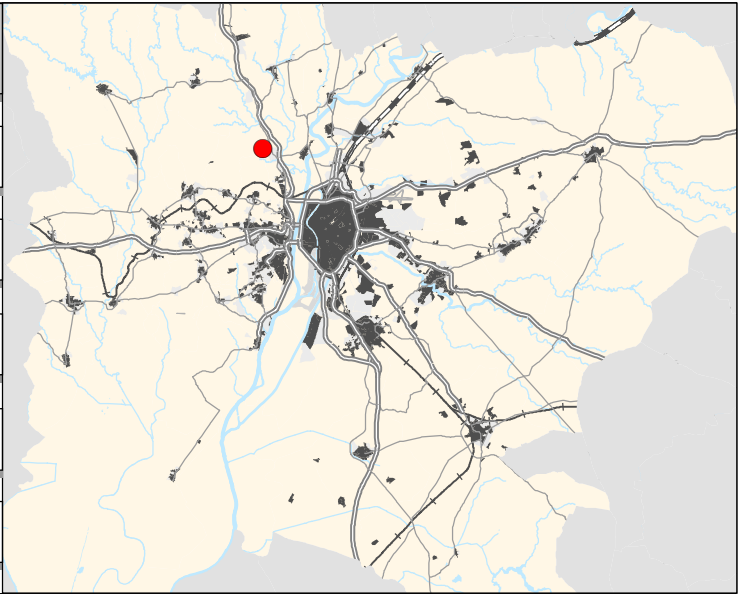
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E19 Polígono Industrial Los Espartaes
MUNICIPIO	La Rinconada
SUPERFICIE	100 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2007. Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>El eje conformado a lo largo de la autovía A-4 constituye una de las zonas prioritarias para la localización de actividades de carácter productivo y logístico, dada la alta accesibilidad que confiere la autovía, el aeropuerto y la futura conexión ferroviaria de alta velocidad. Los suelos pertenecientes al municipio de La Rinconada situados junto a la A-4 y al oeste del polígono Espartaes, actualmente con uso agrario extensivo, son idóneos para implantar usos terciarios y de servicios, en coherencia con los planteamientos del PGOU de Sevilla que prevé suelos urbanizables terciarios en esta misma zona.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados para dar cabida a los usos productivos-empresariales, compatibles con los terciarios y de servicios. - El planeamiento de desarrollo preverá la ordenación considerando la correspondiente a los sectores próximos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. - La ordenación pormenorizada planteará una completa integración con el espacio productivo existente e integrará el cauce del arroyo Miraflores en el sistema de espacios libres, al objeto del cumplimiento de las determinaciones establecidas por este Plan en relación con el sistema hidrológico. - La accesibilidad se organizará desde la A-4, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas sobre la Zona de Cautela, al objeto de garantizar la funcionalidad de la vía y posibilitar el trazado de la plataforma reservada para transporte público.. - La ordenación evitará el tratamiento del contacto con la A-4 como fachada urbana, destinando este espacio al sistema de espacios libres. - La actuación estará condicionada a un estudio de movilidad que evalúe la incidencia de los desarrollos propuestos sobre la funcionalidad del viario existente, y al desarrollo de las medidas necesarias para evitar la pérdida de funcionalidad del mismo. - La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea. 	



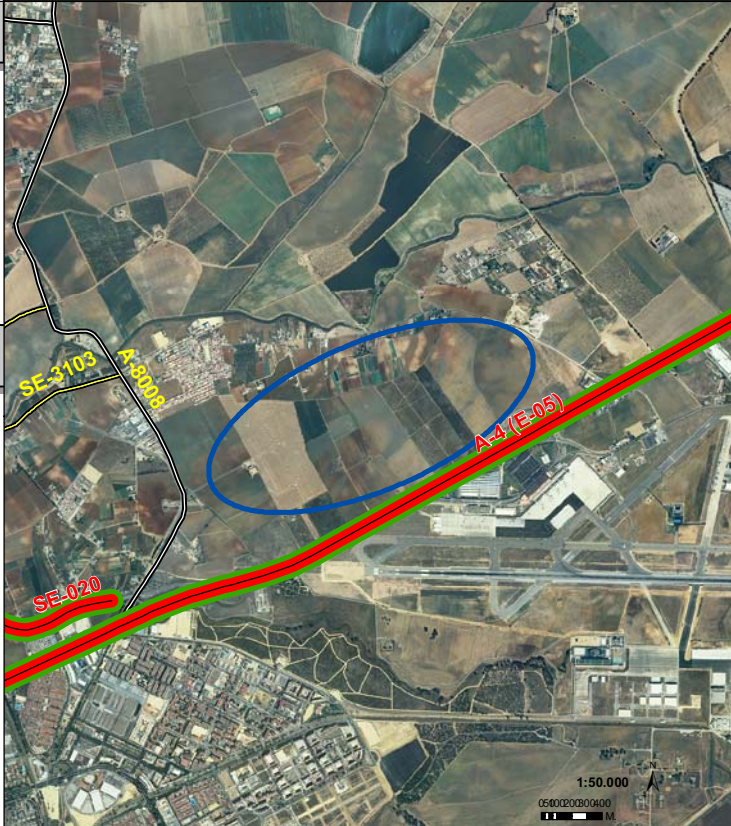
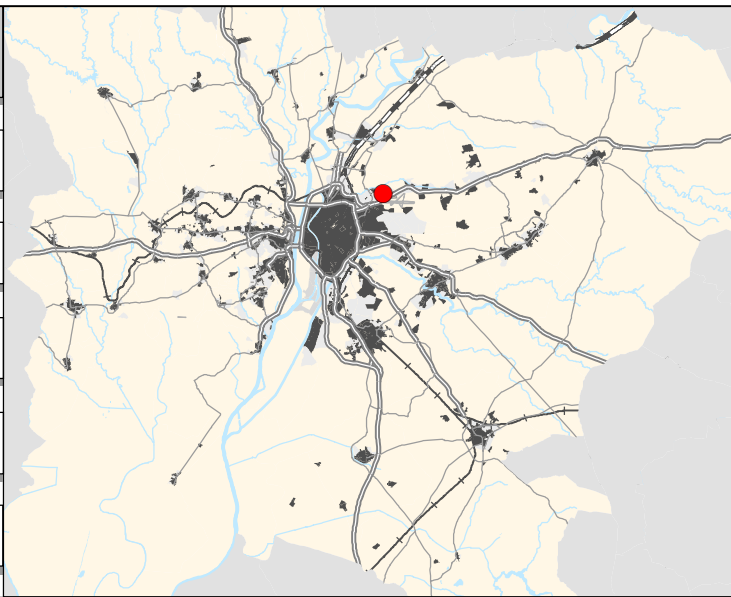
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E20 Polígono Industrial Los Llanos
MUNICIPIO	Salteras
SUPERFICIE	177 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1998. Suelo no urbanizable.
USO DEL SUELO	Empresarial y tecnológico.
JUSTIFICACIÓN	
<p>El municipio de Salteras cuenta con una importante bolsa de suelo productivo en la campiña de Gerena formada por los polígonos Los Llanos, Argentum y Jardín de Alá. La mejora de la accesibilidad con la entrada en funcionamiento de la A-66 está convirtiendo a este corredor en uno de los ejes productivos de la aglomeración urbana. La buena aceptación de los polígonos anteriores plantea la conveniencia de ampliar la oferta, en este caso con los suelos más próximos al futuro enlace de la A-66 con la SE-40.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que distinguirá zonas para la implantación de actividades industriales, empresariales y tecnológicas, que plantearán una completa integración con el espacio productivo actual.</p> <p>- La ordenación de detalle integrará la red de drenaje existente en el sistema de espacios libres, al objeto del cumplimiento de las determinaciones establecidas en este Plan en relación con el sistema hidrológico.</p> <p>- El acceso exterior deberá preverse, hasta tanto se ejecute la SE-40, desde el enlace existente de la A-66 con la N-630, siendo condición previa la adecuación de dicho enlace de acuerdo con las directrices del Ministerio de Fomento.</p> <p>- El acceso inmediato debe plantearse desde la N-630, y prever vías de servicio para evitar la afección a la funcionalidad de la referida carretera nacional.</p> <p>- Asimismo, la ordenación deberá integrar las determinaciones sobre la protección del viario (Zona de Cautela) establecidas por este Plan para el viario de gran capacidad. Esta Zona de cautela, formará parte, preferentemente, del sistema de espacios libres de la actuación.</p>	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E21 San Nicolás
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	174 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo urbanizable sectorizado
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>El nuevo Parque Empresarial y de Actividades Económicas en la zona de San Nicolás se apoya en la traza de la A-4, reforzando el eje productivo que está consolidándose en torno al aeropuerto. Su proximidad al aeropuerto es una oportunidad para el desarrollo de actividades logísticas, terciarias y comerciales, complementarias a las previstas en el término de La Rinconada.</p> <p>Los terrenos se corresponden con la zona calificada con uso global "actividades productivas" en el ámbito de los sectores urbanizables delimitados por el PGOU de Sevilla SUS-DMN-02 y 03.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.- La previsión de espacios libres se concentrará en el norte del sector para integrarse en el medio rural y en la zona residencial de Valdezorras, y hacia el sur, en el contacto con la A-4, para evitar el tratamiento como fachada urbana.- La accesibilidad se organizará desde la A-4, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas sobre la Zona de Cautela, al objeto de garantizar la funcionalidad de la vía y posibilitar el trazado de la plataforma reservada para transporte público..- La ordenación evitará el tratamiento del contacto con la A-4 como fachada urbana, destinando este espacio al sistema de espacios libres.- La actuación estará condicionada a un estudio de movilidad que evalúe la incidencia de los desarrollos propuestos sobre la funcionalidad del viario existente, y al desarrollo de las medidas necesarias para evitar la pérdida de funcionalidad del mismo, así como su adecuación a la normativa sectorial que le sea de aplicación.- La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN E22 Heineken, Santa Bárbara y Peromingo

MUNICIPIO Sevilla

SUPERFICIE 535 hectáreas

PLANEAMIENTO Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado

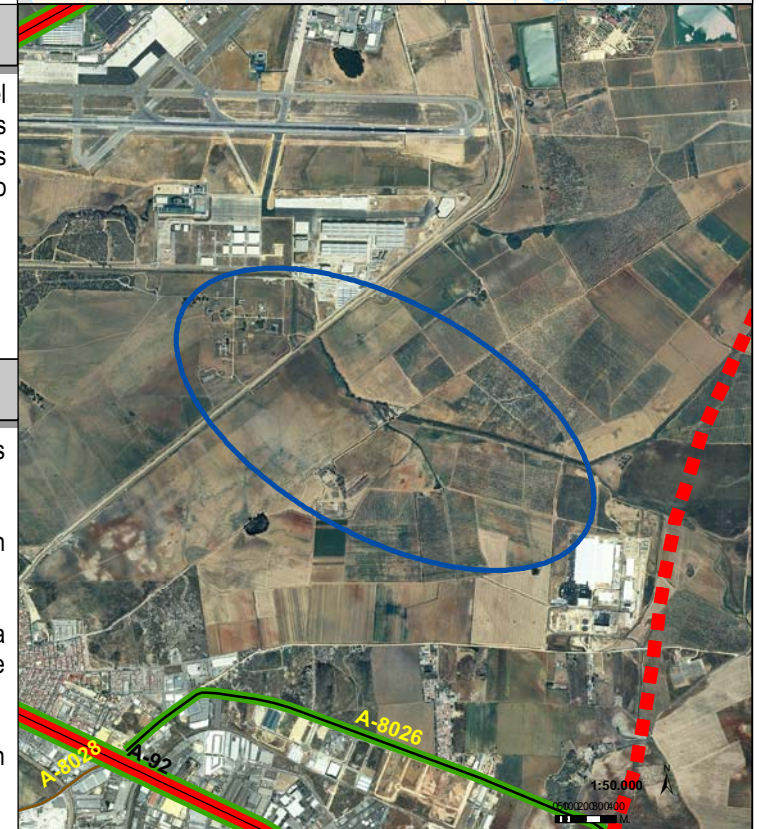
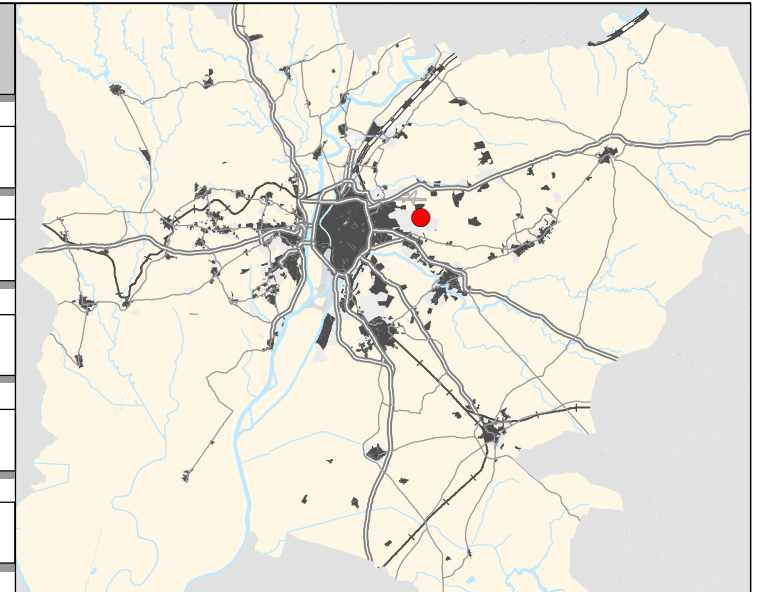
TIPO DE ÁREA Empresarial

JUSTIFICACIÓN

El Plan General de Sevilla ha determinado la conformación de una importante oferta de suelo de carácter productivo al sur del aeropuerto y próxima a los desarrollos residenciales de Santa Bárbara. Se trata de un suelo dividido en los sectores denominados Heineken, Santa Bárbara y Peromingo, destinados preferentemente a la implantación de industrias que demanden grandes superficies de parcela. Su accesibilidad vendrá dada por la SE-40, que prevé un nudo en Peromingo, y la nueva ronda del arroyo Miraflores al Ranillas.

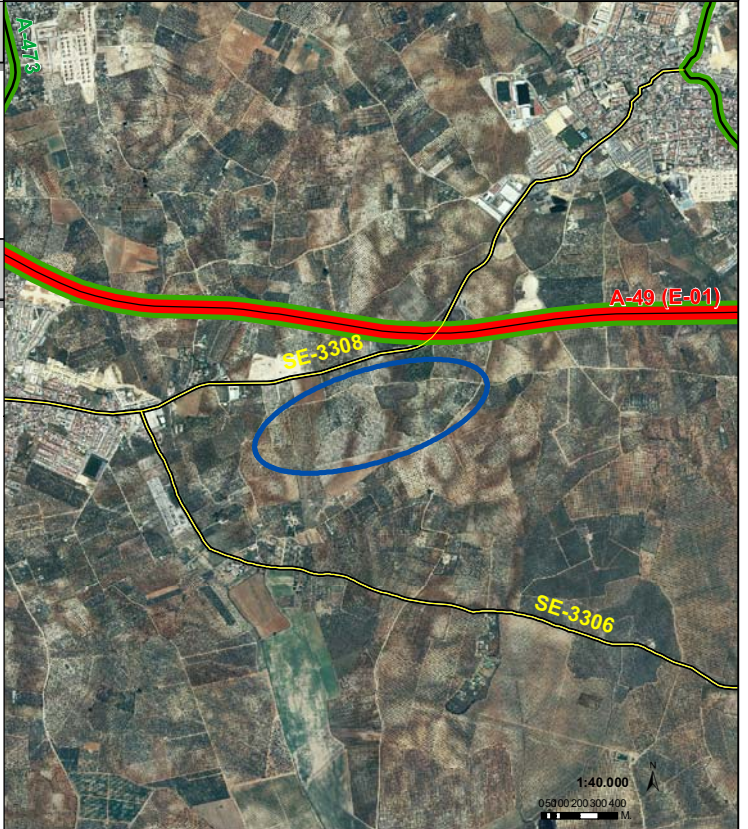
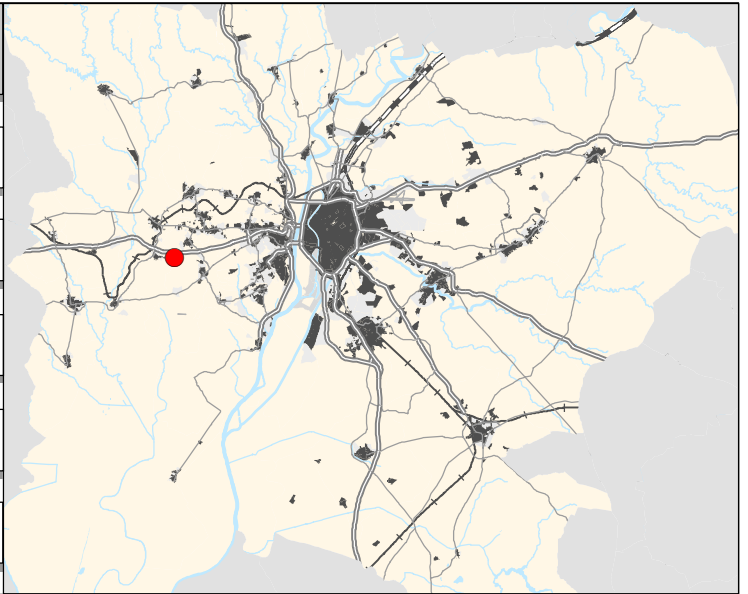
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.
- La trama viaria debe facilitar las reservas para el trazado de plataformas reservadas al transporte público, enmarcado en un Estudio de Movilidad.
- La ordenación detallada debe localizar parte de los espacios libres en la Zona de Cautela de la SE-40 a fin de asegurar la funcionalidad del viario exterior y su integración paisajística. Como recursos adicionales para el sistema de espacios libres se deben considerar los cortijos existentes, el camino de Carmona y el Canal de los Presos.
- La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.



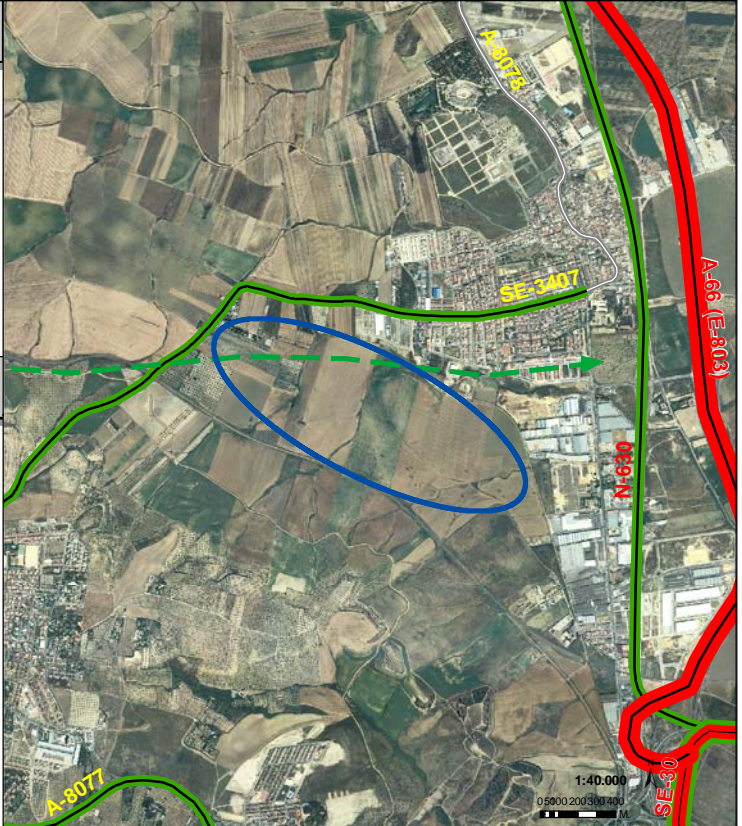
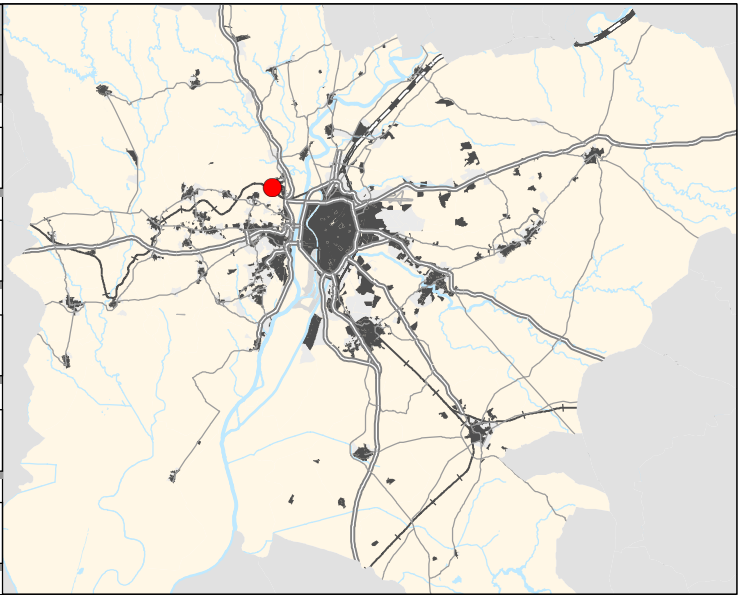
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E23 Parque Empresarial del Aljarafe
MUNICIPIO	Umbrete
SUPERFICIE	69 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2000. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<p>Corregir los desequilibrios provocados en el Aljarafe por el excesivo predominio de los usos residenciales requiere incrementar la oferta de suelo ligado a usos productivos. El desarrollo del Área de Oportunidad del Parque Empresarial del Aljarafe supondrá una mejora sustancial de esta oferta, así como una recualificación de la misma en un ámbito estratégico por sus condiciones de accesibilidad desde la A-49.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. - Deberá redactarse un Estudio de Movilidad que analice, entre otras cuestiones, la incidencia de los nuevos suelos productivos sobre la A-49, y establezca las medidas necesarias para dotar de transporte público al Parque Empresarial. - El desarrollo del área de oportunidad quedará condicionado a la resolución del acceso a la misma desde la A-49, de manera que no sea necesaria la travesía de los núcleos urbanos de Umbrete y/o Benacazón; a la prolongación de la plataforma reservada de la A-49 y a la mejora de la conexión de los dos márgenes del citado viario de conexión exterior, a través de la SE-3308. - Preservar e integrar en la ordenación la vía pecuaria localizada en el límite del ámbito. - El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que de respuesta especialmente a la implantación de usos tecnológicos y empresariales, excluyendo las grandes superficies comerciales. 	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E24 Parque Empresarial de la Vega
MUNICIPIO	Valencina de la Concepción
SUPERFICIE	150 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 1987. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - Creación de una oferta de suelo para actividades productivas que aproveche la sinergia del polígono industrial existente y contribuya al desarrollo económico del municipio y su entorno. - Los terrenos se sitúan al este del polígono industrial consolidado a ambas márgenes de la antigua carretera N-630, configurándose como una ampliación hacia el oeste que se extiende hasta el trazado del ferrocarril Sevilla-Huelva. Los terrenos se apoyan asimismo en la futura variante de la carretera de Valencina que enlazará directamente con la autovía de La Plata. 	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, debiendo acreditar la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. - El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de actividades logísticas y empresariales, excluyendo las grandes superficies comerciales - El desarrollo de la actuación se condiciona a la ejecución de la variante y la puesta en servicio de la estación de cercanías. - La ordenación prestará especial atención a su integración con el espacio de protección territorial del Escarpe del Aljarafe y contribuirá, mediante la ordenación volumétrica y distribución espacial de las edificaciones, a reforzar el valor paisajístico de dicho espacio. - Así mismo, la ordenación considerará e incorporará la Zona de Cautela establecida por este Plan par el viario de gran capacidad. 	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN E25 Parque Industrial y Logístico (Agromures)

MUNICIPIO Villamanrique de la Condesa

SUPERFICIE 55 hectáreas

PLANEAMIENTO PGOU 1995. Suelo no urbanizable

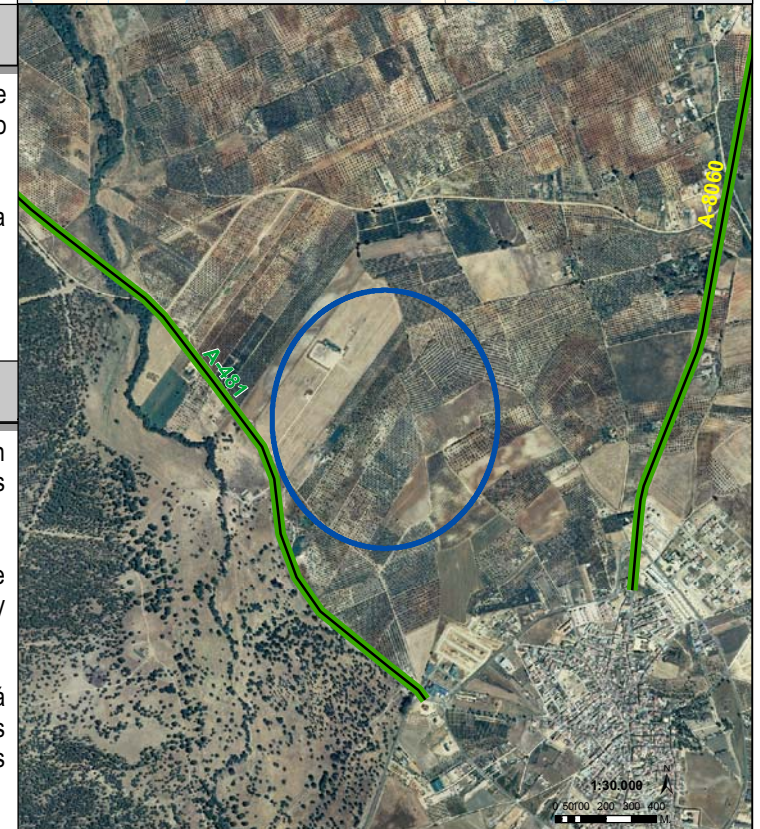
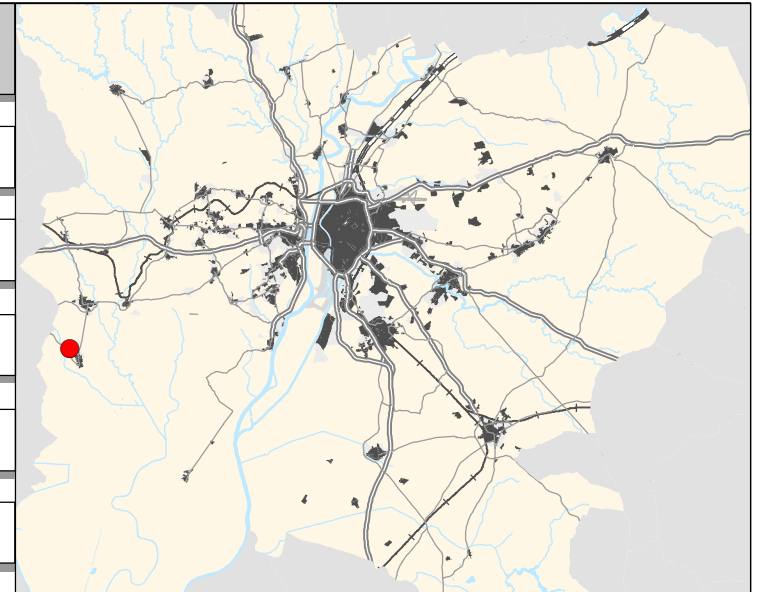
TIPO DE ÁREA Empresarial

JUSTIFICACIÓN

- Creación de una oferta de suelo para la creación de un complejo agroindustrial que permita la implantación de cooperativas de transformación de productos agrícolas de la comarca, propiciando una ordenación de grandes parcelas que posibilite el desarrollo ordenado de su actividad.
- Los terrenos se sitúan al noroeste del núcleo urbano, apoyados en la carretera A-481 que proporciona la conexión más directa con la A-49.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria (A-481) en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.
- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de industrias transformadoras y logísticas, así como a las actividades terciarias y comerciales vinculadas directamente a la agricultura y a la explotación de los recursos de los espacios protegidos de Doñana.
- El planeamiento municipal propiciará la integración del sector en la estructura urbanística general del municipio y prestará especial atención al tratamiento de la fachada hacia el Parque Natural de Doñana, estableciendo, mediante la localización de los espacios libres, una franja de amortiguación respecto al mismo que garantice la preservación de los valores y recursos protegidos en el citado Espacio Natural.



AAOO RESIDENCIALES

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN

R1. El Zacatín

MUNICIPIO

Alcalá de Guadaíra

SUPERFICIE

94 hectáreas

PLANEAMIENTO

Plan General de Ordenación Urbana. 1994. Suelo no urbanizable.

TIPO DE ÁREA

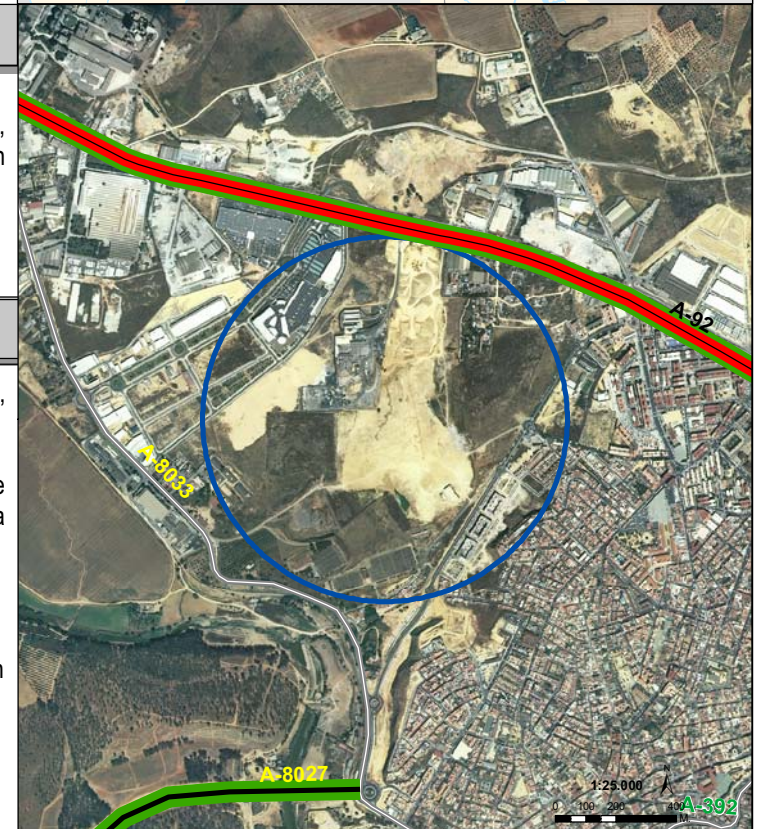
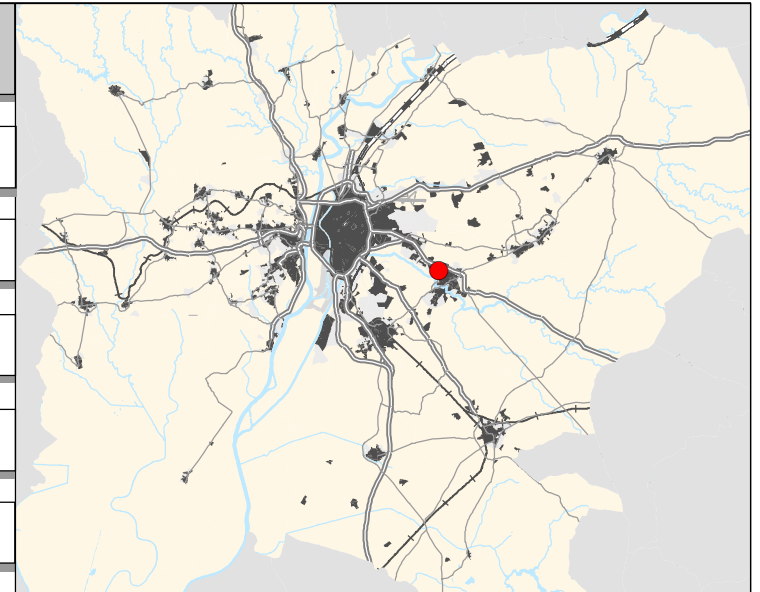
Residencial

JUSTIFICACIÓN

El sector del Zacatín constituye un vacío urbano entre las zonas residenciales e industriales del municipio de Alcalá de Guadaíra, ocupado por usos extractivos. Su buena accesibilidad desde la autovía A-92 y el proyecto de trazado del tranvía con estación en esta zona, hace aconsejable su recalificación con usos residenciales y dotacionales.

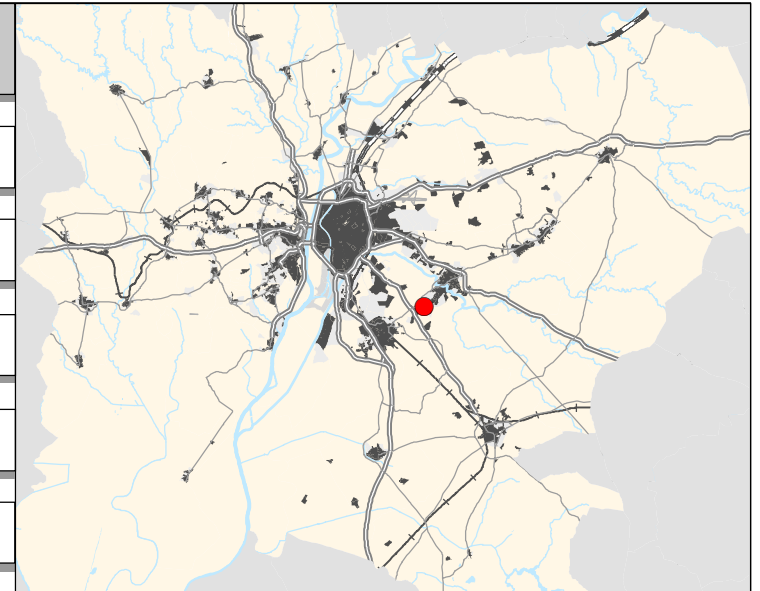
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- La ordenación de detalle debe prever una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 4.500 viviendas de las cuales, al menos el 50 % serán protegidas.
- La dimensión del sector permite que los usos residenciales ocupen menos de una cuarta parte de su superficie, planteándose como usos complementarios los de carácter educativo y terciario, con reservas para equipamientos de escala metropolitana en la zona norte.
- La topografía artificializada por las extracciones obliga a un tratamiento paisajístico que otorgue variedad formal al conjunto.
- El sistema de espacios libres debe utilizarse para el tratamiento de los bordes del sector, con especial atención a la integración del parque del río Guadaíra.
- La ordenación considerará e incorporará la Zona de Cautela establecida por este Plan para el viario de gran capacidad.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R2. Residencial Alcalá de Guadaira Sur
MUNICIPIO	Alcalá de Guadaira
SUPERFICIE	120 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 1994. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Los terrenos se sitúan en la zona suroeste del núcleo urbano, que constituye una de las áreas de crecimiento del nuevo Plan General, en la que se quiere potenciar la construcción de viviendas protegidas. El área de oportunidad se apoya en viarios estructurantes transversales del sector sureste de la Aglomeración (carretera de Dos Hermanas y variante sureste de Alcalá) aprovechándose de la accesibilidad de estas arterias metropolitanas garantes de unas relaciones directas entre sectores periféricos de la Aglomeración.</p> <p>- La localización contribuye a redistribuir la capacidad residencial entre las zonas del sur y las ubicadas al noroeste y norte del núcleo urbano vinculadas a la accesibilidad directa a Sevilla capital.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El uso global de los terrenos será el residencial con una capacidad aproximada para 3.500 viviendas, de las cuales al menos el 60% serán protegidas.</p> <p>- 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.</p> <p>- La ordenación de los terrenos determinará un viario estructural que soporte una plataforma para transporte público, debiendo garantizarse su conexión con el sistema de transporte público metropolitano.</p> <p>- Asimismo, la ordenación considerará e incorporará la Zona de Cautela establecida por este Plan para el viario de gran capacidad.</p>	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN R3. Residencial Alcalá del Río.

MUNICIPIO Alcalá del Río

SUPERFICIE 25 hectáreas

PLANEAMIENTO PGOU 2001. Suelo no urbanizable

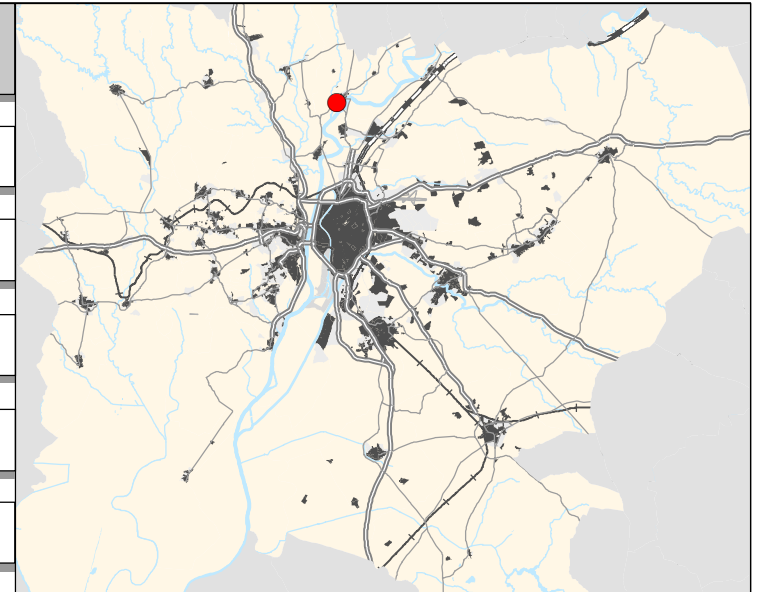
TIPO DE ÁREA Residencial

JUSTIFICACIÓN

- Creación de una oferta de suelo residencial mayoritariamente destinada a vivienda protegida en la Vega Norte de Sevilla.
- Los terrenos están situados al suroeste del núcleo urbano, en contacto con la ciudad consolidada y en la zona de crecimiento natural del mismo. El desarrollo de los mismos facilitará la gestión de la ronda oeste del núcleo que delimitará los nuevos crecimientos en el marco de la estructura urbanística que determine el planeamiento general.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El uso global de los terrenos será el residencial con una capacidad aproximada para 1.000 viviendas, de las cuales al menos el 60% serán protegidas.
- 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 planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal, 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.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN R4. Residencial El Aral

MUNICIPIO La Algaba

SUPERFICIE 51 hectáreas

PLANEAMIENTO NN.SS. 1994. Suelo no urbanizable

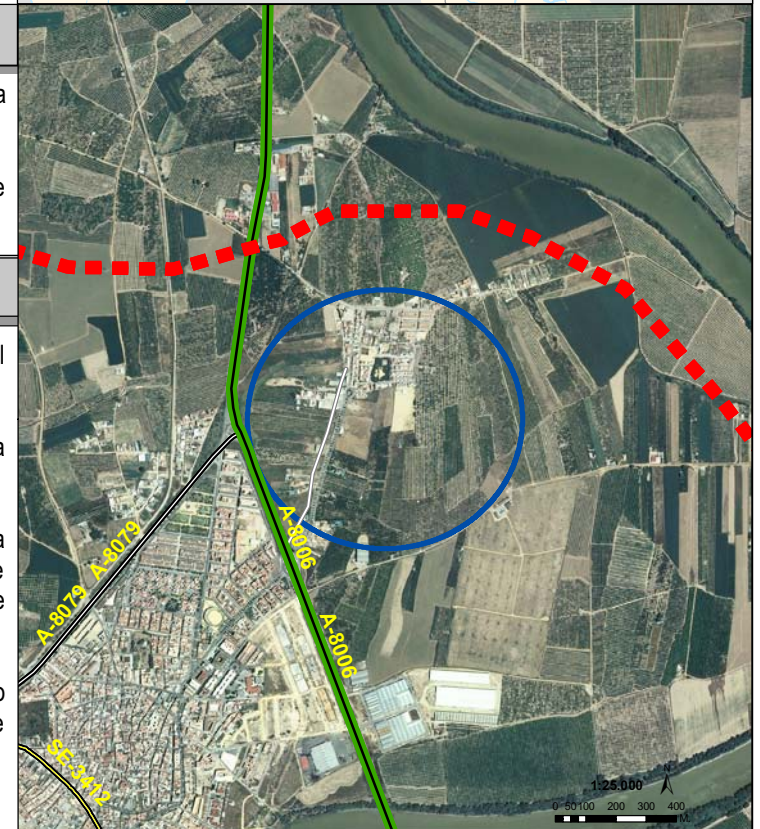
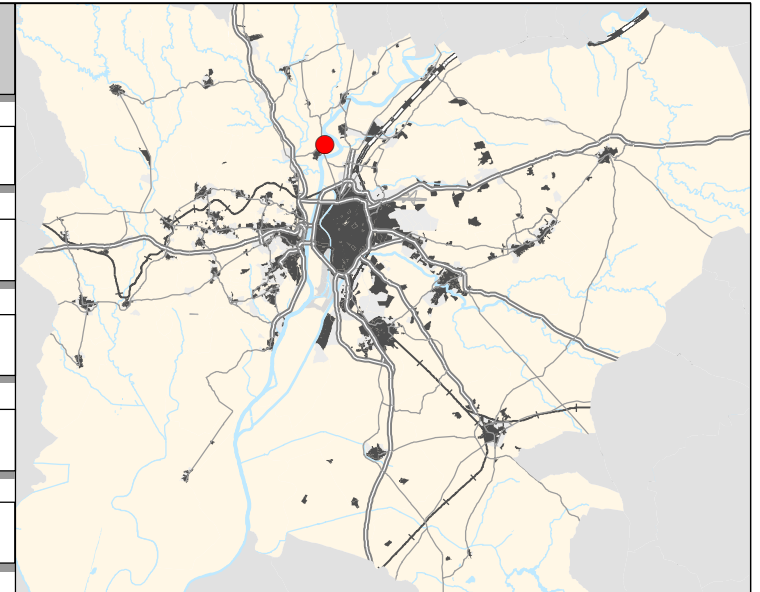
TIPO DE ÁREA Residencial

JUSTIFICACIÓN

- Creación de una oferta de suelo residencial mayoritariamente destinada a vivienda protegida en un núcleo urbano muy próximo a Sevilla capital y con una buena accesibilidad desde las infraestructuras territoriales.
- El desarrollo de los terrenos propuestos propiciaría la integración y puesta en valor de la barriada de El Aral, que actualmente carece de una integración adecuada en la estructura urbanística del núcleo urbano.

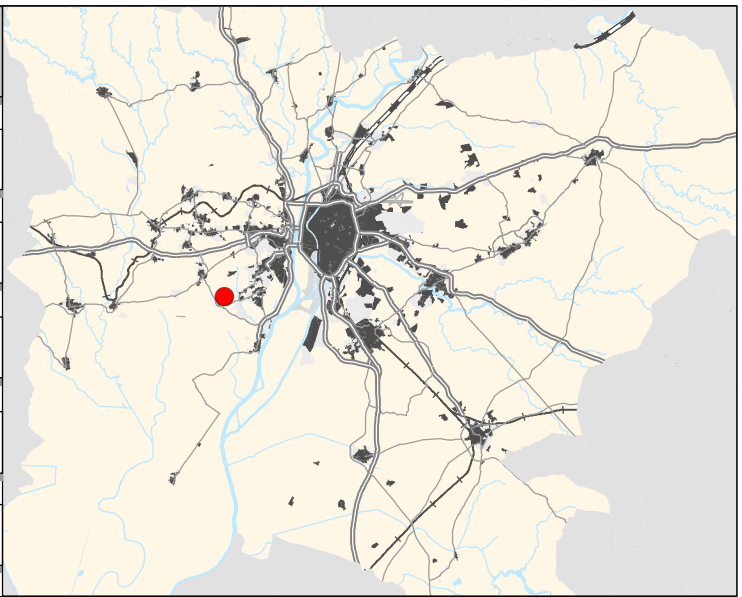
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El uso global de los terrenos será el residencial con una capacidad aproximada para 2.000 viviendas, de las cuales al menos el 60% serán protegidas.
- 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 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.
- Los suelos propuestos se localizan en la Zona cautelar ante riesgo de inundación identificada por este Plan. Por ello el desarrollo del sector se condiciona a la realización del Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas de la Aglomeración Urbana de Sevilla por parte del órgano sectorial competente, en el que se delimitará con detalle las zonas sometidas a riesgo.



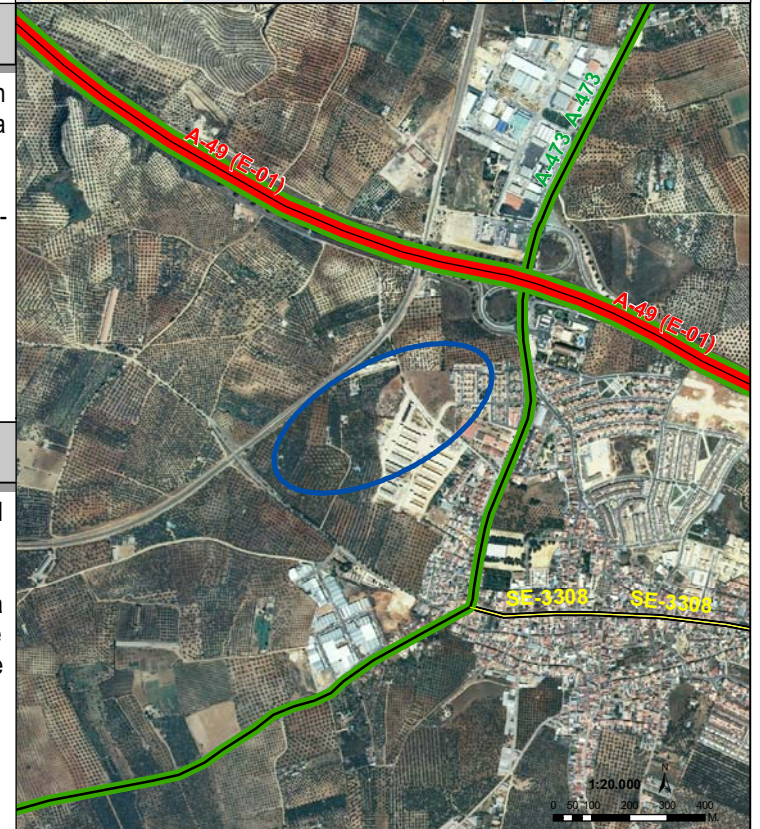
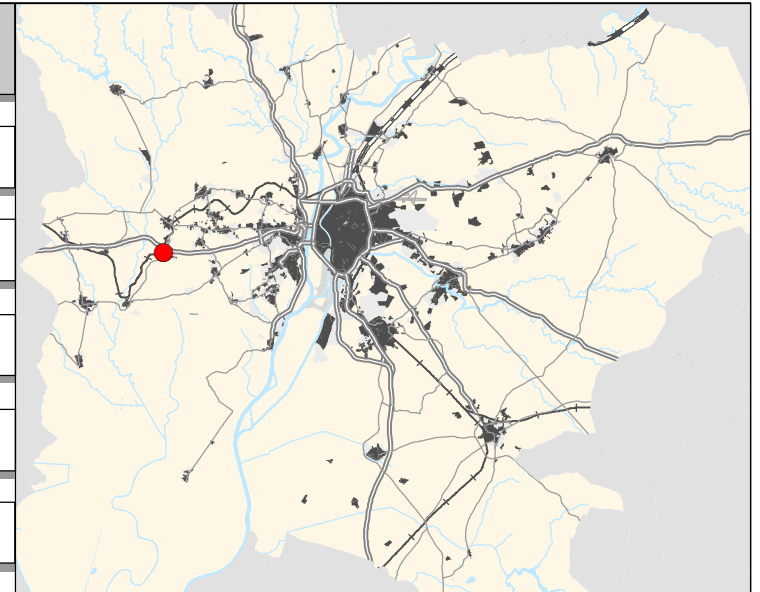
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R5. Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Almensilla
SUPERFICIE	20 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1993. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
<p>En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, para absorber la potencial demanda asociada a los desarrollos productivos previstos.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - El planeamiento general debe delimitar con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.000 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70 % serán viviendas protegidas. - El planeamiento 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 desarrollo del Área de oportunidad quedará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del Área de oportunidad del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur (E5). 	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R6. Residencial Cercanías
MUNICIPIO	Benacazón
SUPERFICIE	7 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1998. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Creación de una oferta de suelo residencial vinculado a la estación de cercanías prevista que conecta esta zona del Aljarafe con el centro de la Aglomeración Urbana de Sevilla. Las buenas condiciones de accesibilidad desde el transporte público favorecen la creación de una oferta de suelo residencial con potencialidad metropolitana.</p> <p>- Los terrenos se sitúan al noroeste del núcleo urbano y cierran la ciudad consolidada frente a la futura variante de Benacazón (A-473) que enlaza directamente con la A-49.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El uso global de los terrenos será el residencial con una capacidad aproximada para 400 viviendas, de las cuales al menos el 60% serán protegidas.</p> <p>- 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 la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.</p> <p>- La ordenación deberá favorecer el tránsito peatonal hasta la estación de cercanías.</p>	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN

R7. Residencial Arco Oeste

MUNICIPIO

Bormujos

SUPERFICIE

44 hectáreas

PLANEAMIENTO

PGOU 1994. Suelo no urbanizable

TIPO DE ÁREA

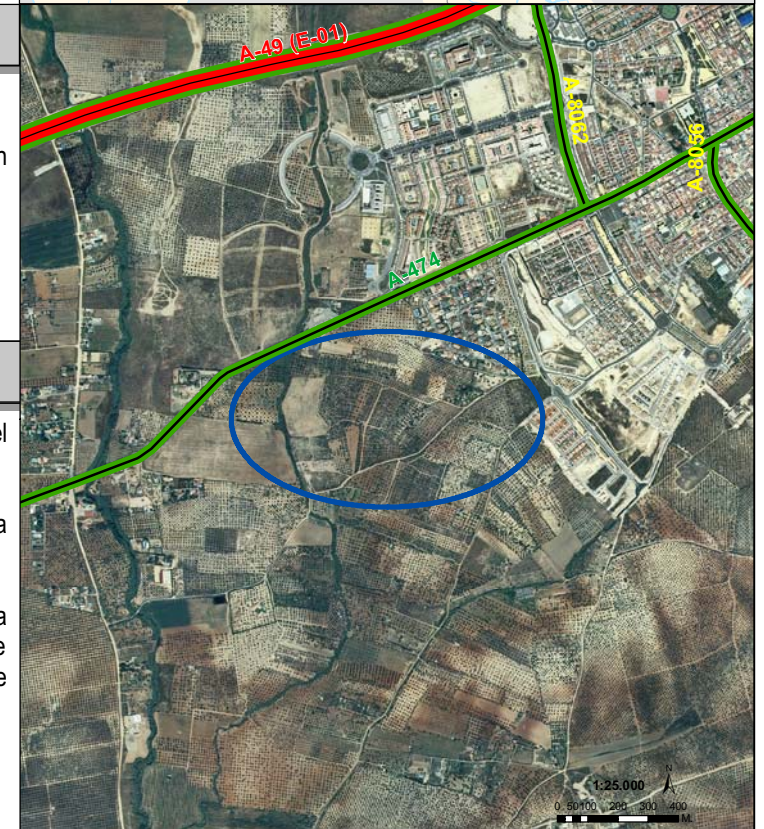
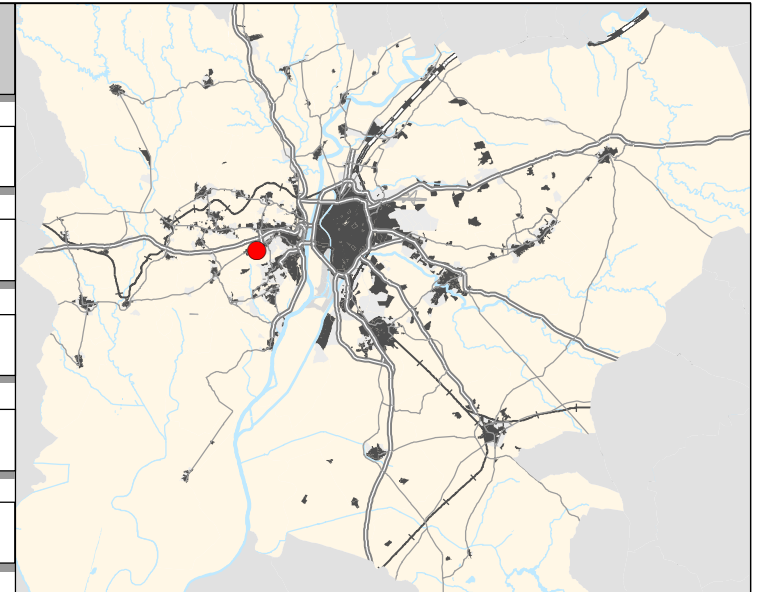
Residencial

JUSTIFICACIÓN

- Creación de una oferta de suelo residencial mayoritariamente destinada a vivienda protegida en la zona central del Aljarafe.
- Los terrenos están situados al oeste del núcleo urbano consolidado, apoyados en la carretera A-474, y ocupan una posición relevante en la estructura urbanística resultante de los nuevos crecimientos propuestos por el municipio.

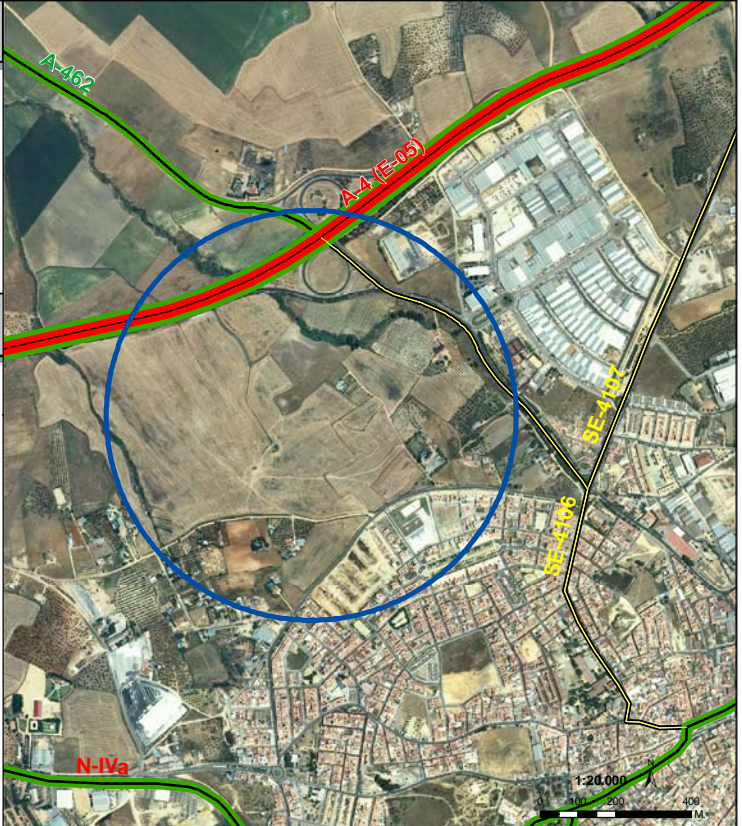
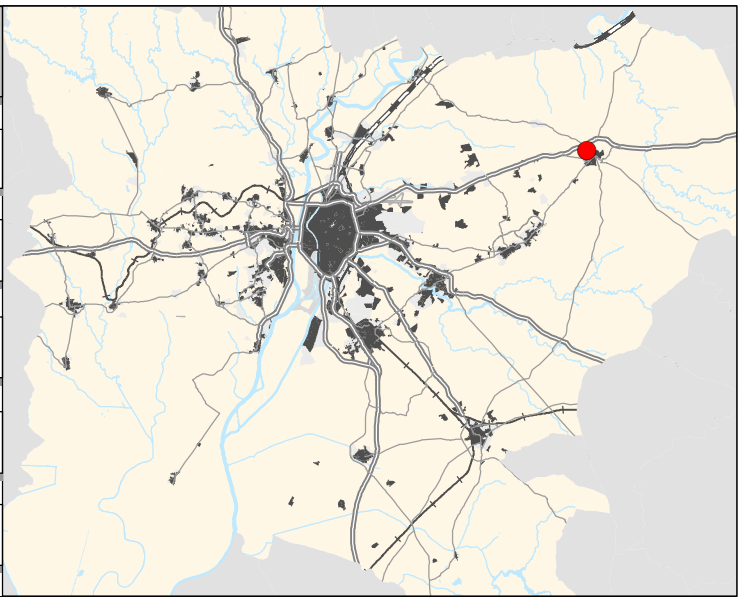
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El uso global de los terrenos será el residencial con una capacidad aproximada para 1800 viviendas, de las cuales al menos el 60% serán protegidas.
- 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 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.
- La ordenación incorporará el arroyo Sequillo al sistema de Espacios Libres.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R8. Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Carmona
SUPERFICIE	30 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1984. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
<p>En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, dotados de buena accesibilidad desde la A-4 y vinculados al desarrollo de nuevos suelos productivos (Parque Empresarial Autovía E9).</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El planeamiento general delimitará con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1200 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70 % serán viviendas protegidas.</p> <p>- 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. Así mismo, la ordenación incorporará las determinaciones para la protección del viario (Zona de Cautela) establecida por este Plan.</p> <p>- 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.</p> <p>- La ordenación del Área incorporará la red de drenaje existente al sistema de Espacios Libres y establecerá medidas para la protección de la vegetación de ribera existente.</p>	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN

R9. Zona de Oportunidad Residencial

MUNICIPIO

Coria del Río

SUPERFICIE

20 hectáreas

PLANEAMIENTO

Normas Subsidiarias. 2001. Suelo no urbanizable.

TIPO DE ÁREA

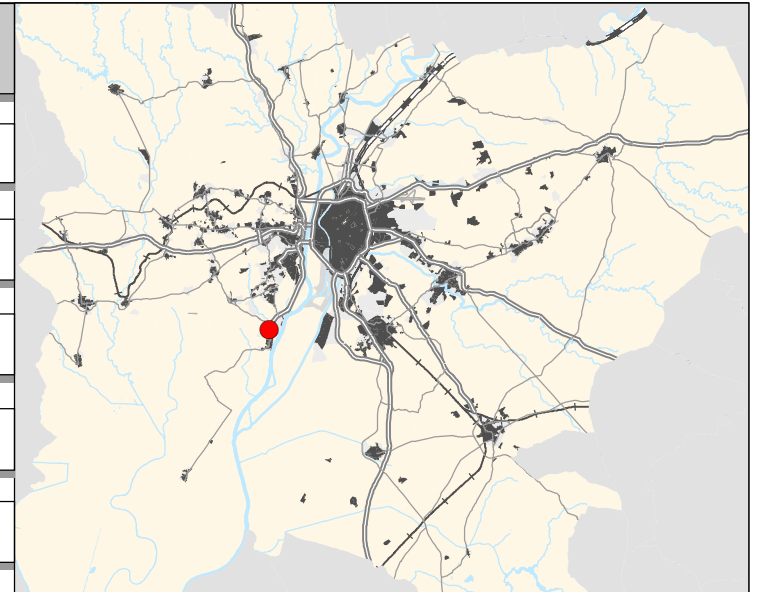
Residencial.

JUSTIFICACIÓN

En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, para absorber la potencial demanda derivada de la ejecución de nuevos suelos productivos, y favorecidos por una buena accesibilidad desde el viario supramunicipal.

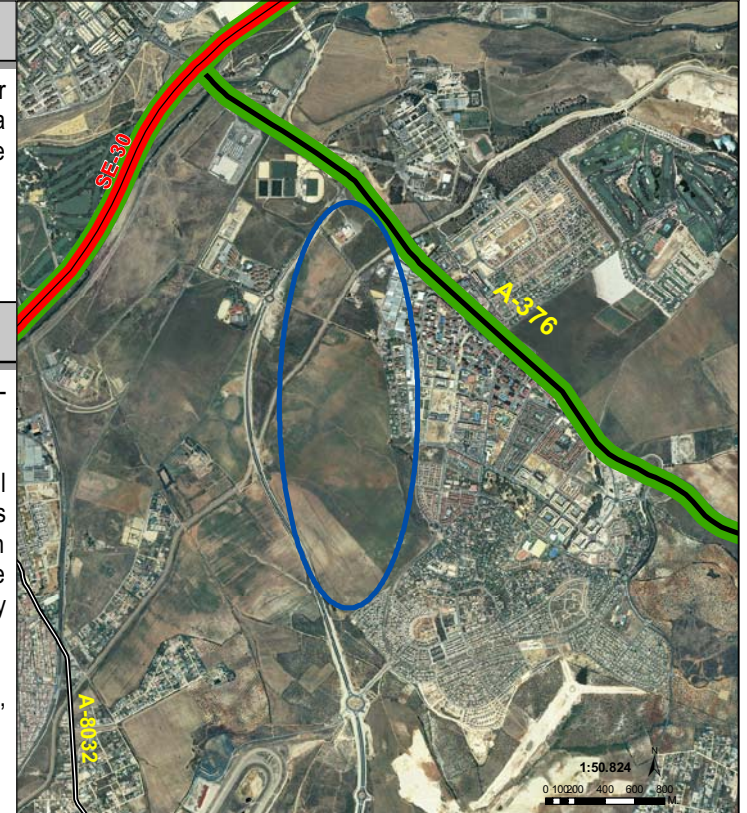
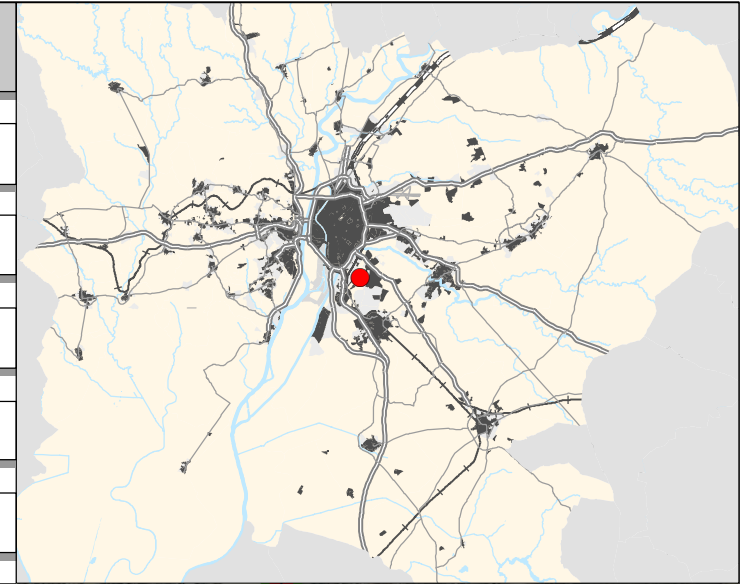
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento general delimitará con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.000 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70 % serán viviendas protegidas.
- 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 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.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R10. Residencial Dos Hermanas
MUNICIPIO	Dos Hermanas
SUPERFICIE	197 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2002. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
<p>El sector de Entrenúcleos constituye la zona de crecimiento natural del municipio de Dos Hermanas, con el objetivo de conectar físicamente el núcleo cabecera con los desarrollos urbanos de la zona de Quintos. Como reserva de suelo, se plantea la conveniencia de asignar un uso residencial a la zona colindante con Villanueva del Pítamo, dada su posición de charnerla entre los sectores urbanos de Dos Hermanas y los de Sevilla.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 12.000 viviendas, de las cuales el 60-70 % serán protegidas y deberá incorporar otros usos urbanos compatibles.</p> <p>- El área se desarrollará por fases para facilitar su gestión en el contexto temporal de la estrategia de desarrollo urbano del municipio. La ordenación de detalle debe prever la accesibilidad a través del transporte público. El sistema de espacios libres debe integrar las haciendas de Valero y Villanueva del Pítamo y el Molino de los Ángeles. El borde sur debe asegurar la conexión con el parque del hipódromo y con el parque metropolitano del Arroyo Culebras. El Canal de los Presos debe también integrarse con una banda de protección. El borde occidental debe prever la integración con el área de centralidad para equipamientos y dotaciones metropolitanas.</p> <p>- El planeamiento general 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.</p>	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN

R11. Residencial en Gerena.

MUNICIPIO

Gerena

SUPERFICIE

28 hectáreas

PLANEAMIENTO

NN.SS. 1993. Suelo no urbanizable

TIPO DE ÁREA

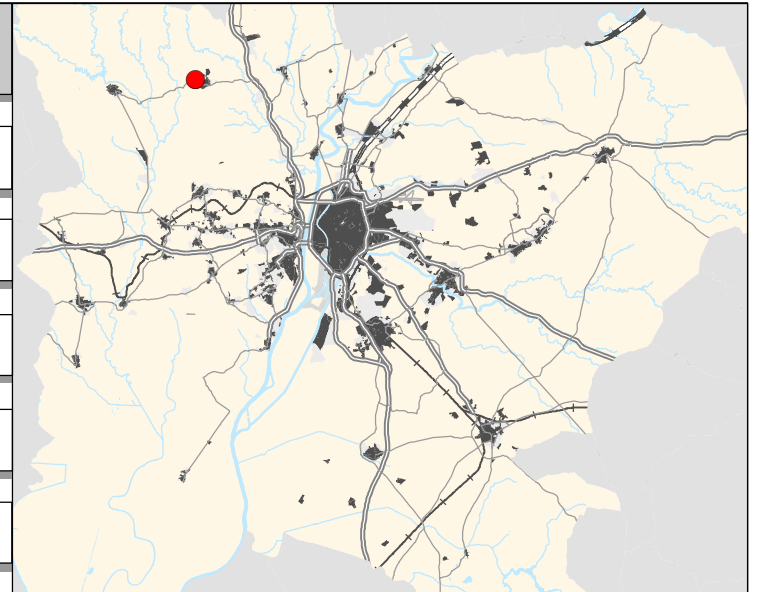
Residencial

JUSTIFICACIÓN

- Los terrenos se sitúan en el Oeste del núcleo urbano de Gerena, apoyados en la carretera A-477, zona de crecimiento natural del núcleo.
- Se busca crear una bolsa de suelo destinada mayoritariamente a viviendas protegidas integrada en el núcleo urbano y, a la vez, bien relacionada con la red de comunicaciones territoriales.

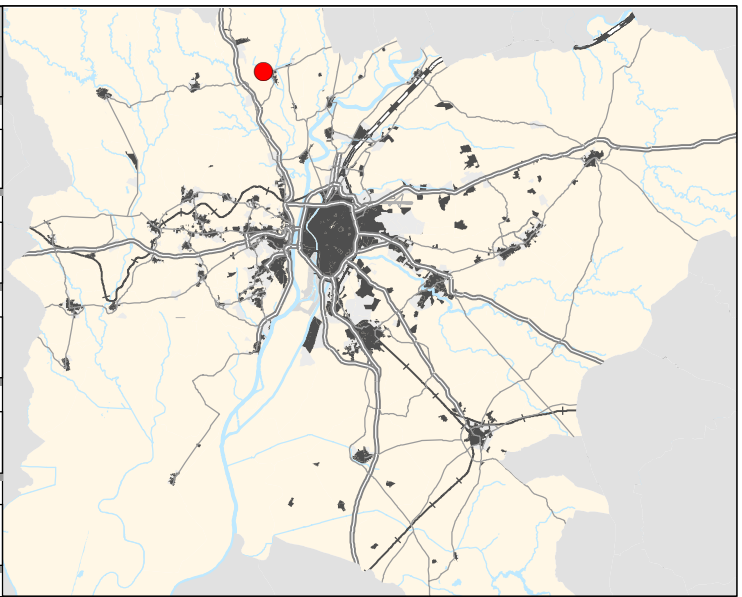
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El uso global de los terrenos será el residencial con una capacidad aproximada para 700 viviendas, de las cuales al menos el 60% serán protegidas.
- 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.
- Se garantizará la integración paisajística de la nueva área residencial con respecto a la carretera A-477.
- 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.



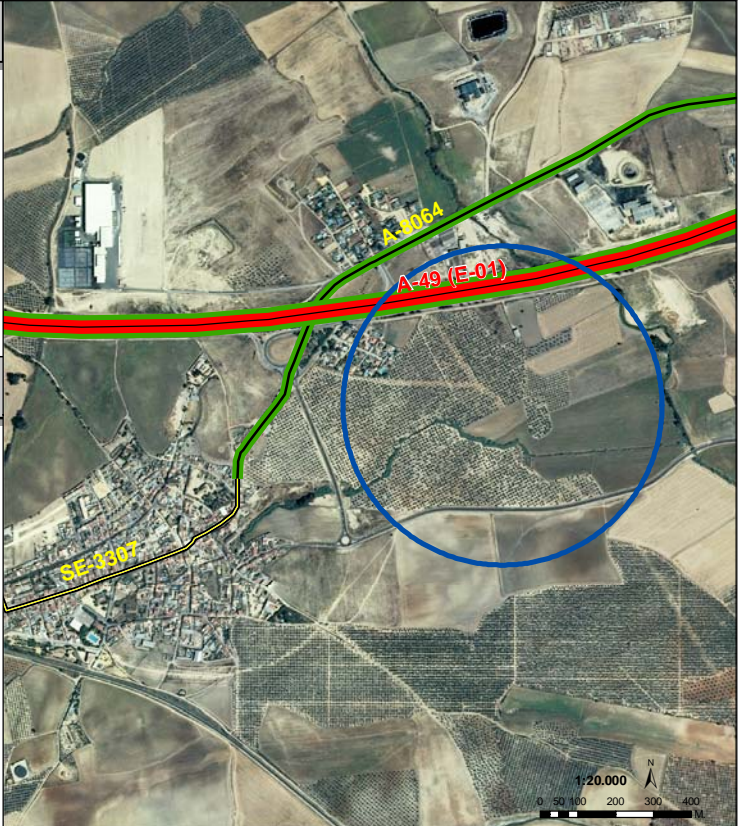
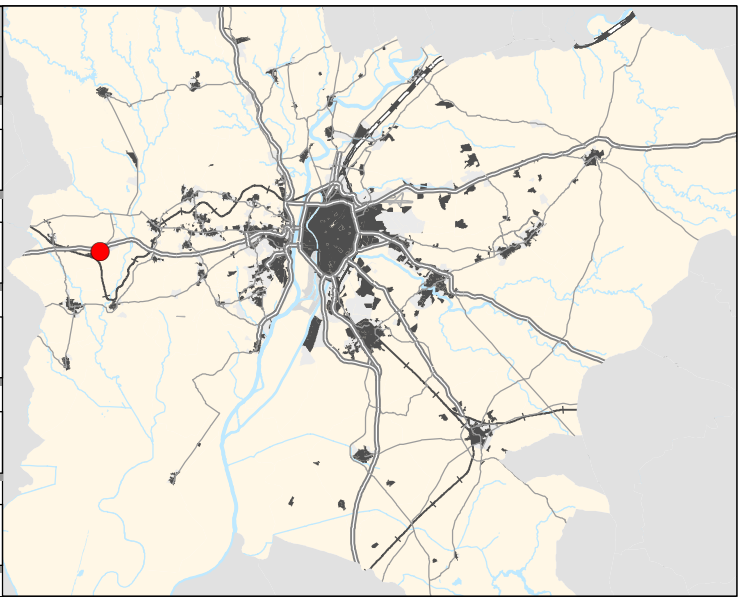
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R12. El Molinillo
MUNICIPIO	Guillena
SUPERFICIE	32 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
<p>El sector norte de la aglomeración urbana está conociendo un fuerte crecimiento de los suelos productivos, lo que requiere un desarrollo residencial proporcional a fin de evitar desplazamientos innecesarios y acercarse al modelo de ciudad multifuncional. La zona oriental de Guillena en el sector del Molinillo cumple estas condiciones de proximidad a los parques empresariales de la N-630 y a la autovía A-66.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 1.250 viviendas, de las cuales el 60-70% serán protegidas.- 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 arroyo Galapagar debe constituir el principal recurso para la estructuración del sistema de espacios libres.- El borde oriental debe asegurar la permeabilidad con las actuales tramas urbanas del núcleo de Guillena, sirviendo para la localización de equipamientos al servicio tanto del nuevo sector como del resto del núcleo urbano.	



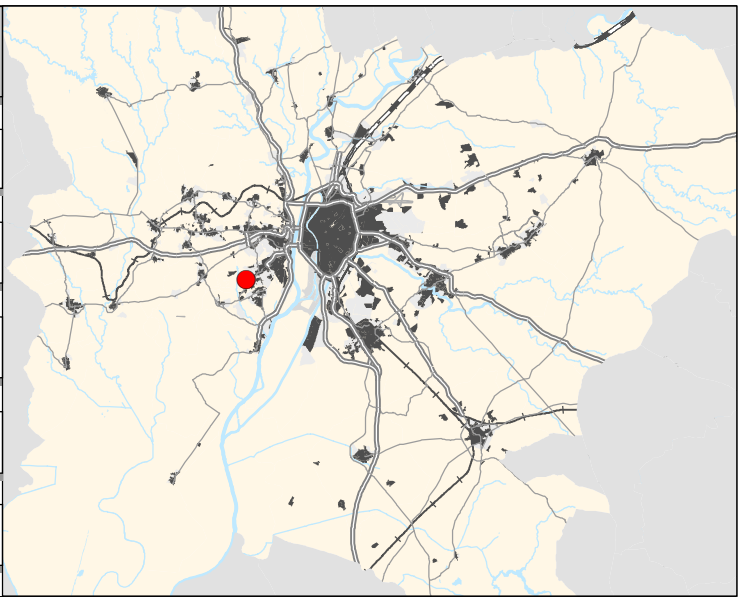
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R13 Residencial Huévar
MUNICIPIO	Huévar del Aljarafe
SUPERFICIE	20 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1996. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
<p>En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, para absorber la potencial demanda derivada de la ejecución de nuevos suelos productivos.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>-La ordenación de detalle deberá prever una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 500 viviendas, con un 60-70% de viviendas protegidas.</p> <p>- El desarrollo del Área de oportunidad quedará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del Área de Oportunidad del Parque Empresarial (E14) y a la mejora del acceso desde la A-49.</p> <p>- 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.</p> <p>- La ordenación del Área incorporará las determinaciones para la protección del viario de alta capacidad (zona de cautela) establecidas por este Plan e integrará en el Sistemas de Espacios Libres la red de drenaje existente.</p>	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R14. Residencial Mairena
MUNICIPIO	Mairena del Aljarafe
SUPERFICIE	32 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2003. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
<p>En este sector de la aglomeración urbana se hace necesaria una oferta de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, favorecidos por una buena accesibilidad desde el sistema de transporte público.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El planeamiento general delimitará con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.200 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60-70 % serán viviendas protegidas.- 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.- La ordenación prestará especial atención al Parque del Porzuna y contribuirá, mediante la distribución espacial de edificaciones y volúmenes a reforzar la imagen y funciones del citado parque y del espacio de protección territorial del escarpe del Aljarafe.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN

R15. Residencial Los Palacios.

MUNICIPIO

Los Palacios y Villafranca

SUPERFICIE

45 hectáreas.

PLANEAMIENTO

PGOU 2008. Suelo no urbanizable y suelo urbanizable.

TIPO DE ÁREA

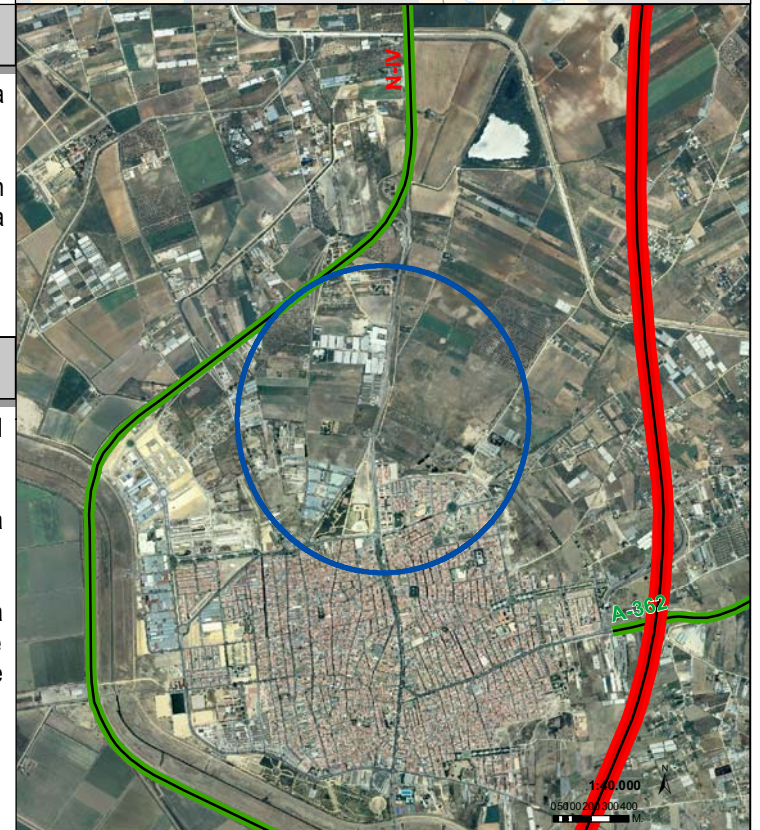
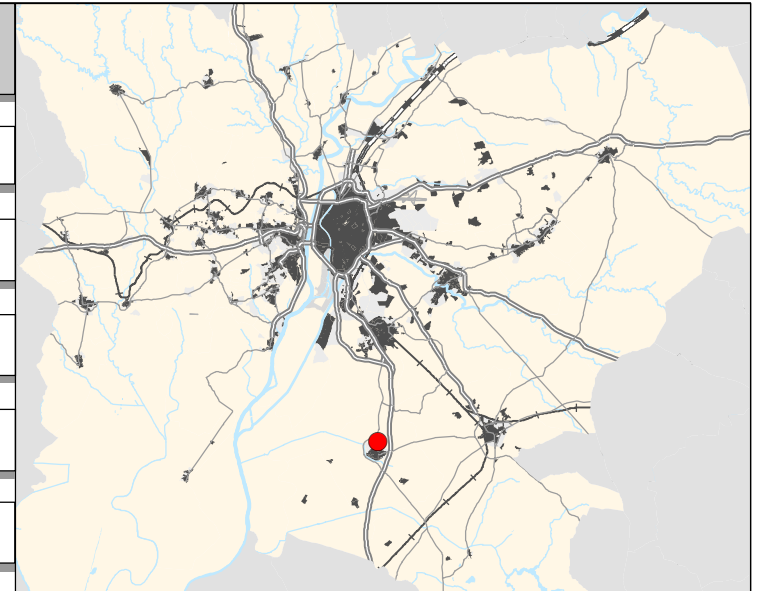
Residencial

JUSTIFICACIÓN

- Los terrenos se sitúan al norte y al este del núcleo de Los Palacios y Villafranca. Su clasificación permite avanzar en la consecución del modelo territorial propuesto en el nuevo PGOU, que se ajusta al modelo de ciudad compacta, en un doble sentido:
 - Se completa la estructura urbana propuesta por el Plan General.
 - Se crea una oferta residencial complementaria a la municipal próxima a las dos grandes áreas productivas con vocación metropolitana clasificadas por el PGOU de 2.008, que permite disminuir el número de desplazamientos intermunicipales y la consolidación del modelo de ciudad multifuncional.

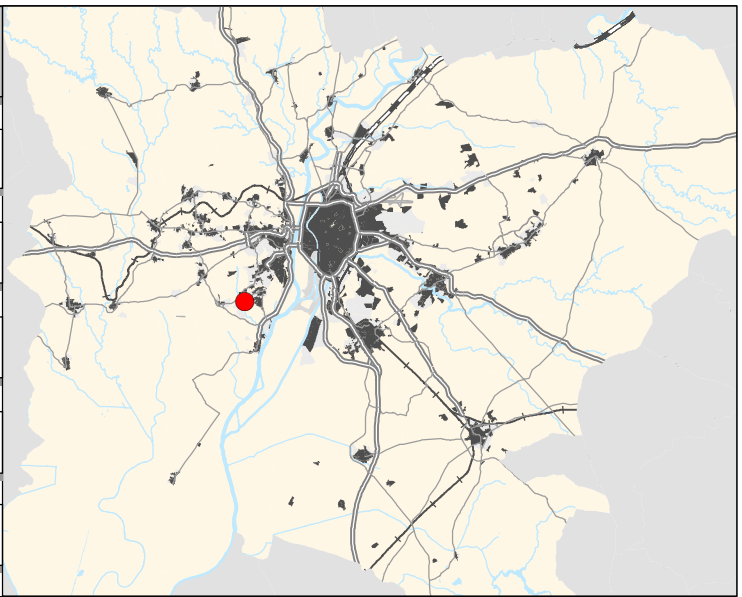
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El uso global de los terrenos será el residencial con una capacidad aproximada para 1.500 viviendas, de las cuales al menos el 60% serán protegidas.
- 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 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.
- La ordenación considerará e incorporará la Zona de Cautela establecida por este Plan para el viario de gran capacidad.



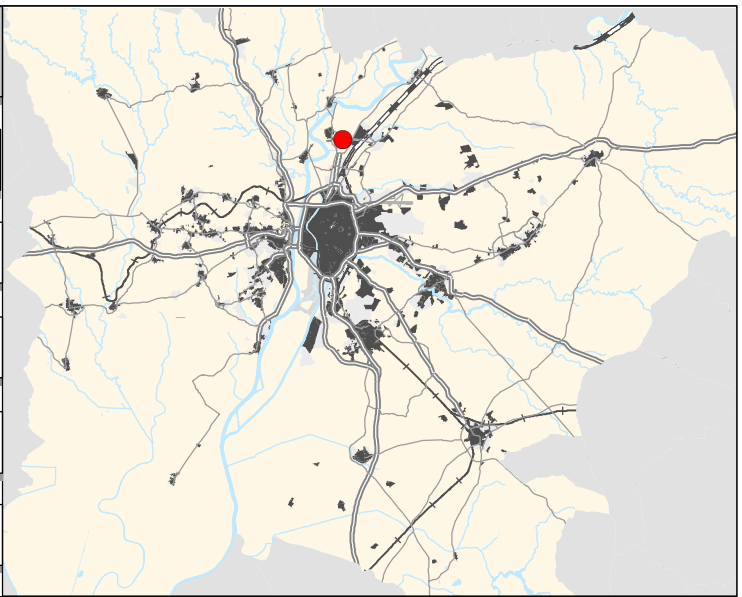
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R16. Residencial Palomares
MUNICIPIO	Palomares del Río
SUPERFICIE	45 hectáreas.
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2000. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El planeamiento general delimitará con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.000 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70 % serán viviendas protegidas.- 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.- La ordenación del Área prestará especial atención a la zona próxima al Parque del Ríopudio y contribuirá, mediante la ubicación de los espacios libres del sector, la ordenación volumétrica y la distribución de edificaciones a reforzar la imagen y funciones del citado parque.- Asimismo, la ordenación deberá prever la reserva de suelo para la plataforma de transporte público, prevista en este Plan.	



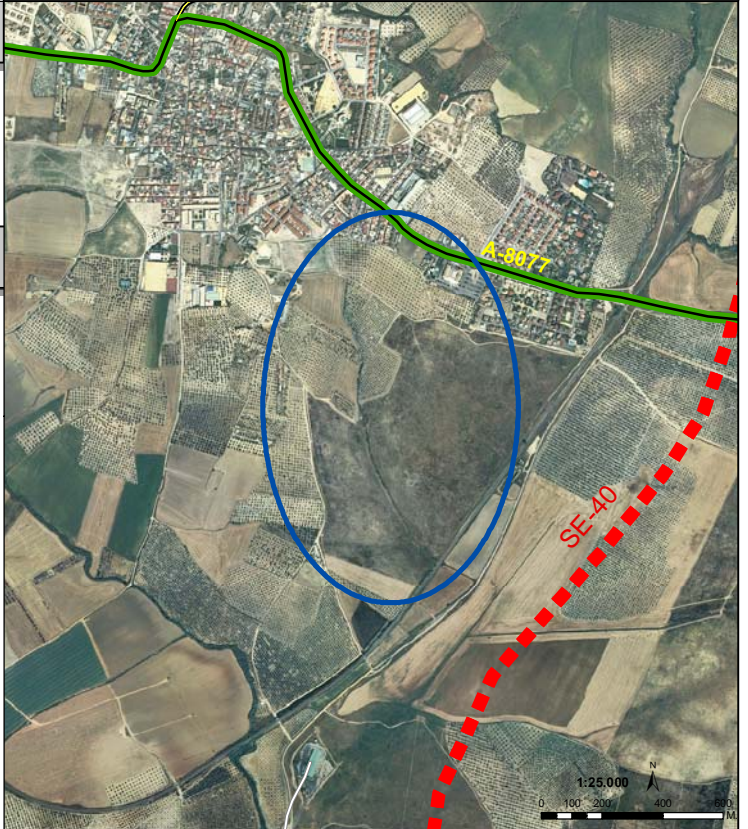
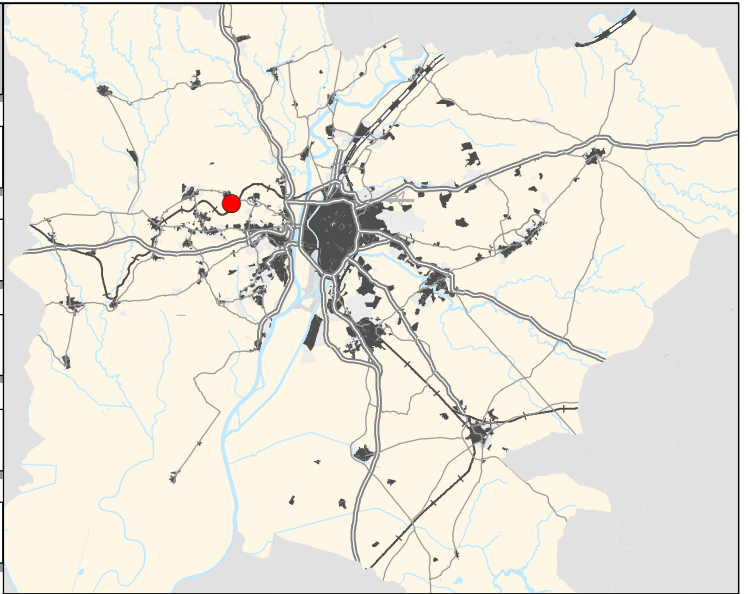
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R17. Pago de Enmedio
MUNICIPIO	La Rinconada
SUPERFICIE	135 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2007. Suelo urbanizable no sectorizado y suelo urbanizable sectorizado.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
<p>La conexión física entre los dos núcleos urbanos del municipio de La Rinconada, el núcleo cabecera y San José, se plantea como una operación de construcción de nueva ciudad con todas las dotaciones e infraestructuras necesarias para su conversión en uno de los ejes de crecimiento metropolitano. El nuevo Acceso Norte, que incluye una plataforma reservada para transporte público, asegura una buena accesibilidad, en conexión con la SE-40.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 4.500 viviendas, de las cuales el 60 % serán protegidas.- La definición de usos complementarios debe permitir el desarrollo de actividades terciarias y de servicios, creando un área urbana compleja y multifuncional. Los equipamientos y dotaciones deben incluirse desde las primeras fases de la edificación.- El sistema general de espacios libres debe incorporar la Zona de Cautela del Acceso Norte y el cauce del arroyo Almonázar y su entorno.- La ordenación establecerá las condiciones para la implantación de equipamientos y dotaciones metropolitanas vinculadas a la consideración del sector como Área de Centralidad.- Asimismo, la ordenación deberá prever la reserva de suelo para la plataforma de transporte público, prevista en este Plan.	



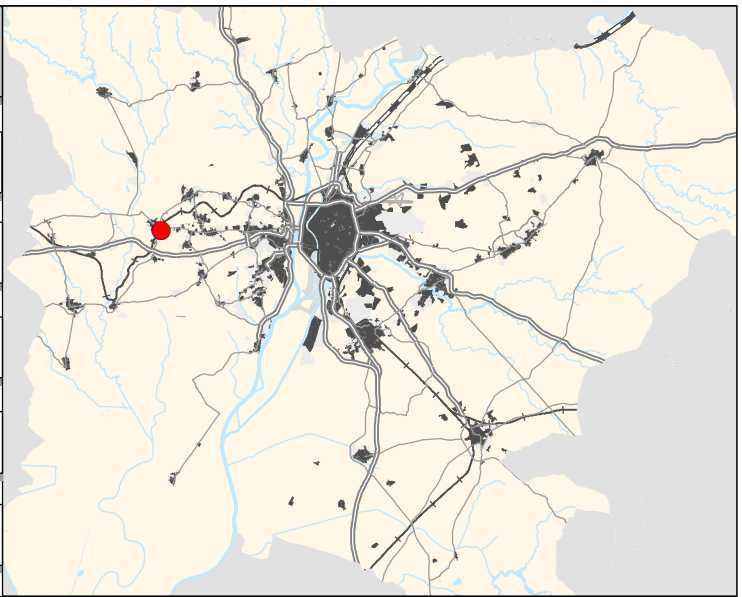
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R18. Tierras Blancas
MUNICIPIO	Salteras
SUPERFICIE	36 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1998. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
<p>El sector sur del núcleo urbano de Salteras adquirirá una alta centralidad derivada de la localización de un intercambiador que conecte la estación de cercanías ferroviarias prevista con el tranvía del Aljarafe en la zona de Espaldavacas, además de la variante de la A-8077 y un nudo de conexión de la circunvalación SE-40. Estas nuevas infraestructuras de transporte hacen factible el desarrollo de un sector residencial en el extremo sureste del núcleo.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 1200 viviendas, de las cuales el 60-70% serán protegidas. - Debe preverse la reserva de suelos con buena accesibilidad para la posible localización de equipamientos de escala metropolitana. - 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. - La ordenación del borde norte debe asegurar la integración y permeabilidad desde el actual tejido urbano y la localización de servicios que complementen la oferta existente. - 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. - La ordenación deberá incorporar la red de drenaje existente y la zona de afecciones de la vía férrea al sistema de espacios libres. Asimismo, la ordenación deberá considerar e incorporar la Zona de Cautela establecida por este Plan para el viario de gran capacidad. - La ordenación del Área prestará especial atención a la zona próxima al Parque del Ríopudio y contribuirá, mediante la ubicación de los espacios libres del sector, la ordenación volumétrica y la distribución de edificaciones a reforzar la imagen y funciones del citado parque. 	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R19. Residencial Sanlúcar
MUNICIPIO	Sanlúcar la Mayor
SUPERFICIE	20 hectáreas.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1982. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El planeamiento general delimitará con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 800 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70 % serán viviendas protegidas.- 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 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.- La ordenación deberá incorporar el nuevo trazado previsto para la A-8077 y su conexión con la A-8076.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN

R20. Cortijo del Cuarto

MUNICIPIO

Sevilla / Dos Hermanas

SUPERFICIE

155 hectáreas

PLANEAMIENTO

PGOU Sevilla 2006 / PGOU Dos Hermanas 2002. Suelo urbanizable programado.

TIPO DE ÁREA

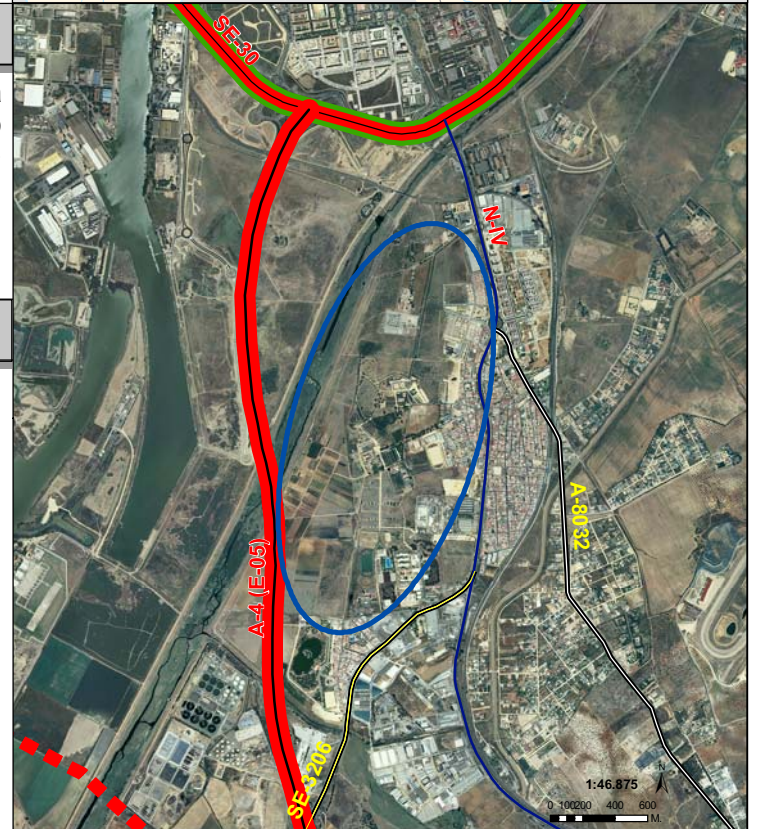
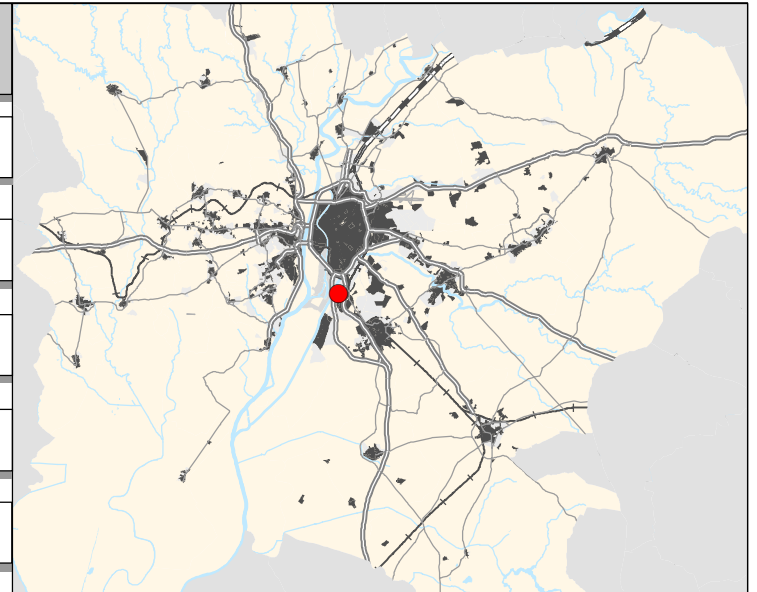
Residencial.

JUSTIFICACIÓN

Las estrategias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para la reestructuración de la zona sur del municipio de Sevilla se basa en los desarrollos residenciales en torno al cauce del río Guadaíra. La zona de Cortijo del Cuarto permitirá renovar el tejido social de esta zona y dotar de servicios al barrio contiguo de Bellavista. Su accesibilidad queda garantizada por la variante de la A-4 y la prolongación de la Avenida de la Raza.

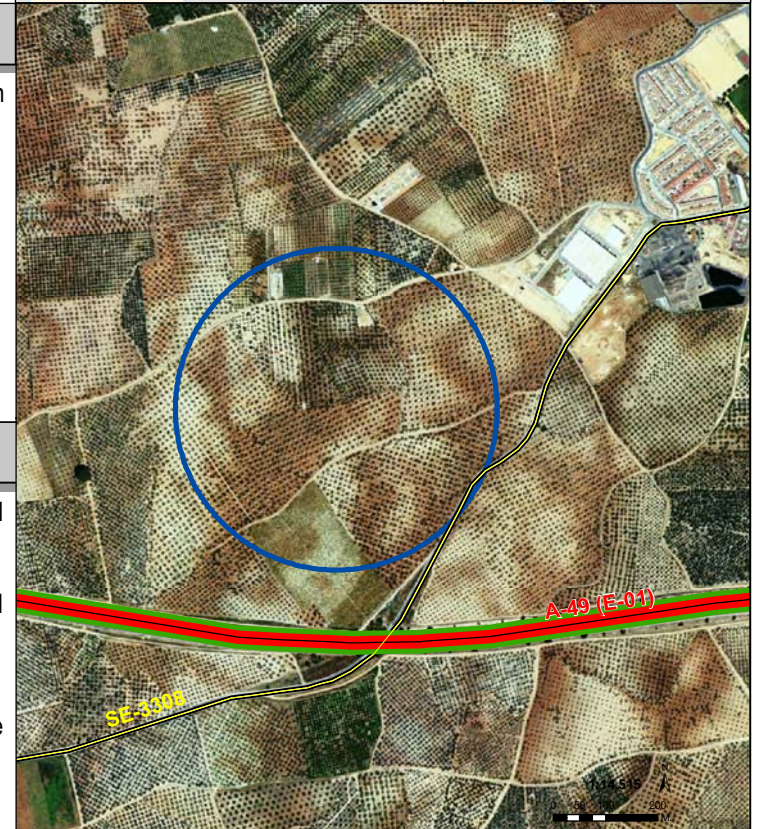
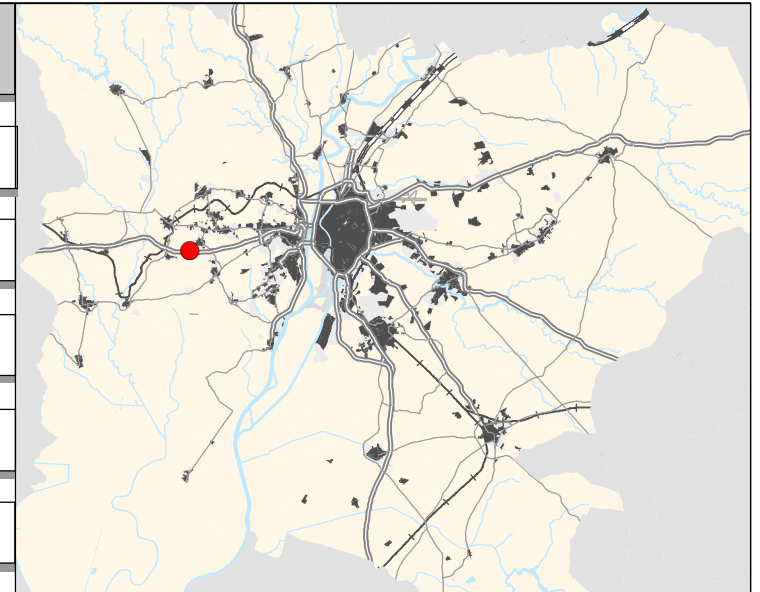
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 6000 viviendas, de las cuales, al menos el 50% serán protegidas.
- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento de Sevilla y Dos Hermanas.
- El diseño del sistema de espacios libres debe incorporar un nuevo parque urbano en el entorno de le Ermita de Valme y pasillos verdes que aseguren la accesibilidad a las márgenes del Guadaíra. Igualmente los espacios libres deben integrar la zona de reserva arqueológica del yacimiento Cortijo de Cuarto.
- El borde oriental debe asegurar la integración con las zonas urbanas ya existentes de Bellavista. El viario estructurante de la actuación deberá incluir el trazado de una plataforma reservada para el transporte público.
- La ordenación deberá considerar e incorporar la zona de cautela establecida por este Plan para el viario de gran capacidad.



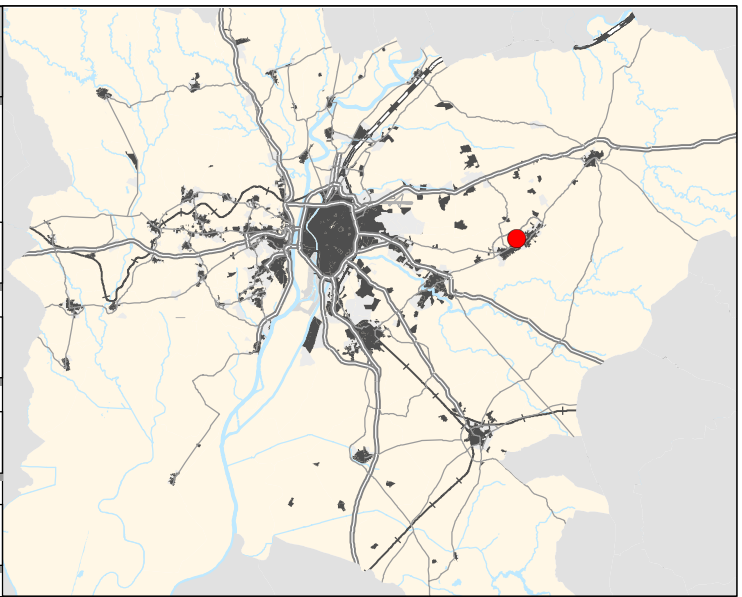
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R21. Sector San Cristobal.
MUNICIPIO	Umbrete
SUPERFICIE	34 hectáreas.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2000. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
<p>El crecimiento residencial del núcleo urbano de Umbrete se plantea en dirección suroeste para asegurar la multifuncionalidad en conexión con el futuro Parque Empresarial del Aljarafe.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximadamente de 1.000 viviendas, de las cuales el 60-70 % serán protegidas.</p> <p>- El desarrollo del Área de Oportunidad quedará condicionada al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del Parque Empresarial del Aljarafe (E23)</p> <p>- Así mismo, el desarrollo estará condicionado a la resolución del acceso desde la A-49, de manera que no sea necesaria la travesía de los núcleos urbanos de Umbrete y/o Benacazón; a la prolongación de la plataforma reservada para el transporte público de la A-49, y a la mejora de la conexión de las dos márgenes del citado viario de conexión exterior, a través de la SE-3308.</p>	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R22. Residencial Mairena - El Viso
MUNICIPIO	Mairena del Alcor y El Viso del Alcor.
SUPERFICIE	20 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1994 (Mairena del Alcor). NN.SS. 2000 (El Viso del Alcor). Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN	
<p>En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, para absorber la potencial demanda derivada de la ejecución del Área de Oportunidad Parque Empresarial Mairena-El Viso (E15)</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - El área se deberá desarrollar mediante un Plan de Ordenación Intermunicipal, que deberá delimitar con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.000 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70% serán viviendas protegidas. - El planeamiento general sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de las ciudades, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada. - El planeamiento general 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. - La ordenación detallada de la actuación deberá contemplar la integración de una plataforma reservada para transporte público. 	



AAOO TERCIARIAS

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN TS1. Centro Comercial y de Ocio Alcalá Sur

MUNICIPIO Alcalá de Guadaira

SUPERFICIE 30 hectáreas

PLANEAMIENTO PGOU 1994. Suelo no urbanizable.

TIPO DE ÁREA Terciaria

JUSTIFICACIÓN

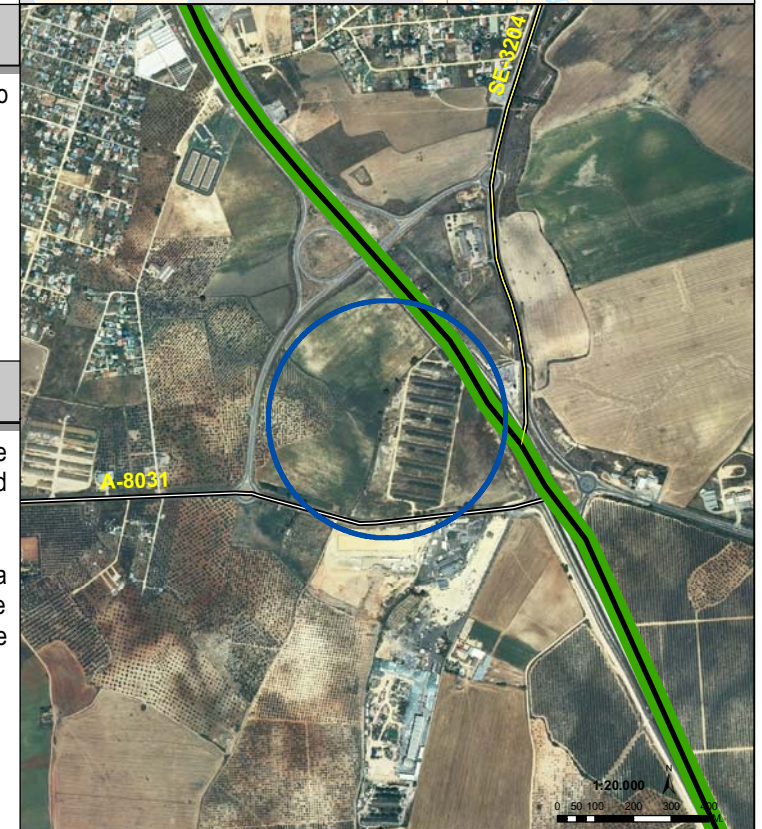
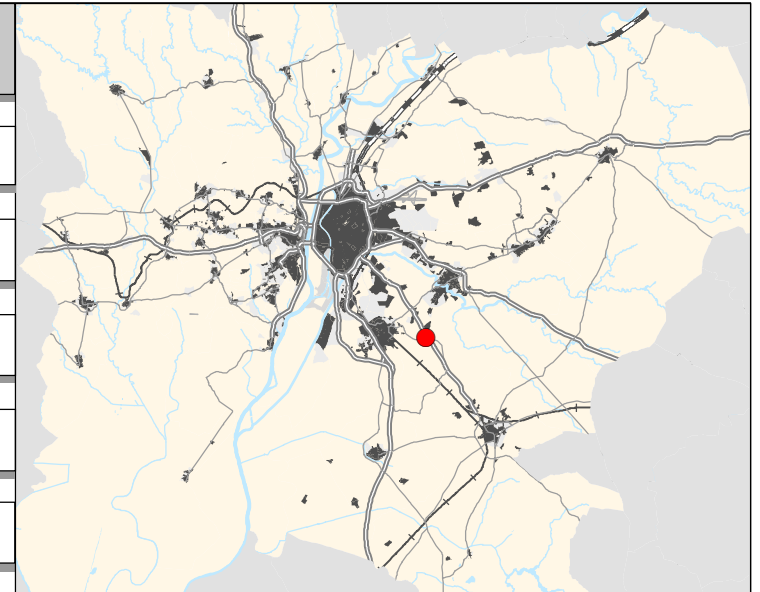
- La inserción de un centro de ocio y actividades económicas en una zona de uso dominante residencial equilibraría el modelo funcional de este sector de la Aglomeración que actualmente concentra las actividades económicas en el corredor de la A-92.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global terciario, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizado que garanticen la implantación de un conjunto de actividades vinculadas al turismo y al ocio temático, huyendo de la posibilidad simplificadoras de una gran superficie comercial.

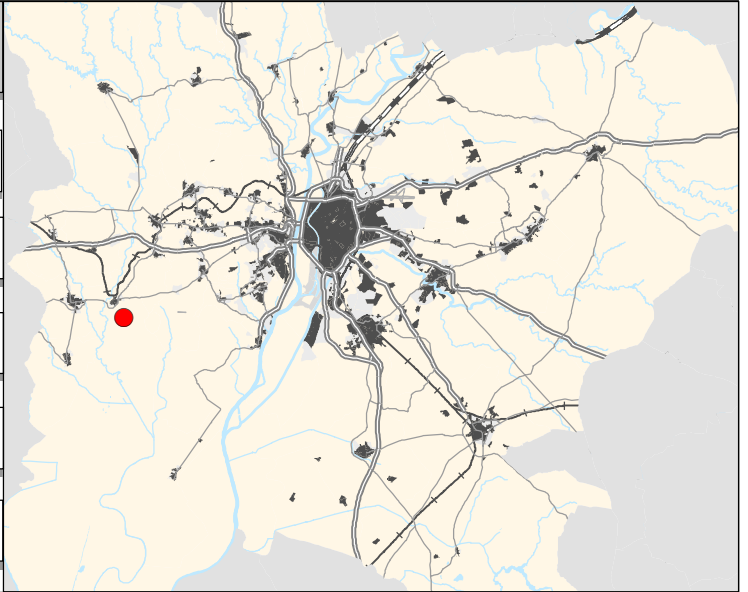
- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos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

- Asimismo, la ordenación integrará las determinaciones sobre protección del viario (Zona de Cautela) establecidas en este Plan.



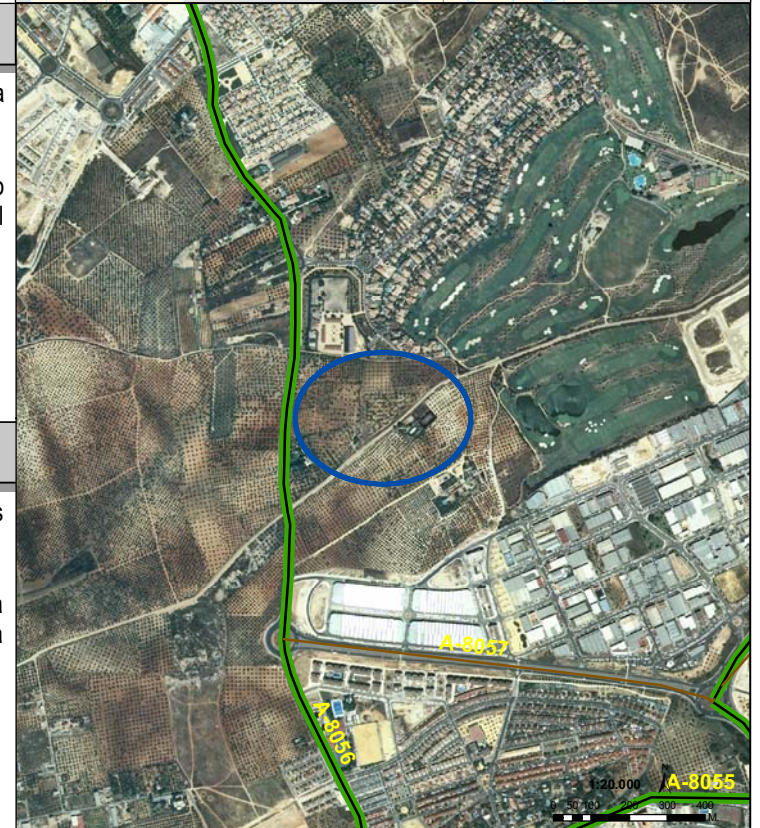
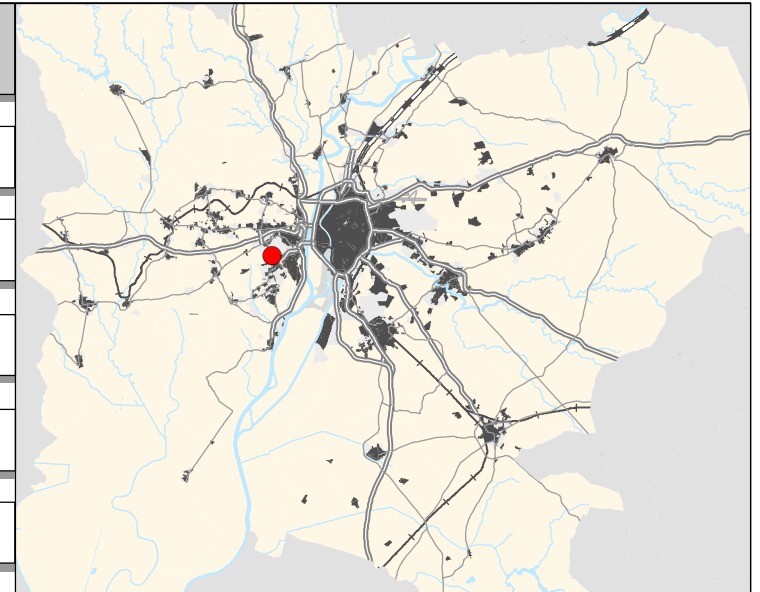
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	TS2. Area Deportiva Turística “Las Minas”
MUNICIPIO	Aznalcázar
SUPERFICIE	117 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 1990. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Terciaria
JUSTIFICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - Creación de una oferta de suelo destinada a la implantación de un campo de golf ampliando y mejorando las instalaciones existentes. - Los terrenos están situados al suroeste del núcleo urbano, se apoyan en la carretera SE-3305 y son colindantes con la urbanización residencial “Las Minas” que tienen asociado un campo de golf de nueve hoyos. - El campo de golf deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos, técnicos y ambientales establecidos por las normas sectoriales de aplicación. 	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - El planeamiento general asignará a los terrenos los usos globales turístico y residencial con una capacidad máxima de 900 viviendas. - El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice su adecuada inserción en la estructura urbanística existente, condicionando la actuación a la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con el resto de los suelos urbanos. - 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 del Área de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. - La ordenación del Área respetará las masas forestales existentes y prestará especial atención a la zona limítrofe al espacio forestal de los Pinares de Puebla y Aznalcázar, perteneciente a la Red Natura 2000, y contribuirá, mediante la ubicación de los espacios libres del sector, la ordenación volumétrica y la distribución de edificaciones, a reforzar la imagen y funciones del citado espacio, y a conformar una franja de amortiguación respecto al mismo. 	



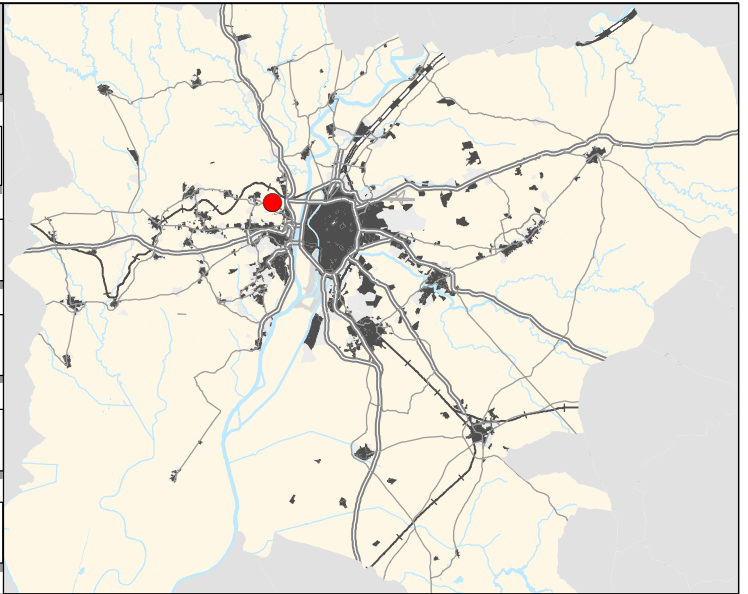
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	TS3. Area de Servicios Culturales y Empresariales
MUNICIPIO	Bormujos
SUPERFICIE	10 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 1994. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Terciaria
JUSTIFICACIÓN	
<p>- Creación de una oferta de suelo destinada específicamente a la implantación de entidades públicas y privadas que fomenten la investigación y difusión de actividades y servicios culturales.</p> <p>- Los terrenos están situados entre los núcleos urbanos de Bormujos y Mairena y se apoyan en el viario que lo atraviesa en sentido sur-norte y enlaza con la autovía A-49. La plataforma reservada para transporte público prevista en este Plan de acuerdo con el PTM de Sevilla, dota al sector de una buena accesibilidad en el marco de la Aglomeración Urbana de Sevilla</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El uso global de los terrenos será terciario restringiendo los usos pormenorizados a actividades empresariales y dotacionales relacionadas con la difusión y fomento de los recursos culturales.</p> <p>- El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice su adecuada inserción en la estructura urbanística del núcleo, condicionándose la actuación a la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.</p>	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	TS4. Complejo hotelero
MUNICIPIO	Castilleja de Guzmán
SUPERFICIE	5 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1990. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Terciaria
JUSTIFICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El entorno de Castilleja de Guzmán ofrece unos valores paisajísticos susceptibles de ser aprovechados mediante una implantación singular de carácter hotelero.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- El planeamiento general municipal deberá ordenar la zona con especial atención a su integración en la trama urbana y el entorno paisajístico-cultural del escarpe oriental del Aljarafe y el de los Jardines de Forestier (Bien de Interés Cultural).- El planeamiento general municipal, en el marco del uso global terciario, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que posibilite la implantación de usos hoteleros y servicios complementarios.- La ordenación integrará en el sistema de espacios libres la red de drenaje existente, con el objeto de mejorar la calidad paisajística y de garantizar la capacidad de evacuación del mismo minimizando su contribución a los caudales de avenidas.- La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.	



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.

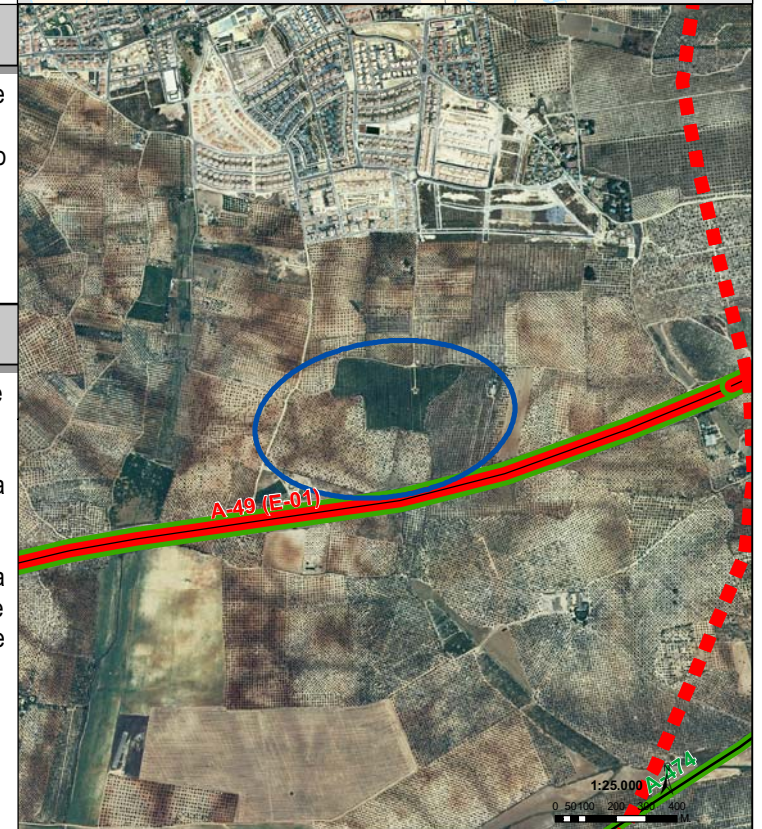
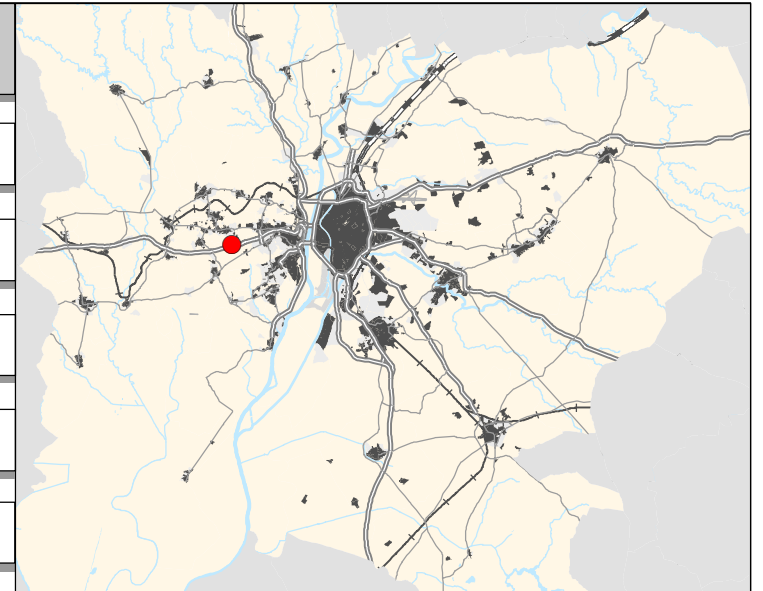
JUSTIFICACIÓN

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.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El uso global de los terrenos será Terciario - Comercial, destinados a la instalación de pequeño y mediano comercio, huyendo de las grandes superficies comerciales.
- 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 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.
- Será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN TS6. Complejo "La Guardia"

MUNICIPIO Puebla del Río

SUPERFICIE 37 hectáreas

PLANEAMIENTO Normas Subsidiarias de 1984. Suelo no urbanizable.

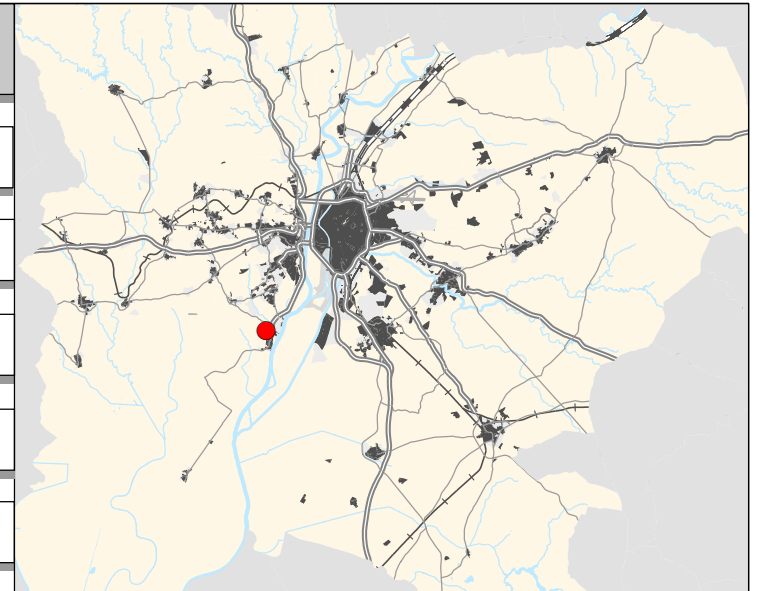
TIPO DE ÁREA Terciario

JUSTIFICACIÓN

El Área se localizará en una excelente ubicación para la implantación de actividades vinculadas a la puesta en valor del frente fluvial del río Guadalquivir.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El Planeamiento General preverá una ordenación de usos dotacionales y de servicios que contribuya a ofrecer una oferta recreativa y de ocio.
- En el marco del estudio para la ordenación de las potencialidades recreativas, turísticas, náuticas y deportivas de la ría del Guadalquivir, propuesto en este Plan, se valorará la viabilidad de la implantación de una instalación nautico-deportiva en este ámbito.
- La actuación, en su caso, deberá contar con el otorgamiento del correspondiente título habilitante, por parte del órgano competente en materia de costas.
- Asimismo, deberá disponer de informe previo favorable del órgano ambiental competente sobre la adecuación de la actuación al espacio incluido como Bajo Guadalquivir (Código ES2026) en la Red Natura 2000.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN TS7. Centro Comercial y de Ocio “La Caridad”

MUNICIPIO La Rinconada

SUPERFICIE 132 hectáreas

PLANEAMIENTO PGOU 2007. Suelo urbanizable no sectorizado.

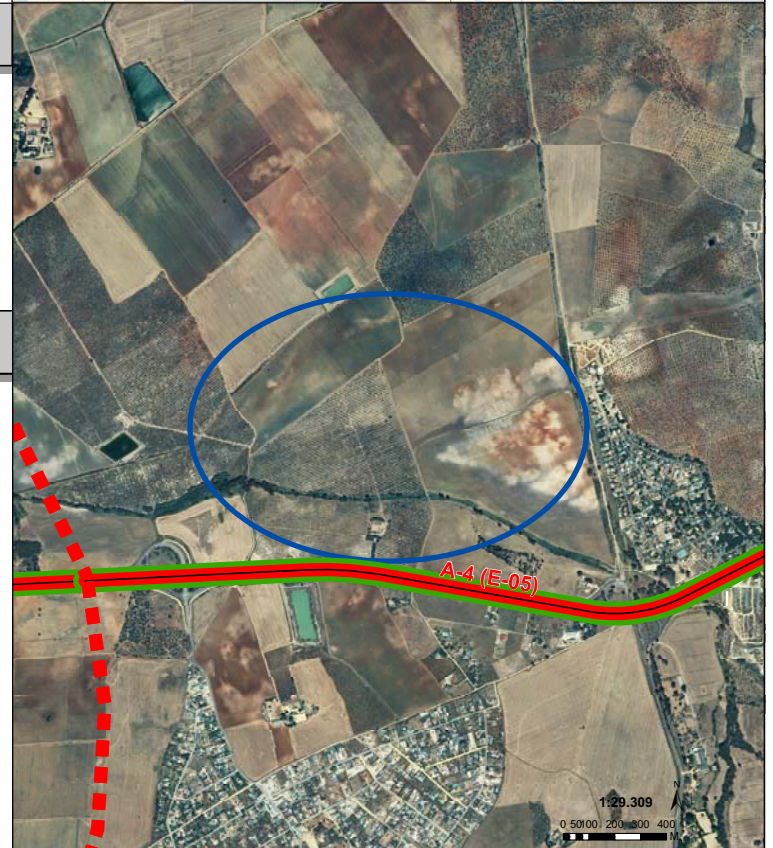
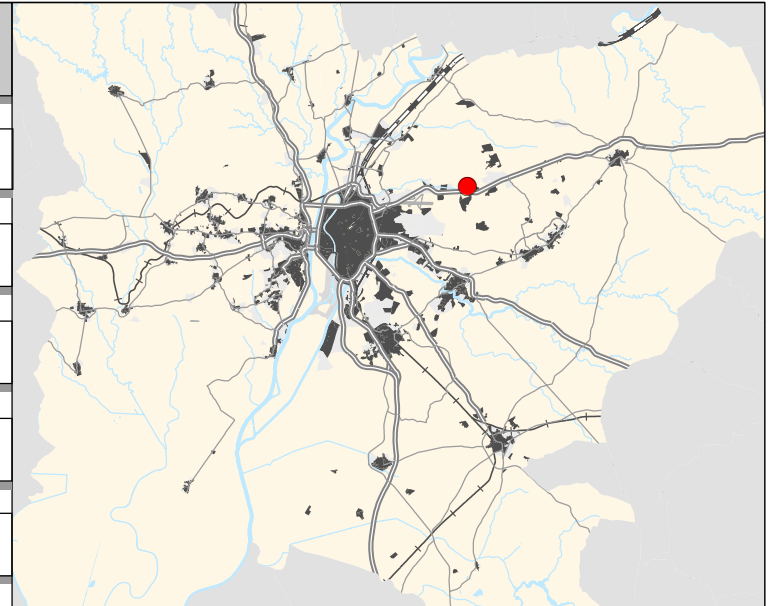
TIPO DE ÁREA Terciaria

JUSTIFICACIÓN

La implantación de un centro de ocio y actividades empresariales al norte de la A-4 y al este de la SE-40 se considera una actuación estratégica en el contexto de la Aglomeración Urbana de Sevilla, dado el desarrollo productivo del sector noreste.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- 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 la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.
- La actuación estará condicionada a la ampliación del tercer carril de la A-4 hasta conectar con los terrenos ordenados, debiendo ejecutarse éste con cargo a los titulares de la actuación con carácter previo a la puesta en marcha de la actividad.
- La ordenación de los terrenos considerará e incorporará la Zona de Cautela de las infraestructuras territoriales en las que se apoya (SE-40 y A-4).
- La ordenación detallada se adecuará a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aeroportuaria y de navegación aérea.
- La ordenación del Área incorporará la red de drenaje existente al sistema de Espacios Libres, con el objeto de conservar la vegetación de ribera, mejorar la calidad paisajística y garantizar la capacidad de evacuación de la misma.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN

TS8. Zona dotacional "Ciudad de la Justicia"

MUNICIPIO

Sevilla

SUPERFICIE

Sin determinar

PLANEAMIENTO

Plan General de Ordenación Urbana 2006. Suelo urbanizable sectorizado.

TIPO DE ÁREA

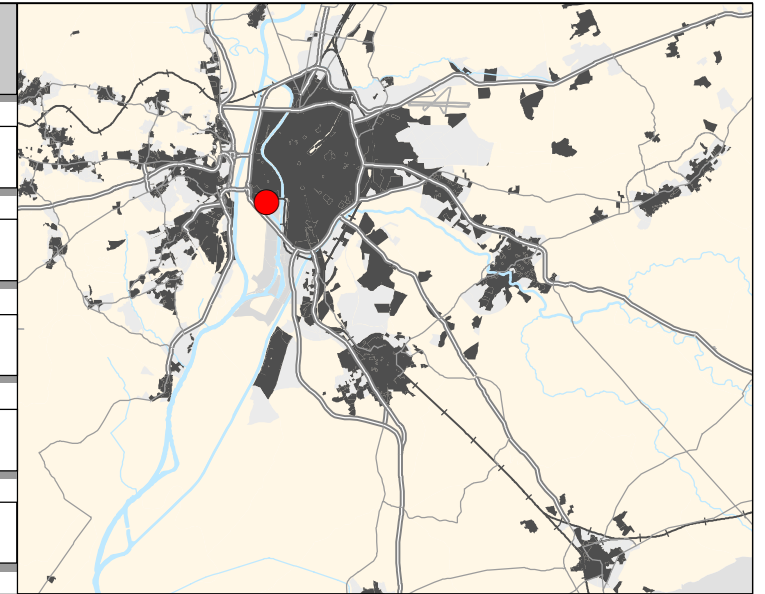
Terciaria

JUSTIFICACIÓN

El área está prevista en el planeamiento general vigente y dotada de muy buena accesibilidad para las funciones a las que está destinada, a través del sistema de transporte público metropolitano (línea 1 de metro)

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos establecidos en el vigente PGOU de Sevilla.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	TS9. Ciudad del Caballo
MUNICIPIO	Villamanrique de la Condesa
SUPERFICIE	124 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 1994. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Terciaria
JUSTIFICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Creación de una oferta de suelo para dar respuesta ordenada a la fuerte demanda de actividades ecuestres de gran tradición en la comarca, enmarcada en el peso que tiene en el municipio la romería de “El Rocio”, y las posibilidades de desarrollo turístico y terciario que se considera estratégico impulsar y catalizar desde el planeamiento territorial.- Los terrenos se sitúan al suroeste del núcleo urbano y se apoyan en la carretera A-481, que proporciona la conexión más directa con la A-49.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- 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 y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.- El planeamiento urbanístico deberá ordenar coherentemente los distintos usos globales que se pretenden implantar en el sector:<ul style="list-style-type: none">- Uso turístico destinado a satisfacer la demanda de alojamiento temporal (hoteles, bungalows, centro de convenciones, escuelas ecuestres,...)- Industrias artesanales vinculadas al mundo del caballo- Actividades de guarda, custodia y cría caballar.- Equipamientos públicos relacionados con las actividades ecuestres.- El planeamiento municipal propiciará la integración del sector en la estructura urbanística general del municipio.- La ordenación favorecerá la concentración de los usos edificatorios en las proximidades del núcleo urbano y garantizará la conservación de las masas forestales existentes y las integrará, junto con el arroyo de los Gatos en el Sistema de espacios libres.	

