

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

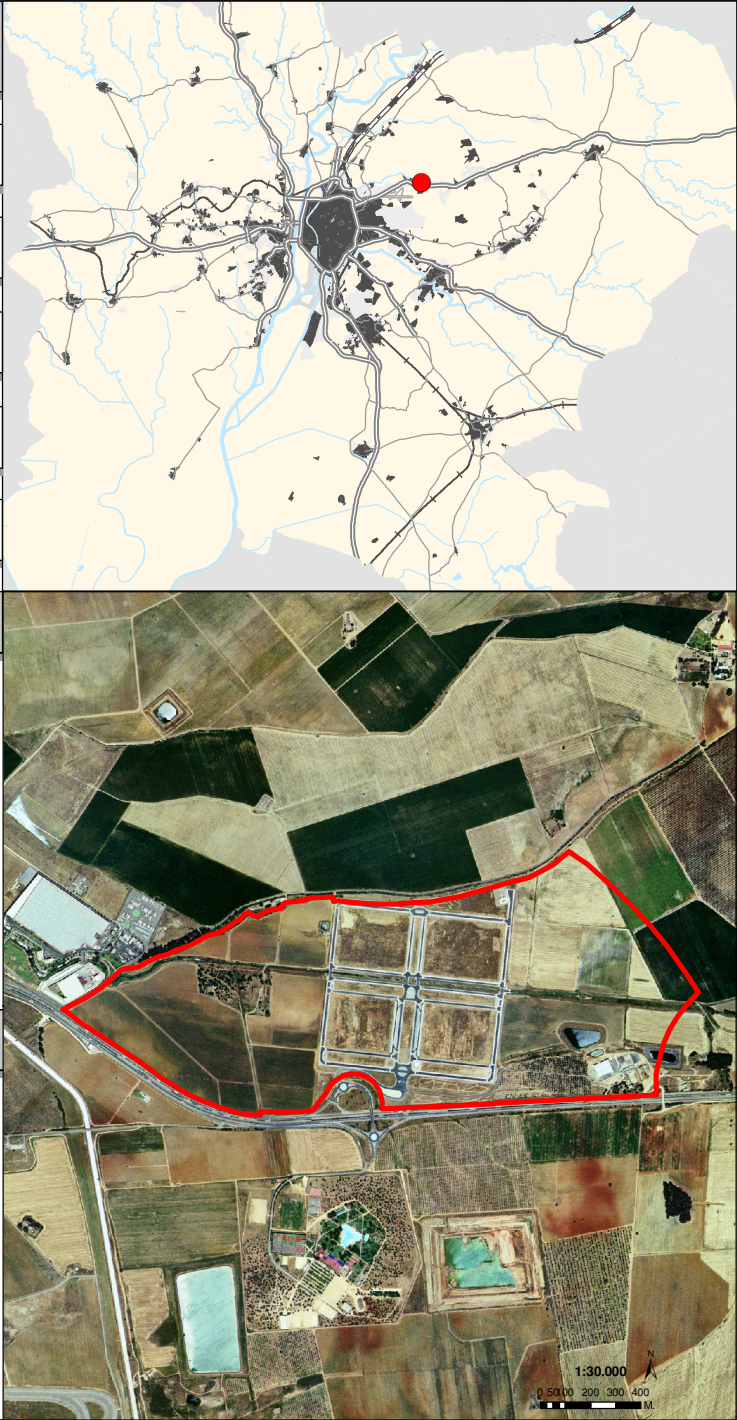
OCTUBRE 2007

Anexo: ÁREAS DE OPORTUNIDAD

DOCUMENTO PARA LA INFORMACIÓN PÚBLICA

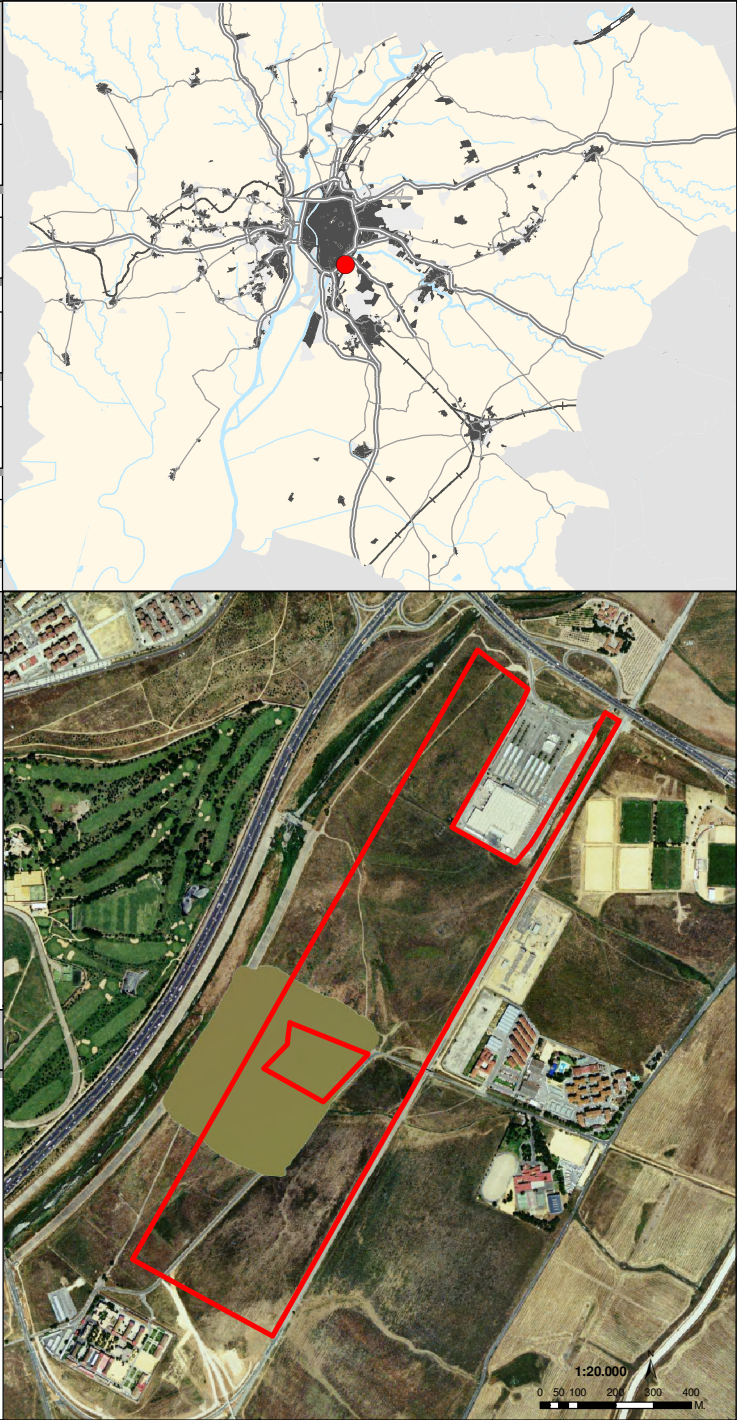
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía (AEROPOLIS)
MUNICIPIO	La Rinconada
SUPERFICIE	169,2 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado.
USO DEL SUELO	Tecnológico.
JUSTIFICACIÓN	
Aerópolis es el principal proyecto de desarrollo urbano de uso productivo que se lleva a cabo en el área metropolitana, dado su carácter estratégico e innovador derivado de su especialización en la industria aeroespacial. El rápido desarrollo de su primera fase plantea la conveniencia de prever su ampliación, sobre los suelos ya identificados por el Plan General de La Rinconada.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación pormenorizada en el planeamiento de desarrollo debe contemplar un tamaño de parcela, una edificabilidad y secciones viarias adaptadas a la industria aeronáutica. Su accesibilidad desde la autovía A-4 debe compatibilizarse con una mayor permeabilidad hacia el aeropuerto y hacia la futura línea ferroviaria de alta velocidad, mediante una plataforma reservada para el transporte público. El tratamiento del borde norte debe integrar el cauce del arroyo Miraflores.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Villanueva del Pítamo
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	65,7 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado.
USO DEL SUELO	Tecnológico.
JUSTIFICACIÓN	
El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, tras constatar el éxito del parque tecnológico Cartuja 93, 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 del área metropolitana, al encontrarse en una posición central entre la propia Sevilla, Dos Hermanas y Alcalá de Guadaíra. Sus condiciones de accesibilidad mediante viario y transporte público son óptimas, con acceso al ramal tranviario a Alcalá de Guadaíra, así como su proximidad a la Universidad Pablo de Olavide.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación urbanística del nuevo Parque Tecnológico habrá de prestar atención a su vinculación con la trama residencial circundante y en especial con el barrio de Bellavista. Igualmente, ha de incorporar el trazado ferroviario y prever la localización de una estación de cercanías. Su borde occidental ha de plantearse la integración con el parque fluvial previsto en el cauce del río Guadira. Habrán de considerarse igualmente las afecciones arqueológicas derivadas de los yacimiento de Fuentequintillos, Hacienda del Pítamo y Pítamo 2.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Palmas Altas
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	33,5 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado
USO DEL SUELO	Tecnológico.

JUSTIFICACIÓN

La localización de los departamentos de investigación y desarrollo de la empresa Abengoa, junto a otras compañías empresariales e instituciones con las que comparte sinergias, en los terrenos de Palmas Altas plantea la posibilidad de renovar el tejido productivo del sector sur de Sevilla, marcado por los usos ligados al puerto. Su óptima accesibilidad, tanto viaria como portuaria y ferroviaria, permitirá que se genere un foco de actividad económica e innovación, en conexión con los nuevos desarrollos logísticos del puerto, residenciales en Cortijo del Cuarto y tecnológicos en Villanueva del Pítamo.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El diseño de este campus sostenible y de vanguardia tecnológica debe incorporar las últimas tecnologías en materia de ahorro y eficiencia energética, adaptación bioclimática, construcción sostenible, reutilización de aguas, paisajismo y movilidad no motorizada. La conexión de sus bordes con la SE-30, el Paso Territorial Sur y la variante de la A-4 debe procurar la segregación de los tráficos mediante un estudio específico de movilidad, que asegure el acceso mediante transporte público. El encauzamiento del río Guadaíra ofrece posibilidades de integración con los suelos próximos del Cortijo del Cuarto.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

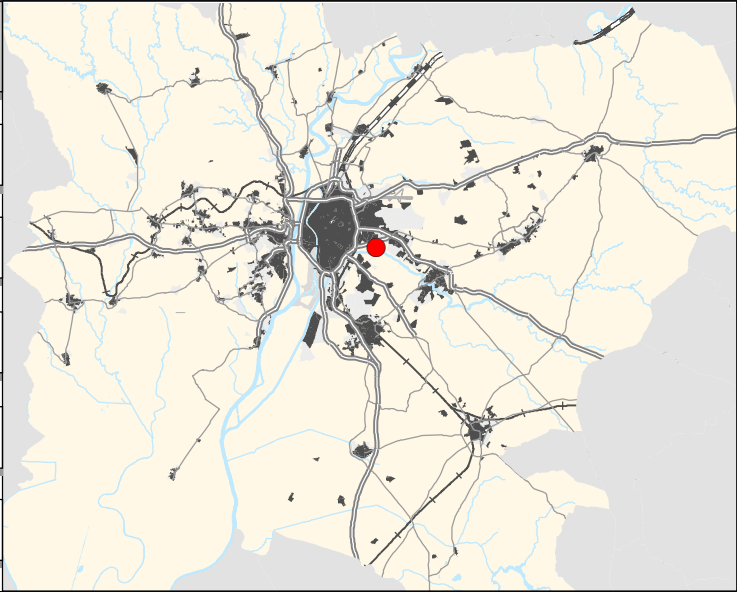
ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Tecnológico Alcalá de Guadaíra
MUNICIPIO	Alcalá de Guadaíra
SUPERFICIE	250,5 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 1994. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Tecnológico.

JUSTIFICACIÓN

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 del área metropolitana. Su localización permite importantes sinergias con el parque tecnológico 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 mediante la estación de metro de la Universidad Pablo de Olavide y el ramal de tranvía hasta Alcalá de Guadaíra.

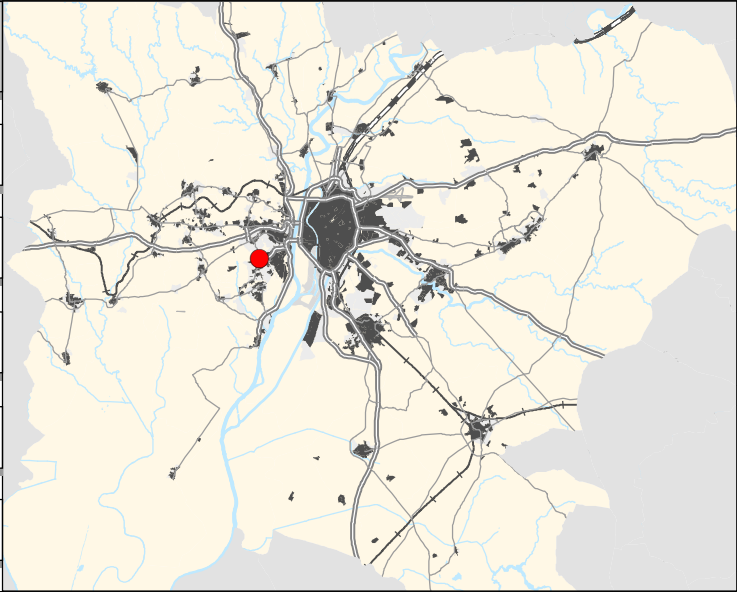
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

La ordenación de detalle del parque tecnológico deberá diferenciar como usos específicos los tecnológicos, industriales, de investigación, docentes y terciarios. El uso residencial será compatible en la banda sur de la actuación, con un máximo de 4.500 viviendas. El tratamiento del borde sur debe prestar especial atención a su integración con el parque y el cauce del río Guadaíra. El viario interno debe facilitar la movilidad no motorizada e incorporar el trazado de la plataforma reservada del tranvía.



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Ampliación Poligono Industrial de Servicios Avanzados (P.I.S.A.)
MUNICIPIO	Mairena del Aljarafe
SUPERFICIE	11,9 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2003.Suelo Urbanizable Sectorizado.
USO DEL SUELO	Tecnológico.



JUSTIFICACIÓN

El Parque Industrial y de Servicios del Aljarafe fue una iniciativa pionera en la corona metropolitana para ofrecer suelo con destino a actividades productivas avanzadas. Al haberse completado su desarrollo urbanístico, se ha programado su ampliación en dirección oeste a fin de atender nuevas demandas de suelo. Su accesibilidad mediante transporte público quedará asegurada con la línea de tranvía del Aljarafe.

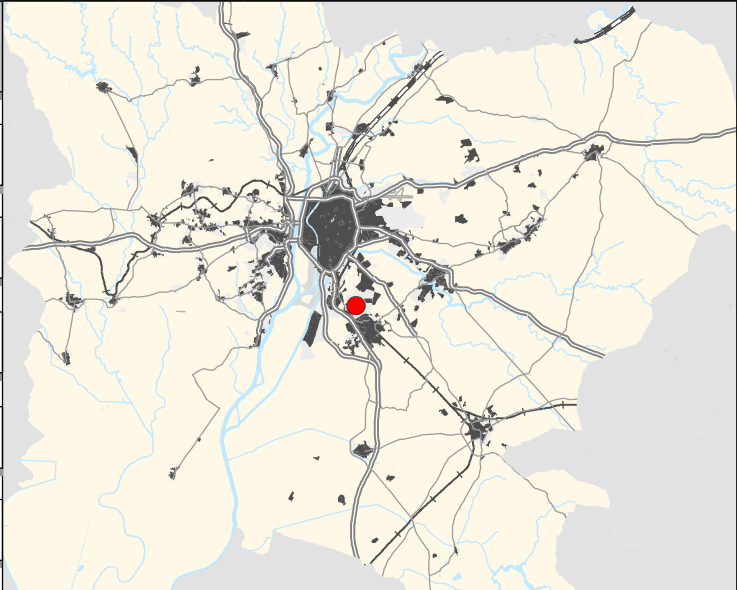
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El borde norte del nuevo parque empresarial entra en contacto con el corredor que unirá el futuro Parque Central del Aljarafe con el cauce del Riopudio, por lo que su ordenación de detalle debe generar una banda de transición con este espacio rural. Sus límites al sur y al oeste deben asegurar la permeabilidad del viario de borde y la integración de los apeaderos del tranvía.



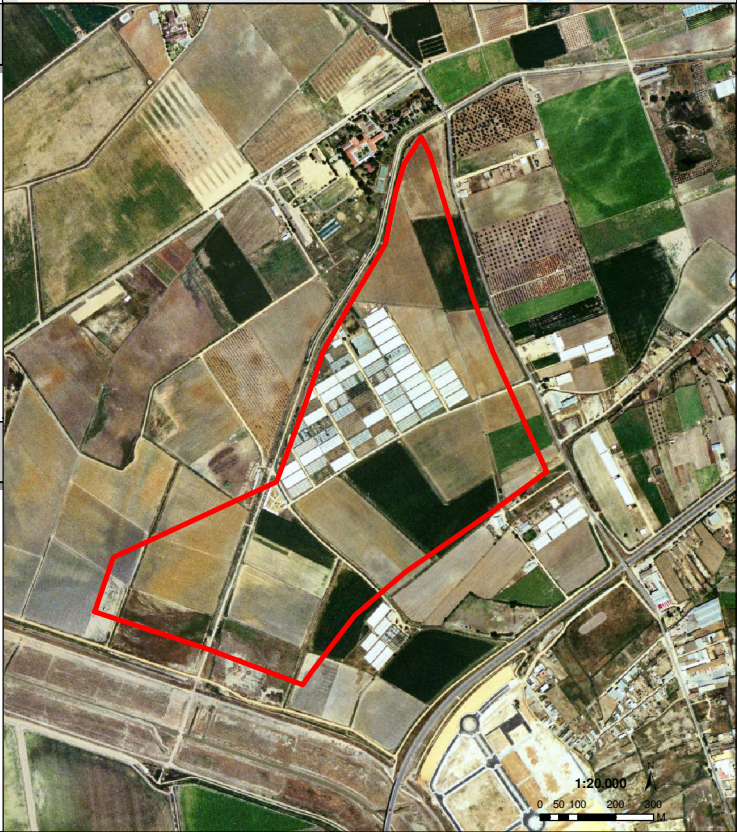
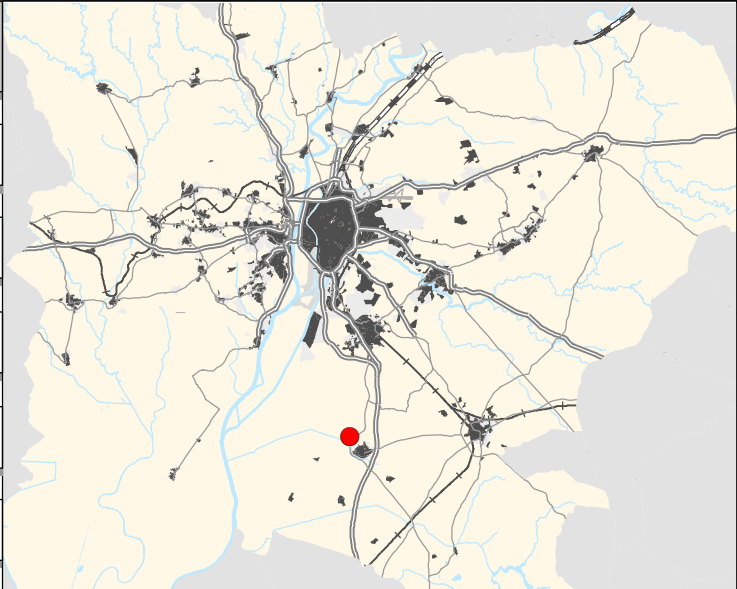
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Ciudad del Conocimiento
MUNICIPIO	Dos Hermanas
SUPERFICIE	50,6 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2002. Suelo Urbanizable Sectorizado.
USO DEL SUELO	Tecnológico.
JUSTIFICACIÓN	
Los desarrollos urbanos previstos en el Plan General de Dos Hermanas en el sector de Entrenúcleos cuentan como principal espacio productivo con el parque tecnológico de la Ciudad del Conocimiento. Dado que este sector sureste de la corona metropolitana cuenta con una fuerte implantación industrial, 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 quedará asegurada a través de la red de metro, que cuenta con parada en la zona.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La vinculación entre suelos productivos y residenciales requiere una pormenorizada regulación de usos globales y compatibles por parte del planeamiento urbanístico de desarrollo. El diseño de las tramas y la edificación deberá partir de criterios de sostenibilidad ambiental, integrándose con el futuro parque metropolitano del Arroyo Culebras. El viario interno deberá facilitar la movilidad no motorizada y la accesibilidad a las redes de transporte público, con especial atención a la línea y estación de metro.	



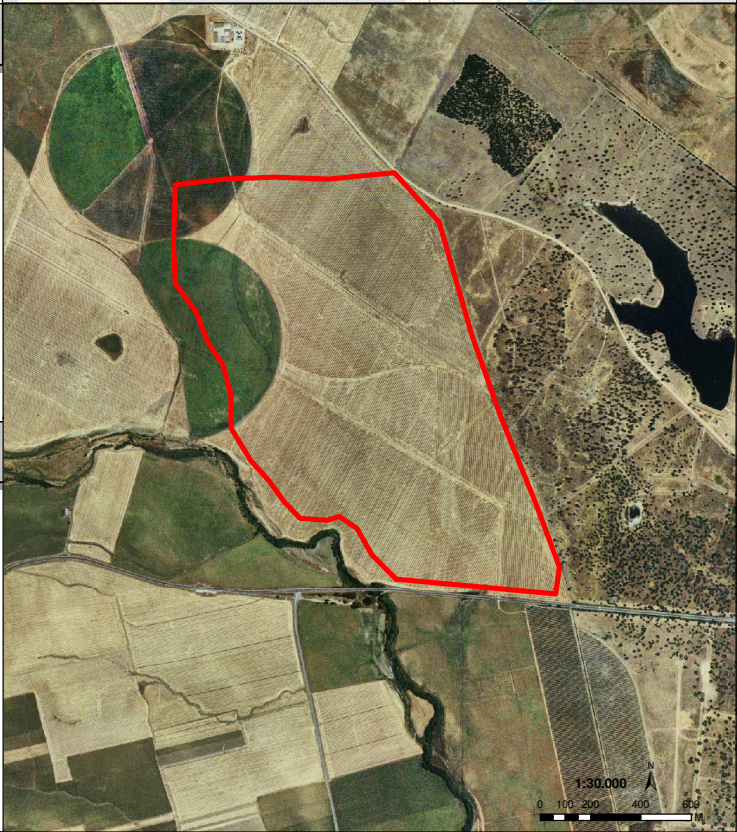
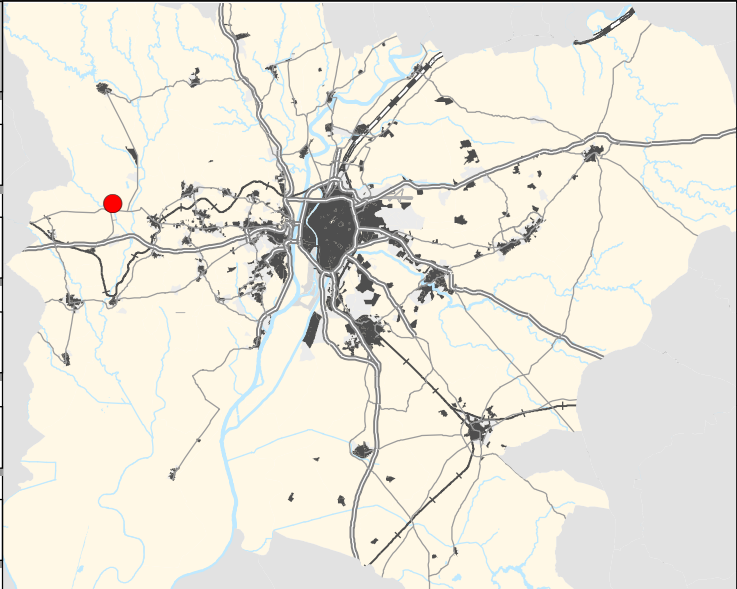
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Tecnológico Agroalimentario (AGROPOLIS)
MUNICIPIO	Los Palacios y Villafranca
SUPERFICIE	64,9 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 1989. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Tecnológico.
JUSTIFICACIÓN	
Este sector del área metropolitana 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. El Parque AGROPOLIS formará parte de la red de espacios tecnológicos agroalimentarios impulsada por la Consejería de Agricultura y Pesca.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación de detalle al sector debe prever un tratamiento diferenciado para la Zona de Cautela de la variante de la N-IV, así como del canal. El acceso debe asegurarse mediante transporte público.	



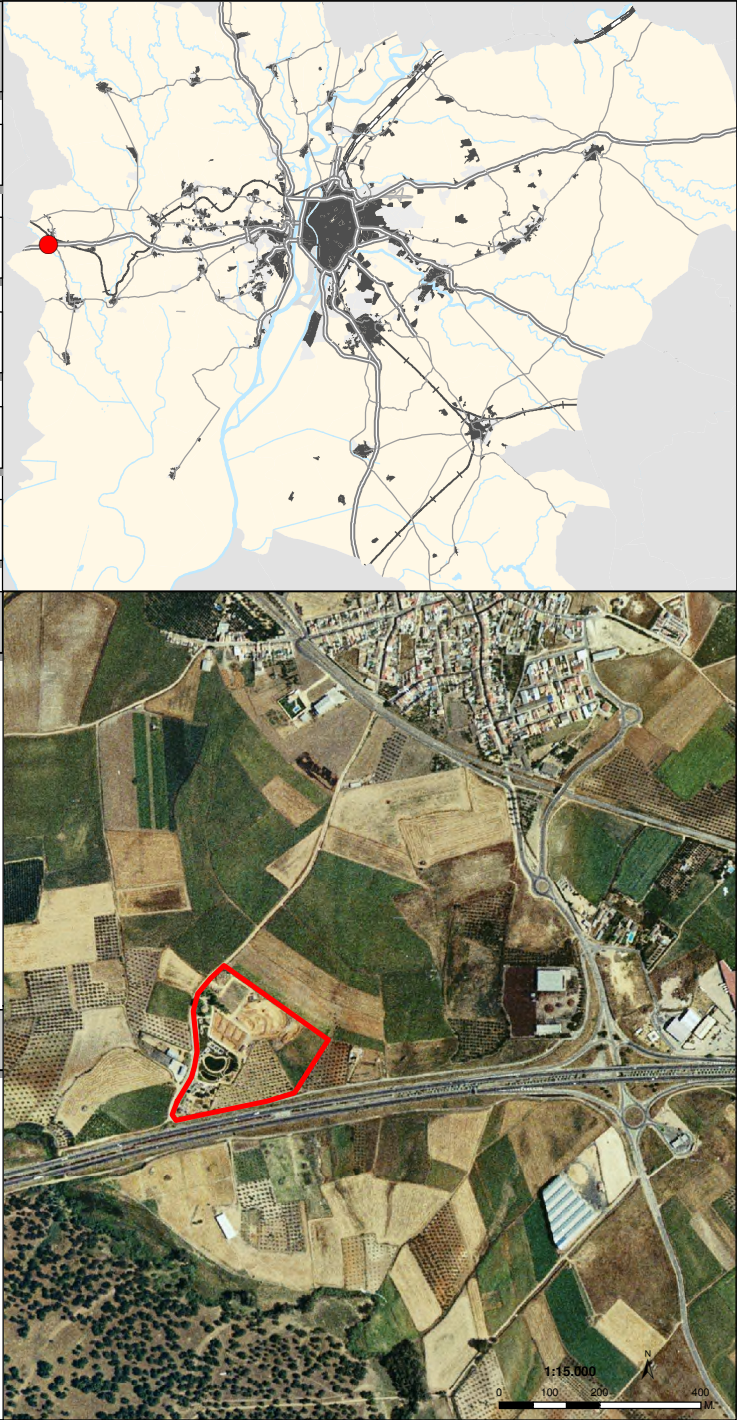
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Científico y Tecnológico de Energía Solar
MUNICIPIO	Sanlúcar la Mayor
SUPERFICIE	160,8 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1983. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Tecnológico.
JUSTIFICACIÓN	
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 del área metropolitana en una posición de vanguardia 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
El planeamiento urbanístico general habrá de proceder a la ordenación de una zona hasta ahora rural y desconectada de los núcleos de población mediante una implantación de baja densidad. Su integración paisajística debe buscar la adaptación a la campiña, incorporando como fondo escénico los colectores solares y los encinares de La Herrería. Su borde occidental debe diseñarse en transición con el cauce del arroyo de Tejada.	



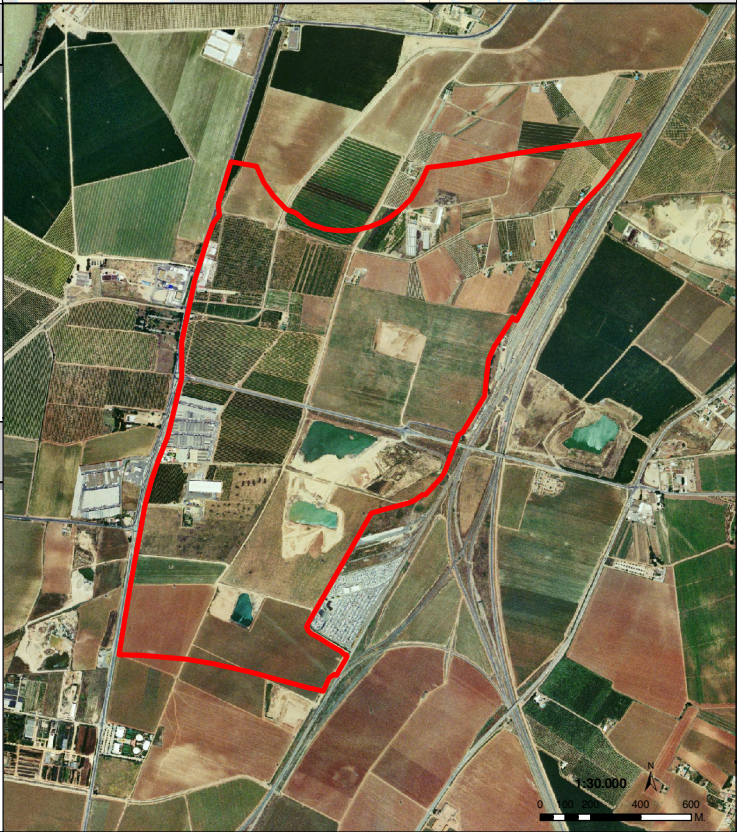
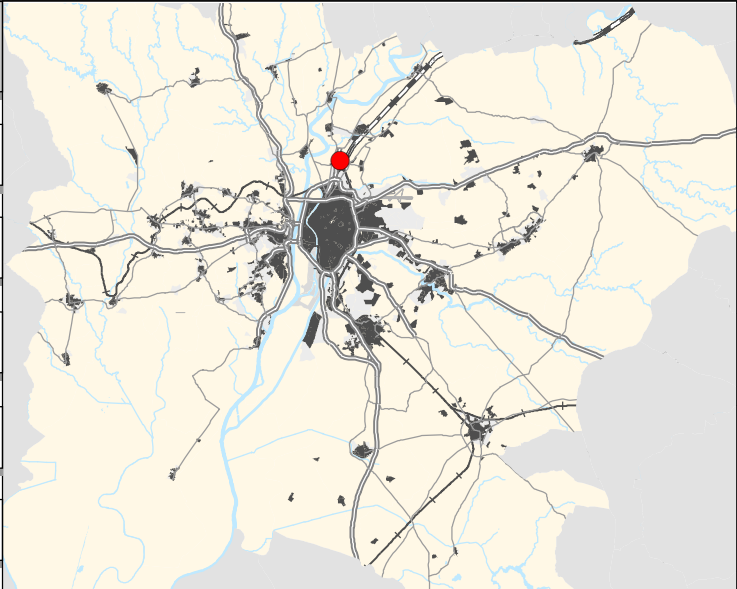
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Ciudad del Agua
MUNICIPIO	Carrión de los Céspedes
SUPERFICIE	5,4 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2000. Suelo No Urbanizable.
USO PROPUESTO	Tecnológico.
JUSTIFICACIÓN	
La Planta Experimental de Depuración de Carrión de los Céspedes constituye una oportunidad para el desarrollo en los suelos contiguos de actividades de investigación y desarrollo en materia de ingeniería hidráulica, tanto de carácter científico como empresarial. Su emplazamiento junto a la autovía A-49 le asegura una buena accesibilidad.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La dimensión de la actuación se plantea como un centro de investigación especializada con actividades industriales complementarias, por lo que la asignación de usos primará los dedicados a actividades de experimentación, innovación o alojamiento de investigadores. En la ordenación de detalle se deberán considerar las instalaciones existentes, prever pantallas antiruido en el contacto con la autovía, respetar la Zona de Cautela e integrar las márgenes del arroyo Alcarayón.	



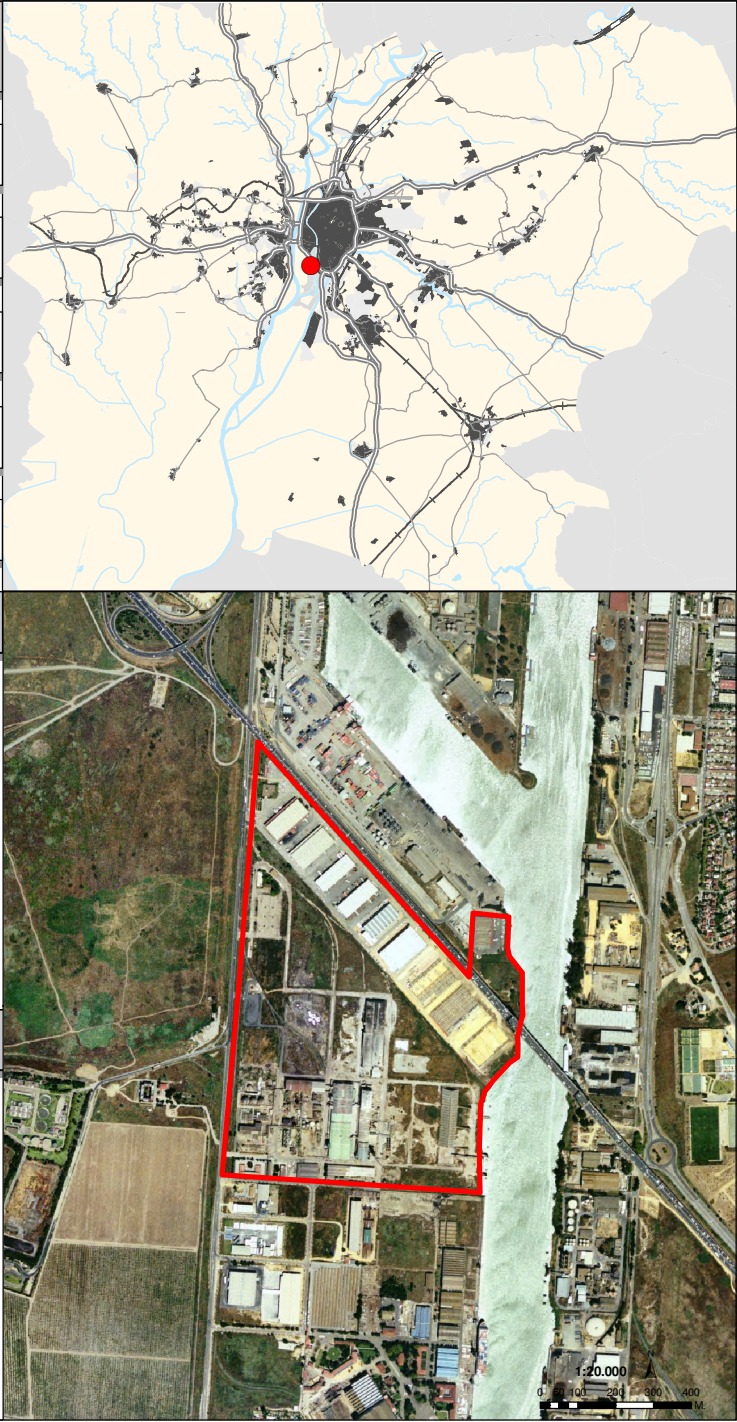
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Centro de Transporte de Mercancías (Majarabique)
MUNICIPIO	Sevilla y La Rinconada
SUPERFICIE	218,6 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006 (Sevilla) y 2007 (La Rinconada). Suelo Urbanizable No Sectorizado.
USO DE SUELO	Logístico.
JUSTIFICACIÓN	
El actual Centro de Transporte de Mercancías de La Negrilla ha quedado saturado y rodeado de usos urbanos, por lo que se plantea su ampliación con la nueva estación ferroviaria de mercancías en Majarabique y el desarrollo de un área logística. Su ubicación en el sector norte del área metropolitana supone un refuerzo a la implantación de usos productivos en el corredor de la Vega.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
Su desarrollo mediante un Plan Especial deberá atender a la conexión intermodal, previendo tanto la ubicación de una nueva estación ferroviaria como los accesos a la circunvalación SE-40. Se deben prever igualmente las afecciones derivadas del Polígono de Reciclaje y del itinerario para mercancías peligrosas. El acceso mediante transporte público debe resolverse en relación con la plataforma reservada para transporte colectivo en el nuevo Acceso Norte. El planeamiento incorporará como espacios libres la Zona de Cautela del Acceso Norte, el entorno del cortijo de Majarabique Chico, las vías pecuarias y la margen norte del encauzamiento del Tamarguillo.	



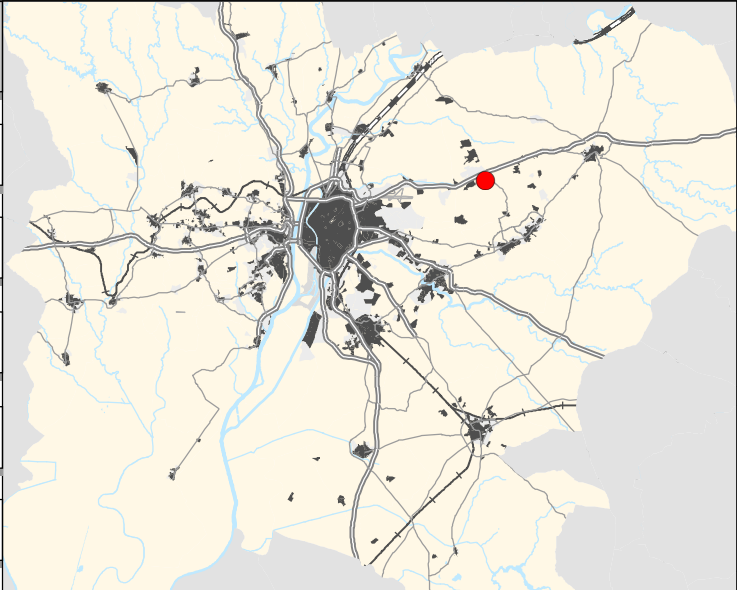
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Sevilla
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	59,6 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Sistema General de Transporte.
USO DEL SUELO	Logístico.
JUSTIFICACIÓN	
El conjunto de actividades logísticas vinculadas al puerto de Sevilla constituyen un importante nodo logístico del área metropolitana, 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 la Esclusa, con conexión directa a la circunvalación SE-30 por el acceso Puerto Oeste y a la Ronda Mª Auxiliadora- Los Remedios, junto a la conexión ferroviaria aseguran la intermodalidad.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La actuación se plantea como un recinto unitario y cerrado destinado a un uso principal de naves logísticas, además de terminal de contenedores, servicios complementarios de venta y mantenimiento de vehículos pesados y un centro de negocios destinado a usos terciarios. La conexión ferroviaria debe potenciarse mediante un ramal propio. Su borde occidental debe contemplar la integración con el futuro parque metropolitano de Tablada.	



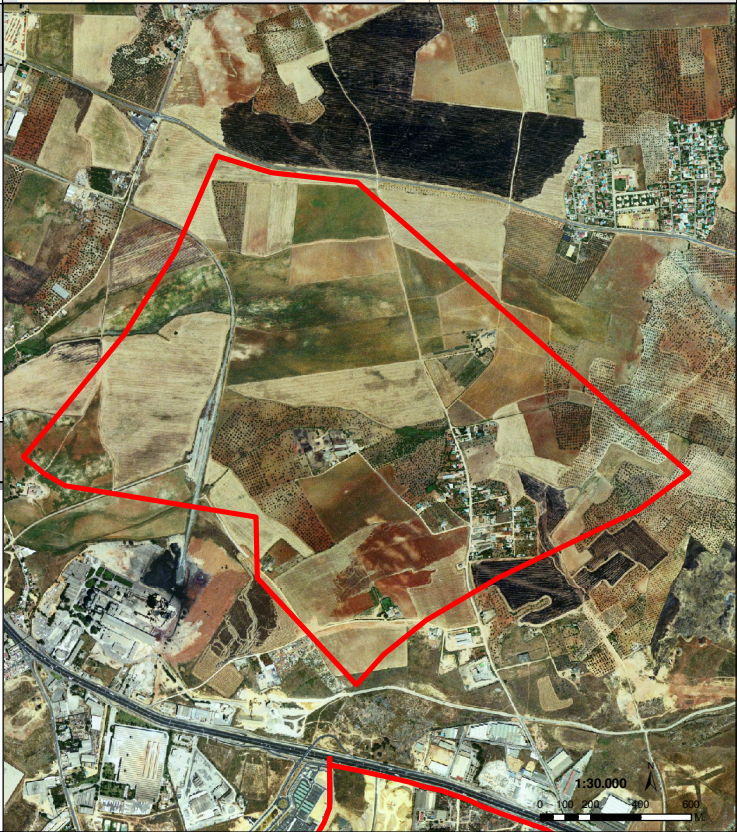
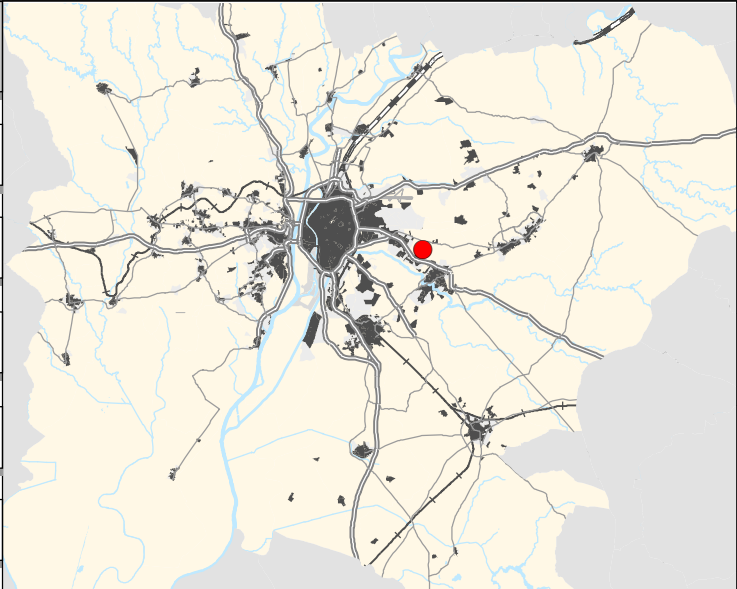
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Logístico de Carmona
MUNICIPIO	Carmona
SUPERFICIE	66,1 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1984. Suelo Urbanizable Sectorizado.
USO DEL SUELO	Logístico.
JUSTIFICACIÓN	
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 el área metropolitana con el centro peninsular y Europa. La amplia demanda conocida por la primera fase del Parque Logístico de Carmona hace aconsejable prever su ampliación.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación de detalle ha de preservar la Zona de Cautela de la autovía A-4, así como la accesibilidad desde la carretera A-3107. Junto a los usos propiamente logísticos deben preverse otros de carácter terciario, comercial y dotacional, asociados a la actividad logística. La integración en un área de campiña de alta visibilidad exige un tratamiento paisajístico de los bordes.	



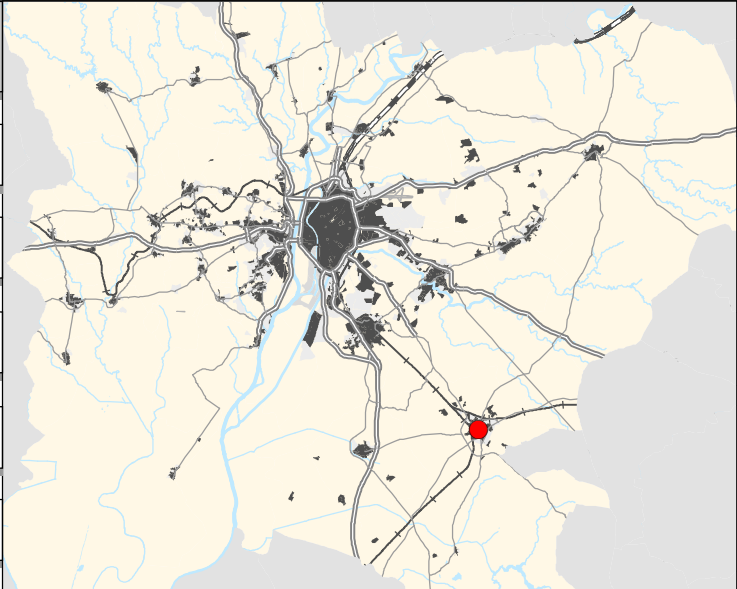
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Plataforma Logística de Alcalá de Guadaíra
MUNICIPIO	Alcalá de Guadaíra
SUPERFICIE	270,9 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 1994. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Logístico.
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, A-4, SE-30, SE40, tranvía de Alcalá y un 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 parque logístico debe integrar las actuales instalaciones de la cementera, reutilizando el ramal ferroviario. Su borde occidental debe respetar la Zona de Cautela de la circunvalación SE-40. El arroyo del cerezo y la cañada del Olivar se deben integrar en la ordenación como espacios libres. El diseño de las tramas y la edificación se realizará desde criterios de eficiencia energética, incorporando un parque fotovoltaico. Para facilitar su conexión con la ciudad existente, los usos terciarios y dotacionales se localizarán en el extremo sur de la actuación.	



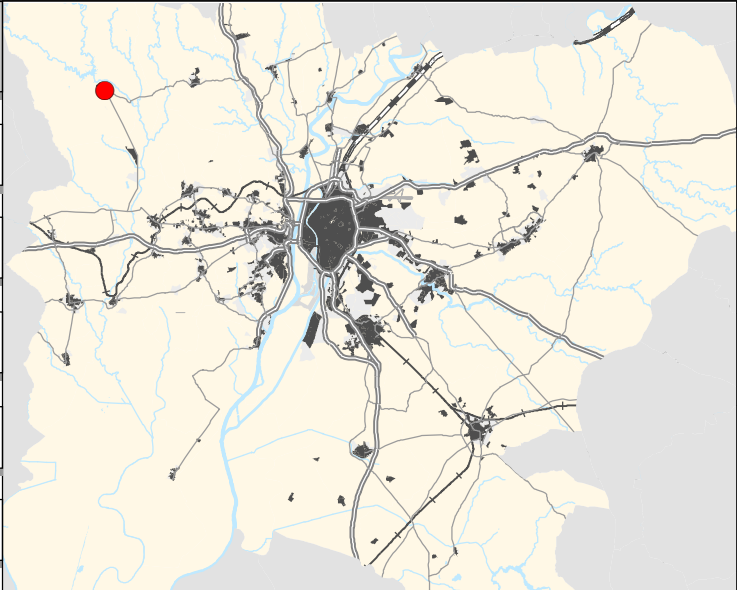
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Centro Logístico de Utrera
MUNICIPIO	Utrera
SUPERFICIE	70 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2002.
USO DEL SUELO	Logístico
JUSTIFICACIÓN	
El centro logístico de Utrera se plantea como un suelo productivo orientado hacia actividades logísticas, de almacenaje, transporte y distribución, situado próximo a la línea de alta velocidad con parada en Utrera, a la línea ferroviaria que conecta con el sector oriental y con buena accesibilidad a la autopista AP-4.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
El planeamiento general debe localizar y dimensionar la actuación con criterio de integración en el tejido urbano y asegurando la accesibilidad viaria y ferroviaria mediante un Estudio de Movilidad.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque de Actividades Medio Ambientales de Andalucía (PAMA)
MUNICIPIO	Aznalcollar
SUPERFICIE	150,8 hectáreas.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2002. Suelo Urbanizable.
USO DEL SUELO	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 para 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	
Prevenir el impacto ambiental de las actividades que se localizarán en el Parque y coordinar su desarrollo con el resto de actuaciones previstas en el corredor del Guadiamar.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

NOMBRE El Esparragal y ampliación

MUNICIPIO Guillena

SUPERFICIE 150,9 hectáreas

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

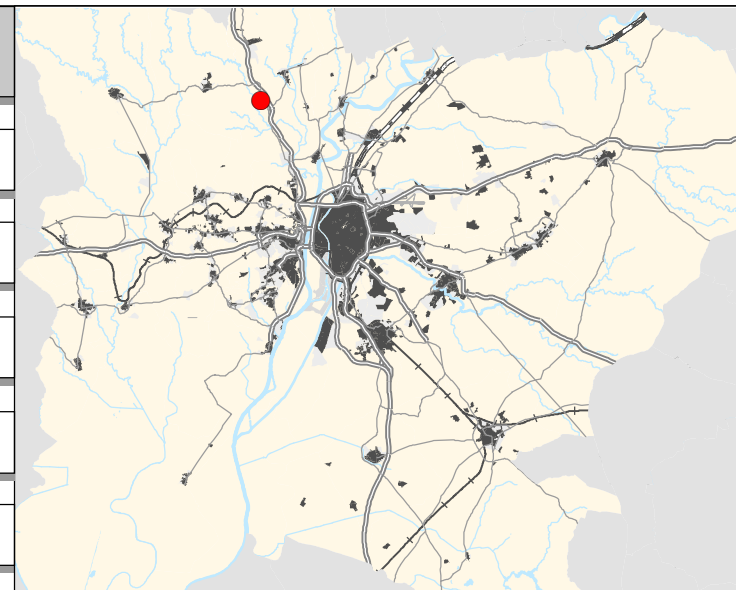
USO DEL SUELO Empresarial.

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-666 y la N-630 está convirtiendo a este corredor en uno de los ejes productivos del área metropolitana. Como reserva de suelo para posibles ampliaciones de estos suelos industriales se plantea la conveniencia de prever una futura expansión del polígono El Esparragal hacia el norte, apoyado en la carretera N-630.

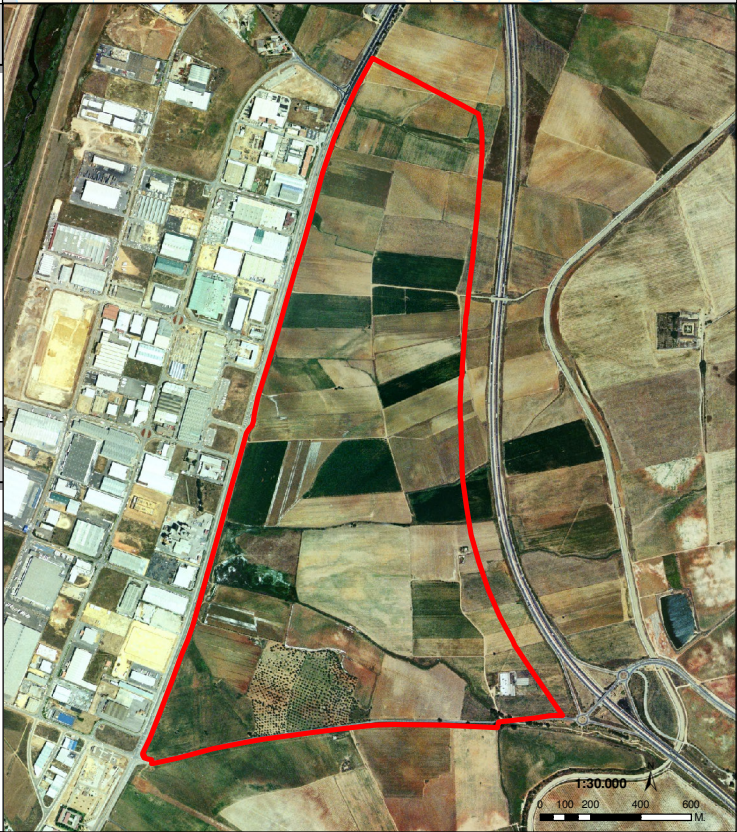
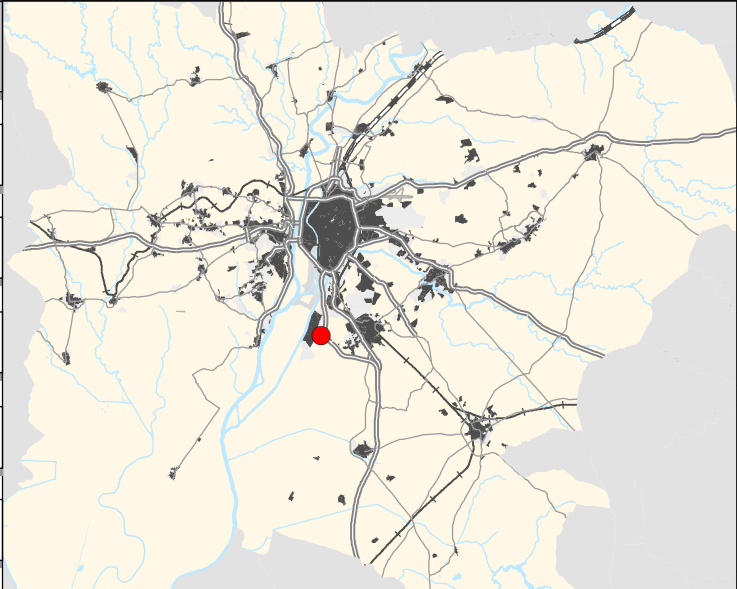
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

La ordenación de detalle debe prever zonas diferenciadas para actividades tecnológicas y para la industria de transformación. La oferta de transporte para los usuarios debe enmarcarse en la realización de un Estudio de Movilidad. El sistema de espacios libres debe servir para proteger la Zona de Cautela de la A-66 y el entorno del Arroyo de los Molinos. La integración paisajística de las actuaciones debe considerar su relación con el Cortijo del Esparragal.



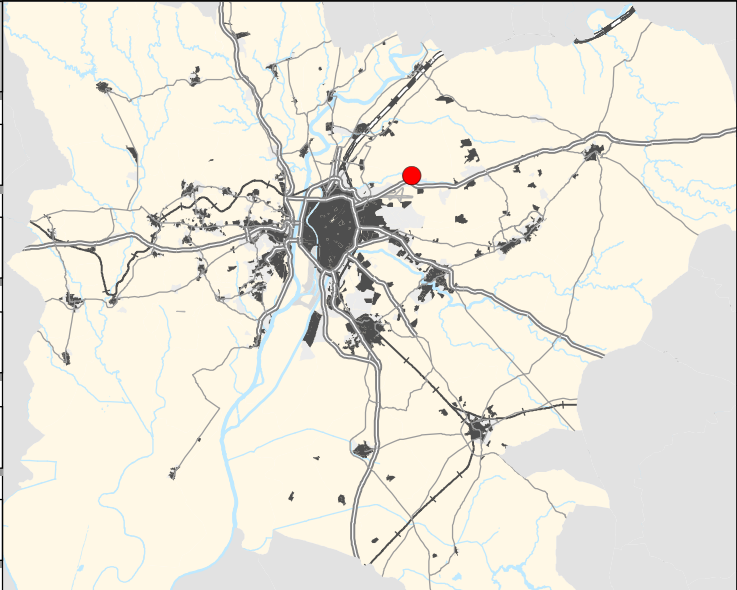
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Ampliación P.I. La Isla
MUNICIPIO	Dos Hermanas
SUPERFICIE	234 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2002. Suelo Urbanizable Sectorizado
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
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 expansión hacia el este, con la intención de atender las demandas de parques empresariales de los que hoy carece. Su accesibilidad es óptima dado que linda con un nudo de la SE-40 y con la variante de la A-4.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La asignación de usos debe dividir el sector en tres áreas: terciario-comercial, zona industrial y de investigación. Se deberán mejorar los accesos hacia la zona industrial, incluido el desdoblamiento de la carretera de La Isla y su conexión con la zona de expansión de Entrenúcleos, mediante la elaboración de un Estudio de Movilidad. Su viario interno debe plantarse en prolongación de la trama actual del polígono La Isla. El borde este debe respetar la Zona de Cautela de la variante de la A-4 y de la SE-40.	



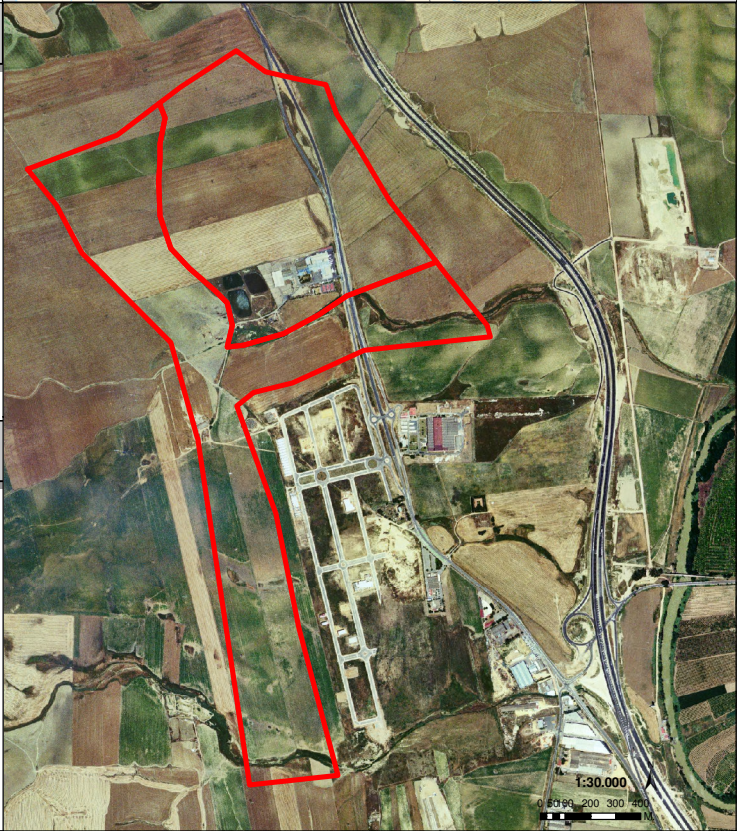
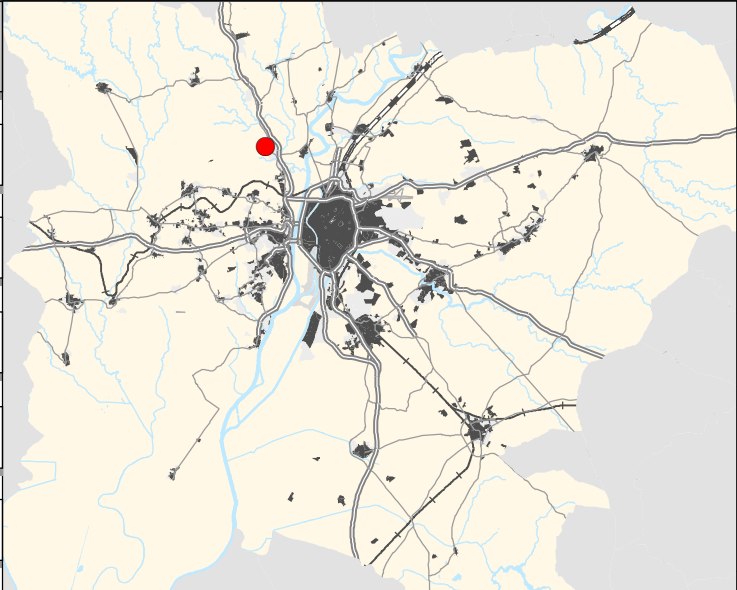
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Ampliación del Polígono Industrial Los Espartaes
MUNICIPIO	La Rinconada
SUPERFICIE	218,7 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2007. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
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 coincidencia con los planteamientos del PGOU de Sevilla que prevé suelos urbanizables terciarios en esta misma zona.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La accesibilidad desde la autovía A-4 a estos suelos requiere la elaboración de un Estudio de Movilidad que evalúe la incidencia de los desarrollos propuestos sobre el viario existente, con especial atención a los accesos al aeropuerto. Igualmente, la ordenación de detalle deberá asegurar su accesibilidad mediante transporte público y la conexión con la futura estación de la línea ferroviaria de alta velocidad. El arroyo Miraflores, que conforma el borde trasero del área, deberá ser integrado en la ordenación respetando su cauce de inundación. Dada la coincidencia de criterios con el PGOU de Sevilla, resulta conveniente coordinar el conjunto de desarrollos terciarios contiguos a la A-4 entre los ayuntamientos de Sevilla y La Rinconada.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	P. I. Los Llanos y ampliación
MUNICIPIO	Salteras
SUPERFICIE	180,5 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1998. Suelo No Urbanizable.
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Empresarial y Tecnológico.
JUSTIFICACIÓN	
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. Su buena accesibilidad a través de la A-66 y la N-630 está convirtiendo a este corredor en uno de los ejes productivos del área metropolitana. 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La asignación de usos debe distinguir zonas para implantaciones industriales, empresariales y tecnológicas. La ordenación del viario debe apoyarse sobre la N-630, sin colmatar los accesos a la A-66. La oferta de transporte para los usuarios debe enmarcarse en la realización de un Estudio de Movilidad. El sistema de espacios libres debe servir para proteger la Zona de Cautela de la A-66.	



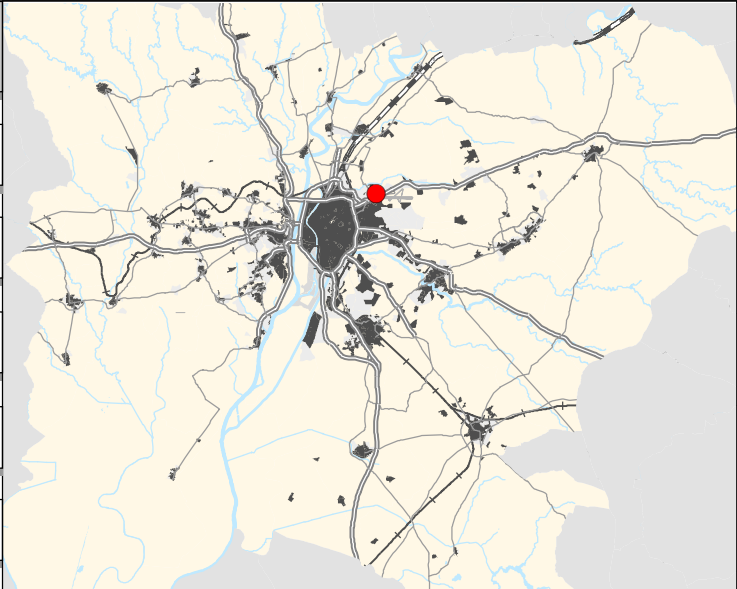
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	El Pétalo
MUNICIPIO	Gines, Bormujos y Espartinas
SUPERFICIE	77,3 hectáreas.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2000. Suelo Urbanizable.
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
El Parque Empresarial y Tecnológico del Aljarafe fue objeto de un acuerdo entre los ayuntamiento de Espartinas, Bormujos y Gines para el desarrollo de un actuación conjunta, aprovechando la alta accesibilidad de unos suelos próximos al nudo de la A-49 con la A-8062. Su ámbito intermunicipal y su posición central en el Aljarafe justifican su carácter metropolitano.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación de detalle debe respetar la Zona de cautela de la autovía A-49, así como integrar la línea de tranvía del Aljarafe y la plataforma reservada para transporte público a Espartinas, todo ello en el marco de un Estudio de Movilidad. El sistema de espacios libres debe incorporar la Hacienda Marchalomar y el arroyo Sequillo.	



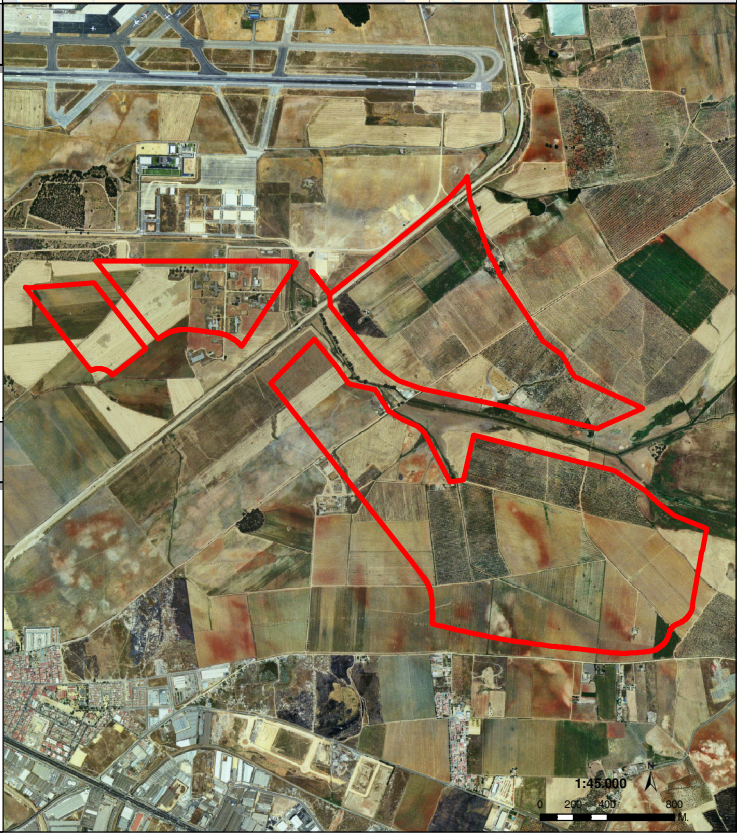
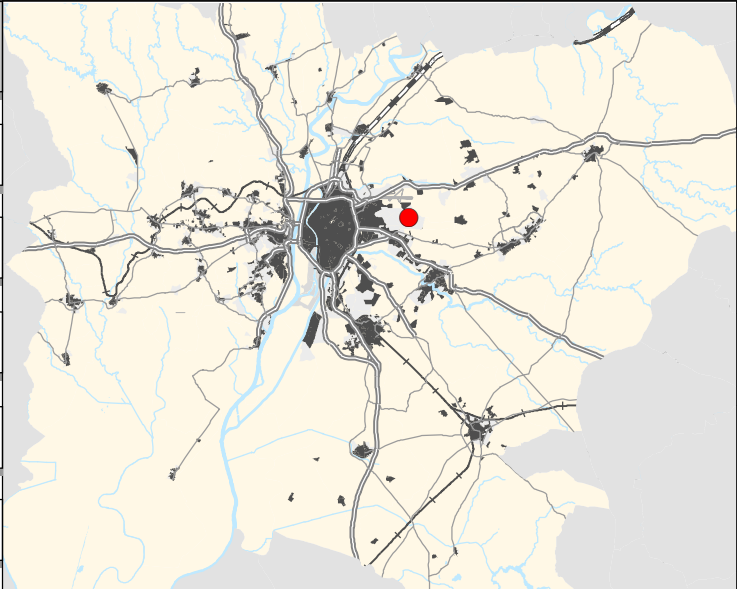
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	San Nicolás
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	174,1 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006.Suelo Urbanizable Sectorizado
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
El frente hacia la A-4 debe tratarse como una banda de transición con espacios verdes, respetando la Zona de Cautela de la autovía, y huyendo de su tratamiento como fachada urbana. Su viario interno debe asegurar la accesibilidad sin apoyarse en la A-4 y establecer una plataforma reservada al transporte público. Al norte del sector también deben utilizarse los espacios libres a fin de integrarse con el entorno rural y la zona residencial de Valdezorras.	



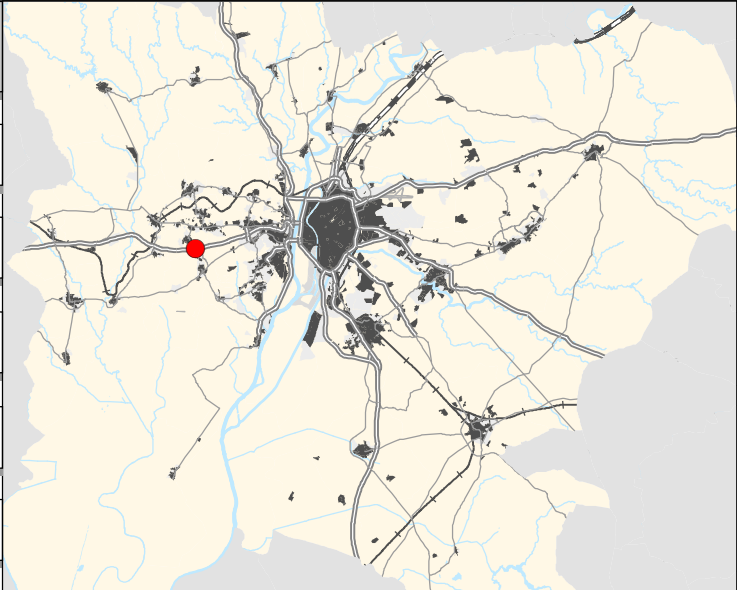
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona Santa Bárbara
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	389,5 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado
USO DEL SUELO	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	
La trama viaria debe facilitar las reservas para el trazado de plataformas reservadas al transporte público, en prolongación de la red de metro. 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.	



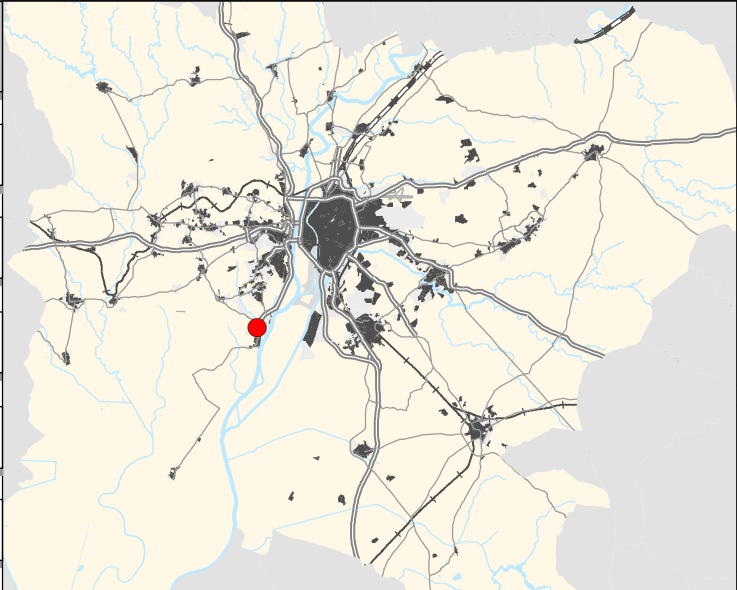
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Empresarial de Bollullos de la Mitación
MUNICIPIO	Bollullos de la Mitación
SUPERFICIE	17,1 hectáreas.
PLANEAMIENTO	Plan de Ordenación Intermunicipal. 2005. Suelo Urbanizable.
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
El ámbito central del Aljarafe requiere reequilibrar la distribución de usos actual en favor de las actividades productivas. El Parque Empresarial de Bollullos de la Mitación, apoyado en un emplazamiento con buenas condiciones de accesibilidad permitirá ampliar y cualificar el suelo disponible para actividades logísticas y empresariales.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
Realizar un Estudio de Movilidad que valore la incidencia de la actuación prevista, junto a otras iniciativas en marcha en su entorno, sobre la A-49. Establecer medidas para preservar la Zona de Cautela de la A-49 y minimizar la posible congestión del tráfico que puede provocar su uso de como principal vía de acceso a los suelos productivos, que se desarrollarán en el Área. Integrar adecuadamente la carretera Umbrete-Bollullos de la Mitación en la ordenación del Área.	



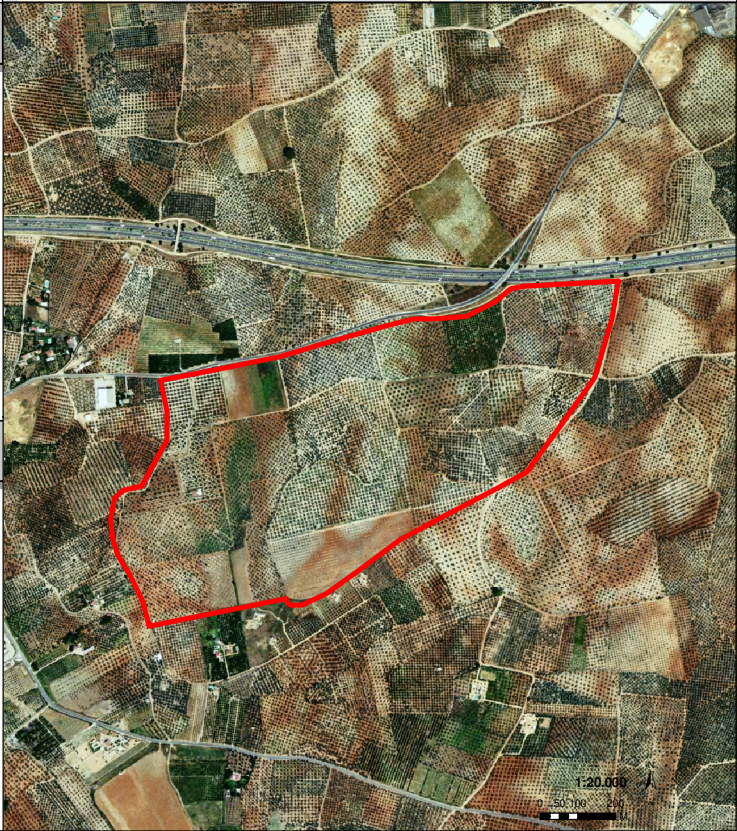
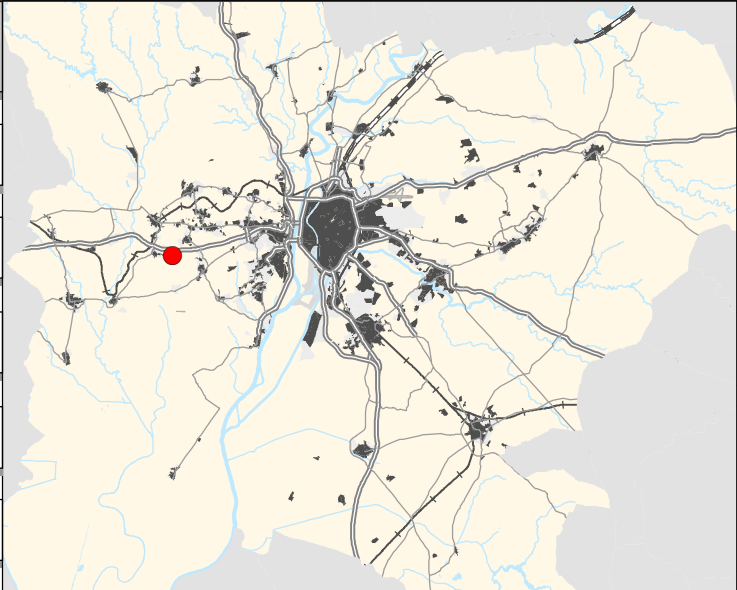
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Ampliación P.I. La Estrella
MUNICIPIO	Coria del Río
SUPERFICIE	25,3 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2001.
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
Este sector del área metropolitana 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La proximidad al trazado de la SE-40 debe orientar la ordenación de los accesos, con un tratamiento especial de la Zona de Cautela. La ordenación de detalle debe prever la accesibilidad mediante transporte público, en el marco de un Estudio de Movilidad. Al tratarse de una ampliación, se deben conjugar las nuevas tramas con las zonas urbanas adyacentes.	



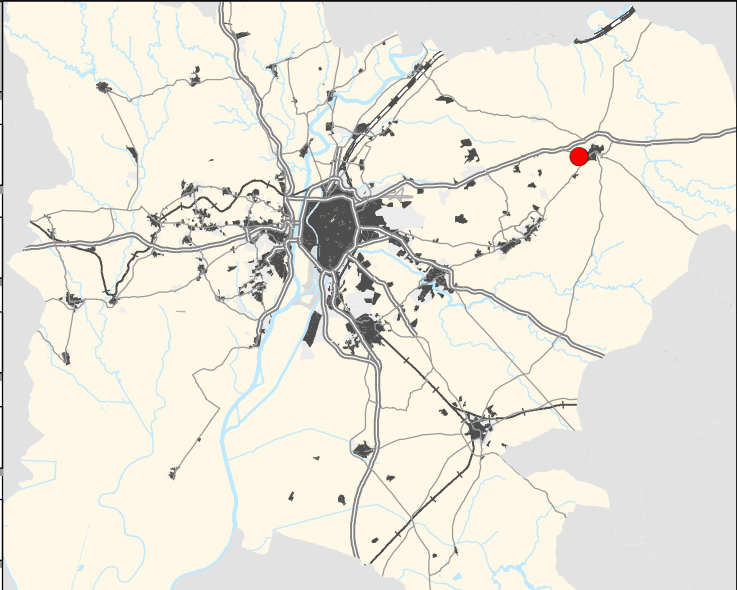
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Empresarial del Aljarafe
MUNICIPIO	Umbrete
SUPERFICIE	69,1 hectáreas.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2000. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
Realizar un Estudio de Movilidad que analice, entre otras cuestiones, la incidencia de los nuevos suelos productivos sobre la A-49 y su Zona de Cautela y establezca las medidas necesarias para dotar de transporte público y no motorizado al Parque Empresarial. Prever la integración de la actuación en las actuaciones previstas en su entorno, evitando un proceso de colmatación que provoque fenómenos de conurbación. Preservar en la ordenación la vía pecuaria localizada en el límite del ámbito.	



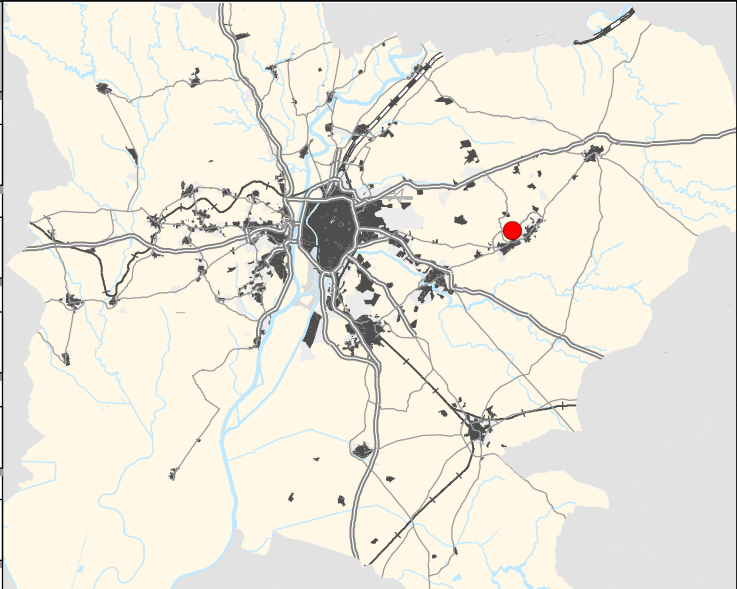
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Empresarial de Carmona
MUNICIPIO	Carmona
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1984.
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
Este sector del área metropolitana 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben delimitar con precisión los suelos destinados a uso productivo, clasificando un sector industrial. La ordenación de detalle debe prever la accesibilidad mediante transporte público, en el marco de un Estudio de Movilidad.	



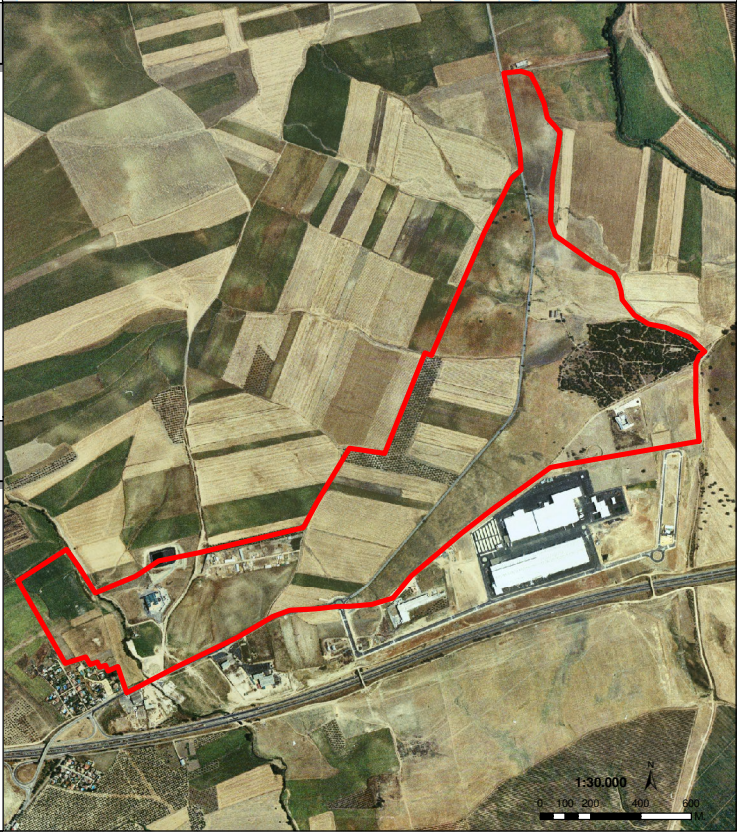
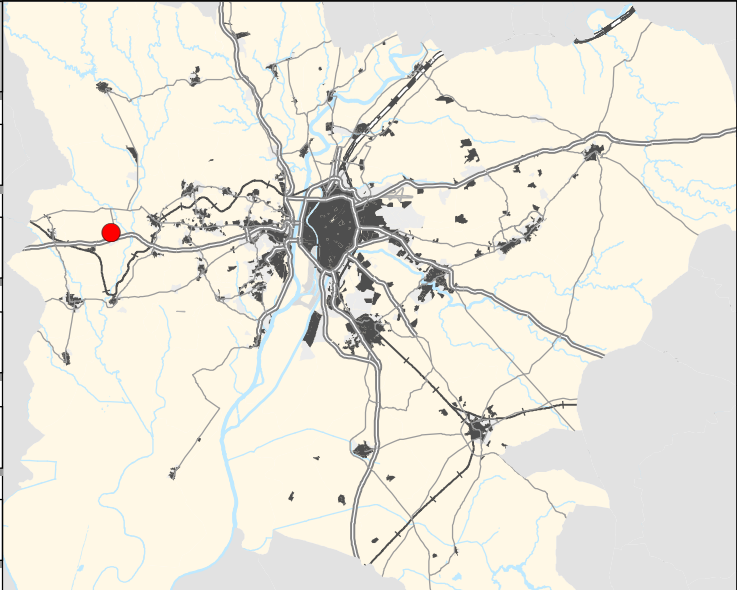
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Empresarial Mairena del Alcor y El Viso del Alcor
MUNICIPIO	El Viso del Alcor y Mairena del Alcor
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1994 (Mairena del Alcor). Normas Subsidiarias. 2000 (El Viso del Alcor).
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
Este sector del área metropolitana 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben delimitar con precisión los suelos destinados a uso productivo, clasificando un sector industrial. La ordenación de detalle debe prever la accesibilidad mediante transporte público, en el marco de un Estudio de Movilidad. Su gestión conjunta por ambos municipios debe instrumentarse mediante un órgano de coordinación.	



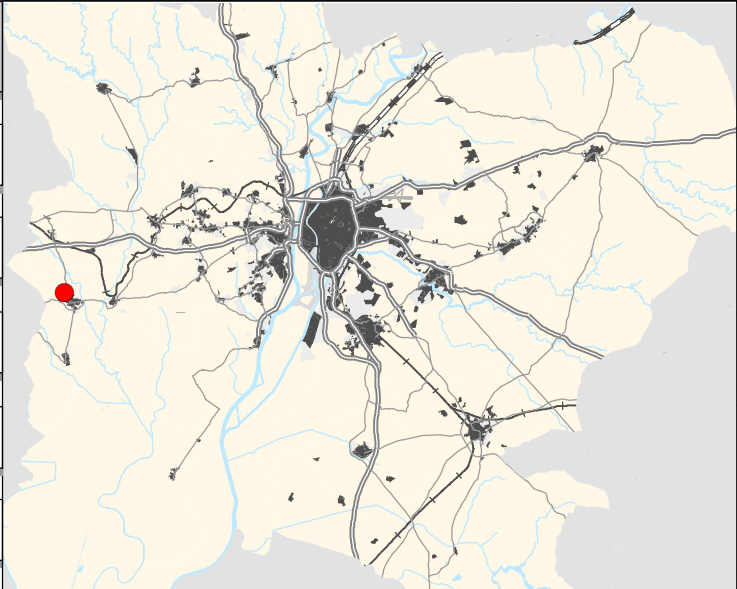
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Empresarial Huévar del Aljarafe
MUNICIPIO	Huévar del Aljarafe
SUPERFICIE	166,2 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1996. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
El Parque Empresarial se sitúa en la segunda corona metropolitana, en un ámbito que disfruta de buenas condiciones de accesibilidad y en el que se han implantado ya varios usos productivos de naturaleza metropolitana. La nueva actuación vendrá a consolidar la zona como un centro de actividad empresarial que reequilibre la relación entre usos residenciales y productivos.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La actuación deberá condicionarse a un Estudio de Movilidad que determine su grado de incidencia sobre la A-49 y determine las medidas que deberán tomarse para evitar la congestión de la misma; así como las medidas necesarias para permitir un acceso competitivo en modos de transporte públicos. La ordenación contemplará las actuaciones para conservar las vías pecuarias afectadas por el Área de Oportunidad y la integración de la carretera autonómica A-8064.	



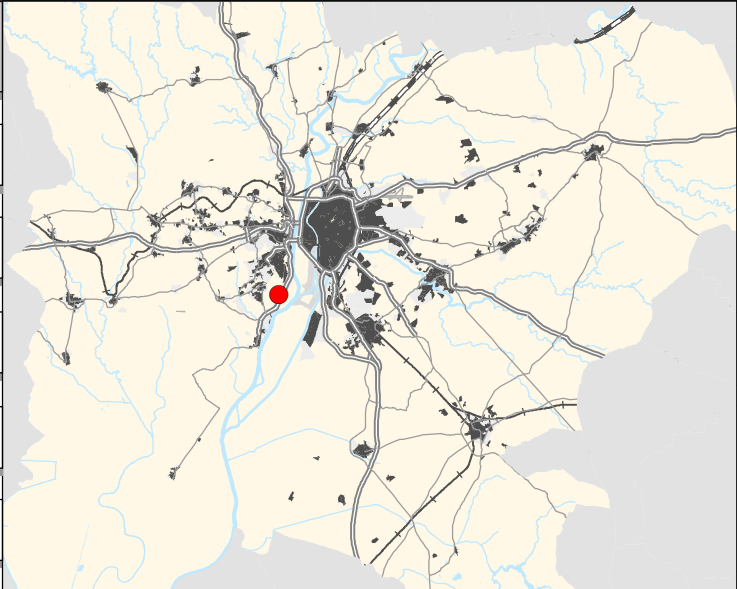
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Empresarial de Pilas
MUNICIPIO	Pilas
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1997.
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
Este sector del área metropolitana 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben delimitar con precisión los suelos destinados a uso productivo, clasificando un sector industrial. La ordenación de detalle debe prever la accesibilidad mediante transporte público, en el marco de un Estudio de Movilidad.	



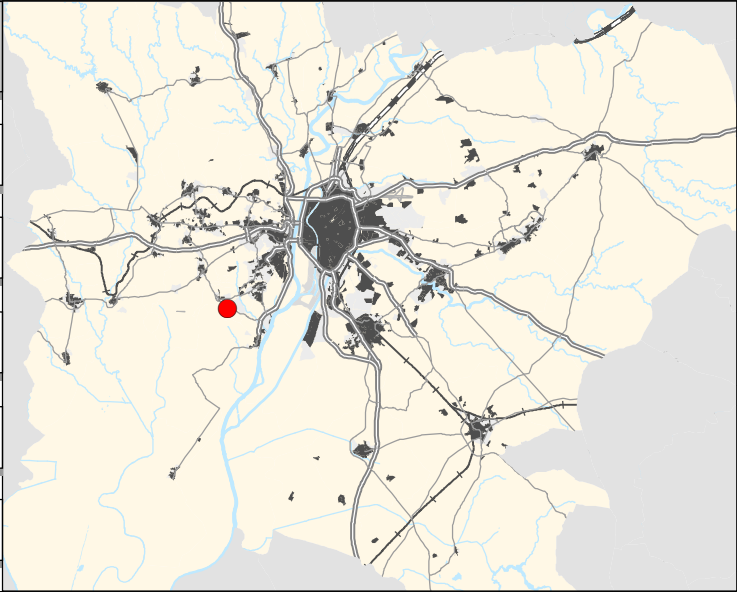
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Parque Empresarial Palomares del Río
MUNICIPIO	Palomares del Río
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2000.
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
Este sector del área metropolitana 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
El carácter de zona inundable de estos terrenos requiere la realización de un estudio previo sobre las condiciones de inundabilidad y el impacto de las obras de protección sobre los terrenos contiguos. La ordenación de detalle debe prever la accesibilidad mediante transporte público, en el marco de un Estudio de Movilidad. Su incidencia paisajística sobre el tramo final del escarpe del Aljarafe debe orientar el tratamiento de los bordes de la actuación.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur
MUNICIPIO	Almensilla
SUPERFICIE	246,8 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1993. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Empresarial.

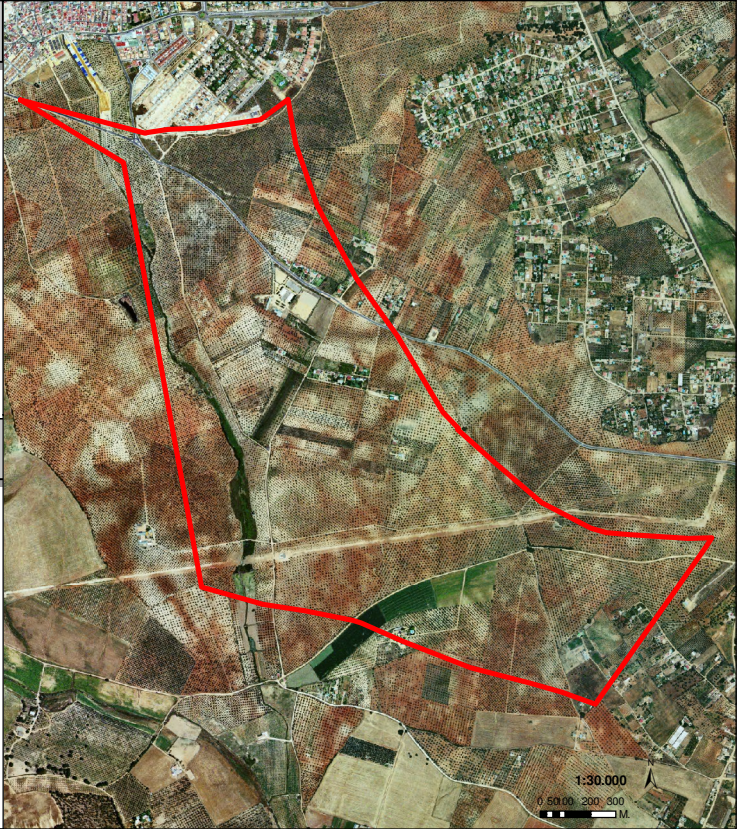


JUSTIFICACIÓN

El ámbito donde se localiza el Área va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad, como consecuencia de la ejecución del a 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.

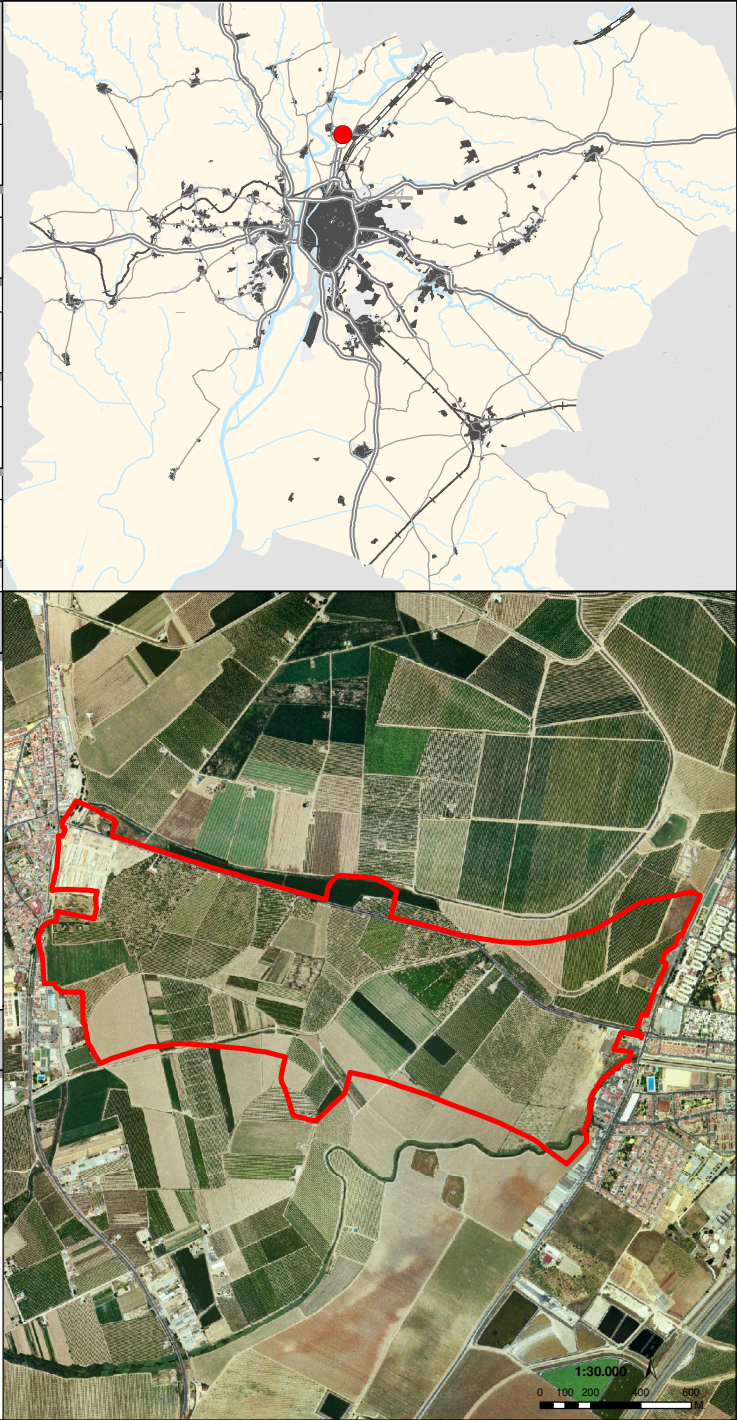
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El desarrollo de la actuación deberá ser compatible con la preservación de la funcionalidad de la SE-40, por lo que será necesario elaborar un Estudio de Movilidad, que garantice una accesibilidad en transporte público a los nuevos usos que no provoque la congestión de la nueva infraestructura viaria. Igualmente, la ordenación del Área garantizará una adecuada integración con las tramas urbanas del núcleo de Almensilla, evitando su configuración como un espacio aislado, así como la correcta integración de la carretera autonómica A-8502 y un tratamiento adecuado de los espacios colindantes, que el Plan identifica como espacios agrícolas de interés.



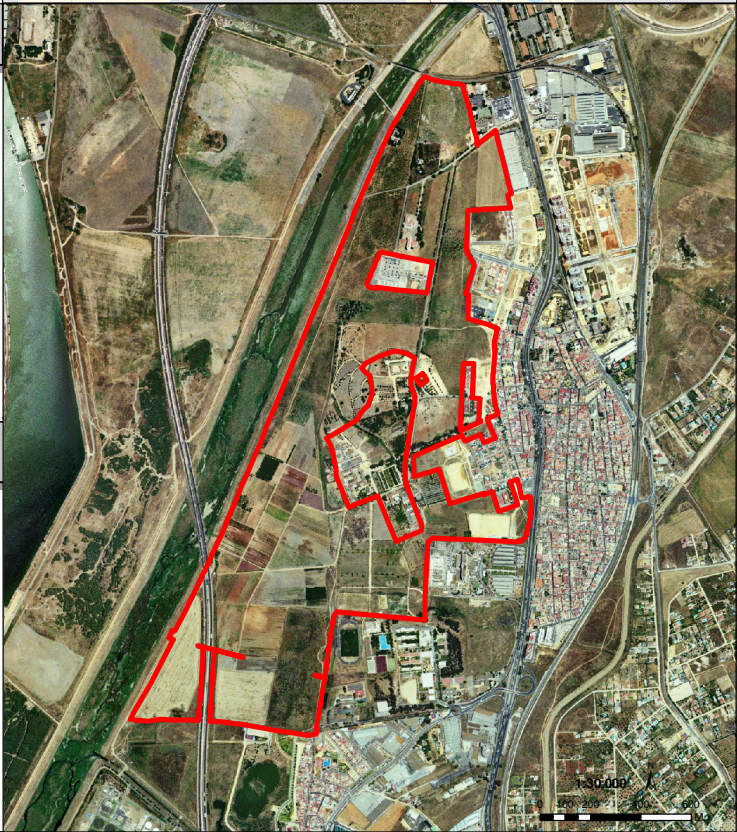
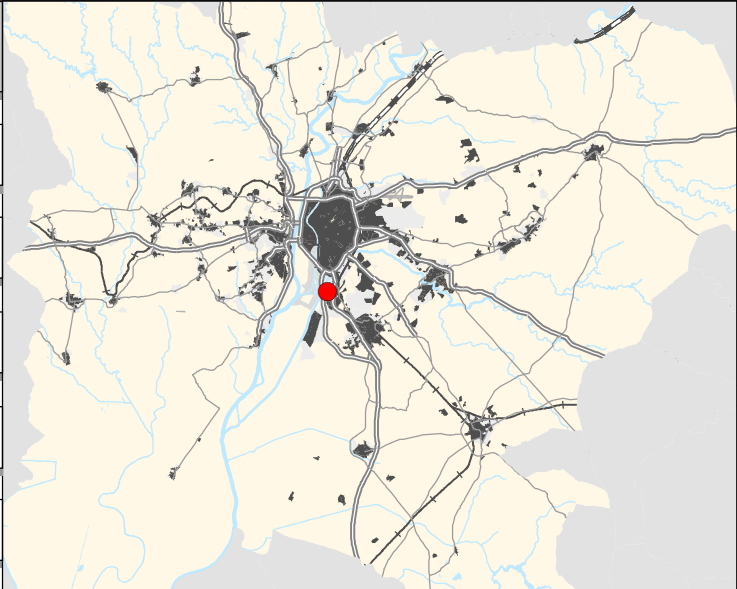
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Pago del Medio
MUNICIPIO	La Rinconada
SUPERFICIE	180,1 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2007. Suelo Urbanizable No Sectorizado.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
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 circunvalación SE-40.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 5.200 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. Igualmente se debe preveer la localización en el sector de un área de centralidad para equipamientos y dotaciones metropolitanas.	



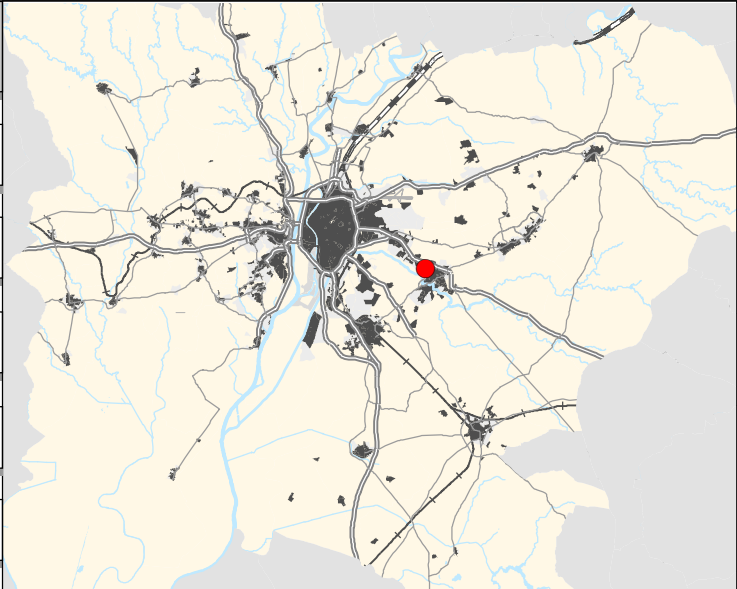
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Cortijo del Cuarto
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	155,2 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
La estrategia del Plan General de Ordenación Urbanística para la reestructuración de la zona sur del municipio se basa en los desarrollos residenciales en torno al cauce del río Guadaira. 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, el nuevo Paso Territorial Sur y la prolongación de la Avenida de la Raza.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 5000 viviendas, de las cuales el 60 - 70 % serán protegidas. 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 Guadaira. Igualmente los espacios libres deben integrar la zona de reserva arqueológica del yacimiento Cortijo de Cuarto. Su borde oriental debe asegurar la integración con las zonas urbanas ya existentes de Bellavista. El viario debe incluir el trazado de una plataforma reservada al transporte público.	



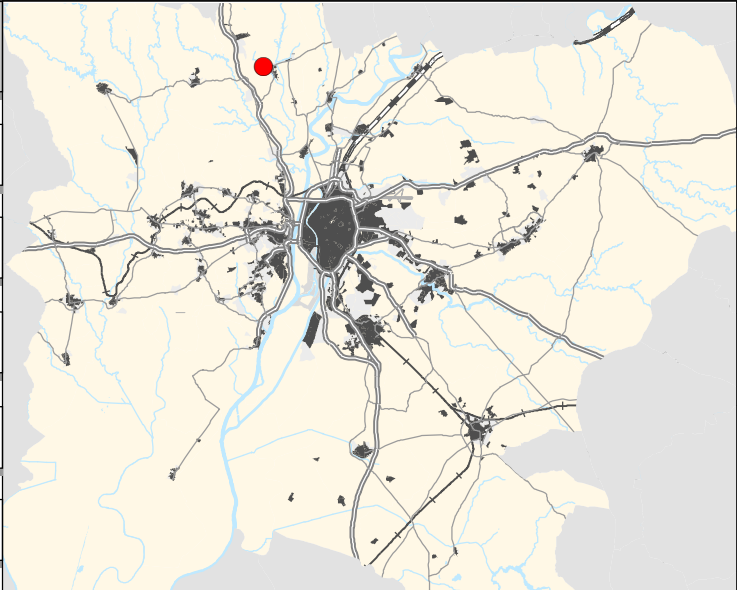
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	El Zacatín
MUNICIPIO	Alcalá de Guadaíra
SUPERFICIE	94,6 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 1994. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Residencial
JUSTIFICACIÓN	
El sector del Zacatín constituye un vacío urbano entre las zonas residenciales e industriales del municipio de Alcalá de Guadaíra y 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 6000 viviendas de las cuales el 60-70 % 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 docente 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. El viario debe trazar un eje central que sirva de plataforma	



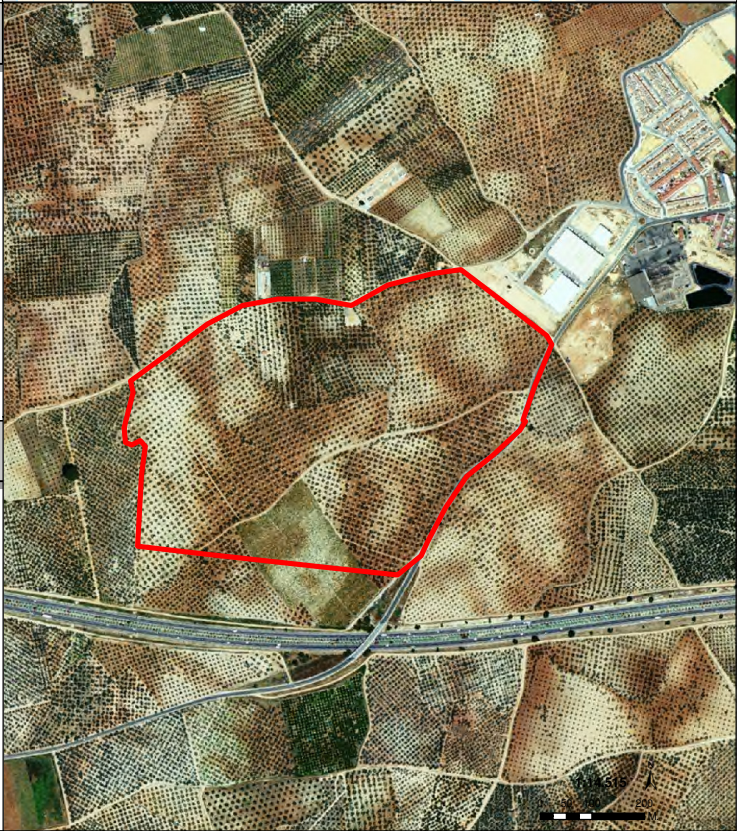
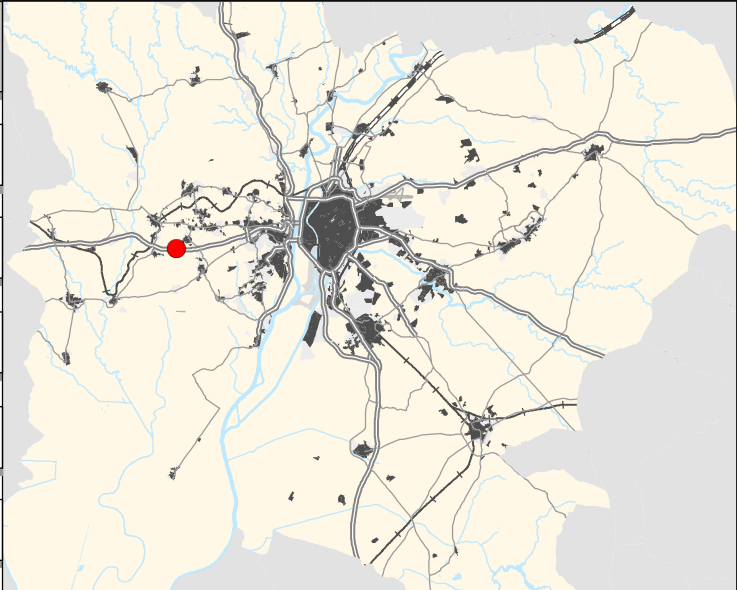
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	El Molinillo
MUNICIPIO	Guillena
SUPERFICIE	32,5 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
El sector norte del área metropolitana 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque máximo de 1.000-1.500 viviendas, de las cuales el 60-70 % serán protegidas. 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.	



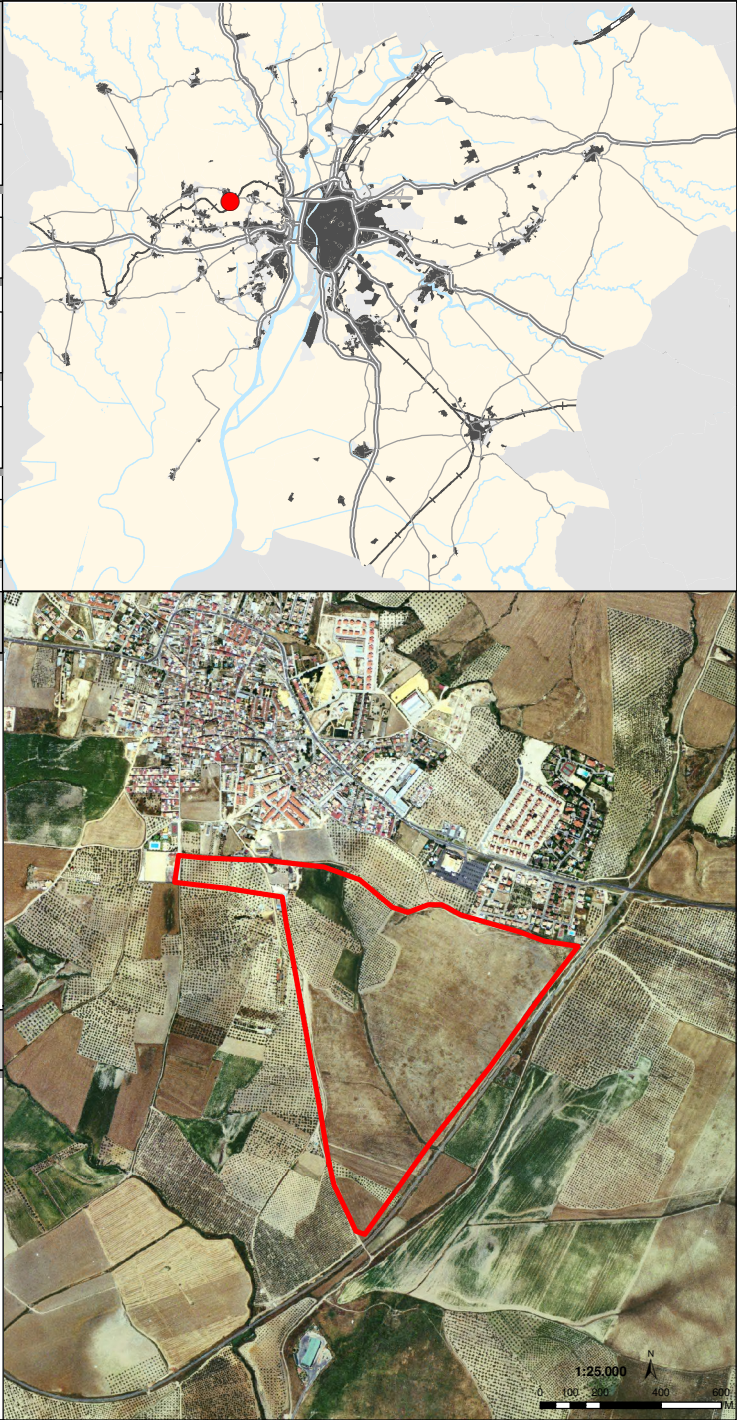
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Sector San Cristobal
MUNICIPIO	Umbrete
SUPERFICIE	34,0 hectáreas.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2000. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
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. Su accesibilidad queda asegurada por la carretera SE-3308 y su proximidad a la autovía A-49, si bien deberá prever la conexión mediante transporte público.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximadamente de 1.000 viviendas, de las cuales el 60-70 % serán protegidas. La ordenación de detalle debe prever la posible extensión de las plataformas reservadas para transporte público y la protección de la Zona de Cautela de la autovía A-49.	



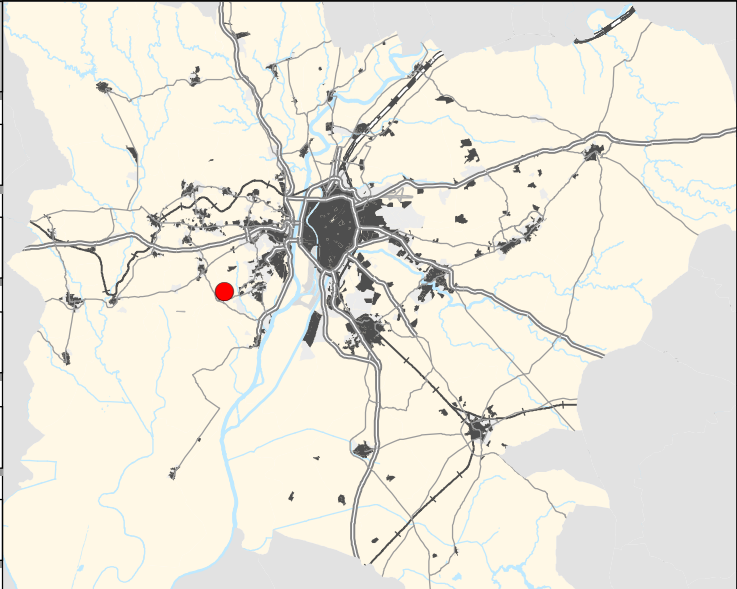
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Tierras Blancas
MUNICIPIO	Salteras
SUPERFICIE	64,6 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1998. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
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 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 1.200 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 borde norte debe asegurar la permeabilidad desde el actual tejido urbano y la localización de servicios que complementen la oferta existente. El borde oriental debe respetar la zona de afección de la vía férrea y el arroyo, localizando en esta banda los espacios libres	



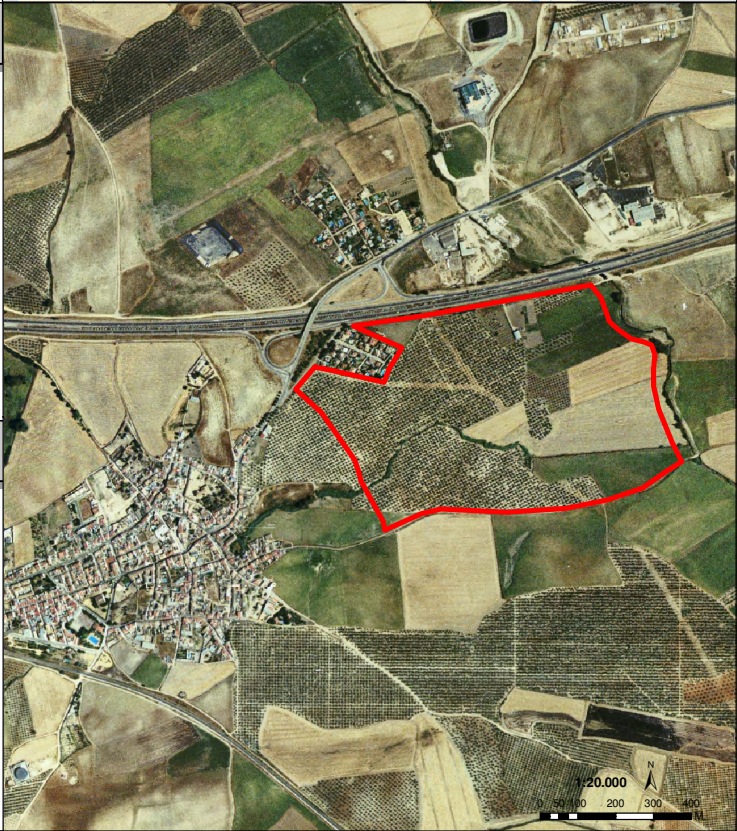
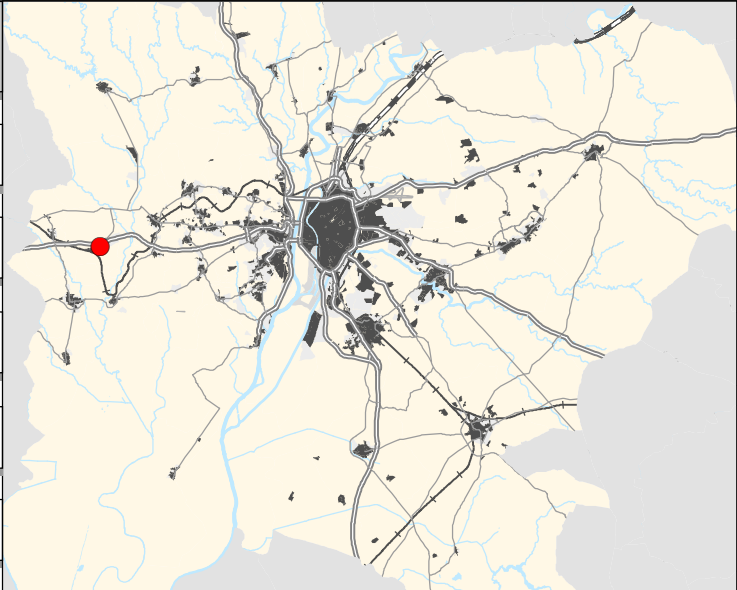
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Almensilla
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1993.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector del área metropolitana 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	
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben 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.	



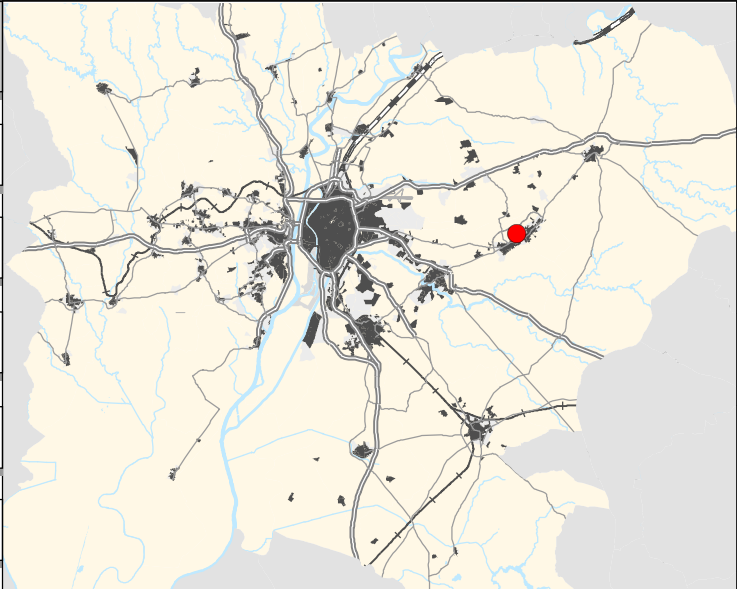
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Oportunidad Residencial.
MUNICIPIO	Huévar del Aljarafe
SUPERFICIE	42,7 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1996. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector del área metropolitana 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	
La ordenación de detalle deberá preveer una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 500 viviendas, con un 60-70% de viviendas protegidas. El sistema de espacios libres deberá prestar especial atención al arroyo y la zona de cautela de la A-49. La accesibilidad desde el núcleo de Huévar se analizará en el marco de un Estudio de Movilidad.	



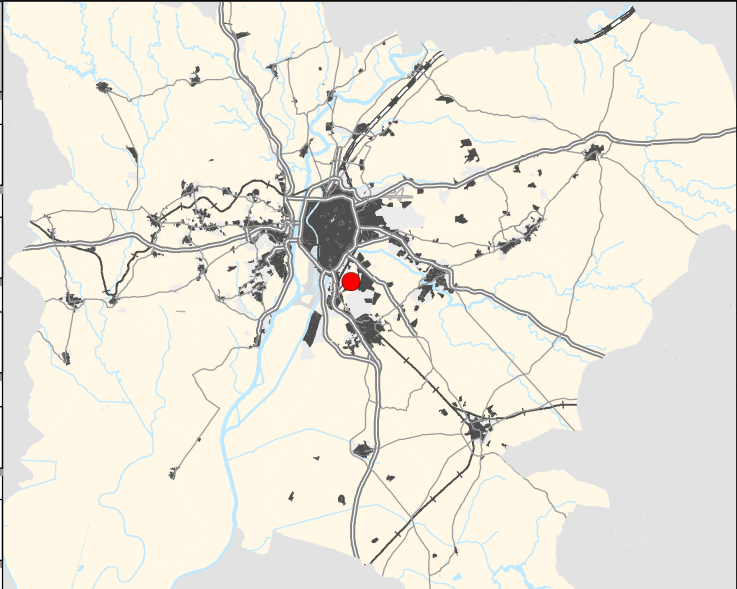
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	El Viso del Alcor y Mairena del Alcor
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1994 (Mairena del Alcor). Normas Subsidiarias. 2000 (El Viso del Alcor).
USO DEL SUELO	Residencial
JUSTIFICACIÓN	
En este sector del área metropolitana 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	
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben 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.	



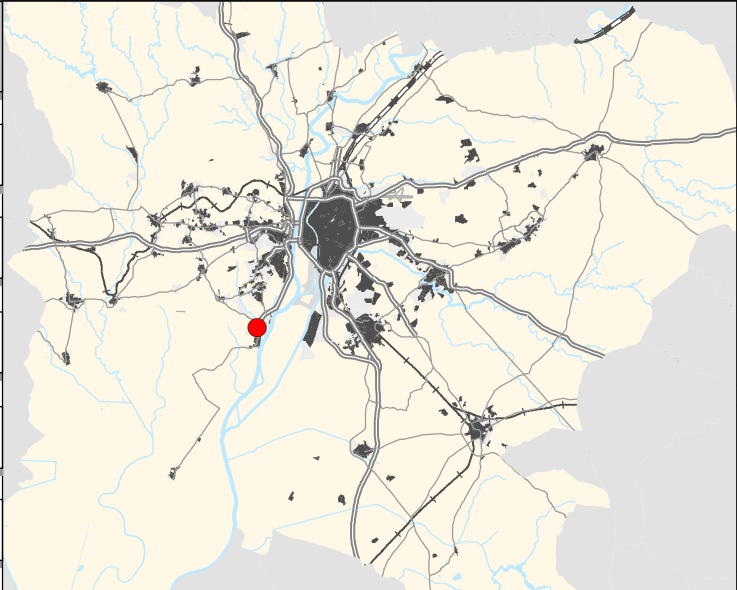
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Dos Hermanas
SUPERFICIE	197,6 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2002. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 12.000 viviendas, de las cuales el 60-70 % serán protegidas. La ordenación de detalle debe prever la accesibilidad a las estaciones de metro. 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.	



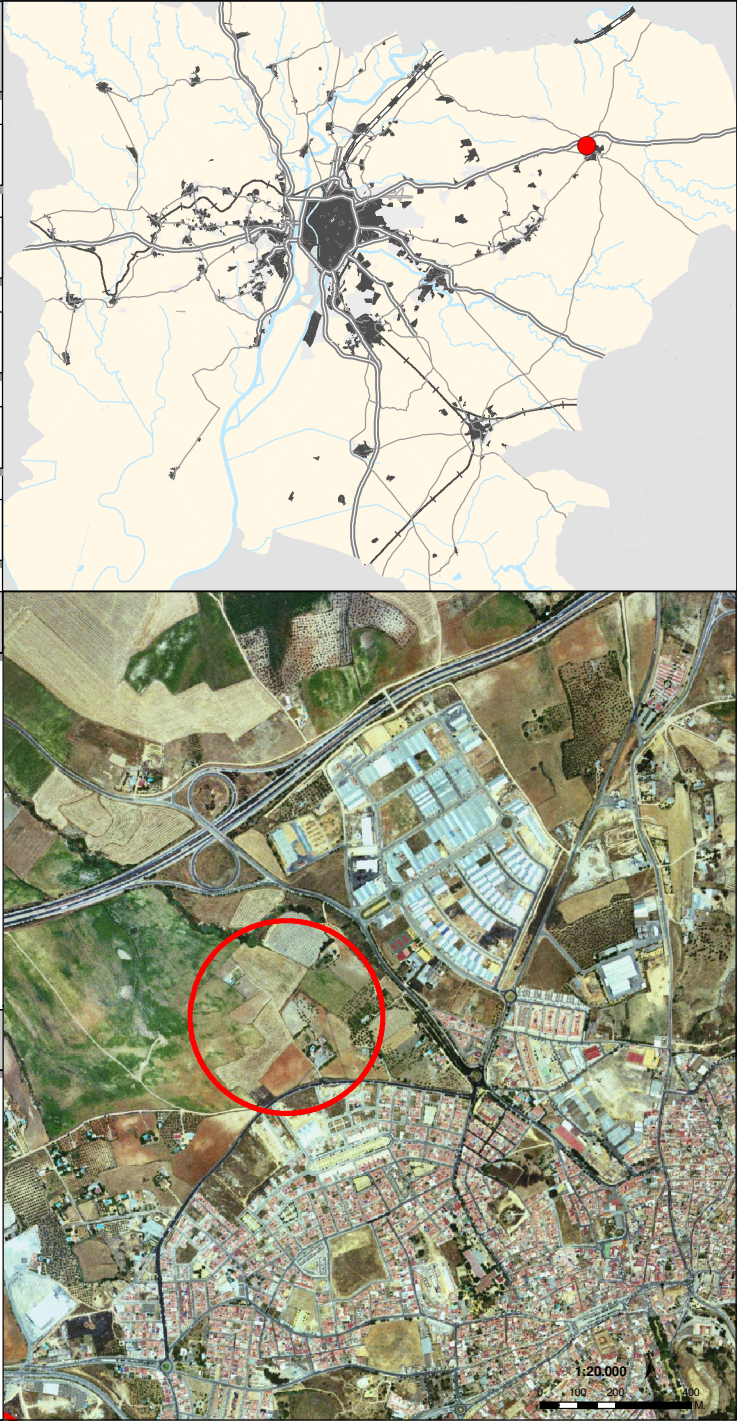
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Coria del Río
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2001.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector del área metropolitana 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	
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben 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.	



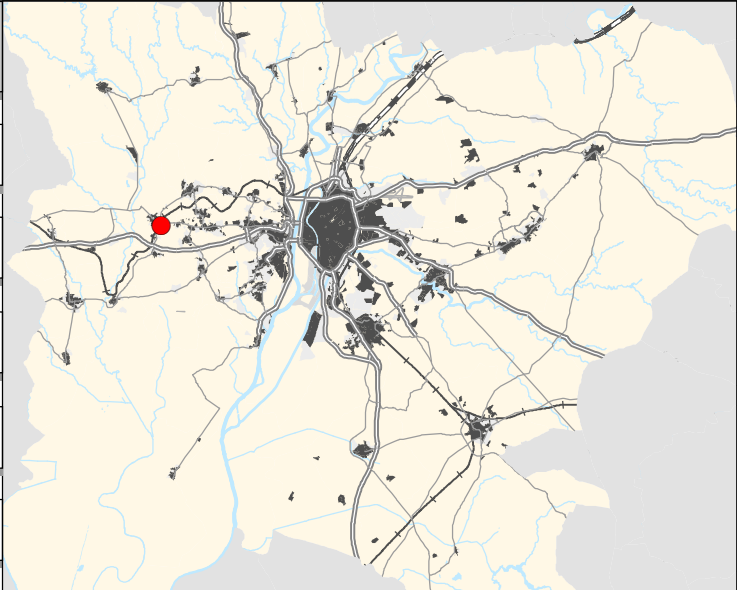
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Carmona
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1984.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector del área metropolitana 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	
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben 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.	



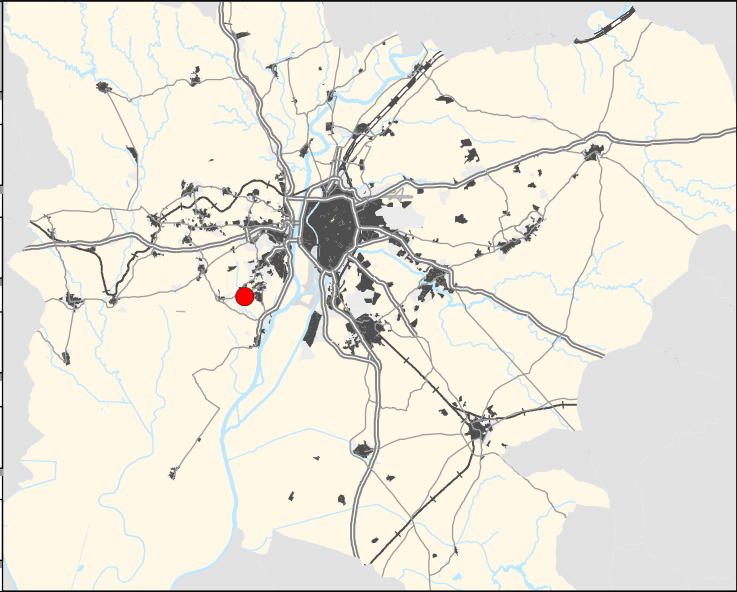
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Sanlúcar la Mayor
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1982.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector del área metropolitana 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	
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben delimitar 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.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Palomares del Río
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2000.
USO DEL SUELO	Residencial.



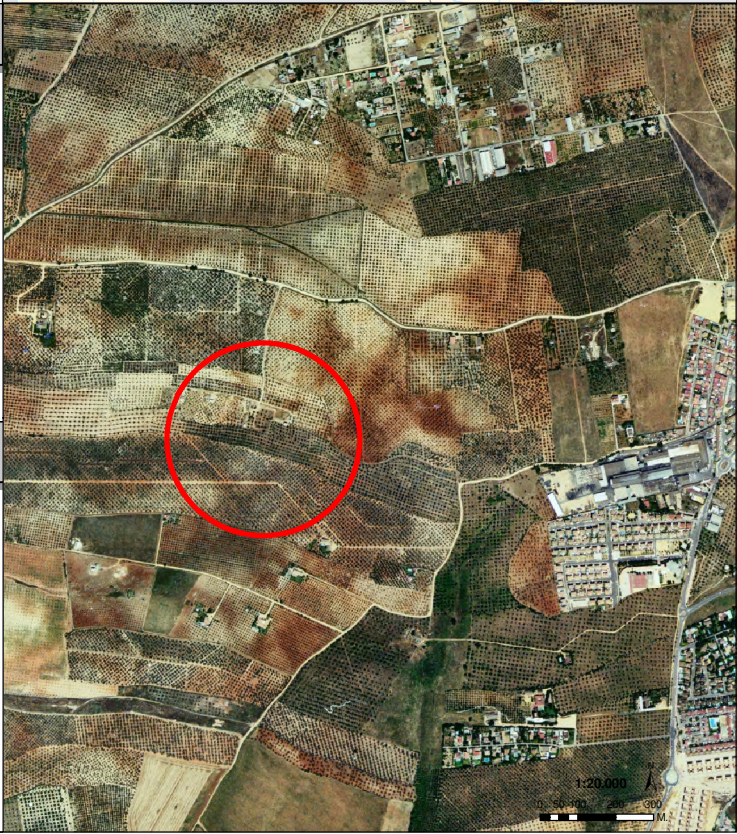
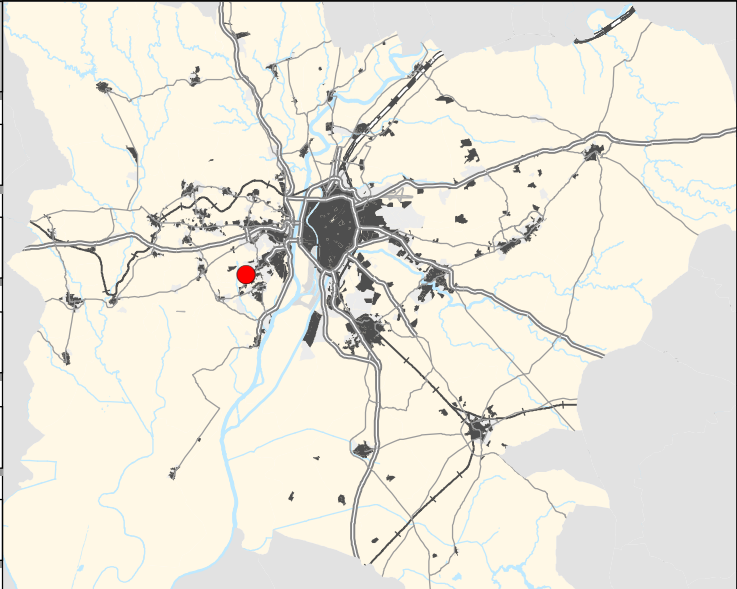
JUSTIFICACIÓN
En este sector del área metropolitana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin.



CRITERIOS DE ACTUACIÓN
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben 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.

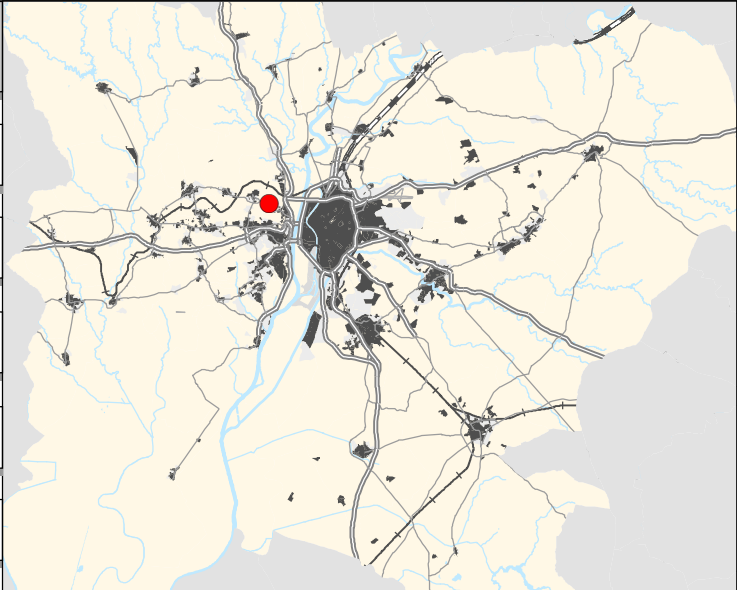
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Mairena del Aljarafe
SUPERFICIE	20 hectáreas aproximadamente.
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2003.
USO DEL SUELO	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector del área metropolitana 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	
El planeamiento general o los proyectos de actuación deben 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.	



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Hotel junto a Escuela de Hostelería
MUNICIPIO	Castilleja de Guzmán
SUPERFICIE	3,6 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1990. Suelo No Urbanizable.
USO DEL SUELO	Hotelero.
JUSTIFICACIÓN	
El entorno de Castilleja de Guzmán ofrece unos valores paisajísticos susceptibles de ser aprovechados mediante una implantación singular de carácter hotelero.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La ordenación de la zona debe resolverse en el planeamiento general con especial atención a su integración en la trama urbana y el impacto paisajístico sobre el escarpe oriental del aljarafe y el Bien de Interés Cultural de los Jardines de Forestier.	





JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES