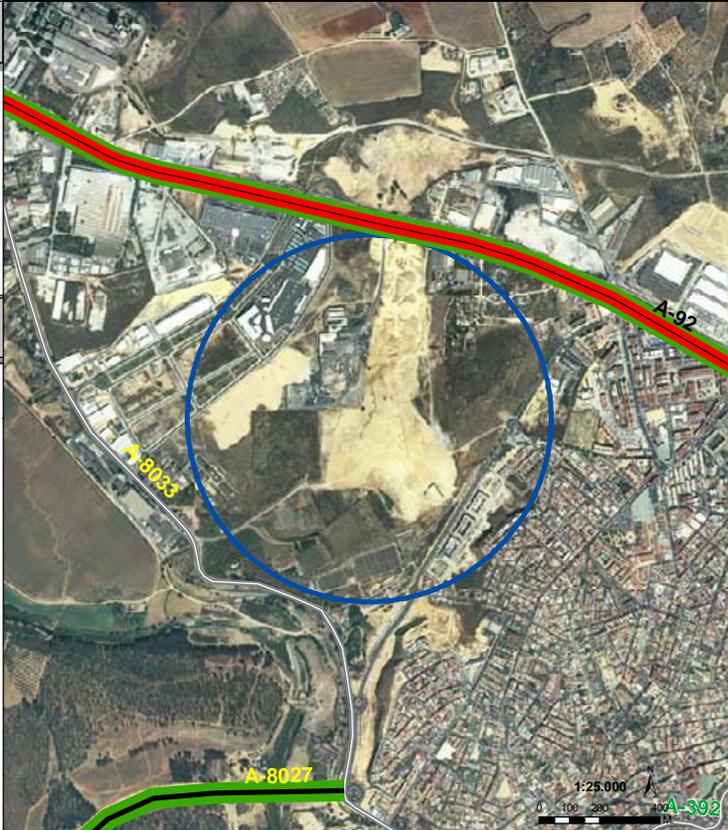
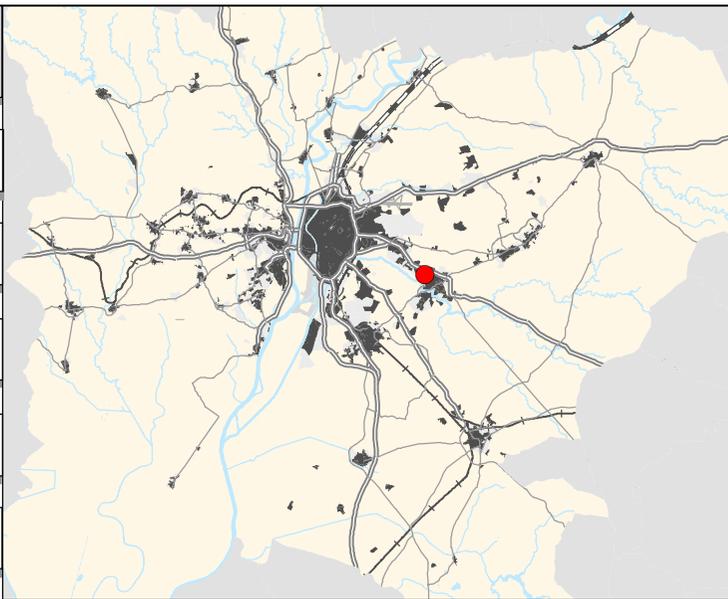


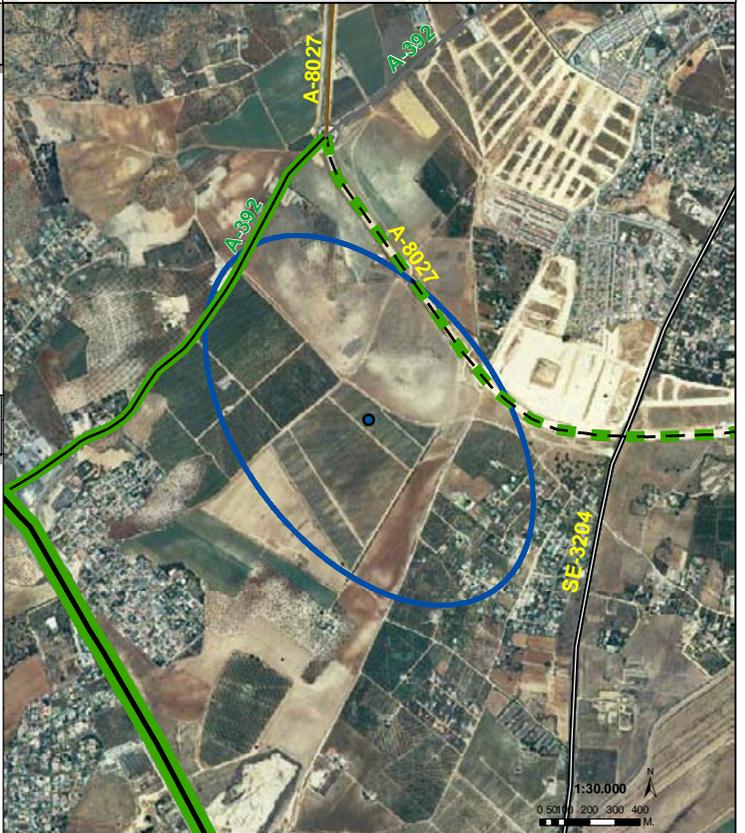
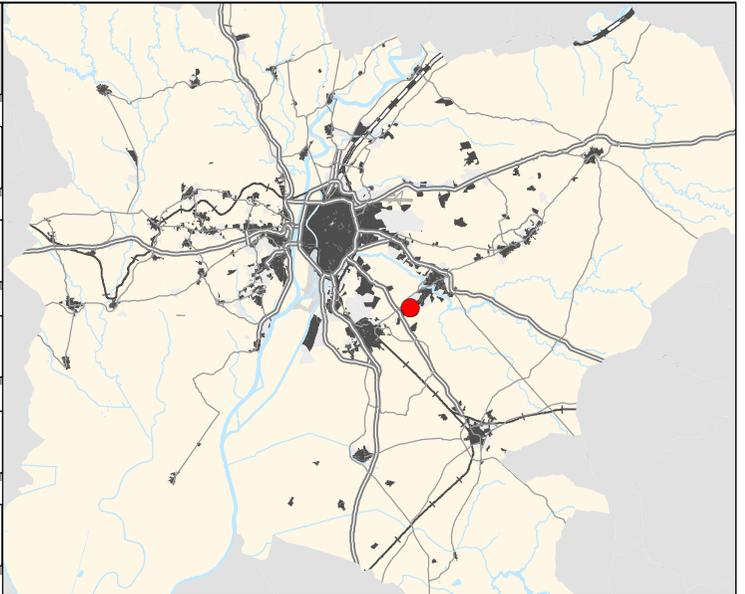
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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	
<p>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.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	



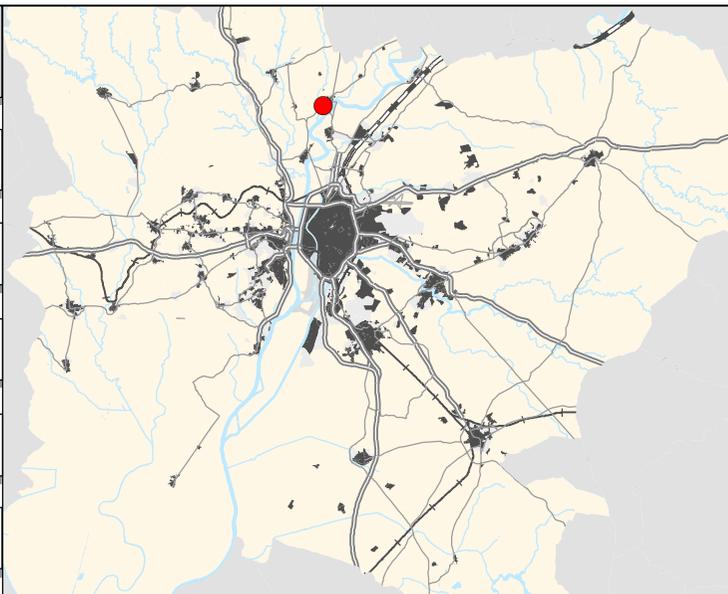
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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>	



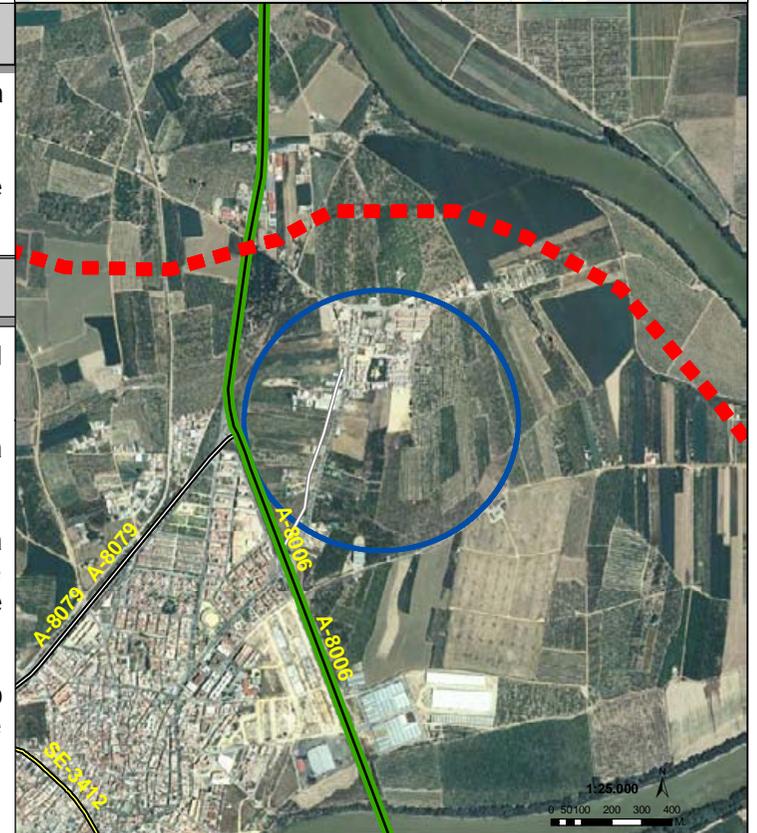
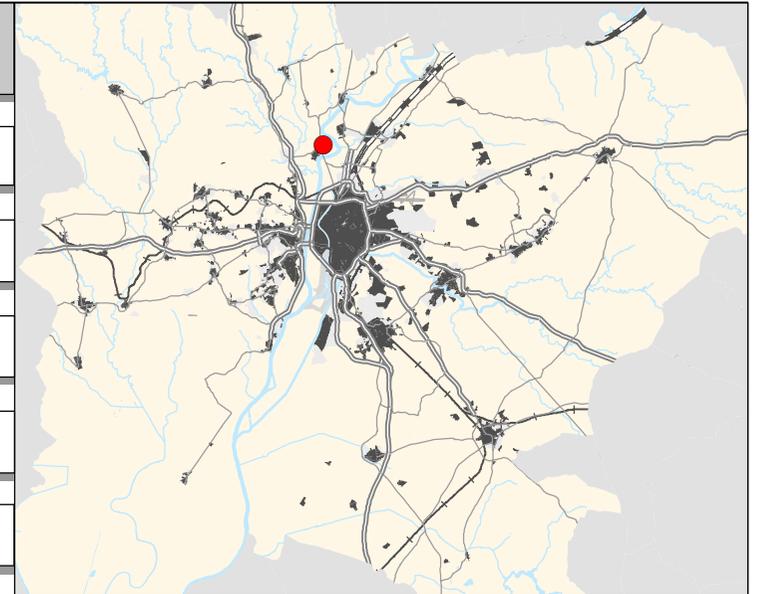
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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	
<ul style="list-style-type: none">- 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	
<ul style="list-style-type: none">- 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.	



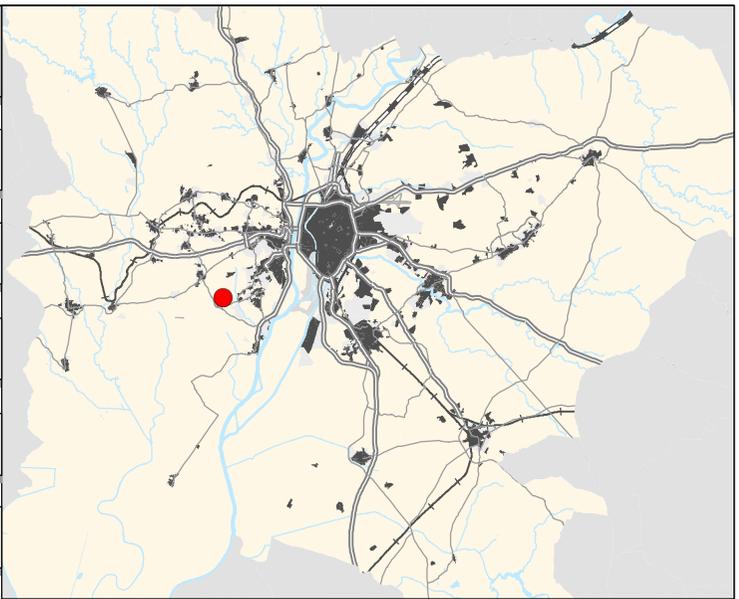
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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	
<p>- 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.</p> <p>- 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.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- 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.</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 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.</p> <p>- 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.</p>	



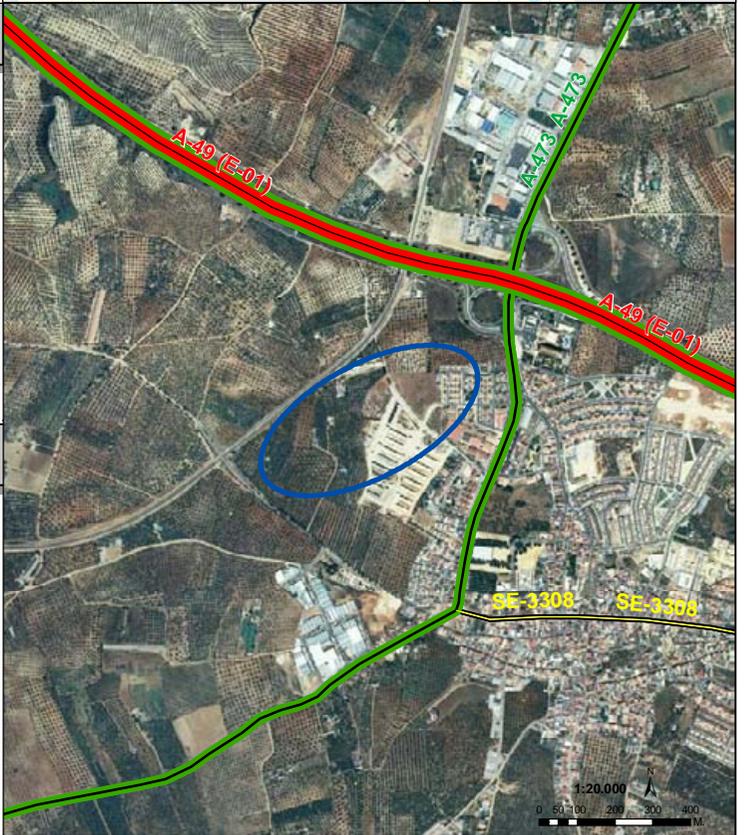
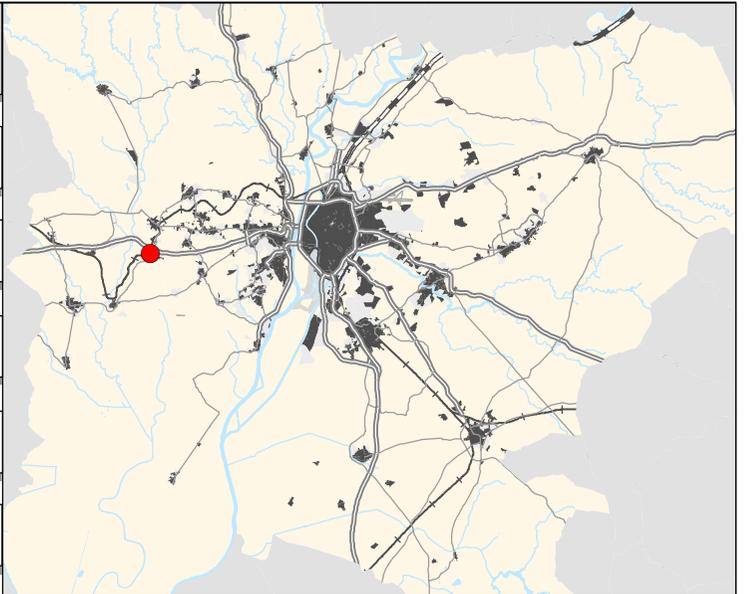
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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). 	



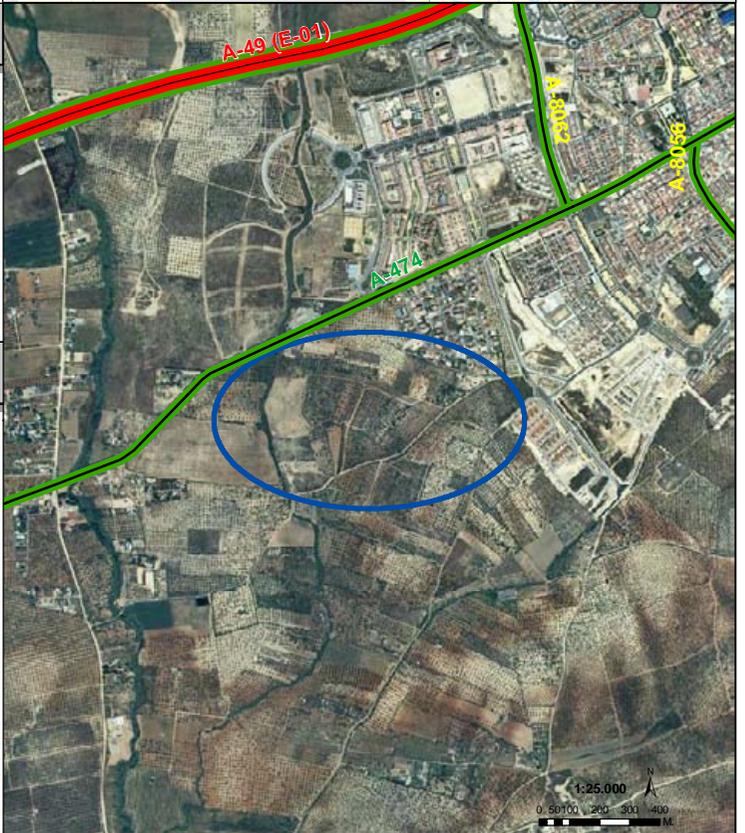
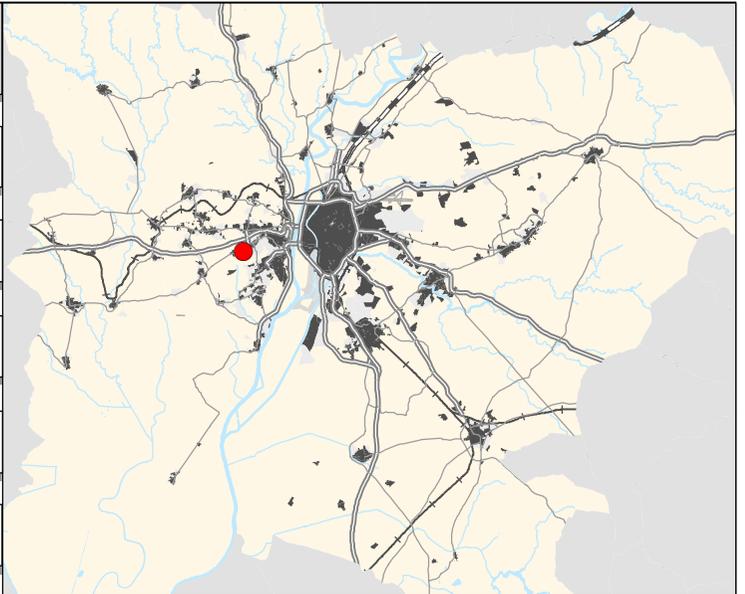
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R6. Residencial Cercanías
MUNICIPIO	Benacazón
SUPERFICIE	7 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1998. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- 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.- 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.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- 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.- 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 ordenación deberá favorecer el tránsito peatonal hasta la estación de cercanías.	



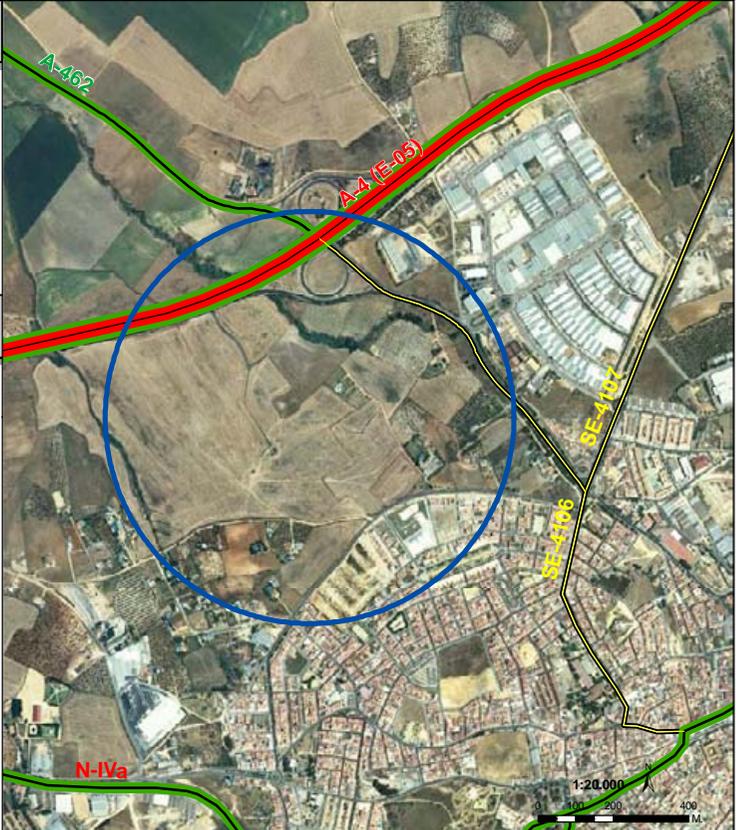
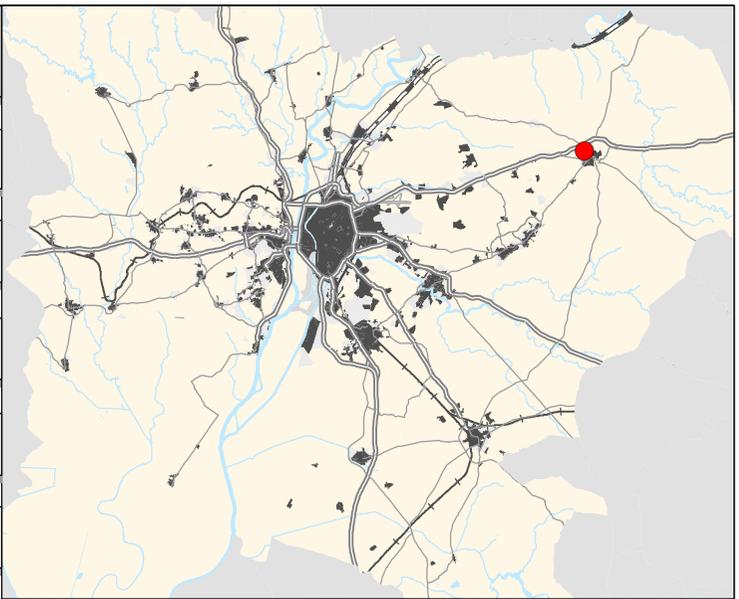
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R7. Residencial Arco Oeste
MUNICIPIO	Bormujos
SUPERFICIE	44 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 1994. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- 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	
<ul style="list-style-type: none">- 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

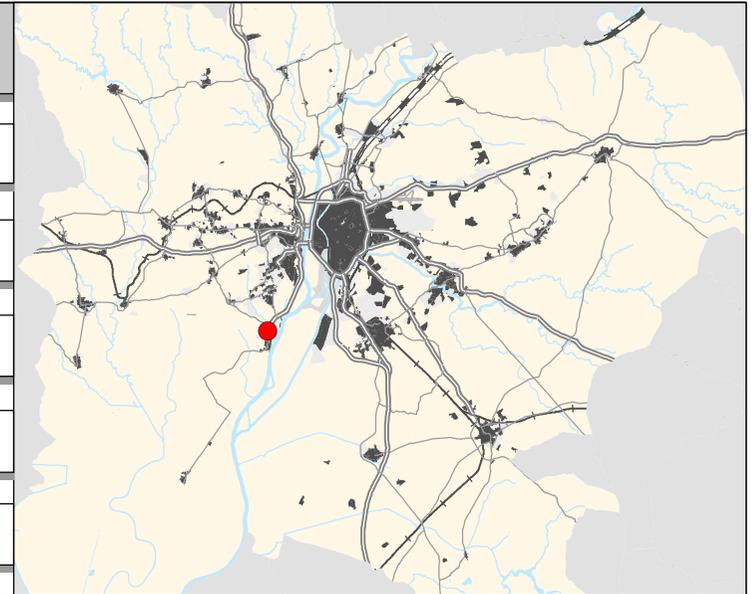
Residencial.

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.

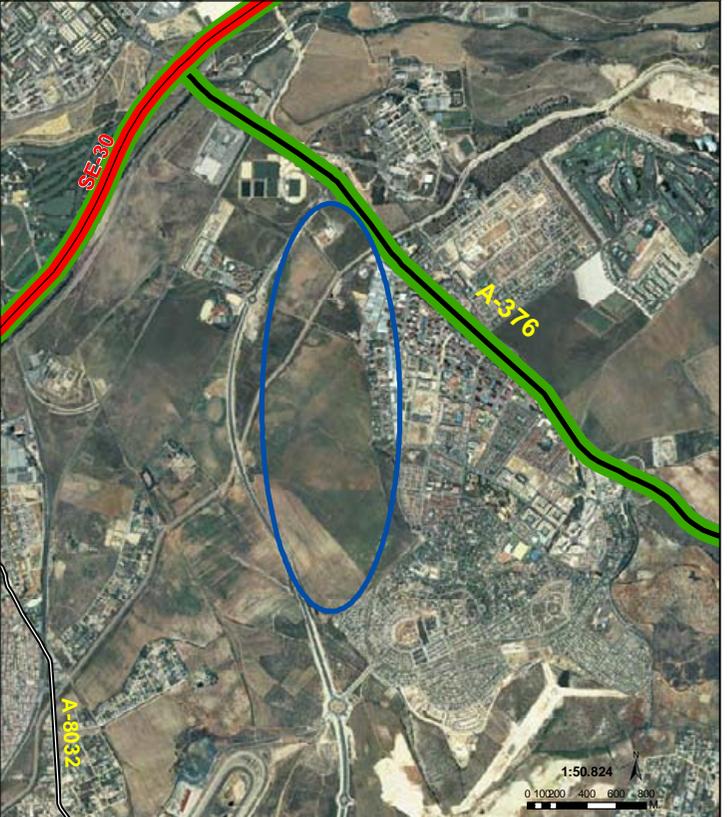
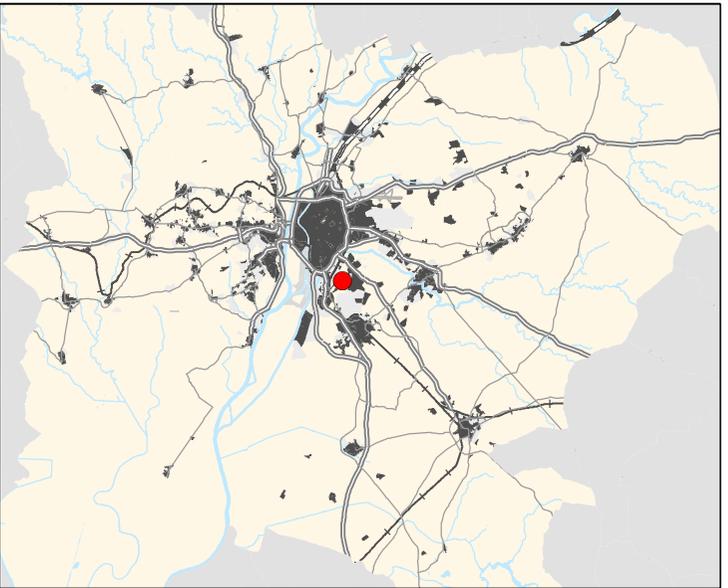
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- 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.



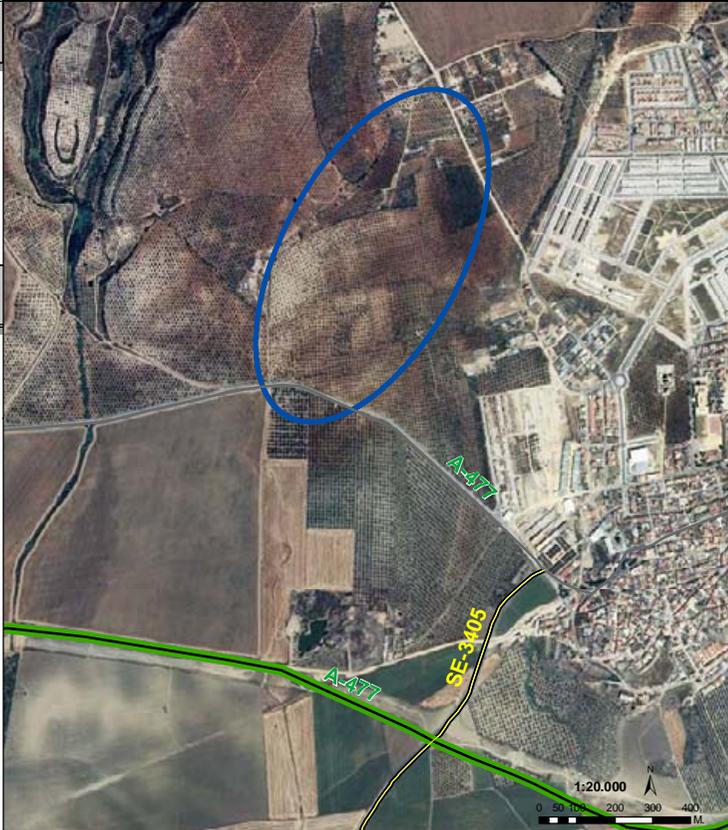
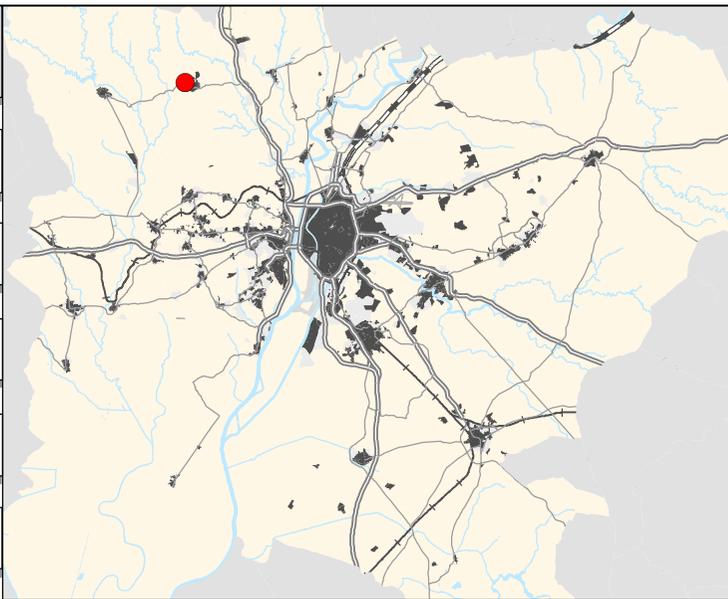
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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. 	



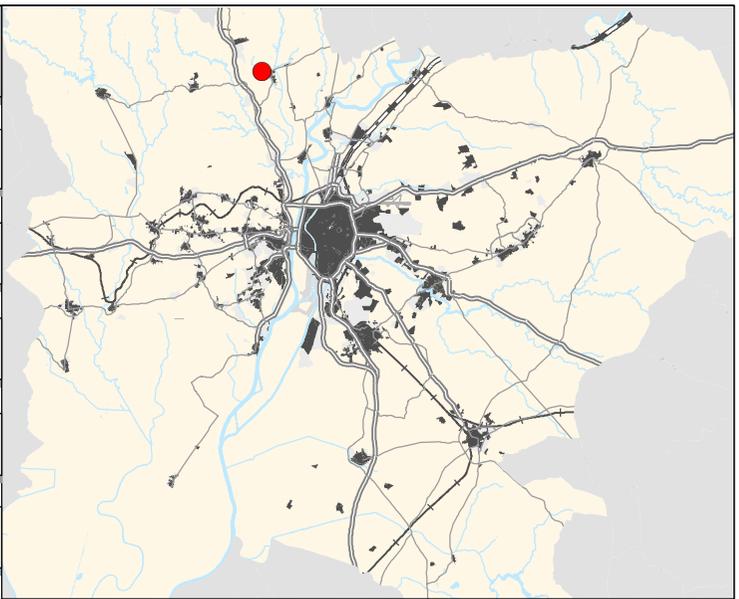
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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	
<p>- Los terrenos se sitúan en el Oeste del núcleo urbano de Gerena, apoyados en la carretera A-477, zona de crecimiento natural del núcleo.</p> <p>- 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.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- 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.</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>- Se garantizará la integración paisajística de la nueva área residencial con respecto a la carretera A-477.</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.</p>	



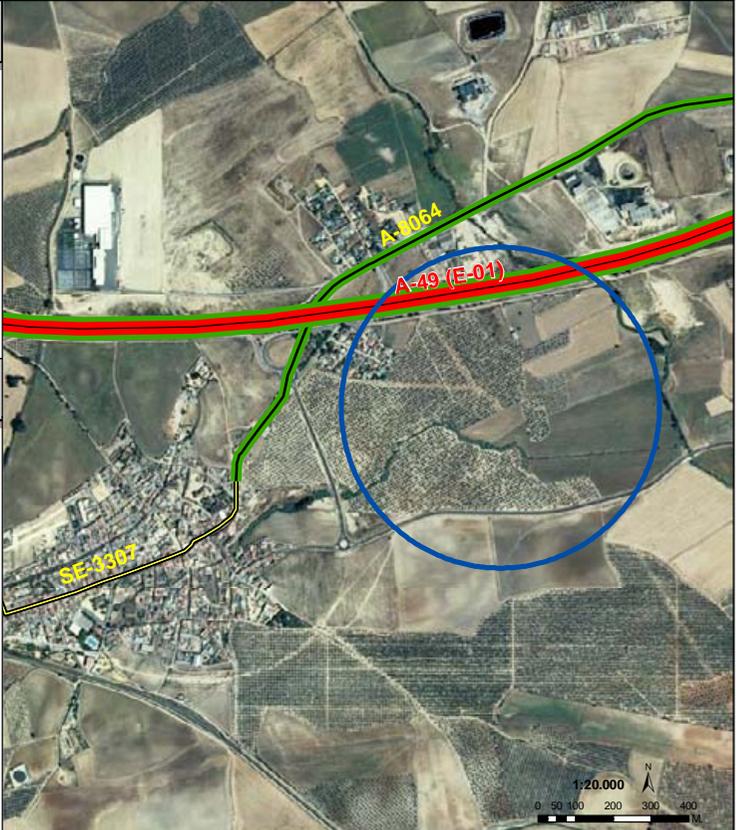
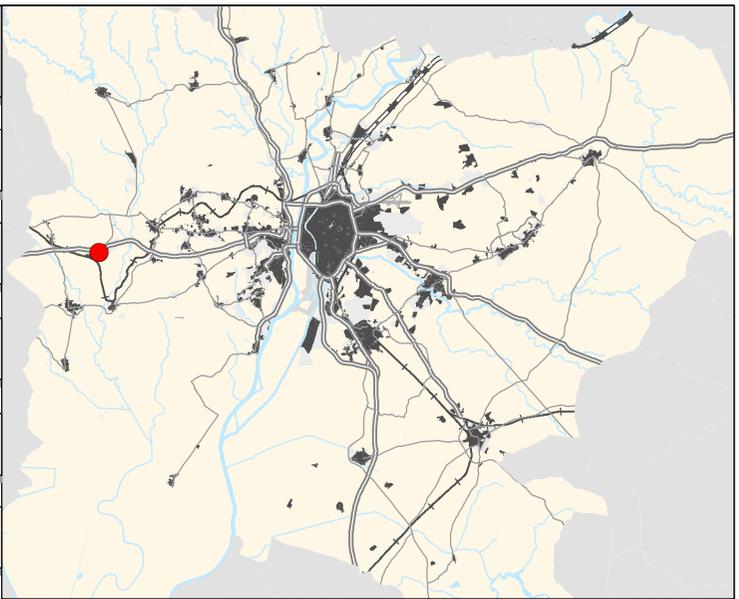
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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.	



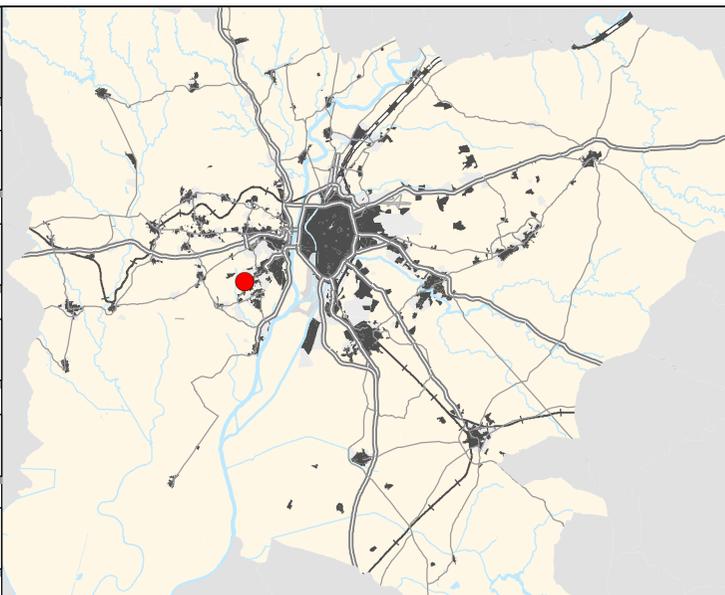
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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>	



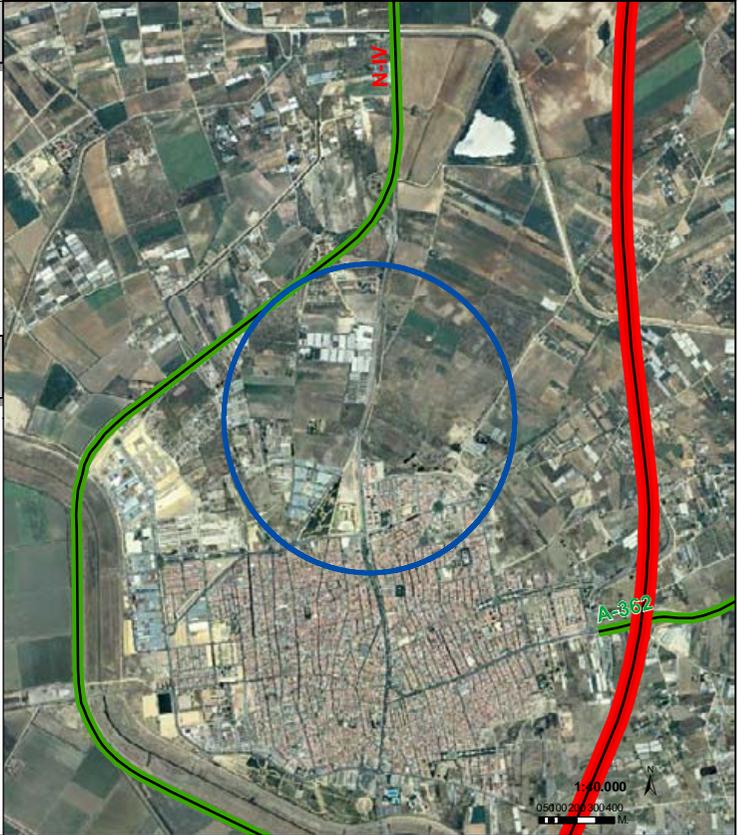
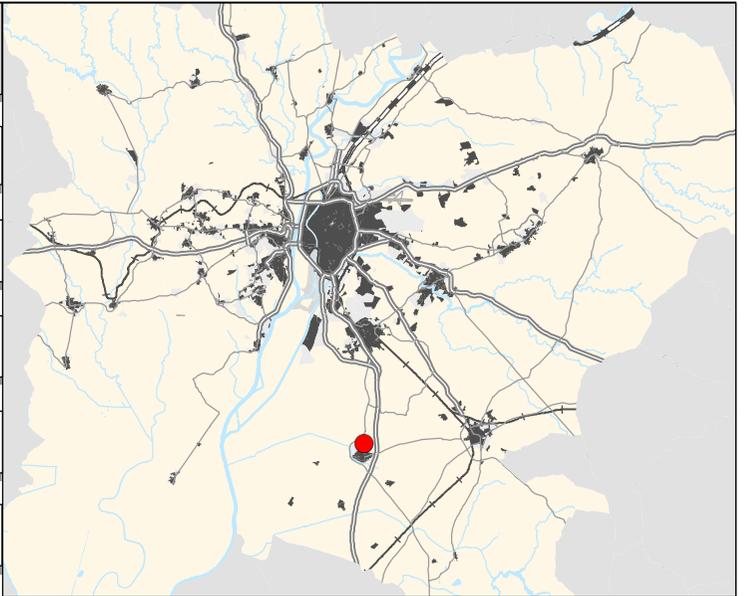
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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.	



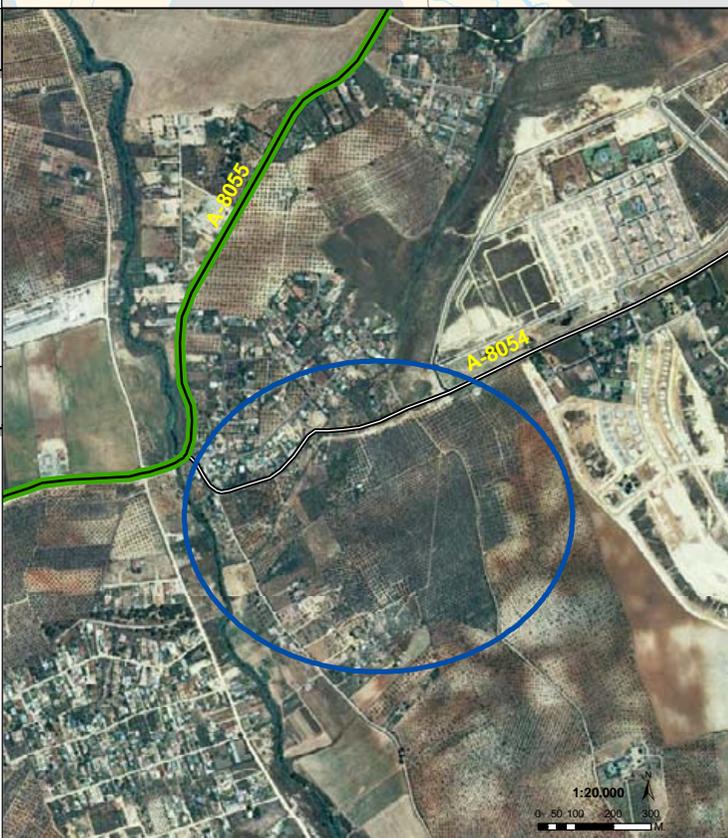
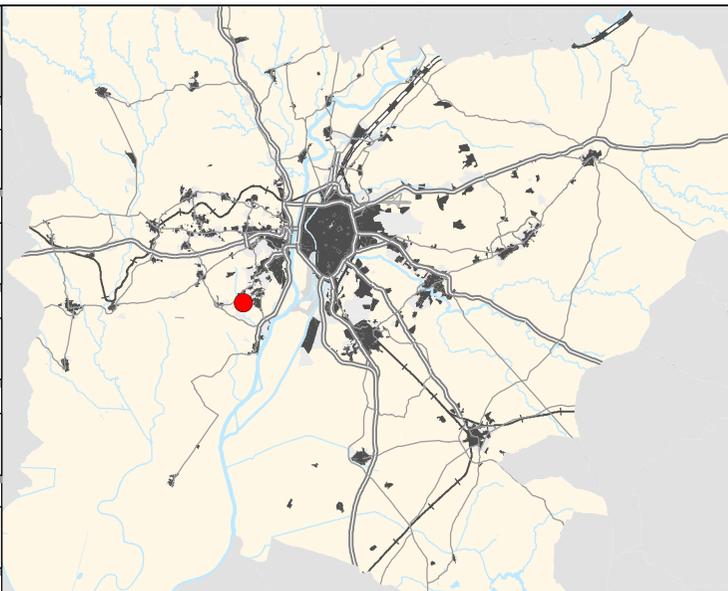
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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	
<ul style="list-style-type: none"> - 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	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	



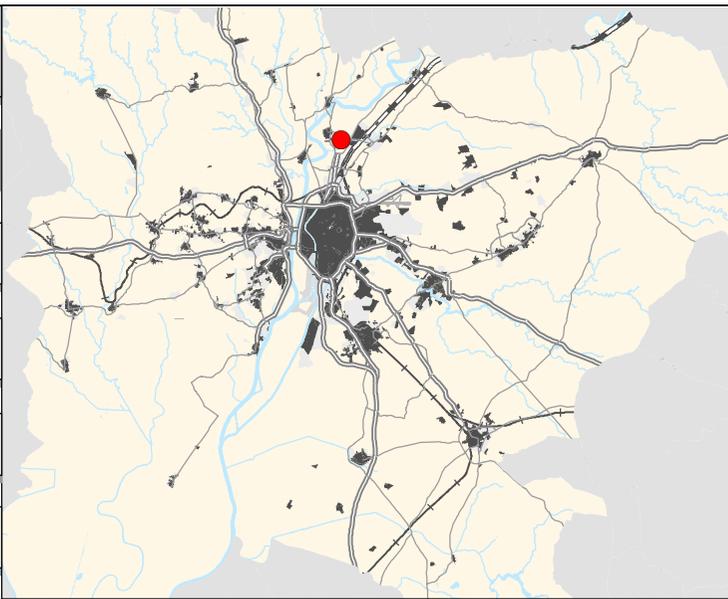
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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.	



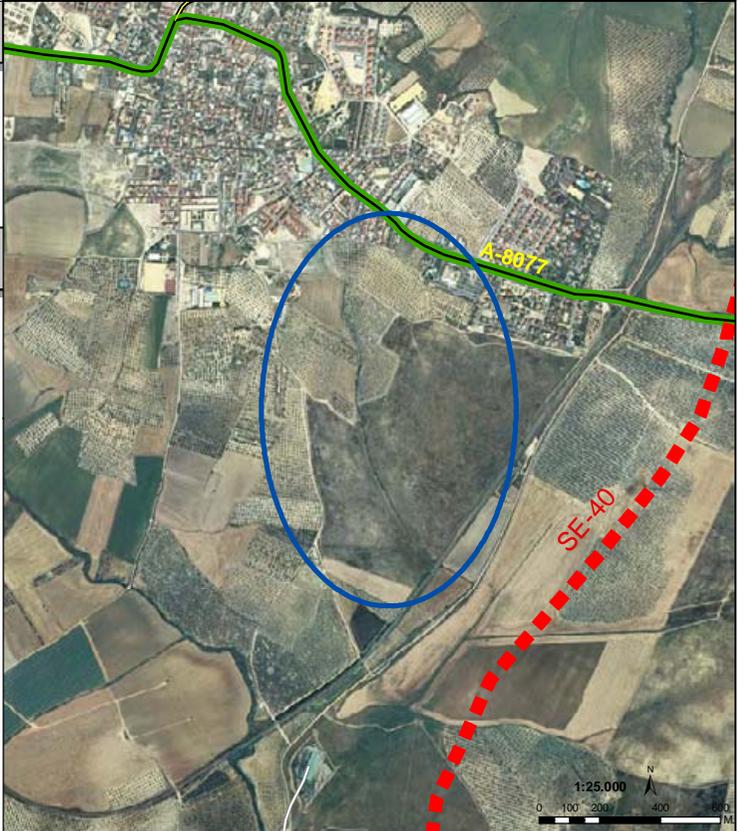
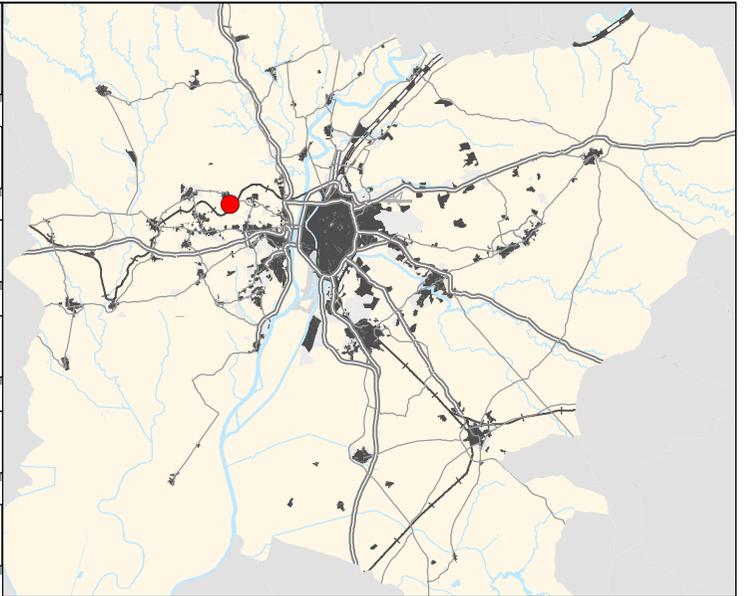
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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.	



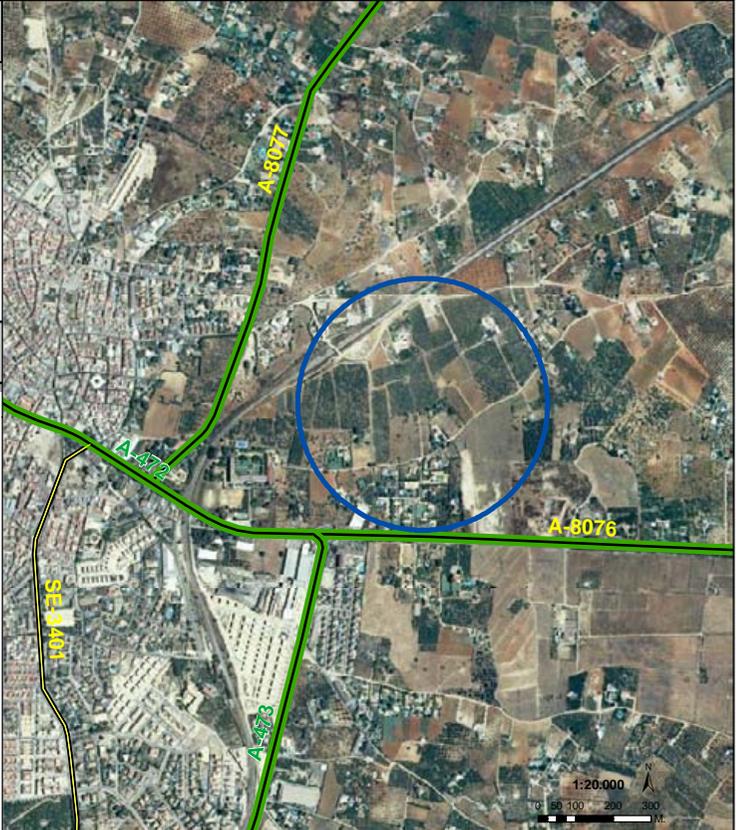
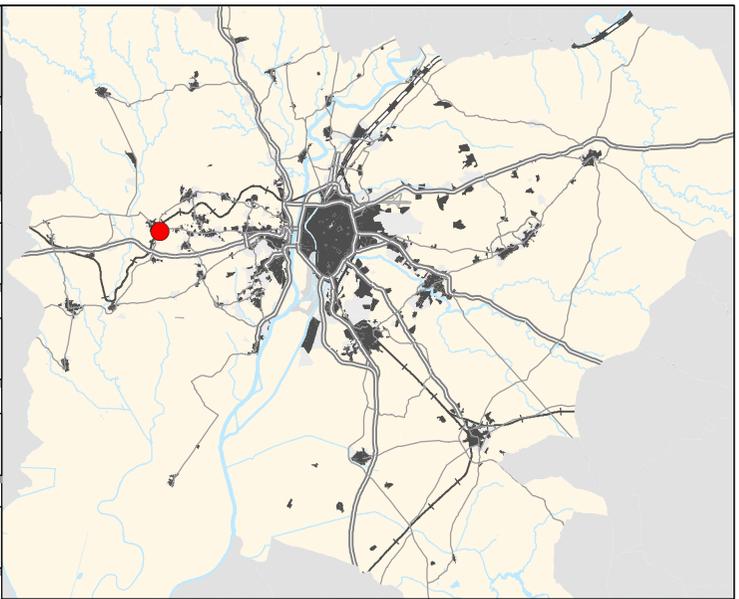
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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. 	



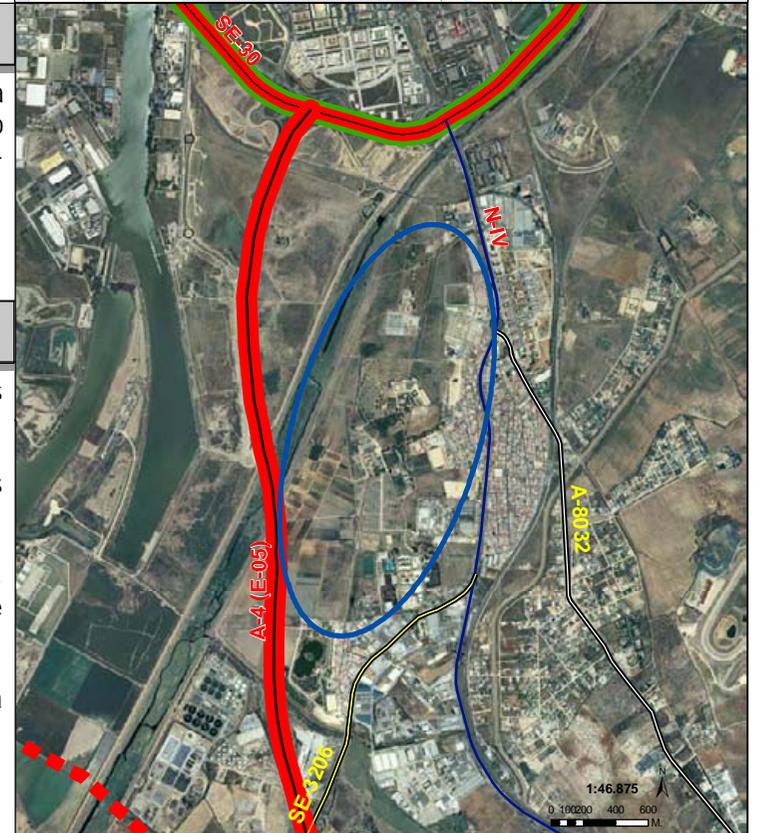
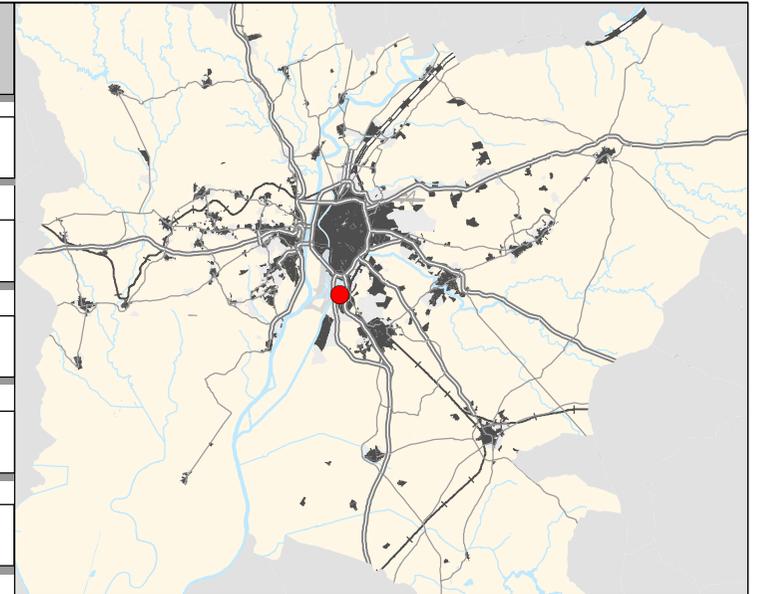
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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.	



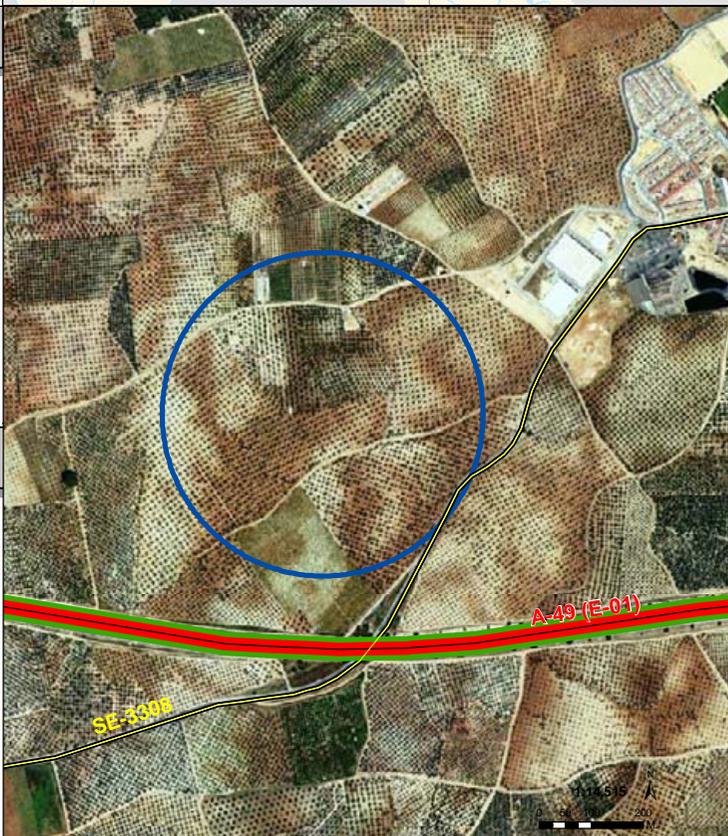
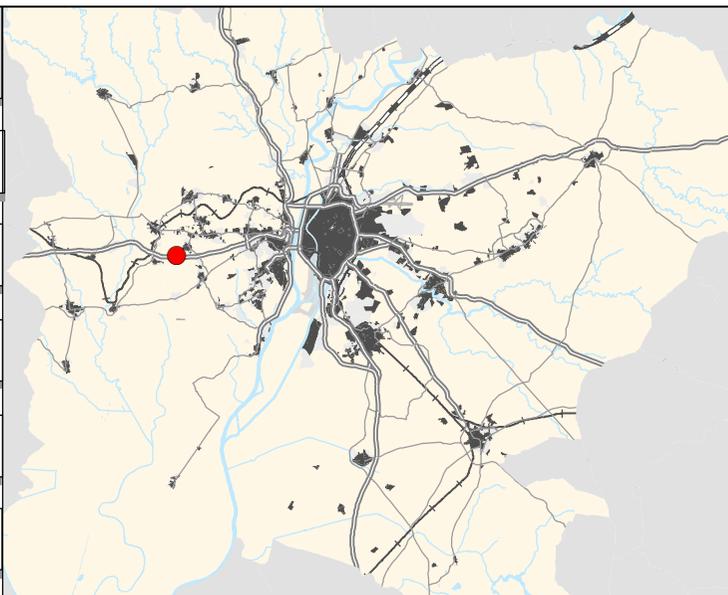
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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	
<p>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.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- 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. 	

