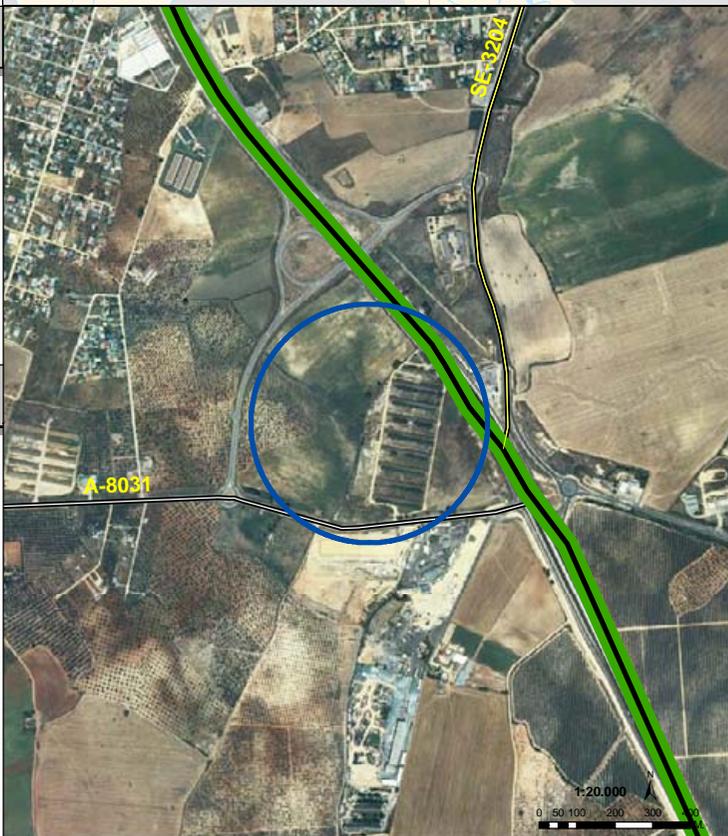
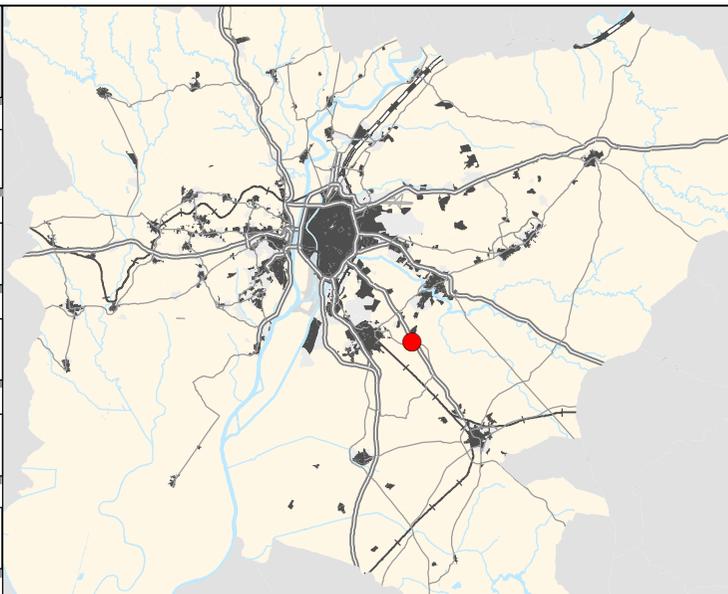


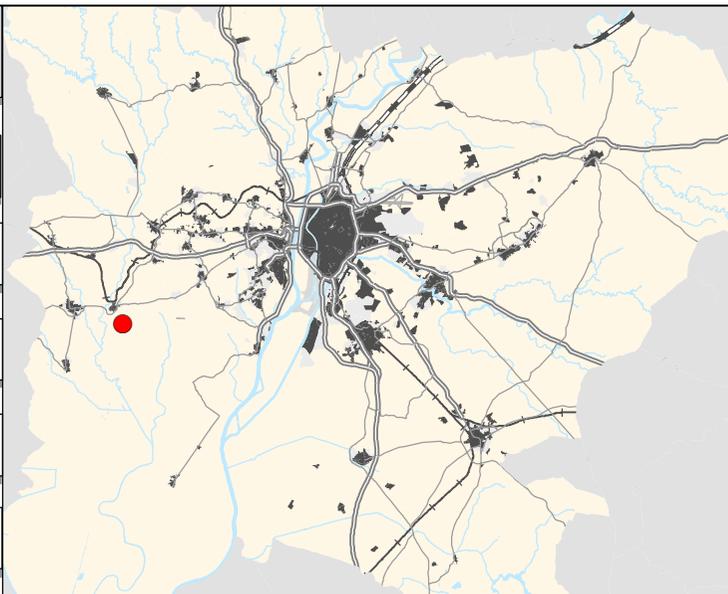
# PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	TS1. Centro Comercial y de Ocio Alcalá Sur
MUNICIPIO	Alcalá de Guadaira
SUPERFICIE	30 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 1994. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Terciaria
JUSTIFICACIÓN	
<p>- La inserción de un centro de ocio y actividades económicas en una zona de uso dominante residencial equilibraría el modelo funcional de este sector de la Aglomeración que actualmente concentra las actividades económicas en el corredor de la A-92.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global terciario, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizado que garanticen la implantación de un conjunto de actividades vinculadas al turismo y al ocio temático, huyendo de la posibilidad simplificadoras de una gran superficie comercial.</p> <p>- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.</p> <p>- Asimismo, la ordenación integrará las determinaciones sobre protección del viario (Zona de Cautela) establecidas en este Plan.</p>	



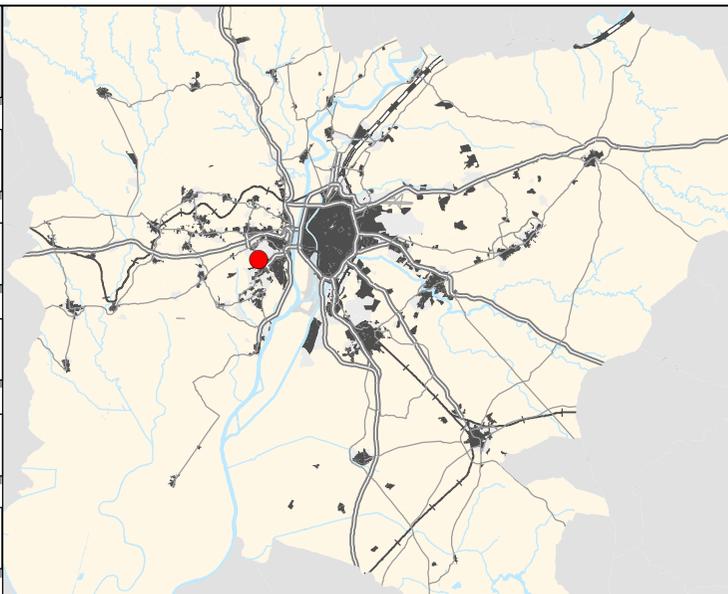
# PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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



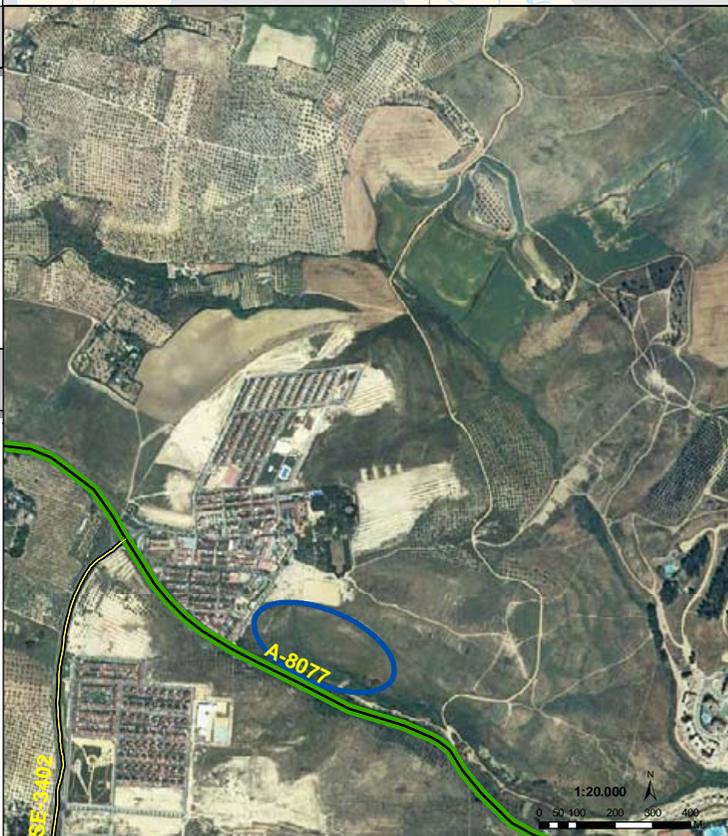
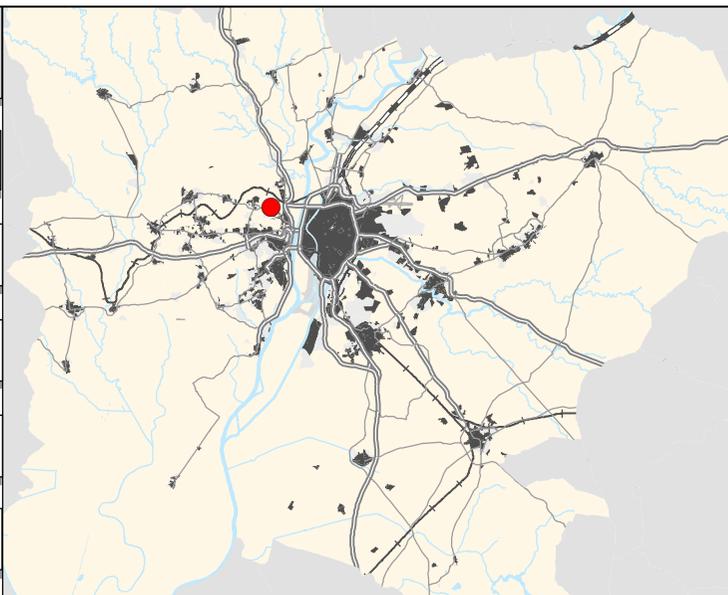
# PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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



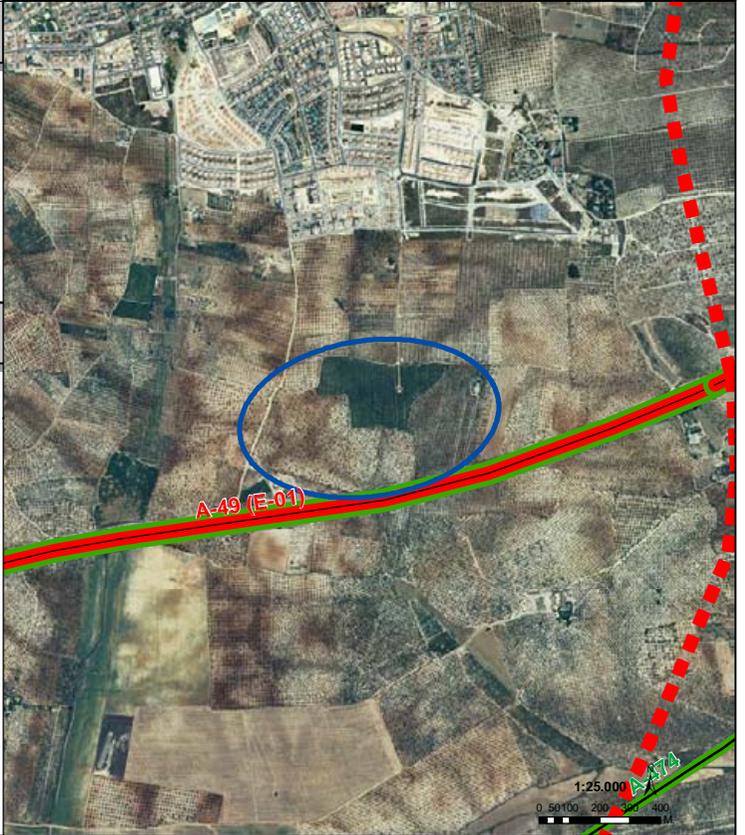
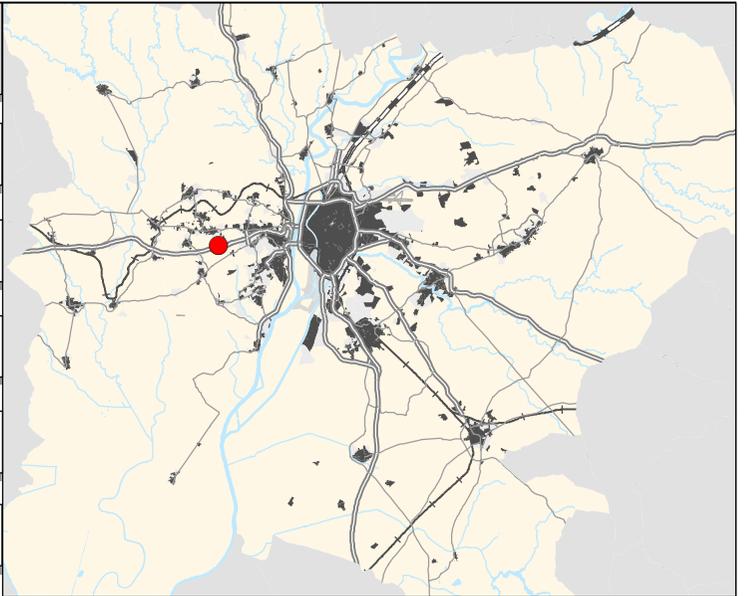
# PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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



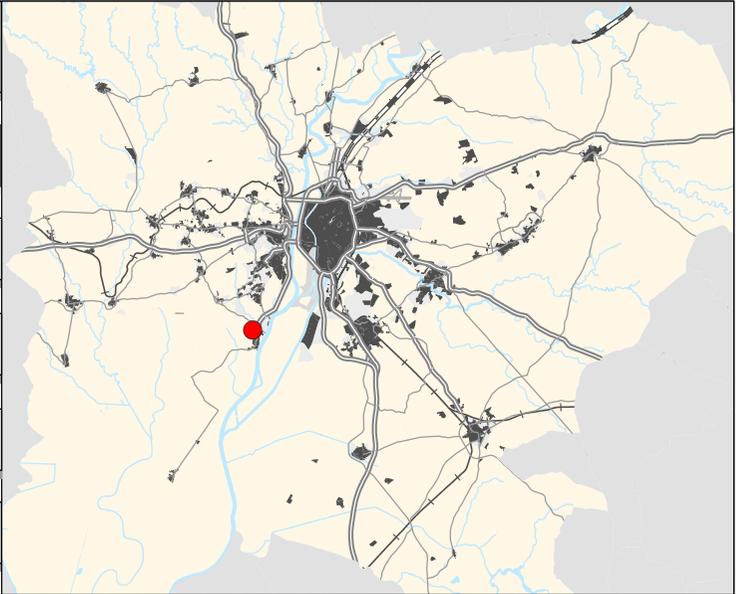
# PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

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



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

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	TS6. Complejo "La Guardia"
MUNICIPIO	Puebla del Río
SUPERFICIE	37 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias de 1984. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Terciario
JUSTIFICACIÓN	
<p>El Área se localizará en una excelente ubicación para la implantación de actividades vinculadas a la puesta en valor del frente fluvial del río Guadalquivir.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"><li>- El Planeamiento General preverá una ordenación de usos dotacionales y de servicios que contribuya a ofrecer una oferta recreativa y de ocio.</li><li>- En el marco del estudio para la ordenación de las potencialidades recreativas, turísticas, náuticas y deportivas de la ría del Guadalquivir, propuesto en este Plan, se valorará la viabilidad de la implantación de una instalación náutico-deportiva en este ámbito.</li><li>- La actuación, en su caso, deberá contar con el otorgamiento del correspondiente título habilitante, por parte del órgano competente en materia de costas.</li><li>- Asimismo, deberá disponer de informe previo favorable del órgano ambiental competente sobre la adecuación de la actuación al espacio incluido como Bajo Guadalquivir (Código ES2026) en la Red Natura 2000.</li></ul>	



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

## ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN TS7. Centro Comercial y de Ocio "La Caridad"

MUNICIPIO La Rinconada

SUPERFICIE 132 hectáreas

PLANEAMIENTO PGOU 2007. Suelo urbanizable no sectorizado.

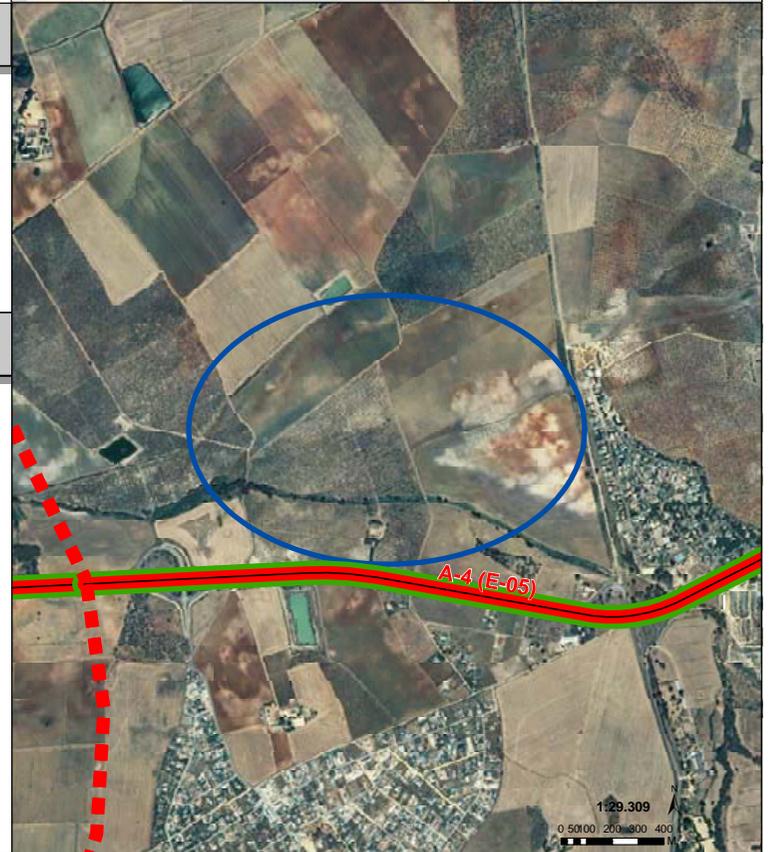
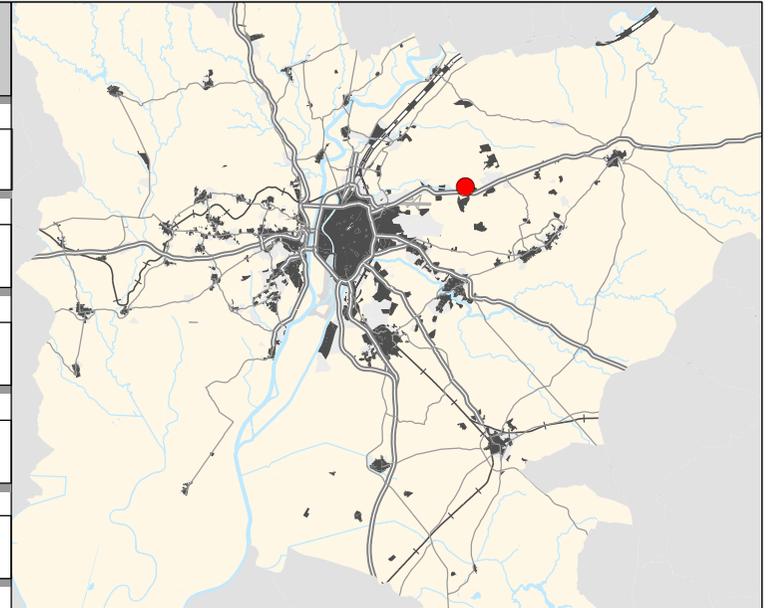
TIPO DE ÁREA Terciaria

## JUSTIFICACIÓN

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

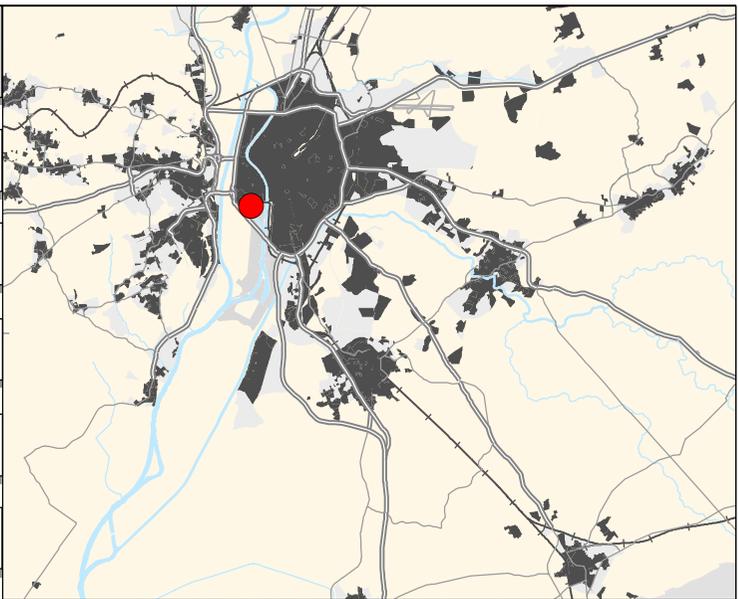
## CRITERIOS DE ACTUACIÓN

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



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

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	TS8. Zona dotacional "Ciudad de la Justicia"
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	Sin determinar
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana 2006. Suelo urbanizable sectorizado.
TIPO DE ÁREA	Terciaria
JUSTIFICACIÓN	
El área está prevista en el planeamiento general vigente y dotada de muy buena accesibilidad para las funciones a las que está destinada, a través del sistema de transporte público metropolitano (línea 1 de metro)	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos establecidos en el vigente PGOU de Sevilla.	



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

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

