

AVANCE

MODIFICACIÓN PUNTUAL_70

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA

Para la incorporación del uso residencial en el Sector SUNS-SMN-01 "NODO LOGÍSTICO NORTE", Sevilla

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

**JUNIO
2026**

índice

1. ANTECEDENTES
2. CONSULTA PÚBLICA
3. OBJETO Y ÁMBITO
4. ALTERNATIVAS ANALIZADAS TÉCNICAMENTE POSIBLES
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
7. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN
8. AFECCIONES TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES
9. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1. ANTECEDENTES

1.1. El presente Documento de Avance se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en Andalucía, en particular la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y su normativa de desarrollo(Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General que desarrolla dicha Ley), con la finalidad de iniciar el procedimiento de innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión de Obras Públicas de 14 de julio de 2006, y su Texto Refundido de fecha 15 de marzo de 2007.

1.2. La iniciativa parte del documento "Justificación, Conveniencia y Oportunidad para la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla: Incorporación del Uso Residencial en el SUNS-DMN-01 Nodo Logístico Norte", de fecha febrero de 2026, promovido por la empresa Bekinsa (a través de su filial Quinto S.A.), y presentado ante la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

1.3. El ámbito objeto de la modificación es el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-DMN-01 "Nodo Logístico Norte", con una superficie total aproximada de 201 hectáreas, situado en el norte del término municipal de Sevilla, en el entorno de la SE-20 (nuevo Acceso Norte) y de la estación de mercancías de Majarabique.

1.4. El Plan General vigente clasifica este ámbito como Suelo Urbanizable No Sectorizado, estableciendo como uso global preferente las actividades productivas, especialmente de carácter logístico, y declarando el uso residencial como incompatible. Su desarrollo se condicionaba estratégicamente a acoger el previsible traslado de las instalaciones de Mercasevilla.

1.5. El Consejo de Administración de Mercados Centrales de Abastecimiento de Sevilla S.A., en sesión celebrada el 19 de febrero de 2023, acordó el mantenimiento de la sociedad en su ubicación actual, descartando definitivamente el traslado al sector SUNS-DMN-01. Este cambio de circunstancias sobrevenidas constituye el hecho desencadenante de la presente modificación.

1.6. La Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, mediante Acuerdo de 28 de mayo de 2026 ha tomado conocimiento del citado documento justificativo y ha acordado iniciar los trámites para la modificación puntual del Plan General, procediendo a la redacción y sometimiento a consulta pública del presente Documento de Avance, de conformidad con lo establecido en la LISTA.

2. CONSULTA PÚBLICA

2.1. El artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que la consulta previa será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios.

2.2. Objeto de la consulta: Recabar la opinión de las Administraciones Públicas afectadas, de las personas y organizaciones previsiblemente interesadas, y de la ciudadanía en general, acerca de:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la modificación.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la propuesta.
- Las posibles alternativas técnicas y estratégicas.

2.3. Plazo y forma: Durante un plazo de veinte días hábiles contados desde la publicación del presente documento en la sede electrónica del Ayuntamiento de Sevilla, los interesados podrán presentar sus observaciones, sugerencias y opiniones a través del portal web municipal (<https://www.urbanismosevilla.org>) o en las dependencias del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico.

2.4. Una vez finalizada la consulta pública, se elaborará un informe con las principales aportaciones recibidas, que se incorporará al expediente y servirá de base para la redacción del documento de Aprobación Inicial de la modificación puntual.

3. OBJETO Y ÁMBITO

3.1. Objeto de la modificación puntual.

La presente modificación puntual tiene por objeto incorporar el uso residencial como uso compatible en el Ámbito SUNS-DMN-01 "Nodo Logístico Norte", alterando la ficha urbanística y las determinaciones del Plan General que establecen la incompatibilidad de dicho uso, así como cuantas determinaciones conexas resulten necesarias para asegurar la coherencia de la nueva ordenación, todo ello en el marco de lo dispuesto en la LISTA para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general.

3.2. Ámbito territorial.

El ámbito afectado es el sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-DMN-01 "Nodo Logístico Norte", también denominado "Sevilla Puerta Norte", con una superficie total de 2.010.000 m² (201 hectáreas), cuyos límites son:

- Norte: Término municipal de La Rinconada.
- Sur: Suelo urbano consolidado de la barriada de El Gordillo y Polígono Norte.
- Este: Línea férrea Sevilla-Alcalá del Río y Autovía A-4 (E-5).
- Oeste: Camino de Servicio de la SE-20 (Acceso Norte) y terrenos de Vega de Triana.

3.3. Parámetros urbanísticos actuales (sin perjuicio de la modificación).

- Clasificación: Suelo Urbanizable No Sectorizado
- Calificación global Nodo Logístico Norte: (actividades productivas/logísticas)
- Edificabilidad máxima: A determinar por el instrumento de desarrollo (Plan Parcial o Plan de Sectorización)

- Usos permitidos: Productivos (logística, almacenaje, industrias limpias), terciario y equipamientos
- Usos incompatibles: Residencial (en todo el ámbito)
- Sistemas generales adscritos Los derivados del Plan General

3.4. Parámetros propuestos (en el marco del Avance):

- Compatibilidad del uso residencial en una parte del ámbito, con una reserva mínima del 40% de la superficie bruta para usos productivos logísticos.
- Cesiones obligatorias: Las establecidas con carácter general en la LISTA y en la legislación urbanística de desarrollo (suelo para dotaciones locales, zonas verdes y equipamientos), incrementadas en su caso por las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

4. ALTERNATIVAS ANALIZADAS TÉCNICAMENTE POSIBLES

De conformidad con los principios de la evaluación ambiental estratégica y con la exigencia de justificación motivada de la modulación de la ordenación se han analizado las siguientes alternativas técnicas y estratégicas:

- Alternativa 0 – No modificación (mantenimiento del planeamiento vigente).

Consiste en mantener la ordenación actual, que declara incompatible el uso residencial y configura el sector como un área exclusiva para actividades logísticas y productivas.

- Ventajas: Respeto estricto del modelo original; menor complejidad de gestión.
- Inconvenientes: Desaprovechamiento de una oportunidad estratégica de suelo bien ubicado para vivienda; no se da respuesta a la emergencia habitacional declarada en la ciudad; se mantiene una previsión (Mercasevilla) que ha devenido irrealizable.

- Alternativa 1 – Incorporación generalizada del uso residencial (modelo mayoritariamente residencial).

Se permitiría el uso residencial en prácticamente todo el ámbito, con un porcentaje residual (inferior al 20%) para usos productivos.

- Ventajas: Máximo aprovechamiento residencial; mayor capacidad de respuesta al déficit de vivienda.
- Inconvenientes: Pérdida del carácter estratégico del nodo logístico; riesgo de colmatación funcional y de incremento de desplazamientos hacia el norte; difícil justificación de la alteración del Plan General al desvirtuar por completo la clasificación original.

- Alternativa 2 – Modelo mixto con reserva equilibrada (propuesta priorizada).

Se compatibilizan los usos residencial y productivo, con una reserva mínima del 40% de la superficie para usos logísticos y una edificabilidad residencial limitada. Se establecen zonas diferenciadas dentro del sector, con franjas de transición.

- Ventajas: Se mantiene la identidad logística del ámbito; se atiende la necesidad de vivienda de forma proporcionada; mayor viabilidad económica y ambiental; permite una ordenación sostenible y bien conectada.
- Inconvenientes: Exige un diseño urbano cuidadoso para evitar conflictos de compatibilidad (ruidos, movilidad, emisiones).

- Alternativa 3 – Modelo mixto atenuado (residencial complementario y localizado).

El uso residencial se limita a pequeñas áreas de borde, con un porcentaje inferior al 20% de la superficie y una densidad muy baja.

- Ventajas: Impacto menor sobre la lógica logística; menos conflictos de usos.
- Inconvenientes: Resulta insuficiente para paliar la emergencia habitacional; infrutiliza la excelente accesibilidad y la capacidad de acogida del sector; podría no resultar atractivo para la iniciativa privada.

Justificación de la alternativa seleccionada (Alternativa 2).

La Alternativa 2 es la que mejor concilia los intereses públicos en conflicto: por un lado, la necesidad de suelo residencial para hacer frente a la crisis de vivienda; por otro, el mantenimiento de la capacidad logística del norte de Sevilla, en coherencia con las previsiones metropolitanas y con los principios de desarrollo territorial sostenible de la LISTA (uso racional del suelo, mix de usos, reducción de la movilidad obligada). Además, se ajusta al cambio de circunstancias sobrevenidas (no traslado de Mercasevilla).

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5.1. La propuesta de modificación puntual, en el nivel de Avance, consiste en alterar la ficha urbanística del sector SUNS-DMN-01 para:

- Declarar el uso residencial como uso compatible en una parte del ámbito.
- Mantener el uso productivo-logístico como uso preferente en, al menos, el 40% de la superficie total del sector.
- Establecer las condiciones de compatibilidad urbanística y ambiental entre ambos usos, conforme a los criterios de la LISTA para la ordenación integrada de usos en suelo urbanizable.

5.2. Criterios de ordenación:

a) Zonificación indicativa: El sector se dividirá en dos grandes áreas diferenciadas:

- Subzona A (mayoritariamente residencial): ubicada en la franja sur y oeste, en contacto con el tejido urbano consolidado y con la SE-20, para aprovechar la accesibilidad y la proximidad a los equipamientos existentes.
- Subzona B (mayoritariamente logístico-productiva): ubicada en la franja este y norte, en conexión con la línea férrea y la A-4, para facilitar la intermodalidad y minimizar las afecciones a las futuras viviendas.

b) Franjas de transición: Se preverán bandas de amortiguación mediante vegetación, espacios libres o usos terciarios no molestos, que separe las áreas residenciales de las estrictamente logísticas.

c) Cesiones y dotaciones: Se reservará suelo suficiente para sistemas generales y locales, incluidos centros educativos, sanitarios, deportivos y zonas verdes, de acuerdo con los estándares de la LISTA y del planeamiento general. Se prestará especial atención a la conexión con la red de transporte público.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

6.1. La modificación se justifica, en primer lugar, por la concurrencia de un cambio sustancial de las circunstancias fácticas y estratégicas que sirvieron de base para la ordenación vigente. El Plan General configuró el Sector SUNS-DMN-01 como "Nodo Logístico Norte" con la previsión expresa de acoger el traslado de Mercasevilla y de desarrollar una gran área logística asociada a la estación de Majarabique. Dicha previsión ha devenido imposible al decidir el Consejo de Administración de Mercasevilla (19 de febrero de 2023) el mantenimiento de sus instalaciones en la ubicación actual. Por tanto, la razón esencial que justificaba la incompatibilidad del uso residencial ha desaparecido.

6.2. Interés público y emergencia habitacional. La ciudad de Sevilla padece un grave déficit de vivienda, especialmente de vivienda asequible. Diversos informes municipales y autonómicos (Observatorio de la Vivienda de Sevilla, Viceconsejería de Vivienda) estiman una necesidad de entre 12.000 y 15.000 nuevas viviendas en la próxima década, con una parte muy relevante sujeta a protección pública. El sector SUNS-DMN-01 ofrece una oportunidad única para generar suelo residencial en una localización bien conectada, a precio asequible y con capacidad para un desarrollo sostenible y de calidad, en línea con los objetivos de la LISTA de promover una vivienda digna y adecuada mediante una planificación territorial responsable.

6.3. Coherencia con el modelo territorial metropolitano y la sostenibilidad urbana. El ámbito se encuentra estratégicamente situado junto a la SE-20 (Acceso Norte) y a escasa distancia del centro urbano, con potencial para ser integrado mediante transporte público. La mezcla de usos residenciales y productivos reduce los desplazamientos, fomenta la movilidad activa y el transporte colectivo, y contribuye a la compacidad urbana, en consonancia con los principios de la Estrategia Territorial de Andalucía y de la Agenda Urbana Española, así como con

los criterios de sostenibilidad territorial de la LISTA (artículo 3: desarrollo territorial sostenible, eficiencia en el uso del suelo y protección del patrimonio natural).

6.4. Viabilidad económica y gestión urbanística. La modificación propuesta es viable desde el punto de vista económico, tal como se acreditará en los estudios correspondientes (informe de sostenibilidad económica, estudio de viabilidad). La existencia de un promotor privado (Bekinsa) que asume los costes de urbanización y la edificación, junto con la previsible plusvalía generada por el cambio de uso, garantiza la viabilidad del desarrollo sin costes extraordinarios para las arcas municipales, cumpliendo así el principio de sostenibilidad económica exigido por la LISTA.

6.5. En consecuencia, la modificación puntual resulta oportuna, conveniente y necesaria para adaptar el planeamiento a la realidad sobrevenida, atender un interés público prioritario (la vivienda) y aprovechar el potencial de un suelo estratégico bajo los parámetros de la nueva legalidad urbanística andaluza

7. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA MODIFICACIÓN

7.1. La alteración del Plan General se realiza mediante la figura de la Modificación Puntual (MP), regulada en el artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y en las disposiciones concordantes del Reglamento (aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), en cuanto no se oponga a la LISTA.

7.2. Justificación de idoneidad:

Naturaleza y alcance limitado: La innovación afecta exclusivamente a las determinaciones del Plan General relativas a los usos del Ámbito SUNS-DMN-01 (en concreto, la declaración de incompatibilidad del residencial), así como a la ficha urbanística del ámbito. No se alteran los restantes elementos de la ordenación estructural del municipio (sistemas generales, clasificación del suelo más allá de este sector, grandes infraestructuras, modelo de ocupación del territorio). Conforme al artículo 86 de la LISTA, la modificación procede cuando la alteración no supone una revisión del plan o del modelo de ordenación establecido y se limita a aspectos concretos y localizados.

8. AFECCIONES TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES

8.1. La modificación puntual, al incorporar el uso residencial en un ámbito de 201 hectáreas hasta ahora destinado a usos productivos, producirá afecciones sobre el territorio y el medio ambiente que deberán ser analizadas en detalle en el Estudio Ambiental Estratégico y en el documento de aprobación inicial. No obstante, a nivel de Avance, se identifican las siguientes afecciones principales, en coherencia con los objetivos de protección territorial de la LISTA.

8.2. Afecciones al medio físico:

- Suelos: A pesar de que se producirá la compactación del terreno y el sellado del suelo donde se implanten las edificaciones, hay que señalar que el ámbito no presenta valores edafológicos singulares.
- Aguas: Drenaje y escorrentía. El nuevo desarrollo residencial incrementará la superficie impermeabilizada. Será necesario prever sistemas de drenaje sostenible (SUDS) y la conexión a redes de saneamiento, con capacidad suficiente para evitar vertidos al arroyo Tamarguillo o al Guadalquivir.
- Vegetación y fauna: Los terrenos son actualmente de uso agrícola o antrópico degradado (cultivos, infraestructuras). No se ubican en espacios protegidos de la Red Natura 2000, pero deberá evaluarse la posible afección indirecta a la ZEPA y ZEC "Estuario del Guadalquivir" (aguas abajo) por cambios en el régimen hidrológico o de escorrentía.

8.3. Afecciones acústicas y a la calidad del aire:

- El entorno está expuesto al ruido de la SE-20, la A-4 y la línea férrea. El nuevo uso residencial exige el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (zonas residenciales). Se deberán diseñar protecciones (pantallas acústicas, franjas verdes, retranqueos) y comprobar que los futuros focos de misión no superan dichos objetivos de calidad acústica. Se habrá de asegurar la amortiguación de ruido entre dos usos distintos, y por ende, con distintos niveles de emisión y distintos objetivos acústicos.
- La presencia de actividades logísticas (tráfico pesado, operaciones de carga y descarga) en la subzona B puede generar emisiones de partículas y gases. La separación espacial y las franjas de amortiguación son imprescindibles.

8.4. Afecciones al paisaje:

- El sector es visible desde la SE-20 y desde el área metropolitana. La propuesta deberá establecer condiciones de integración paisajística.

8.5. Afecciones a la movilidad y a las infraestructuras:

- Incremento de tráfico inducido por las nuevas viviendas (estimado en +10.000-12.000 desplazamientos/día). Se exigirá la mejora de los accesos desde la SE-20, la ejecución de una nueva red viaria interna, y la implantación de un servicio de transporte público de alta capacidad (autobús o tranvía) que conecte con el centro de Sevilla y con la estación de Santa Justa.
- Afección a la red de abastecimiento de agua y saneamiento: se deberán ampliar o reforzar las conducciones principales.

8.6. Medidas preventivas y correctoras (esquema):

- Redacción de un Estudio de Impacto Ambiental (integrado en el EAE) con análisis detallado de todas las afecciones.
- Implementación de un corredor verde perimetral de al menos 50 m de ancho entre la subzona residencial y la logística.
- Exigencia de certificación energética y acústica de los edificios.
- Programa de vigilancia ambiental durante la construcción y la fase de funcionamiento.

8.7. Procedimiento ambiental: Se solicitará a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente la emisión del documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, previo a la redacción del EAE. Una vez formulado, se someterá conjuntamente con la modificación puntual a información pública y se obtendrá la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) antes de la aprobación definitiva, todo ello según el procedimiento establecido en la Ley 21/2013 y en la LISTA

9. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

9.1. El contenido material de la modificación puntual, que será desarrollado en el documento de aprobación inicial, comprende las siguientes determinaciones, de acuerdo con los requisitos de la LISTA para los instrumentos de planeamiento general y sus modificaciones:

a) Modificación de la ficha urbanística del Sector SUNS-DMN-01 "Nodo Logístico Norte".

Se suprimirá la mención expresa a la incompatibilidad del uso residencial y se incorporará una nueva tabla de usos globales y pormenorizados, con el siguiente tenor (orientativo):

Uso global Preferente- Compatible. Condiciones

Productivo / Logístico Sí ($\geq 40\%$ superficie) -- Incluye almacenes, plataformas logísticas, naves industriales limpias, oficinas vinculadas.

Residencial -- Se permiten vivienda libre y protegida.

Terciario / Comercial -- Sí Supeditado a los usos residencial y logístico, sin restricciones horarias en la zona logística.

Equipamientos públicos -- Sí Suelo de cesión obligatoria según planeamiento de desarrollo.

Zonas verdes y espacios libres Sí ($\geq 10\%$ del ámbito) -- Distribución equilibrada entre zonas residencial y logística.

b) Delimitación de subzonas (orientativa a nivel de Avance, vinculante en el instrumento de desarrollo).

Se establecerá un plano de zonificación que distinga al menos dos ámbitos:

- Subzona R-1 (Predominantemente Residencial): Superficie aproximada de 80-100 ha, ubicada al sur y oeste.
- Subzona LP-1 (Logística y Productiva): Superficie aproximada de 80-100 ha, ubicada al este y norte.
- La delimitación exacta se realizará en el Plan Parcial, respetando los porcentajes mínimos fijados en la modificación.

c) Condiciones de compatibilidad y parámetros ambientales.

La modificación puntual incorporará determinaciones de carácter estructural que vinculen al planeamiento de desarrollo, tales como:

- Exigencia de franjas de amortiguación verde de un mínimo de 25 m entre usos residenciales y productivos.
- Limitación de horarios de actividad logística en las áreas colindantes a zonas residenciales (de 22:00 a 7:00 horas, únicamente actividad silenciosa).
- Reserva de suelo para una estación de transporte público y carriles bici segregados.

d) Modificaciones conexas en otros documentos del Plan General.

Se revisarán y ajustarán, en lo necesario, los planos de ordenación y clasificación del suelo a escala municipal para reflejar la nueva compatibilidad del uso residencial en el sector. Se actualizará el inventario de sectores con capacidad residencial.

e) Régimen transitorio y desarrollo posterior.

La modificación puntual no constituye por sí misma un instrumento de desarrollo del sector; su aprobación definitiva permitirá la tramitación de la propuesta de ATU y Plan Parcial, que deberá contener la ordenación detallada, el estudio económico y la programación, conforme a los artículos 84 y siguientes de la LISTA. En tanto no se apruebe dicho instrumento, no será posible la edificación ni la urbanización.

9.2. La presente modificación se redacta con pleno respeto a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable (carreteras, ferrocarriles, aguas, patrimonio histórico, etc.). En particular, se solicitarán los informes preceptivos de la Consejería de Fomento, Adif y la Autoridad Portuaria en relación con las afecciones a las infraestructuras de transporte, así como los que resulten exigibles por la LISTA (informes sectoriales).

9.3. Finalmente, el contenido de la modificación se ajustará a lo que resulte del trámite de consulta pública, de la evaluación ambiental estratégica y de los informes sectoriales, pudiendo ser modificado en fase de aprobación inicial respecto de los extremos aquí enunciados

FICHA DE ORDENACION PORMENORIZADA ACTUAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-DMN-01

NODO LOGÍSTICO NORTE

DISTRITO

-

HOJA

13-08

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

201 Has

ORDENACIÓN

Determinaciones orientativas para la ordenación

1. Criterios y Objetivos de ordenación:

La oportunidad para el desarrollo de este ámbito se justifica por dos cuestiones. Por una parte, la accesibilidad que proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes para el Norte: el Paso Territorial y especialmente el nuevo Acceso Norte, dado que estos suelos también deben posibilitar la implantación de actividades económicas vinculadas al nuevo Nodo Logístico Norte en torno a la Estación de Mercancías de Majarabique y satisfacer las demandas de suelo para el previsible traslado de Mercasevilla.

El nuevo Acceso Norte, con características de autovía y sección que permita la implantación de futuras plataformas reservadas al transporte colectivo, se concibe como un elemento que contribuya a generar una imagen ambientalmente cualificada del nuevo Norte.

Para ello se incorporarán como espacios libres los suelos asociados al nuevo Acceso Norte, los espacios libres en el entorno del cortijo Majarabique el Chico y los espacios al norte del actual encauzamiento del Tamarguillo. Espacios libres a forestar que formarán parte del nuevo sistema verde de la ciudad metropolitana. Asimismo, las zonas verdes se dispondrán en la colindancia de las vías pecuarias existentes, de modo que queden integradas con el Sistema de Espacios Libres. En el ámbito del SUNS-DMN-01, los terrenos de las vías pecuarias quedan excluidas de la clasificación como urbanizable manteniendo su trazado y categoría del suelo. No obstante, el Plan de Sectorización podrá formular, de forma justificada, una propuesta de trazado alternativo, que deberá ser sometida a la consideración de la Consejería de Medio Ambiente.

El Plan de Sectorización podrá adscribir a la gestión del mismo los terrenos calificados de Sistema General Ferroviario no obtenidos y que se localizan entre los ámbitos discontinuos de la zona clasificada para la ampliación en su caso de la estación de mercancías.

Como ámbito que engloba la reserva de suelos necesarios para el futuro traslado de las instalaciones de Mercasevilla, la estructura interna asociada a esta área se ordenará en coordinación con los suelos para actividades productivas previstos, ya en el término municipal de La Rinconada, en la propuesta de ordenación del CTM de Sevilla.

Será necesario la reserva en su ámbito de un Sistema General con destino a Centro de Transporte de Mercancías, CTM, cuya superficie debe determinar el Plan de Sectorización previo informe de la Administración Autonómica competente.

2. Usos Preferentes:

Actividades Productivas, especialmente de carácter logístico.

3. Régimen de SNU hasta su sectorización:

SNU de Preservación del carácter rural.

Determinaciones estructurales

1. Usos globales incompatibles:

Residencial

2. Condiciones para su sectorización:

Posible desarrollo de varios sectores, en consonancia con la estructura del Centro de Transporte de Mercancías CTM de Majarabique, y con los suelos de reserva para el traslado de Mercasevilla.

La ejecución de la prolongación de la actual SE-30 hasta el nuevo Acceso Norte a Sevilla. A estos efectos se considera ejecución la contratación de la obra de dicha infraestructura.

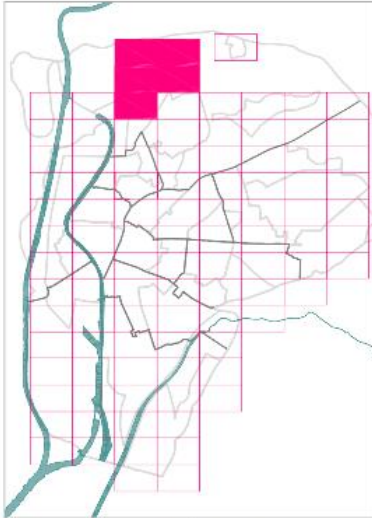
3. Criterios de disposición de los Sistemas Generales:

Localización preferente del sistema de espacios libres reconociendo los cauces y elementos del medio rural (haciendas, caminos y vías pecuarias) existentes. El sistema verde deberá establecer la transición entre las áreas residenciales y las industriales, así como proteger las implantaciones urbanas de las afecciones de las vías territoriales.

4. Será de aplicación lo establecido en el Artículo 2.2.1. incluido el apartado 8.d).

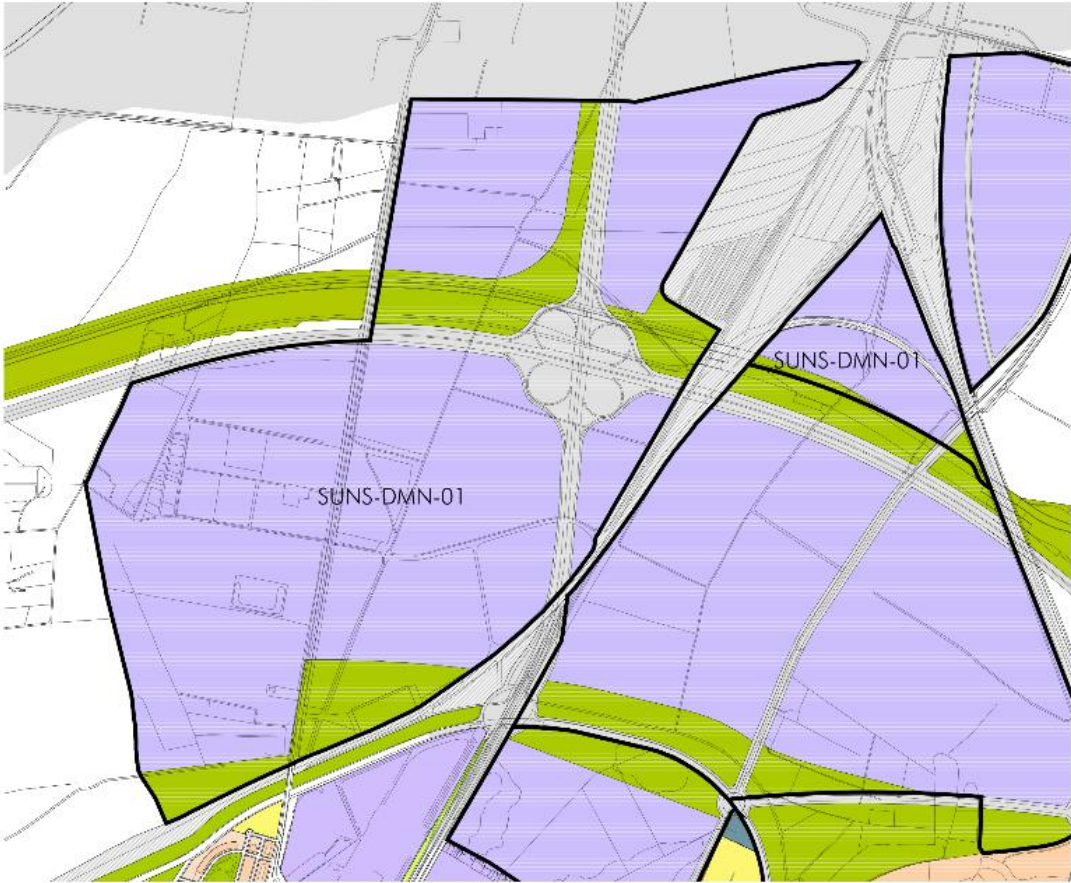
SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN





PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

229

0

FICHA DE ORDENACION PORMENORIZADA MODIFICADA

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN		SUNS-DMN-01		NODO LOGÍSTICO NORTE	
DISTRITO	-	HOJA	13-08	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	201 Has

ORDENACIÓN

Determinaciones orientativas para la ordenación

1.- Criterios y Objetivos de ordenación:

La oportunidad para el desarrollo de este ámbito se justifica por dos cuestiones. Por una parte, la accesibilidad que proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes para el norte: el Paso Territorial y especialmente el nuevo Acceso Norte, dado que estos suelos también deben posibilitar la implantación de actividades económicas vinculadas al nuevo Nodo Logístico Norte en torno a la Estación de Mercancías de Majarabique. Por otra parte, la posibilidad de albergar una reserva de suelo residencial que venga a paliar el déficit de ese uso en la zona norte de la ciudad y garantice la diversidad funcional del ámbito.

El nuevo Acceso Norte, con características de autovía y sección que permita la implantación de futuras plataformas reservadas al transporte colectivo, se concibe como un elemento que contribuya a generar una imagen ambientalmente cualificada del Nuevo Norte.

Para ello se incorporarán como espacios libres los suelos asociados al nuevo Acceso Norte, los espacios libres en el entorno del Cortijo Majarabique el Chico y los espacios al norte del actual encauzamiento del Tamarguillo. Espacios libres a forestar que formarán parte del nuevo sistema verde de la ciudad metropolitana. Asimismo, las zonas verdes se dispondrán en la colindancia de las vías pecuarias existentes, de modo que queden integradas con el Sistema de Espacios Libres. En el ámbito del SUNS-DMN-01, los terrenos de las vías pecuarias quedan excluidas de la clasificación como urbanizable manteniendo su trazado y categoría del suelo. No obstante, el Plan de Sectorización podrá formular, de forma justificada, una propuesta de trazado alternativo, que deberá ser sometida a la consideración de la Consejería de Medio Ambiente. El Plan de Sectorización podrá adscribir a la gestión del mismo los terrenos calificados de Sistema General Ferroviario no obtenidos y que se localizan entre los ámbitos discontinuos de la zona clasificada para la ampliación en su caso de la estación de mercancías.

Será necesario la reserva en su ámbito de un Sistema General con destino a Centro de Transporte de Mercancías, CTM, cuya superficie debe determinar el Plan de Sectorización previo informe de la Administración Autónoma competente.

2.- Usos preferentes:

Actividades productivas, especialmente de carácter logístico y residenciales.

3.- Régimen de SNU hasta su sectorización:

SNU de Preservación de carácter rural.

Determinaciones estructurales

1.- Usos globales incompatibles:

Ninguno.

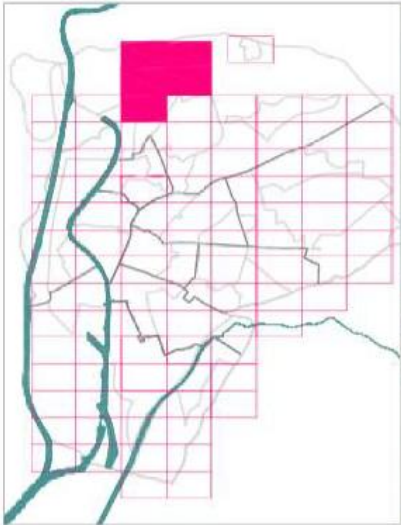
2.- Condiciones para su sectorización:

Posible desarrollo de varios sectores, de los que al menos el 40% de la totalidad del ámbito ha de ser de uso de actividades productivas, preferentemente los situados al norte colindante con la Estación de Mercancías de Majarabique. La ejecución de la prolongación de la actual SE-30 hasta el nuevo Acceso Norte a Sevilla. A estos efectos se considera ejecución la contratación de la obra de dicha infraestructura.

3.- Criterios de disposición de los Sistemas Generales:

Localización preferente del sistema de espacios libres reconociendo los cauces y elementos del medio rural (haciendas, caminos y vías pecuarias) existentes. El sistema verde deberá establecer la transición entre las áreas residenciales y las industriales, así como proteger las implantaciones urbanas de las afecciones de las vías territoriales.

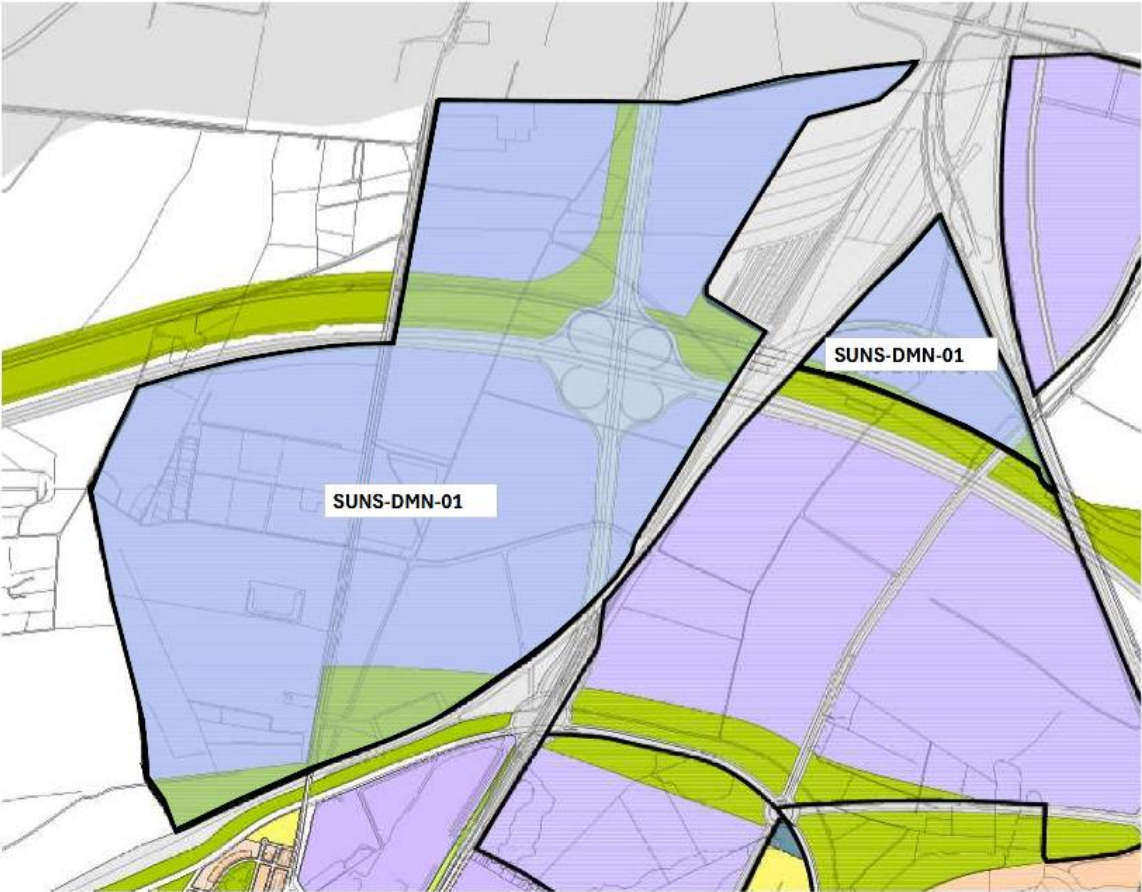
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA. SEVILLA