

XVII. UN NUEVO PLAN PARA LA MODERNIZACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LA ECONOMÍA SEVILLANA

1. NUEVA PERSPECTIVA URBANÍSTICA ANTE LOS CAMBIOS EN LOS PROCESOS ECONÓMICOS	XVII. 3
1.1. EL NUEVO PLAN FRENTE A LOS REQUERIMIENTOS ACTUALES DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	XVII. 3
• Un proceso de innovación tecnológica acelerada	XVII. 4
• La terciarización empresarial	XVII. 4
• La descentralización productiva, flexibilidad y formación de redes empresariales	XVII. 4
• El nuevo contexto: la globalidad	XVII. 5
• El ajuste productivo, crisis y reconversión	XVII. 5
1.2. BASES CONCEPTUALES DE LAS PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN PARA LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	XVII. 7
2. PROPUESTAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS ECONOMICOS DE CALIDAD	XVII. 9
2.1. LOS NUEVOS ESPACIOS ECONÓMICOS EN ÁREAS DE CRECIMIENTO	XVII. 9
• Espacios Productivos en el Norte	XVII. 9
• Nuevos Espacios para Actividades Productivas en el Noreste	XVII. 10
• El Distrito Aeronáutico	XVII. 11
• Espacios Productivos del Este	XVII. 11
• Los Espacios Económicos del Sur	XVII. 12
2.2. CRITERIOS Y CONDICIONES GENERALES DE LOS NUEVOS ESPACIOS	XVII. 13

3. MEDIDAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EMERGENTES	XVII. 14
3.1. UN PROYECTO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO-SOCIAL DE LA CIUDAD A TRAVÉS DE LA MODERNIZACIÓN	XVII. 14
3.2. GENERACIÓN DE ESPACIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LA NUEVA ECONOMÍA	XVII. 15
• Parque de Innovación Empresarial y Universitario en Villanueva del Pítamo	XVII. 15
• Parque Tecnológico de San Nicolás en el Distrito Aeronáutico	XVII. 15
• Áreas de Actividades Óptimas en Polígonos Industriales existentes	XVII. 16
• La Ciudad del Empleo	XVII. 16
3.3. LA REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS INDUSTRIALES. LA PREVISIÓN DE LAS ACTIVIDADES ÓPTIMAS PARA SEVILLA	XVII. 17
3.4. LAS ACTIVIDADES ÓPTIMAS PARA SEVILLA: LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE SERVICIOS AVANZADOS	XVII. 17
4. LA REVITALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS INDUSTRIALES EXISTENTES	XVII. 18
4.1. CRITERIOS GENERALES	XVII. 18
4.2. ÁREAS INDUSTRIALES SUJETAS A PROYECTOS DE MEJORA URBANA	XVII. 19
4.3. OPORTUNIDAD PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ÓPTIMAS EN POLÍGONOS INDUSTRIALES EXISTENTES	XVII. 20
4.4. LAS ACTUACIONES INTEGRALES DE REFORMA INTERIOR EN ESPACIOS INDUSTRIALES OBSOLETOS	XVII. 21





## XVII. UN NUEVO PLAN PARA LA MODERNIZACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LA ECONOMÍA SEVILLANA

### 1. NUEVA PERSPECTIVA URBANÍSTICA ANTE LOS CAMBIOS EN LOS PROCESOS ECONÓMICOS

#### 1.1. EL NUEVO PLAN FRENTE A LOS REQUERIMIENTOS ACTUALES DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La época del polígono industrial tradicional ha culminado de forma paralela a la aparición de las nuevas tecnologías aplicadas a la industria. Estos cambios en la producción han provocado una reestructuración de las empresas y consecuentemente unas variaciones en sus pautas de localización en el territorio. Ya no es tan esencial el dato de la minimización de los costes del transporte para decidir los emplazamientos.

Las nuevas tendencias sobre la localización de la actividad económica ponen de relieve otros factores: búsqueda de la presencia de una estructura empresarial de la región y que esa estructura esté acompañada de un conjunto de servicios, dotaciones y equipamientos de un cierto nivel. No se trata de la demanda de un asentamiento simplemente industrial, las empresas se plantean nuevas necesidades y por ello nuevos criterios para elegir su localización preferente:

- Suelo urbanizado disponible
- Los servicios disponibles
- La distancia espacio-tiempo a la que se encuentran los equipamientos
- Las condiciones económicas del territorio
- La formación sociolaboral de la población
- Las comunicaciones y telecomunicaciones
- Entorno general cualificado: medioambiente, equipamiento educativo y universitario, oferta cultural y deportiva...etc.

Estas nuevas demandas y exigencias empresariales no pueden satisfacerse desde la lógica de la ciudad aislada, ni tan siquiera de su área metropolitana. La formación de conjuntos económicos regionales extiende el ámbito espacial de la competición entre las ciudades.

Los nuevos comportamientos empresariales que mayor incidencia están teniendo desde la perspectiva de la ordenación territorial y urbanística son:



- **Un proceso de innovación tecnológica acelerada**

Se observa una especial concentración de las empresas con capacidad para producir y/o consumir innovaciones tecnológicas en áreas metropolitanas donde la acumulación de infraestructuras técnicas y de capital intangible facilita el proceso innovador o, en otros casos, en ciertos sistemas productivos de base local, donde a lo largo del tiempo se han consolidado redes empresariales.

Para la generación y fomento de estas actividades innovadoras en un entorno determinado se precisa adoptar algunas decisiones: mejora de las infraestructuras técnicas de comunicación, mejora de la calidad ambiental, promoción de espacios donde se logre una efectiva integración de establecimientos productivos, servicios avanzados y centros de investigación/formación... una suma de elementos capaz de propiciar efectos sinérgicos (en su interior y respecto al entorno), junto al soporte de iniciativas innovadoras.

- **La terciarización empresarial**

El efecto combinado de la progresiva mecanización/automatización de las tareas fabriles, con la creciente importancia concedida a las labores anteriores y posteriores a las estrictamente productivas, reduce la proporción de empleo directo en beneficio del indirecto, ligado a tareas de oficina y similares. La ampliación de las cadenas de valor empresariales, asociada tanto al desarrollo de funciones básicas complementarias a las fabriles (logística, comercialización, servicio postventa) como de funciones estratégicas (gestión y planificación, recursos humanos, I+D), se constituye hoy en factor de competitividad, lo que explica su especial importancia en aquellas empresas y ramas que ocupan posiciones de ventaja dentro del sistema productivo.

El resultado final viene a ser la aceleración de un proceso de terciarización industrial, tanto por el incremento de la ocupación y el valor añadido en servicios internos a las propias empresas, como por el paralelo aumento de la demanda de servicios externos ofrecidos por empresas especializadas incluidas a efectos estadísticos en el sector terciario.

Esta nueva articulación del sistema productivo tiene evidentes implicaciones urbanísticas.

Por un lado, crece en muchas empresas la necesidad de reorganizar su espacio interno, ampliando la superficie destinada a oficinas y usos complementarios en detrimento de la ocupada por máquinas y operarios dedicados a tareas productivas. Por otro, este continuo de actividad industria-servicios pone a prueba la normativa urbanística tradicional que sigue disociando ambos tipos de actividades y calificando los establecimientos por la actividad de la empresa, y no por las variadas funciones específicas que en ellos se realizan. Finalmente, la mejora de las comunicaciones y la posibilidad efectiva de rentabilizar al máximo las ventajas comparativas de cada territorio está impulsando la disociación de tareas en el seno de firmas multiplanta de dimensión media cada vez más reducida, lo que propicia la proliferación de inmuebles destinados a oficinas industriales en las grandes ciudades, que no siempre cuentan con un marco normativo y de promoción adaptado a la realidad actual.

El planeamiento, que se enfrenta a la búsqueda de un punto de equilibrio siempre difícil entre los diversos intereses en juego, debe acoger estas distintas manifestaciones de la actividad productiva, junto al rechazo de posiciones extremas, identificadas con el mantenimiento de una normativa basada en criterios de zonificación estricta y frente a una flexibilización excesiva, que puede propiciar una sustitución masiva de la industria en el interior de muchas áreas urbanas.

- **La descentralización productiva, flexibilidad y formación de redes empresariales**

Uno de los mecanismos más utilizados por el sistema productivo para aumentar su flexibilidad frente a los cambios del entorno consiste en la desintegración del proceso de producción en un número creciente de fases, realizadas en establecimientos separados, bien de la misma empresa o de empresas diversas.

Este proceso de división del trabajo, en contraste con la creciente concentración del capital y globalización de mercados, propicia hoy una proliferación de PYMES (propiedades industriales o bien dedicadas a dar de servicios a la producción), el aumento de la subcontratación y una segmentación paralela de los mercados de trabajo, y se asocia en ocasiones con una relocalización de aquellas producciones y fases intensivas en trabajo poco cualificado, que se dirigen hacia espacios periféricos, con menores costes y rigideces en el plano laboral. El aprovechamiento de las oportunidades que brinda el progreso técnico (reducción de los costes de transacción externa y coordinación interna en las empresas), la actual inestabilidad de los mercados, y/o el deseo de aprovechar la existencia de mano de obra poco organizada y de bajo coste en ciertas áreas, son factores de impulso para esas tendencias descentralizadoras.

La progresiva generalización de estos comportamientos proporciona la formación de empresas-red y de redes de empresas, interconectadas por densos flujos de mercancías, capital, información y tecnología. Esta segmentación técnico-productiva, laboral y espacial plantea, entre otros muchos efectos, la necesidad de abordar la intervención pública en materia industrial desde criterios progresivamente diferenciados, coherentes con la creciente especialización del territorio y la consiguiente heterogeneidad de las demandas generadas por cada tejido empresarial. Al mismo tiempo, la creciente importancia de la pequeña industria debe propiciar una mayor diversificación de la oferta de parcelas e inmuebles en polígonos y parques industriales, elevándose la demanda de naves adosadas, de superficie bastante reducida y carácter modular, que incorporen un espacio destinado a oficinas, y de las formas de acceso (alquiler, leasing...) que reducen las exigencias de capital inmovilizado y el tiempo necesario para la ocupación efectiva. La fuerte dependencia de la PYMES respecto a los servicios externos, y su ya referida importancia para propiciar la innovación y el incremento de valor/conocimiento en los productos obtenidos vuelven a evidenciar la necesidad de espacios productivos más integrados funcionalmente.

• **El nuevo contexto: la globalidad**

Como consecuencia de la ampliación de los mercados, el aumento de la competencia interempresarial derivado de la mejora de comunicaciones, la creciente apertura de fronteras y la disolución de numerosos mecanismos reguladores que en el pasado protegían en mayor o menor medida los mercados nacionales, supone un nuevo contexto al que cada vez son menos inmunes las firmas, incluso aquellas que operaban tradicionalmente en ámbitos locales y regionales.

Tales cambios plantean de cara al planeamiento urbanístico dos demandas: por una parte, la necesidad de prever una oferta cuantitativa y cualitativa de infraestructuras de transporte y telecomunicación o de centros logísticos que faciliten un fácil acceso a los principales centros de actividad económica y ejes de desarrollo actuales, se convierte en condición necesaria (aunque no suficiente) para atraer inversiones de empresas que operan en ámbitos multirregionales y para propiciar una mayor capacidad competitiva de las ya existentes. Por otra, la creciente competencia interterritorial e interurbana obliga a mejorar los canales de información exterior y a impulsar estrategias del tipo city marketing dirigidas a destacar las posibles ventajas competitivas del área en cuestión, aspecto en que la oferta urbanística suele constituir un elemento básico.

• **El ajuste productivo, crisis y reconversión**

Se trata de un último tipo de comportamiento empresarial que corresponde a aquellos casos en que el impacto de la crisis y del nuevo marco competitivo golpea con fuerza, obligando a un proceso de ajuste, saldado muchas veces con una reducción de capacidad, disminución y/o precariedad del empleo, búsqueda de saneamiento financiero, etc., cuando no con el fin de la actividad y el cierre de todas o parte de las instalaciones; este hecho suele dejar en la mayoría de los casos unos importantes espacios productivos obsoletos que el planificador debe tener en consideración y a veces enfrentarse a importantes dudas y presiones a la hora de abordar su reutilización.

Los cambios recientes en las pautas empresariales están produciendo nuevos modelos de organización territorial, tanto de la producción como en el empleo:

- **Desconcentración de actividades productivas e industrialización periférica.** Este aspecto se interpretaba inicialmente como aumento de las deseconomías de aglomeración por las posibilidades deslocalizadoras abiertas por las tecnologías de la información y las mejores infraestructuras del transporte; o bien, las estrategias empresariales dirigidas a abaratar costes y aumentar la flexibilidad laboral trasvasando producciones intensivas en trabajo poco cualificado hacia espacios de bajos salarios y escasa organización de la mano de obra. La idea de que se evolucionaba hacia formas de localización industrial más difusas y crisis de unas metrópolis maduras progresivamente terciarias se generalizó con rapidez en el transcurso de los años ochenta, si bien este cambio ha sido matizado posteriormente tras la recuperación de tasas de crecimiento positivas, acompañada por una revitalización de la mayoría de espacios urbano-metropolitanos.

- **La consolidación de ejes de desarrollo industrial y la desconcentración,** no impide sin embargo el mantenimiento de un volumen muy significativo de los establecimientos y de los empleos en grandes ciudades, lo cual se confirma plenamente en el área metropolitana de Sevilla.
- **La formación de ejes industriales dinámicos** a lo largo de las principales vías de transporte parece un proceso coherente con el desarrollo de economías cada vez más abiertas e interrelacionadas que caracteriza la evolución de las últimas décadas.
- **Concentración de las actividades estratégicas y de innovación en las ciudades:** la reestructuración del sistema productivo y las propias estrategias descentralizadoras que incorpora están favoreciendo también los anteriores esquemas de división del trabajo, dentro de un sistema territorial cada vez más integrado en cuyo interior aumenta la densidad y escala de las redes de flujos, propiciando nuevas formas de jerarquía y desigualdad. La evolución de las grandes ciudades hacia formas de crecimiento intensivo refuerza la presencia en ellas tanto de las actividades y tareas que generan mayor valor añadido e incorporan un esfuerzo tecnológico superior.

En este sentido, la concentración espacial de la capacidad de decisión y control sobre el conjunto de las actividades productivas en las ciudades no parece haber sufrido grandes cambios en favor de localizaciones más dispersas. Es también en las áreas metropolitanas, donde siguen localizándose buena parte de las empresas que realizan mayor esfuerzo innovador, por otro lado, la progresiva segmentación y disociación de tareas en el interior de las empresas multiplanta favorece una diferenciación creciente del mercado de trabajo industrial, aumentando los empleos indirectos y las oficinas industriales en las grandes ciudades, mientras se trasvasa una parte creciente del empleo de fábrica hacia las pequeñas ciudades y áreas rurales, o hacia otros países.

El declive de áreas de antigua industrialización. Parece claro que el saldo entre pérdidas y ganancias ha resultado más negativo en aquellas áreas fuertemente especializadas en sectores maduros, intensivos en trabajo poco cualificado y con grandes factorías, que se han enfrentado con dificultades a las nuevas reglas de la economía.

La Ciudad precisa dotarse de áreas productivas de mayor calidad mediante la provisión de nuevos espacios y la transformación de los existentes. Pero al mismo tiempo en este proceso se producen tensiones porque se libera en la ciudad consolidada el suelo de la actividad industrial más tradicional y se concentran los usos terciarios y de decisión.

Estos suelos que quedan libres al trasladarse las empresas hacia la periferia en busca de nuevos espacios que respondan a los requerimientos actuales, constituyen una oportunidad de cohesionar la ciudad, pero las decisiones deben sopesarse para no romper el equilibrio residencia-empleo.

De todo lo anterior se infiere un proceso creciente de redistribución espacial de la industria que puede reconducirse desde una perspectiva de las acciones públicas favoreciendo la cohesión territorial.



Los intensos cambios impulsores de nuevos comportamientos técnico-organizativos plantean cuestiones que deben ser analizadas desde el Nuevo Plan General y desde el resto de instrumentos de promoción económica de la Ciudad, a fin de modificar algunos planteamientos que tradicionalmente se han aplicado por los operadores públicos en políticas de promoción industrial y ordenación territorial.

No obstante, a estas transformaciones deben sumarse otras, de no menor calado, que afectan a los criterios, objetivos y condiciones en que se desarrolla la intervención pública en la industria.

Por una parte, se acentúa la competencia interterritorial a medida que la integración y apertura dinámica densifican las relaciones entre los sistemas productivos regionales y locales, favoreciendo una tendencia a la especialización que se hace cada vez más necesario identificar mediante estudios previos de las necesidades y funciones que resultan viables en cada lugar, así como el tipo de oferta inmobiliaria e infraestructural más adecuado para atraerlas, lo que debe conducir a actuaciones urbanísticas más adaptadas y menos rutinarias que en el pasado.

Por otra, el deseo de sustituir unas políticas de carácter excesivamente asistencial e indiscriminado por otras más selectivas y orientadas al fomento de las iniciativas locales, se convierte en estrategias cada vez asumidas por los planificadores. Esto hace necesario conseguir una mayor coordinación entre las diversas instancias privadas y públicas implicadas, tendente a promover actuaciones donde el apoyo a las empresas y la inversión en mejora/recualificación de su entorno territorial se refuercen mutuamente.

Un segundo tipo de medidas debe considerar la importancia estratégica que hoy se atribuye a la formación de redes de empresas (en especial PYMES) que colaboran/compiten entre sí como mecanismo generador de sinergias positivas desde el punto de vista de la innovación; en tal sentido, el apoyo público a la formación de estas redes, junto al fomento de la oferta y la demanda de servicios empresariales, o la creación de centros logísticos que faciliten las tareas de distribución, son algunas de las actuaciones que pueden resultar eficaces en tal dirección.

En este contexto los requerimientos urbanísticos de los nuevos espacios productivos son:

- 1. En cuanto al diseño del nuevo espacio productivo, cualquiera que sea su tipología (parque industrial, empresarial, tecnológico...), se apunta una dirección inequívoca de mejora generalizada de su calidad** (morfológico-arquitectónica, ambiental, dotacional), superando su tradicional valoración como espacio de segundo nivel. Frente al simplista criterio anterior de abaratamiento de costes, se estima ahora la calidad del espacio como activo empresarial y factor que puede elevar la capacidad de atracción del área, entendiéndose como un valor añadido de las empresas que se localizan en estos nuevos espacios. Así, medidas como la elevación de los estándares correspondientes a espacios libres, la mejora de accesos o infraestructuras de telecomunicación, junto a una mayor atención a otros aspectos como seguridad/vigilancia, solución de problemas medioambientales (control de residuos, depuradoras) son las tendencias actuales en la generación de los espacios productivos.

Gran parte de la configuración actual del entramado de los polígonos industriales tiene sus raíces en los años sesenta, que ocuparon en muy poco tiempo gran cantidad de suelo periférico de las ciudades, configurándose como un espacio marginal y segregado, además otra parte considerable de este acelerado proceso fue espontáneo, irregular, desordenado y fuera de la legalidad urbanística. Esos polígonos industriales presentan en la actualidad graves deficiencias, ausencia de elementos identificadores, mala calidad de la urbanización y de la edificación y una escasez de espacios libres, lo que propicia su inseguridad y abandono.

Hoy, se aprecia una evolución tipológica desde el tradicional y ortodoxo polígono industrial hacia un nuevo modelo espacial, llamado genéricamente parque industrial. El paso de una sociedad industrial hacia una incipiente postindustrialización parece demandar otras escalas de trabajo e intervención y otras concepciones del tradicional polígono industrial.

El concepto de parque industrial revaloriza cualitativamente la imagen generalizada de los polígonos industriales como aglomeraciones desordenadas de fábricas y almacenes, deficientemente urbanizados, áreas grises, cuya arquitectura y ordenación urbana únicamente pretenden satisfacer las más primarias y elementales necesidades funcionales. Estos espacios construidos con materiales baratos no aportaban cualidad espacial alguna, degradándose rápidamente e impidiendo su consolidación como tejidos urbanos característicos de la ciudad moderna.

En los parques industriales, por contra, destacan la calidad de la urbanización y la imagen del sitio, enfatizando sus cualidades como espacio adecuado e idóneo para desarrollar las nuevas actividades productivas. La productividad aumenta cuando el espacio de trabajo es confortable y la inversión en este aspecto genera beneficios.

La cualificación del espacio productivo es cada vez más importante, como imagen comercial y publicitaria de las empresas y como elemento de competitividad en la oferta, pero también se exige que esté adecuadamente inserto en la estructura general de la ciudad.

Por tanto, cualquier nueva previsión de espacio productivo debe merecer un tratamiento de auténtico tejido urbano, creación de un nuevo espacio urbano que habrá de integrar coherentemente en la ciudad y dotarlo de la riqueza y complejidad del resto de las zonas urbanas, previendo su flexibilidad y capacidad de evolución.

- 2. En cuanto a la distribución de los usos, se apuesta por la funcionalidad superando la tradicional dicotomía industria-servicios.** Se pone de relieve la escasa virtualidad de unos criterios de calificación urbanística basados en una clasificación de la actividad de la empresa y no de funcionalidad del establecimiento. El requerimiento de facilitar la dotación de servicios a la producción dentro de los polígonos y parques industriales, de posibilitar una superficie destinada a oficinas dentro de los inmuebles industriales, llevan al convencimiento de promocionar parques de usos mixtos, entendidos como contenedores de actividades económicas, donde coexisten industrias limpias con oficinas descentralizadas, comercios y almacenes, centros de reuniones, y espacios deportivos / de ocio, asegurando de esta forma

un uso continuo del espacio, y dotándolos de una flexibilidad de adaptación a las distintas fases económicas. De igual forma, la necesidad de mayor flexibilidad para adaptarse a los rápidos cambios actuales de la demanda, recomienda la posibilidad de modificación del parcelario y de la renovación de los usos, etc., pero siempre que no se acabe desdibujando las características identificadoras de un espacio prioritariamente productivo.

Desde este punto de vista los parques industriales y su necesaria evolución hacia parques productivos parecen la respuesta innovadora y realista más adecuada a la situación actual, en cuanto posibilitan un espacio de amplia funcionalidad y versatilidad y ello con independencia de la conveniencia de recurrir al uso de otras figuras de usos más especializados (como los parques científicos, tecnológicos, centros de transportes...) cuando se pretenda acometer una apuesta decidida en un sector específico de la economía.

**3. En cuanto al tipo de oferta a realizar, se hace cada vez más necesario complementar la habitual venta de parcelas con la promoción de espacios ya construidos,** de dimensión pequeña o media y carácter preferentemente modular, capaces de albergar cualquier iniciativa en un plazo de tiempo y con unos costes iniciales escasos. Los minipolígonos de naves adosadas dentro de los parques, u otras tipologías de actuación similares, son exponentes de esta necesidad de diversificar la oferta y atender el numeroso sector de pequeña empresa asociado a los procesos de segmentación productiva.

**4. En cuanto a la promoción y gestión, se aprecia un protagonismo público en esta actividad de promoción inmobiliaria.** El sector privado, salvo excepciones, sigue sin producir suelo urbanizado con calidad suficiente. Al tiempo se llega al convencimiento de la necesidad de mantener una gestión unitaria posterior a la venta que, posibilite la conservación adecuada de la urbanización y una oferta de servicios comunes para las empresas del parque.

## 1.2. BASES CONCEPTUALES DE LAS PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN PARA LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla pretende dar, desde el punto de vista de la planificación urbanística, una adecuada respuesta a los retos que plantean las nuevas tendencias de implantación territorial de las actividades económicas.

El presente desarrolla las líneas estratégicas en materia de Actividades Económicas apuntadas en el Avance y en el anterior documento de Oportunidades y Estrategias, estableciendo un conjunto de propuestas urbanísticas destinadas a posibilitar el fortalecimiento, la diversificación y la modernización de la base económica de la Ciudad.

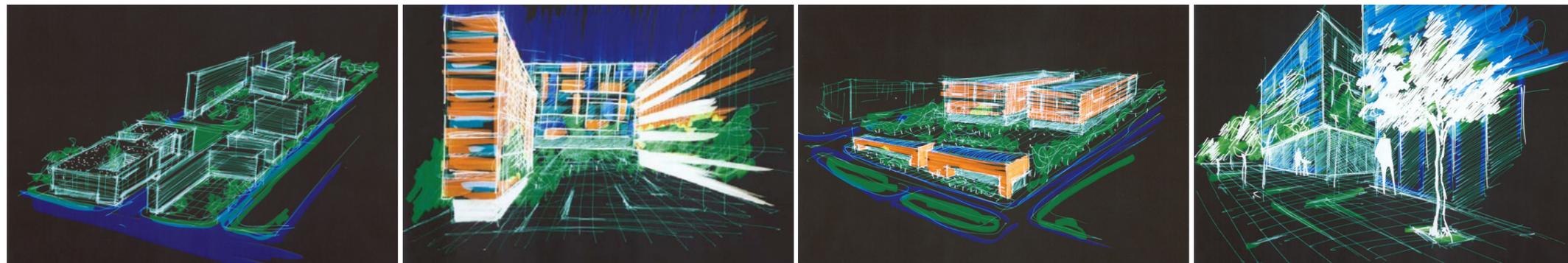
Para lograr esta finalidad, las propuestas del Nuevo Plan se realizan desde la asunción de una base conceptual previa: el entendimiento de las actividades económicas en el contexto metropolitano.

El Nuevo Plan pretende configurar, desde el punto de vista territorial, las Actividades Económicas como un sistema de espacios productivos integrados a escala metropolitana, en el que cada uno de sus elementos pueda representar una oferta específica de espacio económico singular ya sea en atención a su posición en el territorio, su tamaño o destino, pero que en su diversidad, pretenden lograr una complementariedad que fortalezca al conjunto y a cada uno de ellos recíprocamente.

Es precisamente en este contexto y con esta concepción de la planificación territorial en materia de implantación de los espacios económicos como pueden originarse las condiciones para el fortalecimiento de la base empresarial local. Se considera, así, que las medidas concretas que se proponen en el Nuevo Plan favorecerán la mejora de la cooperación entre las empresas permitiendo, finalmente, la generación y consolidación de redes de empresas como recurso estratégico.

Pero las propuestas del Nuevo Plan -que a continuación se describirán- no sólo pretenden conformar a escala municipal una red diversificada de espacios productivos sino también integrados en el marco metropolitano. Sólo de esta forma se podrán aprovechar las potencialidades del área metropolitana y a su vez contribuir a su consolidación.

Por ello, las propuestas del Plan de Sevilla, en cuanto a la localización de nuevas centralidades periféricas, deben entenderse como complementarias a las áreas de centralidad que, para usos terciarios y servicios privados, prevé el documento en formulación del Plan Subregional respecto de los diversos sectores de la corona metropolitana.



De igual modo, ha de tenerse presente otra base conceptual establecida con carácter general, y que por ello influyen igualmente en la toma de decisiones sobre la implantación de los espacios productivos: el Nuevo Plan ha apostado por dotar al territorio municipal de una cierta heterogeneidad de usos a fin de posibilitar su equilibrio y cohesión.

Por ello, los criterios para la localización de los espacios productivos de nueva creación (así como para la renovación y complemento de determinadas funciones en los distintos sectores de la Ciudad) se plantean desde un doble requerimiento:

- **La necesaria definición de centralidades secundarias o periféricas en el conjunto de la ciudad para reequilibrarla funcionalmente.**
- **La identificación de oportunidades de localización de intervenciones que supongan mejoras estratégicas -ya sean residenciales, de equipamiento público o privado- en tejidos urbanos más amplios o incluso en el conjunto de la estructura funcional de la Ciudad.**

Desde la asunción de estas bases conceptuales previas, se asegura la centralidad y distribución homogéneas de los espacios para actividades económicas en la Ciudad y en el Área Metropolitana permitiendo alcanzar la finalidad expresada de configurarlos como una red integrada y complementaria de distintos polígonos que en su conjunto y diversidad conforman una oferta global de la Ciudad en el contexto metropolitano y regional. La aplicación de estos presupuestos, exige conjugar de forma equilibrada criterios de localización, tamaño, y especialización en cuanto a la demanda principal a la que cada uno de los sectores se dirige, conjuntamente con criterios de flexibilización interna en cuanto a la regulación de los usos.

De igual forma, también se ha tenido presente en la elaboración de este documento de Plan General del Nuevo Plan en materia de calificación del suelo, ordenación y definición de su uso para actividades económicas los siguientes criterios:

1. Inserción de las piezas de actividad en el sistema viario territorial con diversificación de accesos.
2. Establecimiento de Ejes Blandos de Actividad Económica, con vocación de acoger nuevas tipologías de espacios para la producción. Se aporta la idea construcción de ejes para superar la tendencia histórica de los municipios de la aglomeración urbana de Sevilla de resolver la oferta de suelo industrial de forma autista.

3. Posibilitar la creación de áreas de Actividades Económicas sofisticadas, especialmente relacionadas con nuevas tecnologías, investigación y actividades artísticas o culturales.
4. Salvaguardia de la calidad ambiental. Consideración especial de la localización del sistema de espacios libres como espacios equipados y asociados a la red viaria, actuando a modo de escaparates de la pieza.
5. Necesidad de conjugar la precisión en las determinaciones normativas con la adaptabilidad a las demandas de espacio.
6. Incorporación de nuevos productos edificatorios conforme a la evolución del concepto de uso industrial/empresarial/productivo.
7. Calidad de la urbanización de los espacios económicos.

Recordar, por último, que uno de los objetivos formulados en el documento del metaPlan era la necesidad de que el Nuevo Plan garantizase una oferta diversificada de suelo urbanizado suficiente y de calidad con destino a los usos productivos.

A tal fin, y según el documento de Oportunidades y Estrategias, dos grandes grupos de oportunidades territoriales se presentaban para el Nuevo Plan de Sevilla en cuanto a las actividades económicas. Un primer grupo venía representado por los espacios actualmente no incorporados al proceso urbanístico que eran susceptibles de ser clasificados como suelos urbanizables con uso global de actividades económicas, en los que concurren tanto el requisito de su coherencia con el nuevo modelo territorial aprobado por la Corporación Municipal, como la ausencia de valores relevantes desde el punto de vista medioambiental.

El segundo grupo de oportunidades territoriales relacionadas con las actividades económicas viene representado por las zonas industriales existentes, en concretos los polígonos industriales y otros espacios industriales singulares.

En el siguiente apartado se describen las propuestas y determinaciones oportunas que formula el Nuevo Plan en orden a la previsión de nuevos espacios de calidad, funcionales e integrados y que permitirán ofrecer alternativas de localización a las distintas actividades, en especial a las avanzadas. En los apartados posteriores se describirán las propuestas sobre recualificación de los espacios industriales existentes que pretenden dar respuestas a los problemas diagnosticados en ellos.



## 2. PROPUESTAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS ECONÓMICOS DE CALIDAD

### 2.1. LOS NUEVOS ESPACIOS ECONÓMICOS EN ÁREAS DE CRECIMIENTO

Entre las propuestas de ordenación de este documento de Avance en el suelo susceptible de ser clasificado como urbanizable se encuentra la identificación de las distintas áreas con destino a la implantación de Actividades Económicas y llamadas a cubrir las necesidades presentes y las previsibles demandas futuras respecto de este uso en suelo de nuevo crecimiento.

El presente documento desarrolla y concreta, la primera aproximación que se realizó en el Avance del Nuevo Plan, confirmando sus principales propuestas.

La propuesta de calificación urbanística para Actividades Económicas del Nuevo Plan pretende dar respuesta desde la asunción de las bases conceptuales anteriormente expuestas, al objetivo de desarrollar una oferta diversa, especializada y de calidad de nuevos suelos urbanizables con destino a actividades económicas, que contribuyan a conformar una red integrada de espacios económicos con una distribución territorial equilibrada.

La distribución territorial de los principales suelos con destino a Actividades Económicas que incorpora el Nuevo Plan al proceso urbanístico con la clasificación adecuada con capacidad de generar una oferta suficiente de nuevos espacios aptos para la implantación de empresas es la siguiente:

- **Espacios Productivos en el Norte**

#### **SUNS-DMN-01 Nodo Logístico Norte**

Principalmente destinado a localizar el nuevo Centro Regional de Mercancías por carretera, así como la nueva plataforma logística de transporte de mercancías apoyada en la estación ferroviaria de Majarabique así como a las necesidades que se demandan para la implantación del nuevo Merca Sevilla Metropolitano.

La oportunidad para el desarrollo de este ámbito se justifica por la accesibilidad que proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes el paso territorial y especialmente el nuevo acceso norte, y la implantación de la Estación de Mercancías de Majarabique.

Su clasificación como urbanizable no sectorizado se justifica porque se trata de un desarrollo urbanístico que precisa ser protagonizado por la iniciativa pública. En especial, del organismo autonómico que tiene encomendada la gestión de los Centros Logísticos de carácter regional. Por ello, se ha optado por esta categoría de suelo, estableciendo como uso global preferente el de Actividades Productivas y uso incompatible el residencial. El Plan de Sectorización deberá complementar al Plan General estableciendo las determinaciones oportunas para garantizar que en este ámbito se desarrollen:

- Nuevo Centro Regional de Mercancías por carretera de Sevilla, que permitirá aliviar la saturación que presentan actualmente las instalaciones del CTM La Negrilla.
- Nueva estación ferroviaria de contenedores y carga y descarga junto a la estación de Majarabique, a fin de resolver el estrangulamiento operativo de las actuales instalaciones de contenedores en La Negrilla y las limitaciones de accesibilidad con la red principal metropolitana.
- Nuevo Centro de Mercancías Peligrosas.
- Nuevas instalaciones de la Unidad Alimentaria con destino a la relocalización de Mercasevilla, ante la imposibilidad e inconveniencias que presenta su actual posición en el interior de la ciudad.
- Servicios Terciarios, comerciales y complementarios con las actividades logísticas.

En su conjunto este Área Logística debe plantearse como una actuación de iniciativa pública, que deberá programar adecuadamente la progresiva incorporación de los diversos espacios que la conforman.

#### **Parque Industrial del Higerón Sur**

Se corresponde con el sector de suelo urbanizable de este Plan, SUS-DMN-05 Se trata de un sector con destino al uso global de Actividades Productivas, con capacidad de integrarse de modo inmediato en el proceso urbanístico por su localización y accesibilidad, a través de la ronda supernorte, y ejes de penetración en la ciudad, como la carretera de Brenes.

Se corresponde con un área de suelo urbanizable no programado (SUNP-PM-1) del PGOU-87 no desarrollada, que constituye un espacio de oportunidad para consolidar los usos industriales vinculados al nuevo acceso Norte, completando la oferta productiva de los desarrollos industriales de FASA Renault, y la nueva conformación de Cross-Pirotecnia.

Debe tratarse de un nuevo espacio para las actividades económicas de promoción pública y de desarrollo inmediato. Sus parámetros de superficie y edificabilidad son:

Superficie: 317.476 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 153.976 m<sup>2</sup>

#### **Zona Industrial Higerón Norte**

Se corresponde con el sector SUS-DMN-06 Higerón Norte. La ejecución del paso territorial y especialmente el nuevo acceso norte, posibilitan la generación de un nuevo espacio de actividades económicas vinculadas al nuevo Nodo Logístico Norte en torno a la Estación de Mercancías de



Majarabique, reforzando, así, el carácter productivo del Norte. Sus parámetros de superficie y edificabilidad son:

Superficie: 1.153.940 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 522.755 m<sup>2</sup>

### Polígono de Reciclaje

La estrategia del Plan consolida el norte como espacio productivo metropolitano, reforzando la implantación del Nodo Logístico junto a la Estación de Contenedores de Majarabique.

Se corresponde con el Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DMN-07. Estos suelos se localizan junto al ferrocarril, en una posición relativamente aislada y constituyendo un único polígono en el que se concentren las actividades de reciclaje, principalmente relacionadas con el desguace de automóviles, que en la actualidad vienen desarrollándose de forma dispersa en diversos puntos del término; si bien, su presencia es generalizada en la zona norte, donde han generado impactos medioambientales de difícil solución individual, siendo preciso abordar con ocasión de la Revisión del Plan General la mejor forma de integración urbanística de estas actividades al tiempo que se posibilite el cumplimiento de la normativa europea en materia de medio ambiente. En este sentido, la prevención de la contaminación del suelo y del sistema hidrológico serán objetivos prioritarios en el régimen de prevención ambiental aplicable a la nueva instalación de estas actividades.

Se pretende relocalizar así estas actividades de forma concentrada e integradas con la finalidad de posibilitar la modernización de la actividad desde la aplicación de criterios de racionalidad y eficiencia; tanto en el consumo de suelo como en el ahorro de costes de explotación, asegurando su correcta integración urbanística en la nueva estructura territorial del Municipio y minimizando los impactos mediante su adecuada integración paisajística y dotación de los elementos que garanticen la prevención medioambiental para el desarrollo de las actividades de reciclaje.

La ejecución de este suelo debe implicar así mismo la restauración de los espacios actualmente ocupados por las instalaciones de desguace. Con esta propuesta se facilita así mismo el desarrollo urbanístico de las propuestas del Nuevo Plan General que inciden sobre algunos terrenos que en la actualidad vienen siendo ocupados por estas actividades.

En el documento de Aprobación Provisional se acepta la localización y ámbito propuesto en el período de información pública por la Asociación Andaluza que agrupa al Sector del Reciclaje del automóvil. Es una posición colindante a la planteada inicialmente.

Los parámetros de suelo y edificabilidad de este sector son:

Superficie: 289.776 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 101.422 m<sup>2</sup>

### • Nuevos Espacios para Actividades Productivas en el Noreste

En la zona noreste de la Ciudad ( Pino Montano, Miraflores, Buen Aire, Aeropuerto Viejo) y como consecuencia del nuevo paso territorial norte y de las afecciones de la huella de ruido del Aeropuerto, se propone:

#### Espacio Económico en Buen Aire

Localizados en uno de los ejes de acceso más significativos de la aglomeración de Sevilla, el que relaciona el Aeropuerto con la Estación Central de Santa Justa. Se integra en el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado: SUO-DMN-01. Buen Aire, que queda así dividido en dos zonas (una de carácter residencial) ocupando los suelos con afecciones de la huella acústica del aeropuerto.

SUO-DMN-01 Buenaire

Superficie zona de actividades terciarias: 280.005 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 289.929 m<sup>2</sup>

#### Espacio Económico de Aeropuerto-Viejo SUS-DMN-04

Su localización sobre uno de los ejes de acceso más significativos, el eje Aeropuerto - Estación de Santa Justa, y las afecciones de la huella acústica del aeropuerto, se traducen en una distribución de usos para actividades económicas que ayude a construir un buen frente urbano hacia Kansas City y que permita asimismo dotar de estructura interna a este sector, delimitado finalmente como un único ámbito. Y ello puesto que debe abordarse de forma unitaria el futuro desarrollo de estos suelos donde la presencia de un hábitat diseminado y las preexistencias del barrio de Aeropuerto Viejo deben ser consideradas junto a la viabilidad de ejecución de las infraestructuras estructurantes, aprovechándose en parte el trazado de la ronda supernorte, e introduciendo un nuevo eje vertebrador de toda el área que conecta la SE-30 con Kansas City.

SUS-DMN-04 Aeropuerto Viejo

Superficie total del sector: 2.151.533 m<sup>2</sup>; zona de actividades: 80%  
Edificabilidad uso terciario: 516.197m<sup>2</sup>  
Edificabilidad industria y almacenamiento: 358.559 m<sup>2</sup>

• **El Distrito Aeronáutico**

También integrado en la parte noreste, se plantea aprovechando la fuerza atractiva del centro logístico que supone el Aeropuerto y la inmediata localización de la nueva factoría de Construcciones Aeronáuticas EADS\_CASA en terrenos situados al sur del aeropuerto, conjuntamente con el arco de ronda SE-35 y el nuevo trazado de cierre de la SE-30 al norte de la ciudad, además de la construcción del Parque Aeronáutico de San José de la Rinconada. Son actuaciones que van a contribuir a la alta cualificación estructural y funcional del entorno permitiendo la generación en la zona noreste de la Ciudad de un Distrito de Actividades Económicas relacionadas con la industria aérea y otros usos económicos complementarios.

Este Distrito estaría compuesto por tres áreas diferenciadas territorialmente al quedar separadas por la zona de servicios del espacio aeroportuario:

**Parque de actividades de San Nicolás**

Uno de los espacios de mayor valor de posición, junto a la CN.IV y el Aeropuerto, para la localización de actividades productivas en la nueva estructura urbana de Sevilla, llamado a ser uno de los espacios puerta de la aglomeración de Sevilla. Destino principal el de espacio para actividades económicas avanzadas.

Debe suponer un espacio de calidad para desarrollar una oferta para las nuevas actividades económicas. Deberá responder a la idea de parque o recinto empresarial de alta calidad, con posibilidades de transformarse en un Parque Tecnológico.

Se configura en dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado: el SUS-DMN-02 San Nicolás Este y SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste.

**SUS-DMN-02 San Nicolás Este**

Superficie: 968.959 m2  
 Edificabilidad uso industrial: 161.493 m2  
 Edificabilidad uso terciario: 161.493 m2  
 Edificabilidad uso servicios avanzados: 161.494 m2.

**SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste**

Superficie del sector: 1.431.254 m2; ámbito de actividades económicas: 90%  
 Edificabilidad uso industrial: 219.574 m2  
 Edificabilidad uso terciario: 219.574 m2  
 Edificabilidad uso servicios avanzados: 219.574 m2.

**Recinto Industrial Aeronáutico**

Los terrenos de La Maestranza, sitos en el Aeropuerto de San Pablo, propiedad del Ministerio de Defensa, y adscritos a la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, se consideran la localización óptima para la implantación de la nueva Factoría de Montaje Final del Avión A400M, por su proximidad al Aeropuerto San Pablo. Se clasifica como suelo urbano.

**Reserva de Suelo para actividades económicas en Aeropuerto-N-IV**

Se trata del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-DE-02 Aeropuerto-N-IV. Este ámbito está llamado a satisfacer demandas futuras de actividades de centros y servicios terciarios, hoteleros o centros de ocio, como usos complementarios al Aeropuerto.

• **Espacios Productivos del Este**

La implantación de dos grandes proyectos industriales en la zona Este como es la Nueva Factoría de CASA para el ensamblaje del Avión europeo y el nuevo centro de producción de la fábrica Cruzcampo, suponen centros de atracción para que en su entorno surjan nuevos espacios productivos de calidad que contribuyan a cualificar el corredor industrial de Alcalá. Por ello, en esta zona se plantean los siguientes desarrollos:

**Sector Actividades Productivas en el Corredor Industrial de Alcalá**

Se corresponde con el sector de suelo urbanizable SUS-DE-05 Santa Bárbara 5, y pretende completar la ordenación de los suelos de crecimiento del Polígono Aeropuerto mediante un sector de Actividades Productivas que servirá de inicio para la ordenación futura de nuevos suelos de actividad a desarrollar al otro lado del Canal en dirección sureste.

Los parámetros, del SUS-DE-05 Santa Bárbara 5, son los siguientes

Superficie: 861.020 m2  
 Edificabilidad para Actividades Productivas: 430.510 m2  
 Localización: Distrito Este



### Sector de Industria Singular y actividades logísticas complementarias

Se corresponde con el Sector de suelo urbanizable SUS-DE-10 Heineken y apto para la localización de grandes implantaciones industriales que precisan de buenas condiciones de accesibilidad exterior. La ordenación del sector estará condicionada por la implantación de la nueva factoría de Heineken, con la categorización de Industria Singular.

Los parámetros, del SUS-DE-10 Heineken , son los siguientes:

Superficie: 735.591 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad para Actividades Productivas: 390.713 m<sup>2</sup>  
 Localización: Distrito Este

### Sector Actividades Terciarias

Se corresponde con el Sector de suelo urbanizable SUS-DE-11 San Rafael y se trata de suelos que reúnen buenas condiciones para localizaciones de actividades económicas y centros de servicios terciarios en torno al nodo de comunicaciones en el que confluirá el Nuevo Acceso Este con la vía de Palmete o Eje Dinamizador del Guadaira y en el que se integra igualmente una zona de usos residenciales.

Los parámetros, del SUS-DE-11 San Rafael, son los siguientes:

Superficie: 683.238 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad para Servicios Terciarios: 199.435 m<sup>2</sup>  
 Localización: Distrito Este

### Reserva para usos industriales en Peromingo

Una parte del suelo urbanizable no sectorizado SUNS-DE-01 Peromingo debe destinarse a las actividades productivas, una vez que se desarrolle el proyecto industrial de la Nueva Factoría de CASA para el ensamblaje del Avión europeo



### • Los Espacios Económicos del Sur

Por último en la zona sur, se plantean dos nuevos desarrollos urbanísticos para la creación de espacios económicos:

#### Parque de Innovación Empresarial y Universitaria en Villanueva del Pítamo

El sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-DBP-06 Villanueva del Pítamo representa una oportunidad para desarrollar un nuevo crecimiento urbano que aproveche las favorables condiciones medioambientales existentes e impulse la puesta en valor del cauce del Guadaira como parque metropolitano; un área donde podrán tener cabida usos residenciales y actividades de tecnologías avanzadas, ambos usos compatibles y complementarios a la Universidad Pablo de Olavide.

En el interior de este sector (que cuenta con dos usos globales diversos) se identifica una zona especialmente destinada al desarrollo de las actividades económicas apoyado en la intermodalidad del transporte colectivo que supone la incorporación del ferrocarril de cercanías, y en el atractivo de su proximidad al Guadaira. Es la zona del Parque de Innovación Empresarial y Universitaria en Villanueva del Pítamo, siendo sus usos principales los relacionados con los servicios avanzados en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al este del ferrocarril.

Superficie Zona de Actividades Productivas (servicios avanzados): 634.029  
 Edificabilidad: 230.230 m<sup>2</sup>

#### Parque Actividades Económicas Palmas Altas Norte

Se corresponde con el suelo urbanizable ordenado SUO-DBP-01 Palmas Altas Norte. Es un suelo clasificado como urbanizable no programado en el Plan General de 1987, (SUNP-GU.1. Se plantea como un Área de Oportunidad para el desarrollo de un suelo con destino a usos empresariales complementarios a la industria y comercial al encontrarse con una alta accesibilidad con el enlace SE-30, y contribuyendo a resolver las carencias terciarias de la zona sur de Sevilla, por lo que se aconseja su desarrollo inmediato. La edificabilidad se establece en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t.

Superficie: 395.000 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: 158.000 m<sup>2</sup>  
 Localización: Distrito Sur

## 2.2 CRITERIOS Y CONDICIONES GENERALES DE LOS NUEVOS ESPACIOS

Los Nuevos Espacios Productivos propuestos en el Plan se integran coherentemente en la Nueva Estructura Urbana Territorial tal como se explicita en el Capítulo de esta Memoria relativo a la descripción del Modelo Urbano en cada uno de los Sectores de la Ciudad. La localización de cada uno de los nuevos espacios garantiza el objetivo de una alta accesibilidad interior y exterior desde el Sistema General Viario, al contar todos ellos con una adecuada conexión a las vías fundamentales de distribución del tráfico urbano de la ciudad y de acceso a la Corona metropolitana

Se establecen como objetivos del Nuevo Plan en el desarrollo y ejecución de la ordenación de estos nuevos espacios económicos:

- La calidad de la urbanización como valor competitivo y económico de los nuevos espacios para actividades económicas.
- Flexibilidad, que no tolerancia, en la parcelación y zonificación de los usos pormenorizados.
- Control riguroso de los efectos e impactos (ruidos, humos...) antes que una regulación restrictiva de los usos.
- La Calidad de la edificación para conseguir una imagen urbana atractiva y moderna.
- Accesibilidad.

En la regulación de los usos admisibles por los Planes de desarrollo, se procurará favorecer la diversidad de actividades sin perjuicio de asegurar la dominancia de aquellos que configuran el carácter específico del espacio. Por ello, los parámetros urbanísticos de uso, parcelación y edificación deben permitir definir un contenedor espacial complejo que acoja las actividades productivas, con un control de admisibilidad de usos basado en el análisis de los efectos e impactos en el entorno y garantizando la caracterización de cada uno de los espacios productivos.

Con carácter general en los Nuevos Espacios se procurará incorporar, como dotaciones, los usos culturales y deportivos. De igual forma se establecen las condiciones para la admisibilidad de los usos hoteleros, comerciales y recreativos.

Respecto a su ordenación detallada, en las fichas correspondientes de cada uno de los nuevos espacios se identifican los elementos esenciales que caracterizan los objetivos que en cada caso persigue el Nuevo Plan. De igual se establecen los estándares de espacios libres y dotaciones a cumplimentar así como una variedad de tipologías que permitirá una modulación de la oferta parcelaria.

El planeamiento de desarrollo de los suelos destinados a actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, siguiendo así las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.

Asimismo, se establece como criterio de ordenación preferente, el principio de centralidad de los equipamientos y servicios comunes a fin de garantizar que los emplazamientos de los equipamientos sean ubicados en posiciones especiales de la estructura del área. Cuando estos equipamientos tienen la consideración de Sistema General son expresamente previstos y localizados por el Nuevo Plan General.

La urbanización de estos Nuevos Espacios Productivos, se realizará con calidad. En materia de abastecimiento y depuración, el Proyecto de Urbanización de cada actuación urbanística encaminada a la generación de nuevos espacios productivos deberá prever:

- Red de suministro de agua potable conectada a la red general de la ciudad.
- Red de suministro de agua no potable destinada a usos diferentes del consumo humano.
- Red de colectores de recogida de aguas residuales y transporte hasta el sistema de tratamiento y depuración.

Especial atención se prestará a las infraestructuras de las telecomunicaciones, de forma que en el planeamiento de desarrollo de los nuevos espacios de actividades económicas se establezca la dotación de una red de galerías, tuberías y cables que permitan proporcionar los servicios de telecomunicaciones requeridos. De igual forma se asegurará el equipamiento para la gestión del tránsito y las necesidades de aparcamientos así como la dotación de red de gas.

En cuanto a la exigencia de Infraestructuras vinculadas al sistema de recogida selectiva y recuperación de residuos, en el planeamiento de desarrollo de los nuevos sectores de actividades económicas se garantiza la previsión de espacios destinados a la recogida selectiva de residuos.

Por último, se establece obligatoriamente el soterramiento y canalización de las líneas de alta tensión existentes que atraviesen los terrenos en los que se implanten los nuevos espacios de actividades.

De igual forma, el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa de estos nuevos espacios deberá incorporar criterios de la edificación en materia de calidad en la imagen urbana.

Por último, se establece la obligación de conservación del espacio urbanizado mediante la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación en los nuevos espacios. Esta medida también es de aplicación en los polígonos industriales existentes en los que se proceda a la rehabilitación y modernización de sus infraestructuras.



### 3. MEDIDAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EMERGENTES

#### 3.1 UN PROYECTO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO-SOCIAL DE LA CIUDAD A TRAVÉS DE LA MODERNIZACIÓN

El progreso económico y social de la Ciudad dependerá en gran medida de su capacidad para diversificar su base económica aumentando así su capacidad competitiva. En esta línea, la opción por fomentar el desarrollo de las nuevas tecnologías y por las actividades relacionadas con el conocimiento se presenta no sólo como un reto sino como una necesidad.

En el mundo actual, el conocimiento adquiere un valor estratégico tanto para las personas como para las organizaciones y para el conjunto de la sociedad. Los recursos intangibles como la tecnología, los sistemas organizativos, los valores, el prestigio o la cultura son ahora como un componente básico de la competitividad. Todos ellos están relacionados con alguna forma del saber y el conocimiento.

Las esperanzas de revitalización económica de un área urbana del tamaño de Sevilla deben fundamentarse en desarrollar una competitiva economía de servicios avanzados, concentrando los esfuerzos especialmente en aquellas áreas más dinámicas como son las relacionadas con la tecnología y el conocimiento que están siendo los verdaderos motores de las economías postindustriales.

Desde estas consideraciones, el Plan General desarrolla una línea estratégica encaminada a fomentar la implantación en Sevilla de industrias de la nueva economía, entendiendo en este concepto las relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación, el conocimiento, la investigación y la producción artística.

Se trata de propiciar la implantación en Sevilla de un conjunto de actividades emergentes que puedan dar una nueva dinámica funcional a zonas de nuevo crecimiento o otras existentes precisadas de revitalización.

En definitiva se trata de un compromiso municipal por la localización de actividades económicas que cuenten alguno de estas características: comunicación, información, conocimiento y creación.

Evidentemente esta iniciativa del Nuevo Plan debe integrarse en un proyecto municipal más amplio que implique la puesta en marcha de un paquete de distintas medidas dirigidas a posibilitar la creación de un conjunto de empresas avanzadas, y procurar su implantación en determinadas zonas para aprovechar las sinergias derivadas de su localización. Por tanto no es suficiente con la planificación urbanística para habilitar la creación de estos espacios. Es preciso abordar la forma, plazos y agentes encargados de la ejecución material de las infraestructuras, incluso desde el compromiso de dar facilidades para la compra de suelo y sin descartar la posibilidad de participar en una parte de las inversiones a cambio del desarrollo que representará el proyecto para la ciudad.

Es una acción ya puesta en marcha por grandes centros urbanos. Desde la década de los ochenta, diversas ciudades del mundo han iniciado proyectos de revitalización económica basados en el fomento de las industrias del conocimiento y que suponen una auténtica transformación urbanística.

Por esto, el Nuevo Plan, asumiendo su cuota de responsabilidad, adopta un primer grupo de medidas específicas destinadas a propiciar la implantación de actividades vinculadas a estos nuevos sectores emergentes.

Así, desde el punto de vista de la planificación urbanística general, la primera cuestión a resolver es la dotación de nuevos espacios tecnológicos que incorporen funciones de formación, investigación y desarrollo, y producción.

Pero también se considera conveniente promover en algunos de los polígonos industriales existentes las nuevas actividades, haciendo también posible incorporar en tejidos productivos consolidados la implantación de nuevos servicios avanzados.

Tampoco se descarta que algunas de estas actividades, especialmente las relacionadas con el desarrollo tecnológico de productos a través de internet pueda localizarse en espacios urbanos en declive, y que puedan convivir con usos netamente residenciales. En efecto, en buena parte como respuesta a las necesidades de centralidad que reclaman los "new media", en la década de los noventa se ha producido una nueva tendencia que ha cuajado especialmente en Europa: la reconversión de antiguos espacios urbanos, que habían perdido buena parte de sus funciones productivas, en barrios especializados en industrias de nuevas tecnologías de la información y la comunicación. La transformación de antiguos barrios en nuevas zonas dedicadas a las TIC se ha dado tanto en los centros mundiales de primer orden (Londres, Nueva York) como en una amplia constelación de ciudades medianas de alcance regional. La evolución que han seguido no es igual, pero en ambos casos la existencia de infraestructuras, la flexibilidad de los espacios de emplazamiento y un elevado nivel de calidad de vida destacan como factores determinantes del éxito.

Una de las características más destacadas de los nuevos centros urbanos es, precisamente, la de disponer de espacios flexibles; de una oferta variada de locales tanto en lo que se refiere a sus medidas como a las funciones que se puedan desarrollar allí y a los sistemas de propiedad.



### 3.2 GENERACIÓN DE ESPACIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LA NUEVA ECONOMÍA

El Nuevo Plan propone los siguientes espacios en los que se posibilitará la localización preferente de las nuevas actividades emergentes:

- Parque de Innovación Empresarial y Universitario en Villanueva del Pítamo
  - Parque de Actividades de San Nicolás en el Distrito Económico Aeronáutico
  - Áreas de Actividades Óptimas en Polígonos Industriales existentes.
  - Ciudad del Empleo
- **Parque de Innovación Empresarial y Universitario en Villanueva del Pítamo**

Ya descrito en el apartado 2.1 anterior, este nuevo espacio económico de calidad se localiza en las cercanías de la Universidad Pablo Olavide, en el interior del sector del SUS-DBP-04 Pítamo Norte.

En este sentido, el proyecto de nueva tecnópolis de Sevilla: el Parque de Innovación Empresarial y Universitaria Alcalá-Sevilla, representa la plasmación de una estrategia coordinada de implantación de actividades económicas asociadas a la investigación y nuevas tecnologías, sobre la base de puesta en valor de los recursos ambientales (el parque lineal del Guadaira) y la capacidad de investigación y docente de la Universidad Pablo de Olavide.

La justificación de esta propuesta proviene de considerar que el campo de la investigación y la formación está cada vez más vinculado a las empresas y al mismo tiempo a la universidad, de forma que muchas de estas actividades se desarrollan en espacios de proximidad

Se podrá distinguir un área empresarial destinada a albergar actividades empresariales, preferentemente de carácter tecnológico, administrativo y comercial asociadas que no impliquen labores manufactureras. El área de formación y docencia, que podrá estar localizada en los espacios dotacionales, estará destinada preferentemente a actividades universitarias y de formación profesional. De igual forma se complementaría con un área de servicios, sean de carácter básico o complementarios.

Al igual que el resto de espacios para las nuevas economías deberá contar con una adecuada red de infraestructuras que posibilite el acceso a la recepción y difusión de información, con la presencia de una adecuada oferta formativa, cultural y de ocio.

Podrán posibilitarse modelos en altura que permiten una mejor disposición de los espacios productivos.

### modernización y diversificación de la economía sevillana

Los usos admitidos deberán permitir el desarrollo de Usos de Servicios Avanzados, conjuntamente con otras complementarias caracterizadas como Actividades Optim@s para Sevilla, y también la configuración de un tejido complejo que permita dotar a este sector de las características propias de un área central.

La admisión del uso de oficinas es necesaria para posibilitar la implantación de las actividades empresariales. Sin embargo, su admisión directa y generalizada podría dar lugar a una terciarización no deseada, por ello, en el Plan Parcial de desarrollo, deberá regularse detalladamente su implantación para establecer las limitaciones oportunas.

Los almacenes, sólo se permitirán cuando están integrados en otras actividades, excluyendo en cambio las instalaciones de almacenamiento como uso exclusivo.

No se admitirá en este nuevo espacio el almacenamiento de productos peligrosos: inflamables, explosivos, tóxicos, corrosivos y residuos.

- **Parque de Actividades Emergentes de San Nicolás en el Distrito Aeronáutico**

Como se ha expuesto con anterioridad, el Distrito Aeronáutico estaría compuesto de diversos espacios de actividades económicas: industrias auxiliares a la Nueva Factoría, Servicios, Nuevas Tecnologías, Investigación y Docencia, usos comerciales y recreativos. .

La zona de San Nicolás, en las inmediaciones del Aeropuerto cuenta con unas óptimas condiciones de accesibilidad para desarrollar un proyecto de parque de actividades económicas. Por ello, se plantea su desarrollo en dos sectores del urbanizable: el SUS-DMN-02 San Nicolás Este y SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste.

Los suelos disponibles en este sector participarían además de una cierta condición de aislamiento, de "recinto", que se considera interesante para un enclave de estas características, en la medida en que pueden estar muy bien delimitados por la propia CN-IV , el ramal de enlace ferroviario de la red de Alta Velocidad hasta el aeropuerto y un sistema integrado de espacios libres de transición con las huertas de Valdezorras y como espacios libres sobre los que recaen las afecciones acústicas derivadas de la proximidad del aeropuerto.

Por tanto, este enclave constituiría, sin duda, uno de los de mayor valor de posición para usos de actividades productivas en la nueva estructura urbana de Sevilla. Un espacio que ayudará a configurar la imagen de ciudad moderna y equipada, altamente cualificada de la capital de Andalucía.

Los usos admitidos en el Parque estarán preferentemente dirigidos a permitir el desarrollo de las Actividades Optim@s para Sevilla (Servicios Avanzados y las vinculadas al sector aeronáutico) y la configuración de un tejido complejo propio de un área central.



Las tipologías de edificación del Parque distarán de la tradicional nave industrial de una única planta, pudiendo posibilitarse modelos en altura que permiten una mejor disposición de los espacios productivos.

- **Áreas de Actividades Óptimas en Polígonos Industriales existentes**

Con esta propuesta se trata de habilitar actuaciones de renovación parcial y progresiva en Polígonos Industriales existentes que favorezcan la progresiva incorporación de empresas avanzadas en tejidos productivos consolidados como forma de promover sinergias innovadoras que potencien el desarrollo y revitalización de zonas industriales tradicionales con capacidad de revitalización.

Con independencia de prever de forma expresa actuaciones de reforma interior en tejidos industriales en desuso o inadecuado para su conversión en modernos espacios de actividades económicas (como es el caso del ARI-DE-04 ONCE y del ARI-DSP-04 Abengoa-Ibisa), se ha procedido, de una parte, a reajustar las normas de admisibilidad de usos de los polígonos industriales existentes para asegurar la implantación de empresas dedicadas a la prestación de servicios avanzados; y, de otra, a establecer mecanismos que de forma indirecta y voluntaria fomenten la futura implantación de actividades óptimas para Sevilla en determinados Polígonos Industriales consolidados en los que el Nuevo Plan apuesta por su mantenimiento y potenciación.

Se considera que la implantación de los nuevos servicios productivos tiene un importante papel que desempeñar en la recuperación de determinadas áreas industriales, facilitando la renovación de su sistema productivo y permitiendo simultáneamente el desarrollo posterior de servicios más avanzados.

De forma específica se pretende instrumentar una medida que posibilite la renovación de ámbitos parciales de determinados Polígonos existentes para que puedan implantarse Usos de Servicios Avanzados y otros como el hotelero, (configurando un paquete de usos que puedan entenderse como Actividades Óptim@s para Sevilla) y que contribuirán a cualificar la imagen de estos espacios industriales. Los ámbitos interiores de estos Polígonos Industriales que constituirían Áreas de Oportunidad no quedan predeterminados desde el Nuevo Plan que se limita a identificar los Polígonos Industriales que podrían desarrollar este tipo de iniciativas para su modernización y revitalización.

En concreto, se propone habilitar Áreas de Oportunidad para la implantación de Actividades Óptimas para Sevilla en las siguientes zonas industriales consolidadas:

- Polígono Calonge
- Polígono Store
- Polígono Industrial Aeropuerto
- Polígono Carretera Amarilla
- Polígono Industrial Tablada
- Polígono NAVISA

- **La ciudad del Empleo**

El Nuevo Plan pretende con la reordenación del SUP PM-4 establecer un espacio dotacional destinado a equipamientos relacionados con la economía social; un espacio integrado en el que la implantación de las sedes de los sindicatos y empresarios, conjuntamente con los centros formativos y culturales de la administración, pueden crear una sinergia favorable para la modernización y diversificación de la economía como mejor garantía del progreso social.



### 3.3 LA REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS INDUSTRIALES. LA PREVISIÓN DE LAS ACTIVIDADES OPTIMAS PARA SEVILLA:

- **Regulación actual**

La evolución del modelo industrial, expuesto en la parte primera de este Capítulo anteriormente, no se reflejaba en la regulación urbanística del Plan General de 1987.

La normativa del anterior Plan para las zonas industriales se basa en la admisibilidad de actividades que sólo utilizan procesos de producción tradicionales. Las características de estas actividades, con frecuencia molestas, peligrosas o contaminantes, impiden su convivencia con otros usos urbanos.

Esta incompatibilidad quedaba claramente de manifiesto en el régimen de usos que establecía el Plan General de 1987 para las zonas industriales, de las cual se excluían todos aquellos que no esten estrechamente vinculados a la industria tradicional, convirtiendo así las zonas, con esta calificación, en sectores especializados incompatibles con entornos urbanos centrales.

El modelo urbano planteado por el Nuevo Plan General para estas zonas requiere la adecuación del marco normativo actual, para posibilitar la renovación de los usos, centrada en el desarrollo de las nuevas actividades, en particular de los que se relacionan con las nuevas tecnologías, y también establecer las medidas para poner en marcha un proceso de mejora de la calidad urbana de estos sectores.

Las Actividades de la Nueva Economía se mueven en un límite difuso entre el sector secundario y terciario. En la sistemática del Plan General vigente, el grupo de las actividades relacionadas con las tecnologías y el conocimiento quedarían encuadradas tanto en el uso industrial como en el de oficinas. Pero la proximidad y coexistencia de usos industriales peligrosos o contaminantes es un factor disuasorio para la implantación de las Nuevas Actividades y de otra, su caracterización como uso de oficinas encuentra limitaciones por aplicación de las ordenanzas específicas del sector. En cualquier caso, y aun admitiendo urbanísticamente la posibilidad de su implantación en determinadas localizaciones es lo cierto que, salvo el recinto del Parque Tecnológico de la Cartuja, en la mayoría de los espacios industriales existentes no se dan las condiciones adecuadas para el desarrollo de las Nuevas Economías.

Todas estas consideraciones aconsejan el reconocimiento específico de una calificación urbanística pormenorizada para los usos de las actividades de la nueva economía relacionadas con el conocimiento y la tecnología.

### 3.4 LAS ACTIVIDADES OPTIMAS PARA SEVILLA: LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE SERVICIOS AVANZADOS

El Nuevo Plan incorpora como nuevo uso pormenorizado, dentro del uso global de Actividades Productivas, del Uso de Servicios Avanzados y que pretende incorporar a todas aquellas actividades de interés para el municipio de Sevilla, las llamadas Actividades Optim@s para Sevilla.

La calificación del uso pormenorizado de Servicios Avanzados comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

Se integran en este uso:

a. Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes

- Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
- Reproducción de soportes de grabación.
- Desarrollo informáticos.
- Radiodifusión y telecomunicaciones.
- Desarrollo de la transmisión por cable.
- Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

b. Servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades siguientes

- Actividades relacionadas con bases de datos.
- Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
- Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.



- c. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes

Centros de investigación.  
Centros de información, documentación y asesoría.  
Editoriales y empresas de creación audiovisual.  
Empresas usuarias intensivas de conocimiento.  
Actividades artísticas o de gestión cultural.  
Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

En definitiva, engloba este uso, las actividades que se caracterizan por las siguientes notas:

- Que contengan elementos de investigación y desarrollo o utilicen procesos de producción caracterizados por el uso intensivo de medios de nueva tecnología.
- Que contribuyan a la generación de puestos de trabajos nuevos, o en su caso, proporcionen una alta densidad ocupacional (número de trabajadores o usuarios/superficie).
- Generen un alto valor añadido.
- Estén directamente relacionadas con la generación, procesamiento y transmisión de información y de conocimiento.
- No sean contaminantes ni molestas y pueden desarrollarse en medios urbanos centrales.

Los Usos de Servicios Avanzados, sería los primeros que se integrarían en el concepto de Actividades Optimas para Sevilla, porque se refieren principalmente al sector de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), las actividades relacionadas con el conocimiento (la investigación, el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia, la gestión de bases de datos), en definitiva aquellas que utilicen la información como materia prima y cuyo producto resultante sea el conocimiento.

No obstante, el Plan entiende que el concepto de Actividades Optimas para Sevilla, debe trascender a una simple calificación urbanística, y adoptarse como una línea de política municipal fomento para la implantación en Sevilla de actividades que contribuyan a la modernización socioeconómica de la Ciudad, pudiendo integrarse bajo esa denominación, otro grupo de actividades que también resulten de interés para el municipio, como pueden ser -entre otras- las vinculadas a las empresas aeronáuticas.

Por ello, en el Plan, formalmente no se adopta la calificación urbanística de Actividades Optimas sino la de Servicios Avanzados, concretando el alcance y contenido de este uso urbanístico.

## 4. LA REVITALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS INDUSTRIALES EXISTENTES

### 4.1 CRITERIOS GENERALES

En el documento de Estrategias ya se planteaba la necesidad de que el Nuevo Plan General para cada una de los polígonos y espacios industriales existentes, que no reúnan las condiciones de funcionalidad exigibles en la actualidad a los espacios productivos, definiese un Proyecto de Revitalización Urbana que responda un análisis de su calidad ambiental, estructural y funcional. Este Proyecto de Revitalización podía ser de diverso alcance y significación, de tal forma que podría tener como objeto una actuación específicamente de rehabilitación (sea en sentido amplio entendido como reurbanización o de simple mejora de la calidad ambiental) o consistir en una operación de renovación urbana (integral o puntual en alguna zona de área industrial), ya sea para mantener su destino económico o, en otro caso, para su transformación funcional.

En el mencionado documento de Estrategias se exponía que el Proyecto de Revitalización se ajustaría atendiendo a la siguiente tipología de situaciones de la Áreas Industriales existentes:

1. Polígonos o instalaciones singulares industriales que cuentan con un nivel de urbanización y utilización aceptable, y que se integran sin dificultad en el Nuevo Modelo Territorial y que por ello deben continuar cumpliendo su función de espacios productivos, pero en los que se detecta que la calidad ambiental de las edificaciones y espacios interiores no es la óptima, requiriendo actuaciones singulares de adecuación, fundamentalmente del tipo de órdenes de ejecución o de fomento mediante ordenanzas incentivadoras del paisaje urbano. En esta misma categoría se englobarían sectores industriales del vigente Plan General actualmente en ejecución que precisarían incorporar, de una parte criterios complementarios para la mejora de la calidad del espacio urbano, de otra, normas específicas que garanticen la calidad de las edificaciones y por último, una revisión de las normas reguladoras de los usos pormenorizados para asegurar la presencia de las actividades económicas relacionadas con las tecnologías y los servicios avanzados así como eliminar o dificultar los usos medioambientalmente más nocivos. En definitiva se tratarían de actuaciones fundamentalmente relacionadas con la Mejora de la Calidad Ambiental.
2. Polígonos industriales que por su nivel de urbanización y tipo de actividades se encontrasen degradados y requiriesen acciones de rehabilitación, fundamentalmente en materia de reurbanización, para que puedan seguir cumpliendo sus funciones de espacios productivos con capacidad de atracción de las nuevas actividades (sea en las parcelas vacantes o mediante renovación de la edificación) y evitar la huida de las existentes. No se descartaban acciones puntuales de mejora de la accesibilidad interior o exterior del polígono consistente en la posibilidad de la apertura singular de nuevos viarios manteniendo la estructura de la ordenación. Del mismo modo se apuntaba la posibilidad de reconsideración de la asignación de usos pormenorizados y de agrupación y segregación de parcelas atribuidos en las normas urbanísticas particulares, con la finalidad de potenciar la implantación de nuevas actividades económicas, incluso con la posibilidad de ofrecer para estos casos posibilidades edificatorias más atractivas para que se produzca la renovación progresiva y natural de la edificación.

3. Polígonos industriales que por urbanización y tipo de actividades se encontrasen en proceso de degradación, pero que por localización eran susceptibles de cumplir nuevas funciones urbanas, que sirvieran de motores para la modernización y revitalización del área mediante acciones de transformación puntuales (en alguna de sus manzanas) que posibiliten la incorporación de nuevos usos y una nueva imagen del Polígono, asegurando la continuidad general del área al uso global de actividades económicas. En definitiva se trataría de una actuación de Renovación Urbana Parcial, sin perjuicio de que sea preciso abordar la rehabilitación (mejora de la calidad urbana o reurbanización) del área en el que se integra y aplicar los mismos criterios de fomento de los nuevos usos.
4. Zonas e Instalaciones históricamente ocupadas por usos industriales que han quedado obsoletas y que por localización pueden cumplir nuevas funciones urbanas mediante una actuación de renovación urbana que implique una reforma interior de carácter integral, permitiendo ofrecer suelos en posición integrada en la ciudad sea para nuevas actividades económicas u otros usos urbanos como los residenciales y de equipamientos públicos, permitiendo absorber déficits a la ciudad del entorno.

En el documento de Avance del Nuevo Plan se exponía el resultado del análisis realizado de cada uno de los Polígonos Industriales existentes y una serie de principios rectores para la intervención. El presente documento del Plan General sigue las líneas trazadas en las fases anteriores, concretando las actuaciones.

En general se ha seguido el criterio -para lograr el objetivo de la revitalización de las áreas industriales existentes que presentan síntomas de agotamiento y recesión- de desarrollar en cada sector las acciones precisas ajustadas a sus vocaciones y posibilidades específicas en función de su utilización actual y de la posición urbana que ocupan, así como del resto de propuestas que se realizan por el Nuevo Plan para la zona urbana en la que se integran.

#### 4.2 ÁREAS INDUSTRIALES SUJETAS A PROYECTOS DE MEJORA URBANA

El Nuevo Plan considera que, por localización y grado de utilización, la mayor parte de las zonas industriales existentes en Sevilla, en especial los grandes enclaves industriales de la Ciudad, deben seguir manteniendo su destino industrial sin perjuicio de acometer las medidas de calidad ambiental y rehabilitación de infraestructuras y urbanización que precisen.

En general los Polígonos Industriales históricos requieren de Proyectos de Mejora Urbana. Estos Proyectos deben entenderse como un proyecto de revitalización o plan de actuación específico para cada uno de ellos, de diverso alcance y contenido con la finalidad de mejorar la calidad ambiental.

En general se concretan medidas de rehabilitación de su urbanización en aquellos Polígonos Industriales que cuentan con una urbanización degradada o insuficiente para las demandas actuales. Sin perjuicio de las ayudas públicas que pudieran arbitrarse, estas acciones de rehabilitación y revitalización deberán contar con el apoyo de los interesados, quienes deberán asumir compromisos tendentes a la participación en los costes de mejora de la urbanización y conservación de la urbanización mediante la constitución del ente gestor oportuno.

En general no será preciso establecer figura de planeamiento de desarrollo, sino que para la realización del Proyecto de Reurbanización, la Administración Urbanística se encontrará directamente legitimada por las determinaciones del Nuevo Plan General, que las identifica como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas del Suelo Urbano Consolidado, dentro de la tipología de Actuaciones de Mejora Urbana en Polígonos Industriales

En aquellos polígonos que precisan una mejora puntual de las condiciones de accesibilidad interior o la consecución de algún espacio dotacional o de servicios públicos, se ha procedido a la identificación de las Actuaciones Simples de Viario.

Como acciones complementarias, el Nuevo Plan entiende preciso abordar, por aquellos organismos municipales competentes, una serie de medidas encaminadas a la mejora de la calidad ambiental en los Polígonos Industriales tradicionales:

1. La elaboración de unas Ordenanzas de Mejora Ambiental de las Edificaciones de los Polígonos Industriales con la finalidad mejorar la calidad urbana de las fachadas, como la adecuada integración visual de los espacios privativos de la parcela utilizados como patio de operaciones.
2. La Modificación de las vigentes Ordenanzas Municipales de Publicidad a fin de incorporar una sección específica que aborde la ordenación de la actividad publicitaria visible en los Polígonos Industriales.

Por último, el Plan da respuesta al compromiso asumido en el Avance de actualizar la regulación histórica de las normas particulares de usos compatibles y de edificación en estos Polígonos para garantizar el desenvolvimiento de las actividades económicas implantadas y su capacidad competitiva para atraer otras nuevas.

La descripción de los Polígonos y zonas industriales existentes en los que el Nuevo Plan considera necesario acometer Proyectos de Mejora Urbana es la siguiente:

- Polígono Industrial El Pino TO.1
- Polígono Pineda
- Polígono Industrial Su Eminencia y El Refugio margen izquierda Ctra Su Eminencia
- Polígono Autopista (Parque Alcosa)
- Polígono Calonge
- Polígono Store
- Polígono Industrial Aeropuerto
- Polígono Carretera Amarilla
- Polígono Industrial Tablada

El Polígono Industrial Chaparrilla, precisa una intervención de recualificación, mejora y reurbanización de los espacios degradados e incorporación de nuevas actividades económicas que fomenten la multifuncionalidad y la reactivación del tejido productivo. Por ello, aún permitiendo el mantenimiento de las actividades existentes, se articulan un conjunto de medidas y propuestas



urbanísticas para la mejora puntual de la red viaria, de los espacios libres y del frente de su fachada, incentivando la modernización y renovación de los usos industriales existentes. Por ello, se ha optado, por la delimitación de un Área de Transferencia de Aprovechamiento (ATA-DE-01) que permita actualizar las actividades productivas a partir de la mejora de las condiciones de accesibilidad y urbanización interna del sector obteniendo dotaciones mínimas. Esta intervención es compatible con la reestructuración para implantación de nuevas actividades de servicios terciarios y deberá aportar equipamientos y espacios libres, liberando los espacios de borde del Canal, que debe recualificarse como fachada urbana, completar la red viaria y peatonal de carácter local y resolver las necesidades de aparcamientos. En la gestión de esta actuación se debe primar la reparcelación económica, por cuanto no se busca la sustitución de la trama sino su mejora.

En este mismo espacio industrial, se prevé una Área de Reforma Interior, la ARI-DE-08, que resolverá la reestructuración urbana necesaria en los espacios más degradados del Polígono, junto a Merkamueble.

#### 4.3 OPORTUNIDAD PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ÓPTIMAS EN POLÍGONOS INDUSTRIALES EXISTENTES

El Avance del Nuevo Plan establecía una estrategia para la renovación-sustitución progresiva de los usos industriales obsoletos en otros de actividades económicas modernas en determinados polígonos industriales existentes que pese a encontrarse en situaciones de estancamiento o pérdida de atractivo frente a la pujanza de los nuevos espacios, en cambio cuentan con claras posibilidades de revitalización no sólo desde el punto de la vista de la reurbanización sino incluso de su modernización favoreciendo la implantación de nuevos usos y actividades en ámbitos parciales de los mismos. Esta apuesta del Avance se confirma en este documento.

Así se identifican determinados polígonos industriales que tienen capacidad de transformarse de forma pausada y voluntaria en ámbitos para desarrollar Áreas de Oportunidad para su Revitalización y Modernización. Estas Áreas de Oportunidad para la Renovación Urbana de Polígonos Industriales mediante su transformación progresiva en un moderno espacio de actividades económicas se plante en las siguientes zonas industriales:

- Polígono Calonge
- Polígono Store
- Polígono Industrial Aeropuerto
- Polígono Carretera Amarilla
- Polígono Industrial Tablada
- Polígono NAVISA

Como se ha explicitado, sin perjuicio de que se aborde la reurbanización general de estos Polígonos (que se considera necesaria y en muchos casos apremiante) mediante un Proyecto de Mejora Urbana, se ha incorporado en las normas urbanísticas particulares la posibilidad de potenciar la implantación del Uso de Servicios Avanzados siempre que se vincule a la mejora de sus dotaciones. Este objetivo lleva implícita la transformación física de alguna zona o manzana del mismo que sirva para la implantación de nuevos usos de actividades económicas preferentes y de equipamientos.

En consecuencia estos Polígonos Industriales se consideran áreas de oportunidad para el desarrollo de un Proyecto de Renovación Urbana de carácter parcial, pues se referirá a zonas o manzanas específicas en el interior de su ámbito, y de otra parte sin alteración de su destino principal, pues seguirá integrando un espacio global de actividades económicas.

Los ámbitos interiores de estos Polígonos Industriales que constituirían en concreto las Áreas de Oportunidad no quedan predeterminados desde el Nuevo Plan que se limita a identificar los Polígonos Industriales que podrían desarrollar este tipo de iniciativas voluntarias para su modernización y revitalización.

Ahora bien, se establece una regulación mínima para proceder a activar la habilitación que otorgará el Nuevo Plan para su transformación hacia un moderno espacio de actividades económicas. Así el instrumento de actuación será el Plan Especial de Reforma Interior y para ellos e preciso obtener una superficie mínima de actuación de 3.000 m<sup>2</sup>.

En estos ámbitos se admitirá el siguiente incremento de la edificabilidad sobre la atribuida siempre que la edificabilidad resultante se destine a usos identificados como de Servicios Avanzados, y se obtengan dotaciones y espacios libres públicos:

Superficie 3.000 hasta 3.500 m <sup>2</sup> :	25%
Superficie hasta 4.000 m <sup>2</sup> :	30%
Superficie hasta 4.500 m <sup>2</sup> :	35%
Superficie hasta 5.000 m <sup>2</sup> :	40%
Superficie más de 5.000 m <sup>2</sup> :	50%

Estos porcentajes de incremento de edificabilidad son los que se estiman que garantizan la viabilidad económica de estas operaciones urbanas de renovación. En el análisis de la viabilidad de las actuaciones de renovación urbana hay que tener presente que, de inicio, se encuentran con unos costes económicos de implantación superiores a los de cualquier tipo de actuación que se pretenda desarrollar en suelos no transformados, entre otras cosas porque han de asumir unos valores de adquisición del suelo netamente superiores a los habituales, por tratarse generalmente de terrenos que cuentan ya con la clasificación de Suelo Urbano y con valores de posición más atractivos, además de contar con edificaciones existentes y actividades en desarrollo que precisan ser compensadas.

Al mismo tiempo, las necesidades de mejora de la ordenación, tales como la apertura de nuevo viario tendente a lograr el esponjamiento de estos espacios, o la obtención de espacios de uso público, en especial para parques y dotaciones, hacen que el espacio resultante apto para la edificación sea de menor dimensión que el anterior lo que obliga a la concentración del nuevo volumen edificatorio.

Todas estas circunstancias requieren la previsión de un índice de edificabilidad adecuado, superior al que se otorga con carácter ordinario, para compensar las cargas que se derivan de esta opción y, por tanto, proporcionar así el incentivo y viabilidad económica necesaria para posibilitar esa actuación de renovación urbana puntual voluntaria y diferida que se habilita en estos Polígonos.

Es evidente que este incremento de aprovechamiento urbanístico únicamente puede justificarse si la renovación va vinculada a satisfacer fines de interés público. Por ello, las condiciones para legitimar la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior en estos ámbitos son:

- 1º. La apropiación social de una parte del espacio liberado para mejorar los niveles de equipamiento y espacios libres del Polígono.
- 2º. La vinculación del destino de la edificabilidad del ámbito de renovación a usos considerados Actividades Óptimas para Sevilla.

#### 4.4. LAS ACTUACIONES INTEGRALES DE REFORMA INTERIOR EN ESPACIOS INDUSTRIALES OBSOLETOS

Por último, y en lo que se refiere a los Polígonos Industriales existentes, el Nuevo Plan identifica y realiza propuestas de intervención directa como ÁREAS DE REFORMA INTERIOR en algunos ámbitos concretos de Polígonos Industriales existentes y en áreas industriales obsoletas, que por su estado actual, dimensiones y posición precisan de acciones de transformación urbana adquiriendo por ello la condición de Área de Oportunidad para la formulación de un Proyecto de Renovación Urbana Integral.

Ahora bien, el carácter de esta transformación puede revertir distinta naturaleza tanto por razón de su destino como de su alcance material. Y ello porque diversos criterios son los considerados en cada caso para optar por la decisión más ajustadas a las circunstancias concurrentes.

Así se ha procurado asegurar el mantenimiento del equilibrio residencia-empleo. Se pretende que en los espacios urbanos liberados por procesos de relocalización de industrias o usos obsoletos, se favorezca su sustitución y aprovechamiento por otros usos económicos adecuados a las circunstancias actuales. Por este motivo y en atención a su posición en la ciudad, en algunos casos se ha optado por el mantenimiento de su vinculación a usos productivos (como es el caso del ARI-DSP-04 ABENGOA, ARI-DS-03 HYTASAL, ARI-DS-04 HYTASA, ARI-DE-07 MERKAMUEBLE, o el ARI-DSP-05 PICA).

En otros casos, se ha optado por su transformación en una zona urbana de usos diversos, incluido el residencial (como es el ARI-DT-08 CARTUJA; o el ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO) pero siempre ligado a una operación que posibilite el reequipamiento de los barrios cercanos, y previendo como usos compatibles los terciarios para mantener la actividad económica.

En cualquier caso, se ha pretendido garantizar la viabilidad de la transformación urbanística de los espacios obsoletos con la vinculación y obtención de compromisos por parte de las empresas interesadas en su relocalización, al desarrollo por parte de éstas de un nuevo proyecto industrial para su modernización en zonas del municipio de nueva creación aptas para el desarrollo y expansión de las industrias.

Las intervenciones de renovación tienen como objeto principal los espacios industriales que mayores deficiencias funcionales y atonía presentan, sea por posición, dimensiones o desuso, así como en aquellos otros en los que el resto de decisiones del Nuevo Plan los convierte en áreas de oportunidad al quedar en situaciones de centralidad que es preciso aprovechar.

La descripción de los objetivos de cada una de las Áreas de Reforma Interior se realiza con detalle en el Capítulo XIII de esta Memoria de Ordenación.



