

MEGAPARK

— LOGISTICS —



MEGAPARK LOGISTICS. DOS HERMANAS

ESPACIOS LOGÍSTICOS A TU MEDIDA

El proyecto Megapark Logistics ("M Logistics"), situado en la frontera del término municipal de Sevilla, responde a la necesidad expresada por los operadores de un moderno hub logístico, equipado con las mejores condiciones de ubicación, infraestructura y parámetros urbanos, ofreciendo a las empresas consolidar sus actividades en instalaciones más grandes y más modernas, y permitiéndoles a su vez ser más competitivas.

Estratégicamente situado en uno de los principales corredores logísticos de España, la Nacional A-4. La ambiciosa iniciativa, que supone la construcción de 890.000 metros cuadrados, emplazada sobre un área total de 91,8 hectáreas, nace con la finalidad de convertirse en un parque industrial y logístico de carácter regional, preparado para acoger una gran variedad de empresas y servicios ligados al sector del transporte y la logística.

Se trata de un desarrollo industrial, con miras a desempeñar un papel clave en la preparación, concentración, manipulación y distribución de tráfico de mercancías (y actividades de valor agregado) en el Sur de España.

ÍNDICE

P. 07

DESCRIPCIÓN GENERAL

P. 11

LOCALIZACIÓN

P. 17

COMUNICACIONES

P. 23

INFRAESTRUCTURAS

P. 29

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

P. 33

EL PROYECTO

DESCRIPCIÓN GENERAL

Megapark Logistics forma parte de uno de los desarrollos urbanísticos más ambiciosos actualmente en construcción en España, con una superficie total del ámbito de 270 hectáreas, y una edificabilidad máxima de 1.646.815 metros cuadrados. El parque, denominado "Megapark Dos Hermanas" representa un moderno desarrollo de uso mixto que consolidará una pluralidad de usos, entre otros, un potente Parque Empresarial y un gran Parque Comercial.

SUPERFICIES GENERALES

La propuesta promovida por Megapark Dos Hermanas fue ordenada para contemplar:

Un **Parque Industrial** preparado para acoger talleres y naves industriales, así como la implantación de plataformas logísticas y grandes desarrollos industriales, totalizando una edificabilidad de **890.000 m²**.

Un **Parque Empresarial** diseñado para incluir una construcción de edificios terciarios, espacios de oficinas, hoteles y centros de investigación, todo ello con una edificabilidad asignada de **500.000 m²**.

Un **Parque Comercial y de Ocio** con una oferta diferenciada e íntima de compras, ocio y restauración, una edificabilidad total permitida hasta **233.158 m²**.

Una **zona de equipamiento** de interés público y social con una edificabilidad total de **150.000 m²**.

El proyecto cuenta con **amplias zonas de aparcamiento y áreas verdes**.

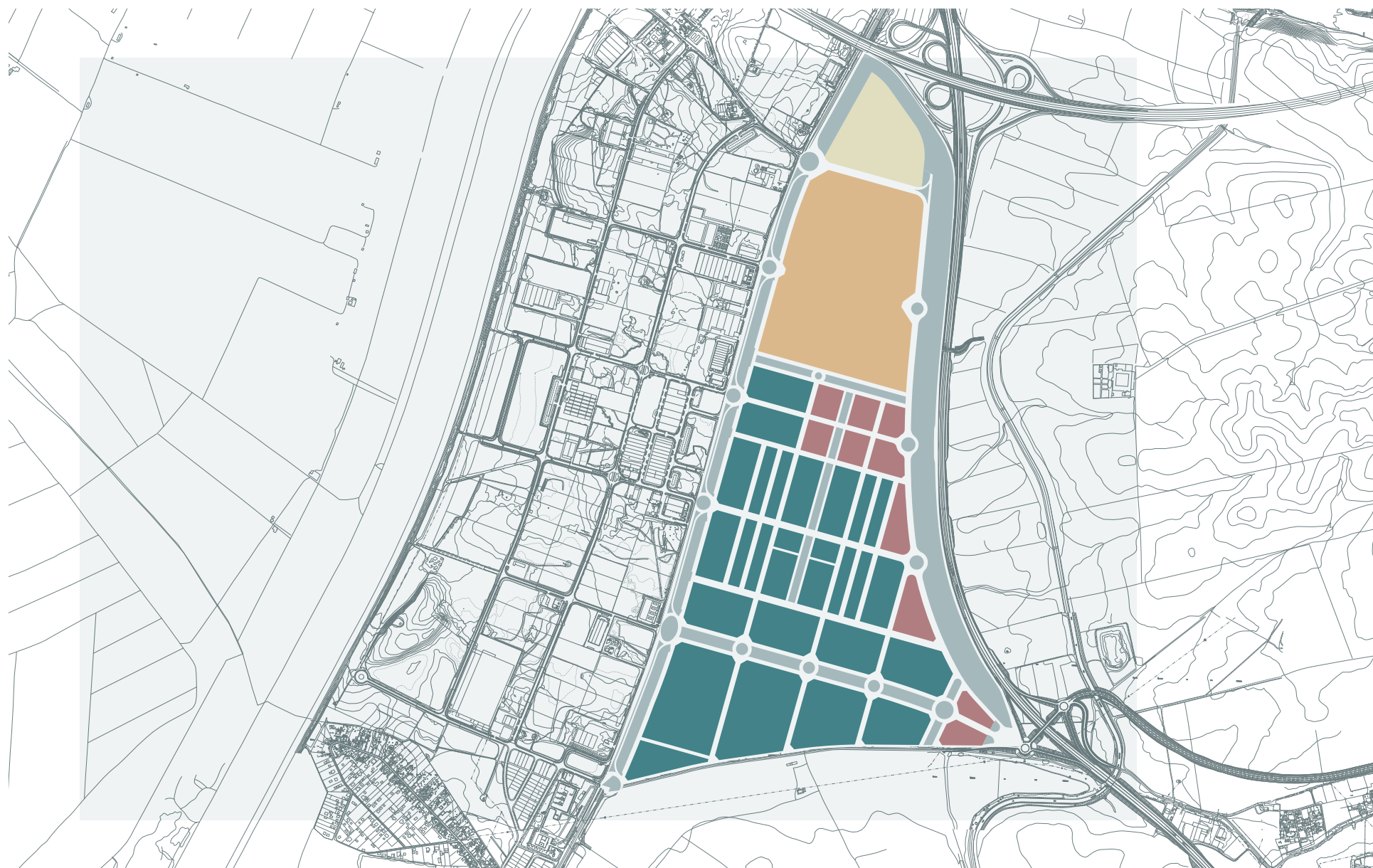
Denominación: Sector SEN-2 "Lugar Nuevo".

Clase de suelo: Urbanizable sectorizado.

Superficie total del ámbito: 2.659.054 m²

Edificabilidad máxima: 1.646.815 m²

Usos permitidos: Industrial extensiva, industrial intensiva, industrial servicios, comercial, edificación singular, servicios avanzados, y equipamiento dotacional.



PARQUE INDUSTRIAL
890.000 m² edificables

PARQUE DE OFICINAS
500.000 m² edificables

PARQUE COMERCIAL
233.000 m² edificables

EQUIPAMIENTO
150.000 m² edificables

2.659.054 m²
DE SUELO

1.646.815 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA

LOCALIZACIÓN

La parcela se sitúa en la frontera del término municipal de Sevilla, la capital de la Comunidad Autónoma de Andalucía, compuesta por las provincias de Almería, Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva, Jaén, Málaga y Sevilla, siendo la más poblada de España y la segunda más extensa, tras Castilla y León, lo que explica su peso en el conjunto de España.

Se encuentra situada al sur de la península Ibérica, limitando al oeste con Portugal, al norte con las comunidades autónomas de Extremadura y Castilla La Mancha, al este con la Región de Murcia y al sur con el océano Atlántico, mar Mediterráneo y estrecho de Gibraltar.

SOBRE LA REGIÓN



ANDALUCIA
Sevilla

SEVILLA
La capital de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es la cuarta área metropolitana de España **1.939.527** habitantes en enero de 2017

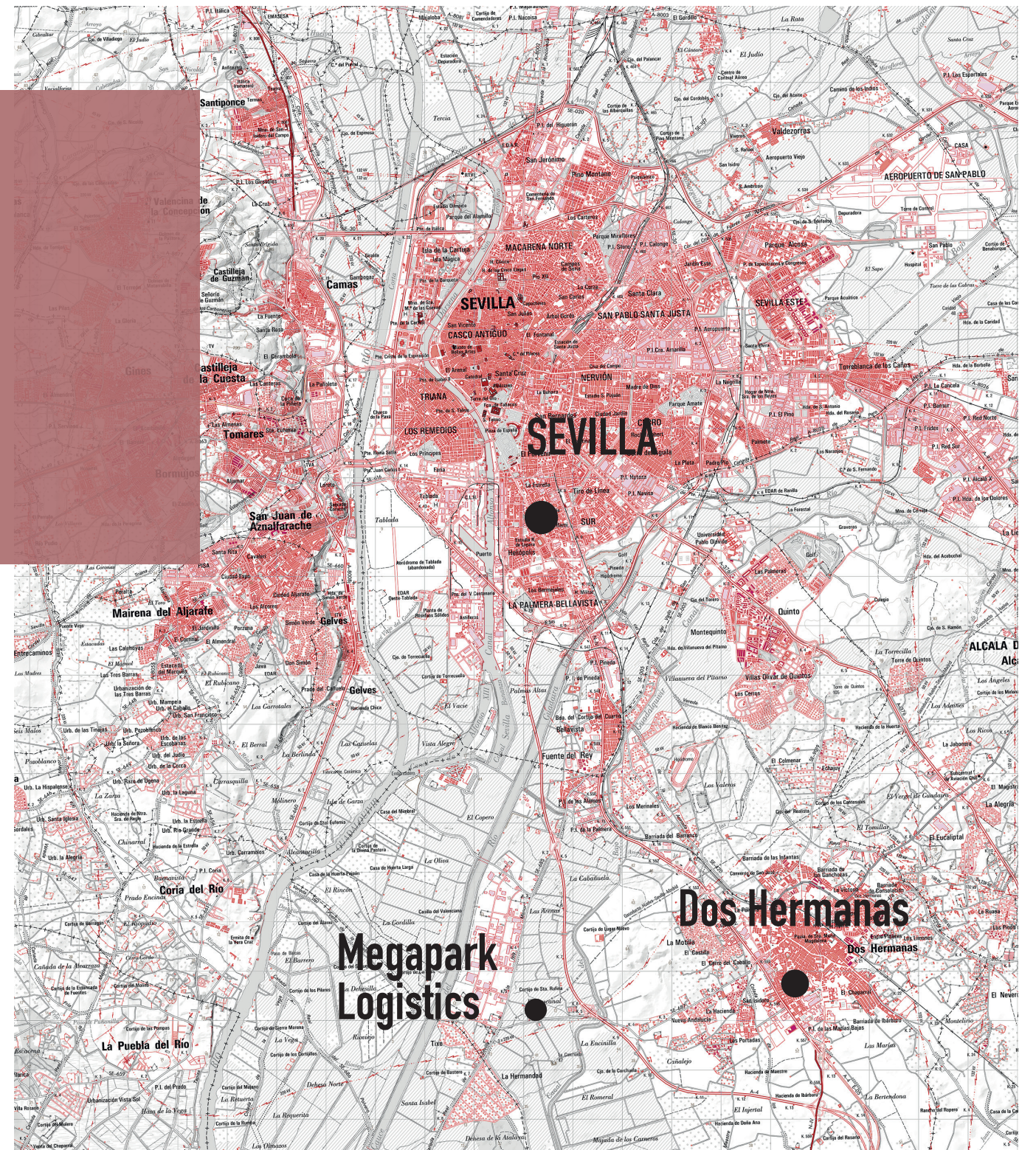
Sevilla, es una de las ciudades españolas con mayor importancia en referencia a número de habitantes y actividad económica.

Según las cifras registradas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), a 1 de enero de 2018, Sevilla alcanzó una población municipal de 689.434 habitantes y 1.939.527 en su área metropolitana. Eso convierte a Sevilla en la cuarta ciudad más poblada en España, después de Madrid, Barcelona y Valencia.

Dos Hermanas, donde se sitúa la par-

cela, es un municipio perteneciente a la provincia de Sevilla en la Comunidad Autónoma de Andalucía y ubicado en la comarca del Área Metropolitana de Sevilla.

La ciudad limita con la capital Sevilla, y sus centros urbanos están distanciados 12 kilómetros, pero sus periferias urbanas tienden a unirse de acuerdo con los planes de desarrollo urbano de ambas ciudades. Dos Hermanas es el pueblo más poblado de la provincia, tras Sevilla, con 132.551 habitantes a 1 de enero 2018 (según los datos del INE).

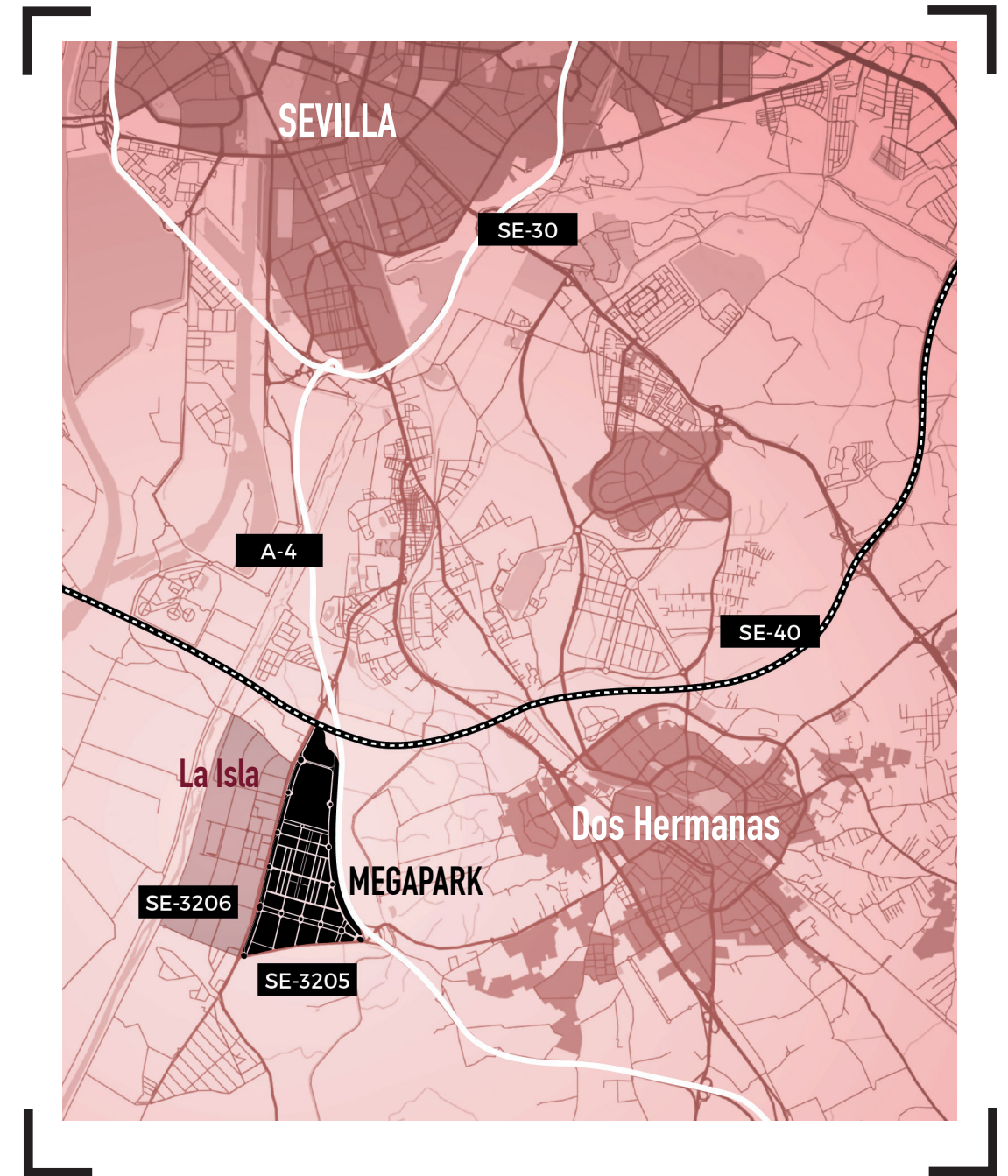


ENTORNO Y SUS DELIMITACIONES

El proyecto ofrece una situación geográfica excelente, en una zona industrial consolidada, con previsión de renovación y regeneración del tramo industrial existente.

Megapark Logistics se ubica en la zona Oeste del Municipio de Dos Hermanas, colindante al Polígono Industrial La Isla Menor, concebido como una ampliación del mismo, en la zona Oeste, delimitado por el Norte con la futura circunvalación SE-40, cuyo tramo se está construyendo; al Este y Noreste por la Autovía A-4; al Oeste y Noroeste por la carretera SE-685 (Carretera de la Isla); y al Sur por la carretera SE-687. Se encuentra a 7 km del centro urbano de Dos Hermanas y a 12 km del centro urbano de Sevilla.

Se trata de un entorno eminentemente industrial con alta presencia de industria extensiva, siendo en menor medida existente manzanas de uso industrial intensivo y edificaciones de carácter terciario, con operadores de primer orden, como, por ejemplo: Repsol Butano, Enagas, DHL, Carrefour, Lidl, Aldo, Master Cadena, Alliance, Dia%.



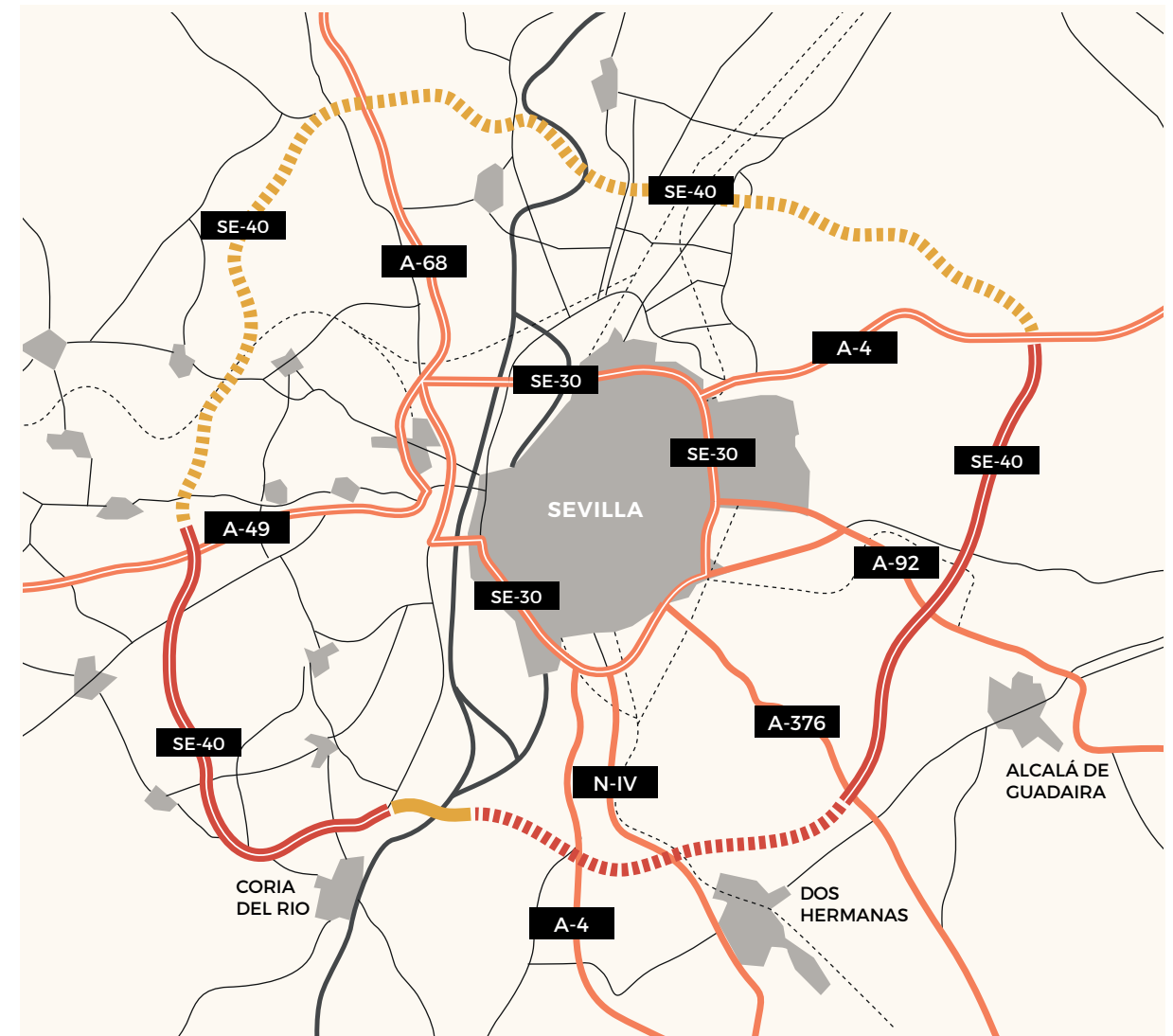
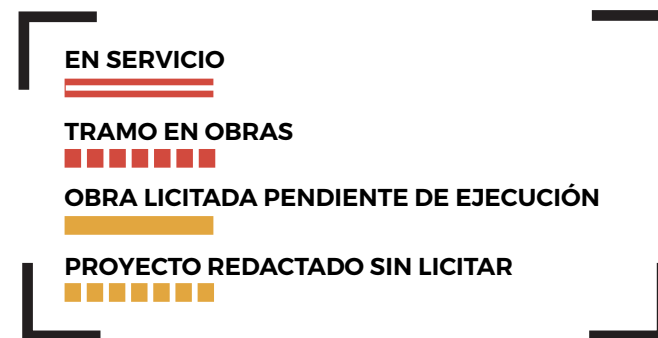
RED DE CARRETERAS

Megapark Logistics es uno de los proyectos mejor comunicados de la región, gracias a su ubicación en la confluencia de la autovía A-4 y la circunvalación SE-40 (actualmente en construcción).

Las condiciones de accesibilidad son excelentes y la parcela goza de una fantástica visibilidad; dotado con grandes accesos, amplias glorietas y buena conexión a las autopistas, asegurando un tráfico fluido con capacidad de absorber un alto número de vehículos, minimizando así problemas de atasco en horas punta.

La A-4, antiguamente llamada Autovía de Andalucía, es uno de los seis corredores nacionales de España, forma parte de la Red de Carreteras Europeas. Es la principal vía de comunicación entre el centro y el sur de la Península Ibérica, uniendo las ciudades de Madrid, Córdoba, Sevilla y Cádiz.

La parcela tiene una fachada de más de 2 km sobre la A-4, convirtiéndolo en un escaparate ideal para cualquier empresa, una ubicación estratégica en el Sur de España.



SE - 40

La SE-40 se ha concebido como una autovía de gran capacidad, con las máximas prestaciones de seguridad y confort, con dos calzadas de tres carriles de cada una. La construcción avanza ahora a buen ritmo. Este año se abrirán tres tramos: el que va de Coría del Río a Almensilla, el de Almensilla a Espartinas y el tramo Alcalá de Guadaíra a Dos Hermanas. La construcción de este último permite enlazar de forma directa con la autovía Madrid a Cádiz. El siguiente tramo a ejecutar serán los túneles de Guadalquivir que en definitiva permitirán conectar la parcela con la zona de Aljarafe y la carretera A-49 que sirve de conexión entre Sevilla, Huelva y el Sur de Portugal.

ACCESOS

A-4

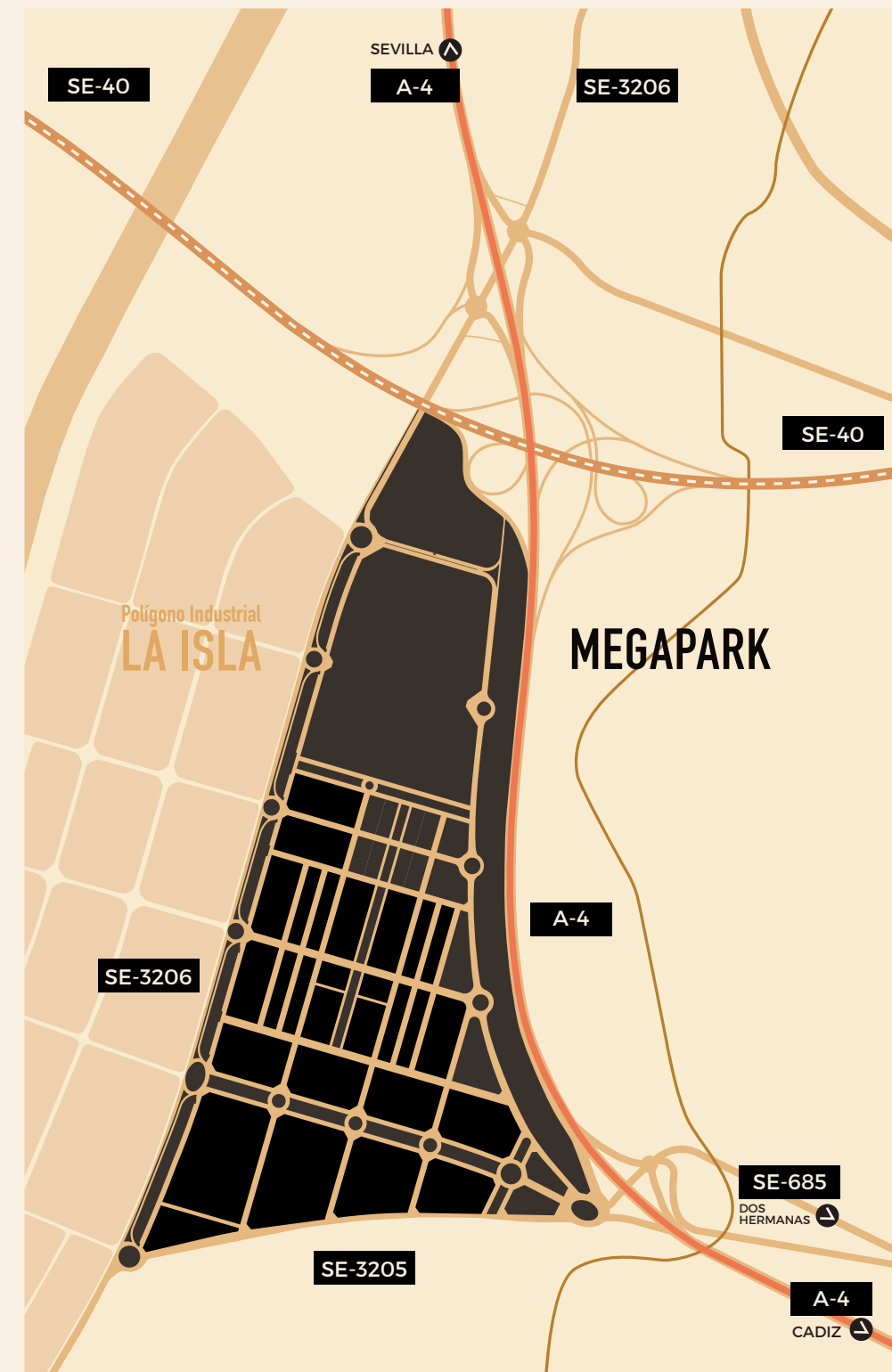
Hoy por hoy, puede acceder a la parcela fácilmente desde la A4 vía la salida en el kilómetro 549 Bellavista / Polígono Industrial de la Isla (el “acceso norte”) y la salida kilómetro 553 Dos Hermanas / Isla Menor (el “acceso sur”). El proyecto de urbanización contempla una ampliación y mejora de ambos accesos, aumentando su capacidad de forma considerable.

SE-3205

La Diputación de Sevilla tiene además previsto obras de mejora de la carretera SE-3205, y contemplan incluso su posterior ampliación. Esto, junto con las gestiones que está haciendo la Propiedad de Megapark, para incorporar un nuevo acceso directo desde la A-4, significa que la parcela contará con unas condiciones de máxima accesibilidad.

SE-3206

El proyecto de urbanización incluye la interconexión con la Carretera SE-3206 “La Carretera de la Isla Menor”, que separa Megapark con el Polígono Industrial La Isla, mediante 6 nuevas glorietas, para facilitar la entrada a los distintos usos del Parque. Estas obras, junto con las obras recién licitadas por parte de la Diputación de Sevilla, para reparar la Carretera SE-3206, harán que esta carretera termine totalmente reformada.





INFRAESTRUCTURAS

Además de sus excelentes comunicaciones terrestres, la situación geográfica de Megapark Logistics posibilita muy buenos accesos por vía aérea y naviera. El Aeropuerto Sevilla-San Pablo, con gran capacidad ampliable, está situado a tan sólo 19 kilómetros, mientras que el Puerto de Sevilla se sitúa a tan solo 9 kilómetros con una vía navegable conectando la zona con el Océano Atlántico..



Megapark Logistics se encuentra a tan solo 19 km del aeropuerto de Sevilla – San Pablo.

El Aeropuerto de Sevilla (SVQ) ha sido uno de los de mayor crecimiento en número de pasajeros, dentro de toda la red de AENA (Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea) durante los últimos años.

En efecto, los datos registrados durante 2016 es el mejor dato de la historia del aeropuerto de Sevilla, con más de 4.6 millones de pasajeros transportados, alcanzando un crecimiento de 7,3% respecto al ejercicio anterior. Por otro lado, el movimiento de mercancías se elevó un 10,2%, alcanzando su mejor cuota desde 2007, con 6.618,8 de toneladas transportadas.

Actualmente, cuenta con 48 destinos diferentes, de los cuales 19 son destinos nacionales y 29 localidades extranjeras. Entre las rutas internacionales se destacan las que van a Italia, Francia, Suiza, Alemania, Países Bajos, Reino Unido y Bélgica.

NAVIERA

Megapark logistics está situado a tan solo 9 km del puerto de Sevilla.

E-60.02

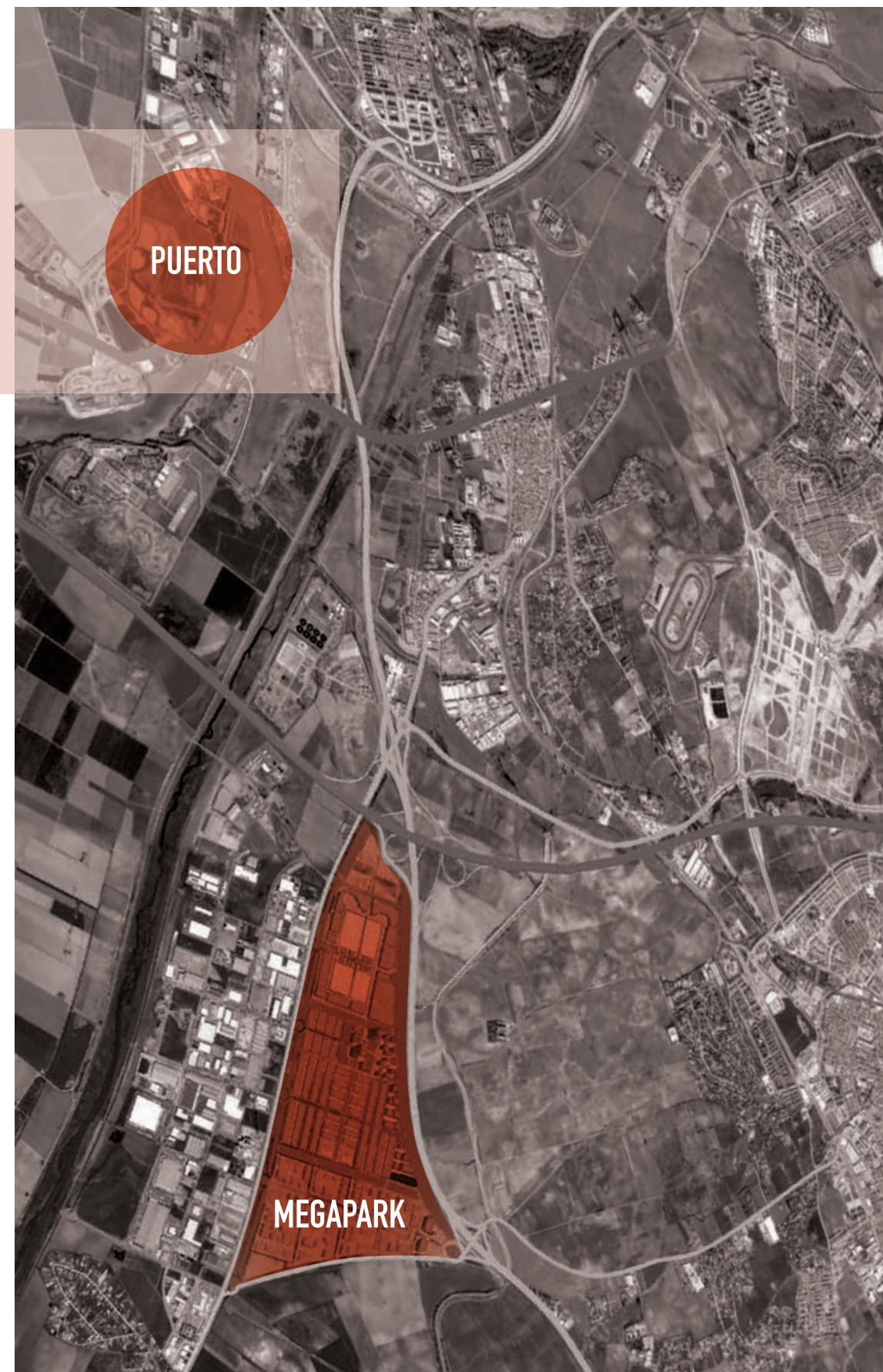
90km - 5h
navegación desde el Atlántico

Megapark Logistics cuenta con el puerto de Sevilla situado en el estuario de Guadalquivir a unos pocos kilómetros. Se llega a las instalaciones portuarias de la ciudad después de un recorrido de 90 kilómetros, aproximadamente 5 horas de navegación, desde el Océano Atlántico en Sanlúcar de Barrameda. La vía navegable por el río está denominada Eurovía Guadalquivir E-60.02 dentro de la red Europea de vías navegables. La vía forma también parte de la red TENT de transporte de importancia europea auspiciada por la Unión Europea (UE).

Con un punto logístico y comercial de primer orden, dispone de modernos equipamientos para la gestión de todo tipo de tráfico, tanto de cruceros turísticos como de líneas regulares de mercancías.

4.790.439T
tráfico de mercancías en 2016

La entrada en servicio de la nueva esclusa del Puerto ha permitido que entren más buques y más grandes. Según el balance anual de tráfico de 2016, alcanzó un total de 4.790.439 de toneladas de mercancías, una subida respecto al año anterior de casi un 3%, creciendo por encima de la media de los puertos españoles.



PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Megapark Logistics cuenta hoy por hoy con todos los permisos necesarios para su desarrollo, tanto el plan parcial, el proyecto de reparcelación, así como el proyecto de urbanización, siendo de esta manera solamente necesario por parte del futuro usuario del Parque presentar su proyecto de edificación y obtener la licencia de actividad.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Esta gran obra está ahora mismo en pleno proceso de urbanización y cuenta con plazos de ejecución muy ágiles. La ejecución de la primera fase comenzó en marzo de 2015, y gracias al compromiso de sus promotores y el Ayuntamiento de Dos Hermanas el proyecto avanza a buen ritmo, con posibilidades de que las primeras empresas se instalen este año.

PLAN PARCIAL SECTOR SEN-2 "LUGAR NUEVO"

Plan Parcial Sector SEN-2 "Lugar Nuevo" y el Plan Especial "Polígono de la Isla", aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 20 de Junio de 2008, y publicado en el BOP no240 el 15 de Octubre de 2008.

Adaptación del Plan Parcial SEN-2 "Lugar Nuevo", al acuerdo de aprobaciones definitivas en relación con los informes sectoriales, aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 24 de Abril de 2009, y publicado en el BOP no12 el 16 de Enero de 2010.

Proyecto de Reparcelación del Sector SEN-2 "Lugar Nuevo" y Plan Especial "Polígono de la Isla", aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 23 de Junio de 2009, y publicado en el BOP el 4 de Julio de 2009.

Expediente de Redelimitación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial Sector SEN-2 "Lugar Nuevo", y Plan Especial "Polígono de la Isla", aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 16 de Abril de 2010, y publicado en el BOP el 17 de Mayo de 2010.

Proyecto de Reparcelación adaptado al Expediente de Redelimitación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial Sector SEN-2 "Lugar Nuevo", y Plan Especial "Polígono de la Isla", aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 16 de Abril de 2010, y publicado en el BOP no 105 el 10 de Mayo de 2010.

Proyecto de Urbanización y Documentos Complementarios, aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 4 de Junio de 2010.

Refundido del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial y Plan Especial del Sector SEN-2 "Lugar Nuevo", Fase 1, aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 10 de Julio de 2015.

EL PROYECTO LOGÍSTICO

Estratégicamente situado en uno de los principales corredores logísticos en España, la Nacional A-4, la ambiciosa iniciativa, que supone la construcción de 890.000 metros cuadrados, emplazado sobre un área total de 91,8 hectáreas, nace con la finalidad de convertirse en un parque industrial y logístico de carácter regional, preparado para acoger una gran variedad de empresas y servicios ligados al sector del transporte y la logística.

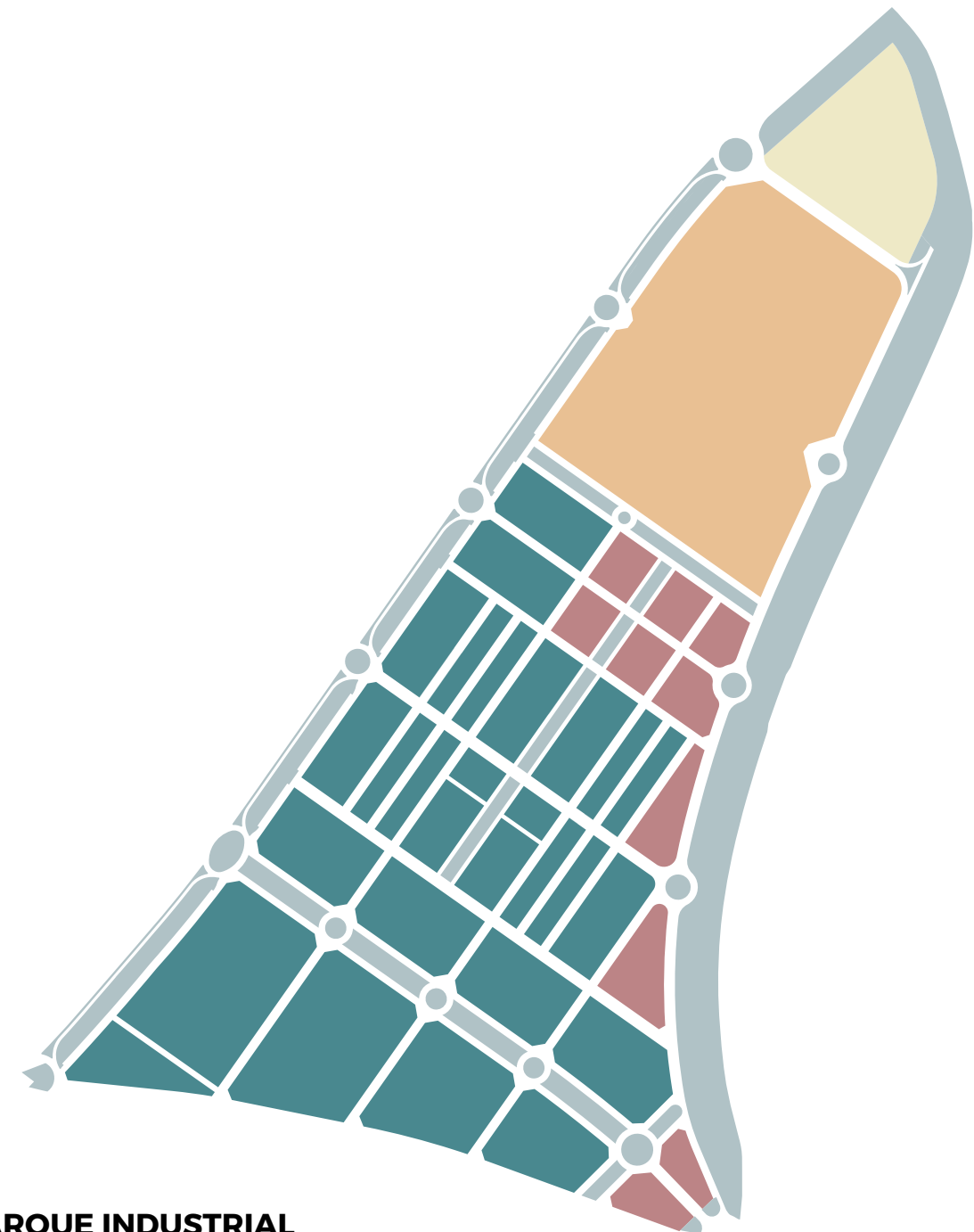
EL CONCEPTO

Se trata de un desarrollo industrial con miras a desempeñar un papel clave en la preparación, concentración, manipulación y distribución de tráfico de mercancías (y actividades de valor agregado) en el Sur de España.

Su ubicación, disponibilidad de suelo y parámetros urbanísticos hace que Megapark Logistics ofrezca óptimas cualidades para concentrar de forma unitaria actividades logísticas y servicios complementarios relacionados con el transporte por carretera, con condiciones para convertirse en un nudo logístico de primer orden.

Se trata de la creación de una gran masa crítica logística que con un diseño atractivo e innovador consiga promover espacios industriales y logísticos que mezclen operadores de diferentes tamaños y actividades; conectados a una serie de establecimientos colectivos y servicios comunes para el buen funcionamiento del parque, permitiéndoles responder de forma más eficiente a las demandas del mercado, y a las necesidades de los clientes, así como al nuevo marco competitivo.

Su posición geoestratégica con más de 2 kilómetros de fachada sobre la nacional A-4, que une Madrid con Cádiz, y en el eje de la futura autovía de circunvalación SE-40, lo convierte en un escaparate ideal para cualquier empresa logística que quiera reforzar su posición en el Sur de España.



PARQUE INDUSTRIAL
890.000 m² edificables

EL FACTOR DE DIFERENCIACIÓN

LOCALIZACIÓN GEOESTRATÉGICA

Megapark Logistics ofrece una localización geoestratégica, próxima a Sevilla, sin intervenir en el casco urbano, dotado con grandes accesos, amplias glorietas y buena conexión con las autopistas, permite una eficiente circulación y distribución del tráfico; minimizando kilómetros en vacío y otras ineficiencias que por ejemplo presentan otros centros de transportes y distribución ubicados en el centro de Sevilla.

UN URBANISMO FLEXIBLE

Megapark Logistics opta por ofrecer un urbanismo flexible, donde las necesidades de las empresas dibujarán la realidad del futuro parque, pero con una extensión mayor que su competencia, ya que permite albergar empresas que por la superficie que necesitan no tienen cabida en otros polígonos existentes. Además, la gran disponibilidad de suelo ofrece a las empresas la posibilidad de prever reservas adicionales a las necesarias inicialmente, con el fin de acoger posibles ampliaciones.

UN PARQUE DE PRIMER NIVEL

Se trata además de un parque industrial de primer nivel, con los mejores estándares de calidad, y un punto de referencia para la nueva generación de instalaciones logísticas y de distribución. Todo ello, a precios muy competitivos, comparado con la oferta actual donde la mayoría se ubica en una posición interior a la ciudad, con poca disponibilidad de suelo y poca accesibilidad, normalmente con infraestructuras muy antiguas y deficientes.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

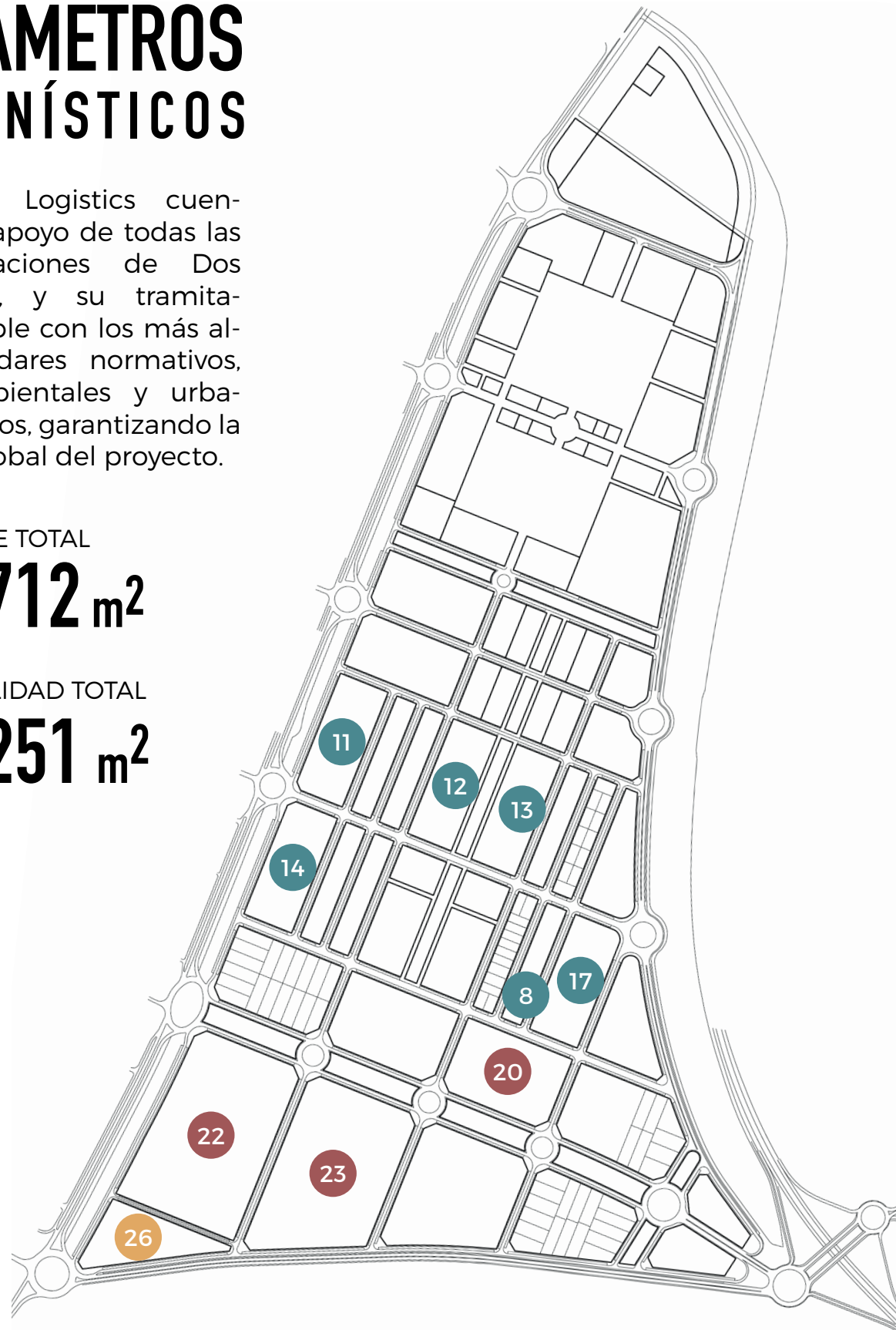
Megapark Logistics cuenta con el apoyo de todas las Administraciones de Dos Hermanas, y su tramitación cumple con los más altos estándares normativos, medioambientales y urbanísticos, garantizando la calidad global del proyecto.

SUPERFICIE TOTAL

477.712 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL

435.251 m²



Se trata de un suelo urbanizable sectorizado con una superficie total del ámbito de 918.124 metros cuadrados, y una edificabilidad máxima de 884.904 metros cuadrados; con una gran variedad de usos permitidos como industrial extensiva, industrial intensiva y servicios industriales. Todos ellos, con un coeficiente de edificabilidad entre 0,70 y 1.60, dependiendo del uso.

Todas las parcelas se entregan con disponibilidad a agua potable e industrial, recogida de aguas pluviales, red eléctrica en media y baja tensión, instalación de gas, alumbrado público y red de telecomunicaciones.

INDUSTRIAL Intensivo

SUPERFICIE **180.588 m²**

EDIFICABILIDAD **238.994 m²**

- P. 08
- P. 11
- P. 12
- P. 13
- P. 14
- P. 17

S. 14.096 m²
 S. 34.409 m²
 S. 31.643 m²
 S. 31.643 m²
 S. 38.409 m²
 S. 34.388 m²

E. 22.554 m²
 E. 44.732 m²
 E. 41.136 m²
 E. 41.136 m²
 E. 44.732 m²
 E. 44.704 m²

INDUSTRIAL Extensivo

SUPERFICIE **267.798 m²**

EDIFICABILIDAD **187.459 m²**

- P. 20
- P. 22
- P. 23

S. 45.884 m²
 S. 118.393 m²
 S. 103.521 m²

E. 32.119 m²
 E. 82.875 m²
 E. 72.465 m²

INDUSTRIAL Servicios

SUPERFICIE **29.326 m²**

EDIFICABILIDAD **8.798 m²**

- P. 26

S. 29.326 m²

E. 8.798 m²

SERVICIOS COMUNES

Además de la implantación de actividades propias de las empresas logísticas, Megapark Logistics está preparado para acoger empresas especializadas en dar servicios complementarios relacionados con el transporte de carretera, como por ejemplo:

Servicios a la carga

Recepción, almacenaje y despacho; consolidación/desconsolidación, picking, packing, etiquetado, preparación de pedidos etc.

Servicios a los vehículos

Un truck centre con gasolinera, talleres, venta de repuestos, limpieza de camiones, concesionarios etc.

Servicios a las personas

Alojamiento, zonas de descanso, zona de restauración, servicios bancarios, servicios de telecomunicaciones, servicios de guardería infantil etc.

Además, se incluirá un nudo de articulación de actividades productivas, con la implantación de empresas innovadoras en la industria y los sectores estratégicos, actividades urbanas relacionadas con usos terciarios, comerciales, y de ocio, así como amplias zonas verdes e instalaciones deportivas.



ESTABLECIMIENTOS COLECTIVOS

Megapark Logistics ofrecerá todos los servicios comunes necesarios para el adecuado funcionamiento de las actividades del Parque, como por ejemplo:

Control de accesos

Vigilancia física

Limpieza de viales y zonas públicas

Mantenimiento de las zonas ajardinadas

Conservación de la obra civil

Conservación de mobiliario urbano

Recogida de Residuos Sólidos Urbanos (RSU)

Recogida de Residuos Sólidos Urbanos (RSL)

Red de contra incendios

Zona de aparcamiento

DATOS DE CONTACTO

Antonia Trillo-Figueroa

Directora Ejecutiva
email: antonia.trillo-figueroa@megapark.es,
tel.: 915 90 15 26
dirección: Calle Felipe IV, 3, 28014 Madrid

Felipe Ureta

Director Comercial
email: felipe.ureta@megapark.es
tel: 915 90 15 26
dirección: Calle Felipe IV, 3, 28014 Madrid

Dirección de la caseta: Carretera SE-3206, Km.3,
41700 Dos Hermanas.

Nota: se ruega cita previa para visitar la caseta.

MEGAPARK

— LOGISTICS —

