

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO PREVIO A LA PROPUESTA DE ACUERDO A LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE SEVILLA	
EXPEDIENTE	TIP/2020/000104
ASUNTO	Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla
MUNICIPIO	Almensilla

Índice

A. INTRODUCCIÓN.....	3
A.1. Objeto del informe.....	3
A.2. Antecedentes, tramitación administrativa y alegaciones.....	3
A.2.1. Antecedentes.....	3
A.2.2. Tramitación administrativa.....	3
A.3. Competencia y normativa de aplicación.....	8
A.3.1. Competencia.....	8
A.3.2. Normativa de aplicación.....	9
A.4. Documentación técnica.....	9
A.5. Condicionantes de los informes sectoriales y de la evaluación ambiental estratégica.....	10
B. ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	13
B.1. Adecuación al POTA y al POTAUS.....	16
B.2. Adecuación a los límites de crecimiento previstos en el POTA.....	20
C. PROPUESTA.....	22
C.1. Descripción del modelo.....	22
C.2. Clasificación y calificación del suelo.....	23
C.2.1. Clasificación.....	23
C.2.2. Suelo urbano.....	24
C.2.3. Suelo urbanizable.....	25
C.2.3.1. Suelo urbanizable sectorizado y ordenado.....	25
C.2.3.2. Suelo urbanizable no sectorizado.....	28
C.2.4. Suelo no urbanizable.....	28

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 1/48	



C.2.5. Usos, densidades y edificabilidades globales.....	30
C.2.6. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.....	31
C.2.7. Viviendas protegidas.....	32
C.2.8. Sistemas generales.....	33
C.2.8.1. Sistema general de comunicaciones.....	34
C.2.8.2. Sistema general de espacios libres.....	34
C.2.8.3. Sistema general de equipamientos.....	36
C.2.8.4. Sistema general de infraestructuras.....	37
D. NORMATIVA Y FICHAS.....	37
E. PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	39
F. CONCLUSIONES.....	41
F.1. Respecto a los informes sectoriales.....	41
F.2. Respecto al contenido de la Declaración ambiental estratégica.....	41
F.3. Respecto a la adecuación a la planificación territorial.....	41
F.4. Respecto a la clasificación.....	42
F.5. Respecto al suelo urbano.....	42
F.6. Respecto al suelo urbanizable.....	42
F.7. Respecto al suelo no urbanizable.....	43
F.8. Respecto a los usos, densidades y edificabilidades globales.....	44
F.9. Respecto a las viviendas protegidas.....	44
F.10. Respecto a los sistemas generales.....	45
F.11. Respecto a la normativa.....	46
F.12. Respecto a la programación, gestión y ejecución.....	47

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 2/48	



A. INTRODUCCIÓN

A.1. Objeto del informe

El presente informe se emite a los efectos establecidos por el artículo 31.2.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, al tratarse de un Plan General de Ordenación Urbanística; resultando dicha normativa de aplicación, en base a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA nº 62, de 01/04/25) y de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (BOJA nº 233, de 03/12/21), al ser la solicitud de inicio de la tramitación ambiental de fecha 20/02/2018, anterior a la entrada en vigor de dicha ley.

A.2. Antecedentes, tramitación administrativa y alegaciones

A.2.1. Antecedentes

El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Almensilla son las Normas Subsidiarias Municipales de Almensilla, aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Sevilla en su sesión de fecha 27/01/1993 y publicadas en BOP el 30/03/1993 y el Texto Refundido aprobado por CPU de fecha 03/08/1993, y publicado en BOP el 09/06/1997. Cuentan a su vez con la Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, con fecha de aprobación definitiva 19/03/2009 por el Pleno del Ayuntamiento fueron publicadas en BOJA con fecha 30/07/2009 y en BOP con fecha 05/08/2009.

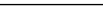
El expediente del Plan General que analizamos, es remitido por el Ayuntamiento de Almensilla mediante oficio de fecha de 13/02/2025 por el que se solicita su aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tras el análisis de la documentación aportada, se efectúa por el Servicio de Urbanismo, sendos requerimientos de subsanación de fechas 02/04/2025 y 12/05/2025 al haberse detectado deficiencias en el expediente, pasando a estar el expediente completo el 13/05/2025, lo que se comunica al Ayuntamiento con fecha 28/05/2025.

A.2.2. Tramitación administrativa

En el expediente constan las siguientes actuaciones:

1. Tramitación municipal:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 3/48	



Del examen del expediente administrativo remitido en fase municipal, se constata, entre otros actos administrativos, la siguiente tramitación:

- Avance, de fecha 02/06/2017:

- Informes municipales previos al Avance: informe jurídico de fecha 18/07/2017 e informe técnico de 18/07/2017.
- Certificado Plenario de fecha 08/02/2018 de aprobación del documento de Avance de PGOU y de la documentación ambiental estratégica por el Pleno de Ayuntamiento en sesión celebrada el 31/01/2018.
- Trámite de Información Pública: publicación durante 2 meses, en el BOP número 218, de 20/09/2017; en el Diario “El Correo de Andalucía”, de fecha 25/08/2017 y en el tablón de anuncios, mediante Edicto de fecha 14/09/2017.

Antes de la Exposición Pública propiamente dicha del documento en el Ayuntamiento para su consulta tanto a nivel presencial en las dependencias del consistorio como en su plataforma digital.

Durante el periodo de información pública se han presentado en el Ayuntamiento de Almensilla un total de 1 sugerencia de la Asociación para la defensa del territorio del Aljarafe ADTA, y otra certificada como fuera de plazo de Red Eléctrica de España, según consta en certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 08/02/2018.

- Con fecha 20/02/2018, se solicitó por el Ayuntamiento, al órgano ambiental el inicio del trámite ambiental, emitiéndose el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico por el órgano ambiental, con fecha 03/05/2019; el cual fue remitido al Ayuntamiento con fecha 07/05/2019.

- Aprobación Inicial, de fecha 18/09/2019:

- Informe de los servicios técnicos municipales: informe jurídico emitido con fecha 31/07/2019 e informe del técnico municipal de 23/07/2019.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 27/09/2019, sobre el acuerdo adoptado en Pleno, en sesión celebrada el día 18/09/2019 en relación a la Aprobación Inicial de el PGOU de Almensilla, incluyendo los documentos Valoración de Impacto en la Salud, Estudio Ambiental Estratégico, Estudio de Inundabilidad, Estudio de Movilidad y Estudio Acústico.
- Trámite de Información Pública: consta publicación del proyecto urbanístico, en el BOP n.º 260, de fecha 09/11/2019, en el tablón del Ayuntamiento, en el Diario “ABC”, de fecha 18/11/2019, en el Tablón de anuncios de Ayuntamiento con fecha 09/11/2019 y en el Portal WEB del Ayuntamiento de fecha 11/11/2019 a 13/12/2019. Durante el periodo de información pública se han presentado en el Ayuntamiento de Almensilla, un total de 11 alegaciones más una fuera de plazo, según consta en certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 20/09/2022.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 4/48	



- Consta certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 05/10/2022, del Acuerdo plenario de ratificación del informe técnico de las alegaciones recibidas tras la exposición pública.
- Consta comunicado durante del 07/11/2019 del contenido del plan aprobado inicialmente a los Ayuntamientos de los municipios colindantes tanto de la Provincia de Sevilla: Palomares del Río, Bollullos de la Mitación, Coria del Río, Mairena del Aljarafe y La Puebla del Río.

Tras la aprobación Inicial, se recaban los siguientes informes:

- Informes preceptivos autonómicos:

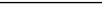
- Informe en materia de Salud, de fecha 25/03/2021, de carácter favorable.
- Informe en materia de Carreteras, de fecha 03/03/2020, de carácter favorable condicionado.
- Informe en materia de Patrimonio Histórico, de fecha 07/07/2020; favorable.
- Informe en materia de Vivienda, de fecha 16/06/2020; desfavorable.
- Informe en materia de Movilidad, de fecha 21/03/2022; favorable.
- Informe en materia de Memoria Democrática, de fecha 05/03/2020; declara no procedencia.
- Informe en materia de Incidencia Territorial, de fecha 01/07/2020; desfavorable.
- Informe en materia de Comercio, de fecha 06/04/2020; favorable condicionado.
- Informe en materia de Aguas, de fecha 14/04/2020; favorable condicionado, e informe complementario de Aguas de fecha 23/09/2021, con carácter favorable condicionado.
- Informe en materia de Gestión de Residuos, de fecha 06/06/2021; con medidas correctoras.
- Informe en materia de Educación, de fecha 14/04/2021; desfavorable.
- Informe en materia de Turismo, de fecha 14/04/2020; declara no procedencia.
- Informe en materia de Deporte, de fecha 08/02/2020; favorable.
- Informe en materia de Espacios Naturales, de fecha 03/07/2020; favorable.

- Informes preceptivos estatales:

- Informe en materia de Carreteras, de fecha 17/03/2021, de carácter desfavorable.
- Informe en materia Aguas, emitido con fecha 24/03/2021, por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), de carácter favorable condicionado.
- Informe complementario en materia Aguas, emitido con fecha 23/09/2021, por CHG, de carácter desfavorable.
- Informe en materia de Telecomunicaciones, de fecha 13/02/2020, de carácter desfavorable.
- Informe en materia de Hidrocarburos, de fecha 22/01/2020, con observaciones.
- Informe en materia de Red Eléctrica, de fecha 14/01/2020, con observaciones.
- Informe en materia de Patrimonio de las AAPP, de fecha 22/01/2020; declara la no procedencia.
- Informe en materia de integración social de discapacitados, de fecha 03/01/2020; no tiene nada que informar.

- Otros informes y consultas:

- Informe en materia de Carreteras provinciales, de fecha 04/08/2022; declara no afección.
- Informe de consulta a Aljarafe, de fecha 29/06/2022; con observaciones.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 5/48	



- Informe de consulta a Endesa (e-distribución), de fecha 21/08/2020; con observaciones.
- Informe de consulta a Red Eléctrica de España, de fecha 30/03/2020; Información de redes.
- Notificaciones a Patrimonio de la Junta de Andalucía, de fecha 19/12/2019, a Patrimonio de Diputación de Sevilla, de fecha 22/09/2019, y a Patrimonio del Estado, de fecha 22/09/2019.

- **Aprobación Provisional**, de fecha **19/10/2022**:

- Informes municipales emitidos: informe jurídico y técnico con fecha 05/10/2022.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 24/10/2022, sobre el acuerdo adoptado en Pleno, en sesión celebrada el día 19/10/2022, en relación a la Aprobación Provisional, recogiendo la existencia de modificaciones de carácter no sustancial.

Tras la aprobación provisional, se recaban los siguientes informes de verificación:

- Informes de verificación autonómicos:

- Informe en materia de Salud, de fecha 12/01/2023, de carácter favorable.
- Informe en materia de Carreteras, de fecha 12/01/2023, de carácter favorable.
- Informe en materia de Patrimonio Histórico, de fecha 11/09/2023; favorable.
- Informe en materia de Vivienda, de fecha 22/12/2022; favorable.
- Informe en materia de Incidencia Territorial, de fecha 20/12/2022; declara que no procede.
- Informe en materia de Gestión de Residuos, de fecha 23/12/2024; de carácter favorable.

- Informes de verificación estatales:

- Informe en materia de Carreteras, de fecha 26/04/2024, de carácter favorable condicionado.
- Informe en materia de Telecomunicaciones, de fecha 11/01/2023, de carácter favorable.
- Informe en materia de Hidrocarburos, de fecha 01/01/2023, no pronunciándose sobre las observaciones ya realizadas.
- Informe en materia de Red Eléctrica, de fecha 03/01/2023, no se pronuncia sobre las observaciones ya realizadas.
- Informe en materia de Red Eléctrica, de fecha 14/01/2020, con observaciones.
- Informe en materia de integración social de discapacitados, de fecha 19/12/2022; no tiene nada que informar.

- Otros informes:

- Informe de consulta a Red Eléctrica de España, de fecha 14/12/2022; declara no afección.

- **Aprobación de Documentación Complementaria** del PGOU de Almensilla (Estudio de Inundabilidad, Estudio Hidrológico-Hidráulico) por el Pleno del Ayuntamiento con fecha **29/04/2025**:

- Informes municipales emitidos: informe técnico con fecha 04/04/2025 e informe jurídico de fecha 23/04/2025.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 6/48	



- Certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento de fecha 30/04/2025 sobre la Aprobación por el Pleno, con fecha 29/04/2025 de la documentación complementaria del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla (Estudio de Inundabilidad – Estudio Hidrológico – Hidráulico).

Tras la aprobación de la Documentación Complementaria, se recaban los siguientes informes de verificación:

- Informes de verificación estatales:

- Informe en materia Aguas, emitido con fecha 24/01/2025, por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de carácter favorable condicionado.

- **Tramitación Ambiental:**

- Solicitud de inicio de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica de fecha 20/02/2018.
- Documento de Alcance de fecha 03/05/2019 con expediente EAE/SE/094/2018.
- Solicitud de la Declaración Ambiental Estratégica Final de 01/02/2023.
- Declaración Ambiental Estratégica Final correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla con carácter favorable condicionada, de fecha 20/01/25, y publicada en BOJA nº32 del 17/02/2025.

2. Tramitación en la Delegación:

La tramitación del expediente en sede de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se inicia con la solicitud municipal de aprobación definitiva del Plan con registro de entrada en la misma con fecha 18/03/2025.

Con fechas 02/04/2025 y 12/05/2025, se remite desde esta Delegación Territorial oficio al Ayuntamiento de Almensilla comunicando que para considerar el expediente completo y poder continuar con la tramitación del expediente se deberá remitir el documento técnico debidamente diligenciado y el expediente administrativo completo y debidamente compulsado, haciendo constar que deben subsanarse una serie de deficiencias que se indican a continuación:

- De fecha 02/04/2025
 - No consta en la documentación remitida la documentación complementaria al documento aprobado provisionalmente, remitida a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, para la emisión del informe de verificación de ésta en materia de aguas, consistente según dicho informe en un nuevo Estudio hidrológico-hidráulico con el contenido requerido.
 - Tampoco constan el certificado de aprobación por el Pleno de dicho documento complementario, los informes técnico y jurídico previos a dicha aprobación y el certificado de no existencia de modificaciones sustanciales de la documentación complementaria referida en el punto anterior.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTI3C1AXHP8U5	PÁG. 7/48	



- Los planos de ordenación remitidos no tienen la resolución adecuada para su debido estudio.
- De fecha 12/05/2025
 - en relación a la solicitud de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico arriba referenciado, pongo en conocimiento de ese Ayuntamiento que los archivos remitidos dan error, por lo que no se ha podido descargar ningún documento de los enviados en dicha fecha, debiéndose por tanto, remitir éstos de nuevo.

Habiendo aportado el Ayuntamiento la documentación requerida con fechas 30/04/2025 y 13/05/2025, completándose finalmente y pasando a estar el expediente completo; lo que se comunica al Ayuntamiento con fecha 28/05/2025.

Consideraciones a este apartado:

La tramitación administrativa del expediente remitida por el Ayuntamiento y completada ante esta Delegación Territorial se considera correcta y acorde con lo regulado en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado en el artículo 36.2 c) del mismo texto legal.

A.3. Competencia y normativa de aplicación

A.3.1. Competencia

Resulta de aplicación el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud de la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El Plan General de Ordenación Urbanística presentado se tramita de acuerdo con la LOUA y demás normas vigentes al inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del instrumento (20/02/2018) en virtud de Disposición transitoria 3ª de la LISTA, la cual determina que los procedimientos que se hubieran iniciado antes de su entrada en vigor (23/12/2021) puedan continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

El órgano competente para la resolución definitiva de este instrumento de planeamiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en virtud de lo establecido por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El presente informe se emite en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.1 del citado Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que atribuye a la Delegación Territorial la competencia de elevar las correspondientes propuestas de acuerdo a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe del

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 8/48	



Servicio competente, y de conformidad con la Instrucción 2/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 22 de marzo de 2019.

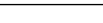
A.3.2. Normativa de aplicación

- Real Decreto Legislativo, 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en base a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (BOJA N.º 233, de 03/12/21).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento y Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (ambos con carácter supletorio a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

A.4. Documentación técnica

El expediente administrativo consta de la documentación relacionada en el apartado anterior y del documento técnico, diligenciado con la fecha de Aprobación Provisional de 19/10/2022 que se compone de:

- I. Tomo I - Memoria:
 - Documento I-A. Introducción, criterios y objetivos generales.
 - Documento I-B. Información Urbanística y Ambiental.
 - Documento I-C. Diagnóstico.
 - Documento I-D. Descripción y Justificación de la Ordenación.
 - Documento I-E. Programación y Gestión.
 - Documento I-F. Informe de Sostenibilidad Económica.
 - Documento I-G. Marco Participativo.
 - Anexos a la memoria:
 - Anexo 1. Resumen. Cuantificación de las Determinaciones del Plan.
 - Anexo 2. Ordenación Detallada SUZo-1.
 - Anexo 3. Resumen Ejecutivo.
 - Anexo 4. Valoración de Impacto en la Salud.
- II. Tomo II. Normativa urbanística
 - Documento II-A. Normas Urbanísticas y Fichas de Planeamiento.
 - Documento II-B. Catálogo.
- III. Tomo III. Planos de información y de ordenación.
- IV. Tomo IV. Planos de Ordenación.
 - Planos de Ordenación Estructural.
 - Planos de Ordenación Completa.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACION			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 9/48	



- Planos de Ordenación Detallada SUZo-1.
- V. Tomo V. Estudios Complementarios:
 - Estudio Ambiental Estratégico.
 - Estudio de Inundabilidad.
 - Estudio Acústico.
 - Estudio de Movilidad.

Cuenta con un capítulo destinado al Estudio económico y sostenibilidad financiera, por lo que puede decirse que, en cuanto a la documentación técnica, el PGOU se adecúa en general a las exigencias de los artículos 19 y 36.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de los artículos 22.2, 22.4, 22.5 y 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

A.5. Condicionantes de los informes sectoriales y de la evaluación ambiental estratégica

- Informe estatal en materia de aguas, de 24/10/2025

El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir contiene diversos condicionantes, casi todos dirigidos al futuro planeamiento de desarrollo, que deberá recabar a su momento informe en materia de aguas. Únicamente para el SUZo-1 se informa de la “imposibilidad de ejecutar la sucesión de pasos sobre el cauce a escasa separación”, ya que podría considerarse en la práctica un embovedado. Se da la circunstancia de que la ordenación pormenorizada propuesta representa hasta cinco pasos en un tramo de 250 m, si bien el arroyo propiamente dicho, queda fuera del ámbito SUZo-1.

Consideraciones a este apartado:

La ordenación pormenorizada, aunque se entiende que los pasos sobre el arroyo de Cañada Fría son meramente ilustrativos al ser exteriores al ámbito, debe reducir el número de pasos sobre el arroyo o indicar en la representación el cumplimiento del condicionado de los informes de la CHG. Se refiere esta consideración a todos los planos donde se muestre la ordenación pormenorizada con la trama viaria, particularmente al OD-O.3 “Red viaria y aparcamientos”.

- Informe en materia de Carreteras del Estado de 25/04/2024 , cuyo tenor literal es el siguiente:

[...] “Informar favorablemente, en lo referente a la afección a la Red de Carreteras del Estado, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMENSILLA (SEVILLA), con las siguientes condiciones:

1. El Estudio de Movilidad y Tráfico P.G.O.U. Almensilla (Sevilla) REV01.Mayo 2022 presentado, permite determinar que, con alto grado de probabilidad, que el tronco de la carretera SE-40 no verá afectado su nivel de servicio y seguridad viaria de forma significativa, en su configuración actual. Sin embargo, esta conclusión no supe la presentación de un estudio detallado, que contemple todos los elementos como convergencias, divergencias y los ramales de enlace susceptibles de ser utilizados por los tráfico generados y atraídos por los desarrollos previstos y cuyos niveles de servicio, por lo tanto, pueden verse comprometidos por los mismos. Por todo ello, los instrumentos que desarrollen o ejecuten las determinaciones del PGOU cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable del municipio deberán ser preceptivamente informados por este Ministerio conforme

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 10/48	



a los establecido en el artículo 16.6. de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras donde se comprobará lo requerido en el artículo 36.9 de la citada Ley, que dice:

“La solicitud de accesos o cambio de usos de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente, de forma cualitativa o cuantitativa, a la correcta explotación de la carretera, deberá acompañarse de un estudio de tráfico y, en caso de una afección significativa, de una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas. En caso contrario, la solicitud de acceso deberá ser denegada”.

Los estudios de tráfico que se acompañen deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Las previsiones que tenga el Ministerio para la carretera SE-40.
- Se debe calcular los niveles de servicio de las gloriets del enlace.
- Debe estudiarse los niveles de servicio en el momento de la puesta en servicio del instrumento de planeamiento (sin y con sin actuación) y en el año horizonte (sin y con sin actuación).

Si fuesen necesarias medidas de acondicionamiento para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria, deberán ser ejecutadas por el promotor interesado en el cambio de uso y a su costa, como así también se recoge en el artículo 18.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que recoge como deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias “Costear y, en su caso, ejecutar (...) las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas(...)”.

Las medidas de acondicionamiento determinarán las oportunas reservas de suelo en que hayan de materializarse, con la correspondiente adscripción a los distintos desarrollos, con sus correspondientes limitaciones a la propiedad y que consiguientemente deberá estar recogido todo ello en la figura de planeamiento sujeta a informe.

2. En lo que respecta a las redes de suministro de los desarrollos del Plan General, se han subsanado todos los aspectos enumerados en el informe de la Dirección General de Carreteras de fecha de 17 de marzo de 2021, salvo el primer punto, en el que se señalaba que:

“Como se observa en el plano de ordenación estructural OE-03, Clasificación Núcleo Urbano, el desarrollo y urbanización del sector SUZS-8 planteado (margen izquierda de la SE-40, al norte del término municipal) afectaría al terraplén de acceso al paso superior existente sobre la SE-40, el cual, a su vez, es suelo de dominio público. La delimitación del sector no puede incluir suelos de dominio público, ni tampoco afectar a la funcionalidad de los pasos superiores existentes.

La zona de dominio público legalmente definida en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras, se debe excluir de los ámbitos urbanísticos por encontrarse permanentemente afecta a la explotación de la carretera. [art. 21.2.a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre]”.

Lo que debe subsanarse en los instrumentos que desarrollen o ejecuten las determinaciones del PGOU cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable del municipio.

3. Los instrumentos que desarrollen o ejecuten las determinaciones del PGOU cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable del municipio, incluirán (especialmente los sectores SUSz-8, SUSz-9, SUSz-11 y SUSz-12) entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas (artículo 11.1 de Real Decreto 1367/2007, de 19 de octu-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 11/48	



bre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

En todo caso se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la citada Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y de los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20.

[...] Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público”, tal y como se establece en el artículo XI.3.1 Red de carreteras de las Normas Urbanísticas del Plan General de Almensilla.

A tales efectos de cálculo de los niveles de ruido y dimensionamiento de los medios de protección acústica a acometer por el/los promotor/es interesado/s, se deberá tener en cuenta el volumen de tráfico estimado de la carretera SE-40, y los escenarios temporales para estudiar deberán ser congruentes, en su caso, con lo establecido en el/los correspondiente/s Estudio/s de Tráfico presentado/s, dado que son los vehículos que circulan por los viales y carreteras afectadas el principal foco de emisión sonora.

El presente informe se emite a los efectos del artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y no implica autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible a las actuaciones que afecten o tengan influencia en las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado”.

- Declaración Ambiental Estratégica, de 20/01/2025 cuyo tenor literal es el siguiente:

“PRIMERO.- A los solos efectos ambientales, informar FAVORABLEMENTE el “PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMENSILLA (SEVILLA)”, en el término municipal de Almensilla (Sevilla).

SEGUNDO.- Se considera que la actuación será ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de esta propuesta de Declaración Ambiental Estratégica.

Las condiciones ambientales establecidas en esta propuesta de Declaración Ambiental Estratégica tendrán carácter vinculante con respecto al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMENSILLA (SEVILLA)”, así como para las figuras de planeamiento de desarrollo y ejecución, y a la Normativa Urbanística.

Del mismo modo, las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental se consideran vinculantes para el documento urbanístico que se apruebe definitivamente.

Todas estas medidas incluidas en la propuesta de Declaración Ambiental Estratégica así como las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental, deberán integrarse en el documento urbanístico que se apruebe definitivamente.”.

Se completa la adecuación a la legislación sectorial con planos incluidos en el Estudio Hidrológico-Hidráulico.

Consideraciones a este apartado:

- En relación con el condicionado referido a las Vías pecuarias (página 15 y ss. de la Declaración Ambiental Estratégica) deberá darse cumplimiento a las siguientes cuestiones:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 12/48	



- Respecto a la Vereda de Cañada Fría, el trazado general debe ajustarse al contenido en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM). La modificación de trazado propuesta en el cruce de la SE-40 debe supeditarse expresamente al cumplimiento del Capítulo IV del Decreto 155/1998 o, en su caso, eliminarse.
- Respecto a la misma vía, esta deberá quedar clasificada como “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica” en todo su recorrido, incluido el tramo que atraviesa el sector SUZs-11.
- La Colada de Palomares debe coincidir en su trazado con el registrado en la REDIAM.
- La Cañada Real de las Islas debe adaptarse en el tramo deslindado (norte) a las coordenadas de deslinde de la REDIAM.

B. ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Según los artículos 2.1, 7.1, 8 y 9 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio regulada en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A estos efectos, para la valoración de la incidencia territorial se toma como marco normativo de referencia el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. Asimismo, se tienen en cuenta los criterios básicos establecidos por la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, para el análisis y la evaluación de la incidencia y cohesión de los Planes Generales con el modelo de ciudad establecido por el POTA.

De otra parte el término municipal está afectado por el pertenece igualmente al ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, del Consejo de Gobierno y publicado en el BOJA nº 132, de 9 de julio de 2009.

El documento del PGOU de Almensilla contiene un apartado específico y diferenciado que valora, la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales, y recursos naturales básicos, tal como exige la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, y en el sistema de asentamientos, como establece la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, bajo el epígrafe 1.3 Adecuación a los Planes Territoriales vigentes del documento I.D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN. El documento incorpora además en la Memoria del Ordenación el epígrafe 5. ORDENACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE, en el que justifica las propuestas de ordenación del Plan en cuanto a su incidencia territorial para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y las actuaciones de carácter metropolitano.

Así mismo, la Memoria de Ordenación en su apartado I-G. MARCO PARTICIPATIVO DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN, incorpora en su epígrafe 5.1 INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL, las justificaciones y subsanaciones, a los condicionantes contenidos en el informe en materia de Incidencia Territorial emitido con fecha 24/06/2020 en el marco de la Comisión de Ordenación del Territorio Urbanismo cele-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 13/48	



brada con fecha 25/06/2025 para la valoración del documento del PGOU de Almensilla tras su Aprobación Inicial.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) -Decreto 206/2006, de 28 de noviembre que adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio) a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación, en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006- caracteriza a Almensilla como cabecera municipal integrada en la Unidad Territorial que constituye el Centro Regional de Sevilla, participando de una cierta dependencia y vinculación al sistema polinuclear que constituye la Aglomeración Urbana de Sevilla. El término municipal se localiza en el Dominio Territorial que constituye el “Valle del Guadalquivir”.

El municipio de Almensilla pertenece igualmente al ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, del Consejo de Gobierno y publicado en el BOJA nº 132, de 9 de julio de 2009. Se localiza en la segunda Corona de la Aglomeración Urbana, subzona “Aljarafe Sur” en el denominado sector C “Aljarafe”, en el que se plantea, por un lado, la recualificación y reequipamiento de zonas con excesiva especialización funcional, sobre todo residencial, reequilibrando los importantes procesos de ocupación urbana con medidas como la adopción de cautelas para la protección y conservación del espacio libre por razones de funcionalidad del espacio metropolitano y de conservación del paisaje como patrimonio común, la potenciación del transporte público en sus relaciones interiores y con la ciudad central y la ubicación de iniciativas novedosas relacionadas con nuevos sectores productivos.

El POTAUS identifica en término municipal de Almensilla en el Plano de Ordenación de Usos y Sistemas de Transportes dos Áreas de Oportunidad Metropolitanas: la E-5 “Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur”, de carácter empresarial y la R-5 “Zona de Oportunidad Residencial”, de carácter residencial.

Como ya se ha explicado, con fecha 24/06/2020, la Oficina de Ordenación del Territorio emitió Informe de Incidencia Territorial, sobre el documento de Aprobación Inicial, en el que se indicaban una serie de aspectos a subsanar por su incidencia en el sistema de asentamientos así como completar la documentación y determinaciones.

A continuación se transcribe el contenido de la propuesta del informe:

- *“La delimitación de los crecimientos propuestos en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado (SUZns- 6) se localiza y configura de forma no acorde con el modelo de ciudad abogado por el POTA en su norma 45, ya que produciría la conurbación de los dos núcleos urbanos existentes, por lo que deberá reconsiderarse para adecuarse a lo establecido en las determinaciones del mismo.*
- *La incorporación a la ordenación del Plan General de los sectores correspondientes a las Áreas de oportunidad metropolitanas E5 “Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur”(SUZs-11) y R5 “Zona de Oportunidad Residencial” (-SUZs-4, SUZs-5, SUZs-6, SUZs-7 y SUZs-10) deberá adecuarse, de acuerdo a lo determinado en el art. 54 del POTAUS, a los criterios establecidos con carácter de directriz en las Fichas correspondientes del Anexo de la Normativa del Plan subregional.*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 14/48	



- Así mismo, la incorporación de los usos residenciales y dotacionales mencionados en la ficha urbanística del sector de suelo urbanizable sectorizado SUZs-11, deberá realizarse atendiendo al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo previamente el Plan General identificar y delimitar aquellas agrupaciones de edificaciones que se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado.

Así mismo, se pone de manifiesto que el proyecto debe completar su documentación y sus determinaciones en las cuestiones señaladas en el informe técnico que acompaña al presente informe, atendiendo especialmente a las siguientes cuestiones dada su incidencia territorial:

- Conforme a lo dispuesto en el apartado 4.a) de la Norma 45 del POTA, deberá justificarse la dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización) y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. En este sentido los parámetros de crecimiento establecidos en dicha norma no pueden considerarse como criterio general de crecimiento sino como límite a dicho crecimiento. En relación a todo ello, deberán reconsiderarse los apartados 2.1 Población actual y proyecciones y 2.2 Capacidad residencial y limitaciones de la planificación territorial del documento I-C DIAGNÓSTICO de la MEMORIA del Plan.
- En relación a la clasificación del suelo y dada su repercusión en el cómputo de la superficie de referencia, esto es, la superficie base de cálculo formada por el suelo urbano existente, el Plan deberá justificar, y en su caso acreditar, la clasificación como tal de todos los terrenos así considerados por cumplirse estrictamente los requisitos establecidos por el art. 45 de la LOUA.
- En relación a los sistemas de comunicaciones y transportes, debe incorporarse a los planos de ordenación del documento la afección señalada en el art. 33 del POTAUS respecto a la Zona de Cautela de la SE-40; así mismo el proyecto deberá acreditar, en cualquier caso, la viabilidad de sus determinaciones en relación con las competencias de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público, en el marco del planeamiento territorial.
- Por otro lado el Plan General debe justificar la previsión y localización de los equipamientos de carácter general, teniendo en cuenta la posible previsión de dotaciones supramunicipales en el marco de la Directriz 25 del POTA, que pormenoriza las dotaciones básicas de equipamientos y servicios para los Centros Regionales.
- En relación a la ordenación de los usos productivos el Plan General deberá atender a las determinaciones establecidas en la directriz 53 por el POTAUS, que establece que los usos terciarios, con especial atención a los usos comerciales, serán objeto de calificación expresa y diferenciada por tipologías, debiendo identificarse los suelos con uso terciario en los que se permite la implantación de grandes superficies comerciales, e incorporar un estudio de movilidad en relación a los mismos.
- Por otro lado el Plan debe definir adecuadamente las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de los nuevos crecimientos previstos, cuantificando justificadamente la in-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 15/48	



versión y acreditando la viabilidad de las mismas por parte de los organismos responsables, todo ello en el marco del planeamiento general en tramitación.

- En este sentido, las propuestas contenidas en el documento deberán ser informadas favorablemente por los organismos sectoriales responsables de la prestación de los servicios básicos.
- La ordenación que se propone para los nuevos desarrollos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés deberá atender a las determinaciones de ordenación que se establecen en la directriz 77 y en la norma 64 del POTAUS, que determina que estos suelos tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, por lo que sólo un crecimiento ordenado y justificado podría establecer crecimientos sobre los mismos. Así mismo y en relación a la DA 1ª del Decreto-Ley 15/2020, de 9 de junio, por el que con carácter extraordinario y urgente se establecen medidas dirigidas al sector del turismo así como al ámbito educativo y cultural ante la situación generada por el coronavirus(COVID-19), el Plan General deberá recoger expresamente las prohibiciones para los usos establecidas en el POTAUS para estos espacios o hacer referencia a las mismas en su articulado.
- Así mismo, las propuestas de ordenación y las medidas que el Plan General incorpora en relación con las zonas inundables de los cauces públicos que jalonan el término municipal delimitadas por la Administración competente, deberán ser informadas favorablemente por el organismo sectorial responsable.
- Atendiendo a la directriz 115 del POTA en relación al paisaje, el Plan deberá incluir entre sus determinaciones aquellas relativas a su protección y mejora, incorporando normas relativas a la ordenación del paisaje, que deberán contemplar los aspectos señalados en la misma sobre la aplicación de criterios paisajísticos en la definición del modelo de ciudad.”

El documento del PGOU la Memoria de Ordenación en su apartado I-G. MARCO PARTICIPATIVO DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN, incorpora en su epígrafe 5.1 INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL, las justificaciones y subsanaciones al informe de la Oficina de Ordenación. No obstante el carácter no vinculante del informe de incidencia, dada la necesaria comprobación de los citados aspectos, así como las modificaciones en el documento tras la aprobación provisional de 19/10/2022, se ha procedido a revisar el documento a nivel territorial.

En el apartado B siguiente se sintetizan las determinaciones que se establecen en el PGOU a nivel territorial y urbano del PGOU. Seguidamente se analizan en dicho apartado, las justificaciones aportadas en el documento, realizándose las consideraciones oportunas en materia territorial.

B.1. Adecuación al POTA y al POTAUS

El Plan de Ordenación del territorio de Andalucía caracteriza a Almensilla como cabecera municipal integrada en la Unidad Territorial que constituye el Centro Regional de Sevilla, participando de una cierta dependencia y vinculación al sistema polinuclear que constituye la Aglomeración Urbana de Sevilla. El término municipal se localiza en el Dominio Territorial que constituye el “Valle del Guadalquivir”. El POTA identifica distintas Unidades Territoriales de entre las cuales, Almensilla pertenece a la Unidad Centro Regional de Se-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI 3CJAXHP8U5	PÁG. 16/48	



villa, que se caracteriza por presentar un esquema de uso basado en su mayor parte en la alternancia de tierras de secano y olivares con el añadido de viñedo y zonas regables y a su pertenencia al área metropolitana de la capital.

Como criterio general, el PGOU pretende la consolidación, mejora y cualificación de la estructura urbana preexistente, sin alterar el modelo de asentamiento de la ciudad compacta o continúa con la colmatación de vacíos y consolidación de bordes urbanos, en lugar de generar un planeamiento de crecimiento y expansión. El modelo de ordenación propuesto se establece de conformidad con la planificación territorial y sectorial vigente, los fines enumerados en el artículo 9 de la LOUA y, en particular, con los objetivos resultantes del diagnóstico realizado (Memoria de Ordenación, 1.2 Objetivos y Criterios Generales)

A nivel territorial el PGOU en su modelo opta por los siguientes objetivos:

- Adecuada integración en la ordenación dispuesta por el POTA y el POTAUS.
- La correcta integración, funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente, atendiendo a la conservación, cualificación y reequipamiento de los dos núcleos urbanos de Almensilla.
- La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos, residenciales al norte del núcleo urbano principal, e industriales y terciarios en la zona sur, evitando su innecesaria dispersión y completando su ordenación estructural.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad y en particular, los anexos a los cauces de los arroyos, salvo en su discurrir por el suelo ya urbano. También de aquellos que se deban excluir por su previsión en el planeamiento de ordenación del territorio de aplicación, como los terrenos de reserva para la ejecución de la ronda metropolitana SE-40, los de ampliación de la carretera A-8052 para la ejecución de una plataforma multimodal, gran parte de los terrenos considerados Espacios Agrarios de Interés en el POTAUS o los suelos previstos en el mismo como Parque Metropolitano lineal junto al arroyo Riopudio.

A nivel de estructura urbana el PGOU opta por un modelo de ordenación que se aseguran los siguientes objetivos:

- El PGOU mantiene en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, previendo en las áreas de crecimiento inmediato valores para estos parámetros coherentes con los adyacentes.
- El documento atiende a las demandas existentes de vivienda social, a través de la obligación recogida en la LOUA de previsión del 30% de la edificabilidad de los sectores residenciales con destino a vivienda protegida, incorporando que, además este porcentaje mínimo habrá de aplicarse también al número de viviendas.
- El PGOU garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o en su caso, mejorándola.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 17/48	



- El Plan proyecta la equilibrada distribución de las dotaciones y equipamientos, haciéndola acorde a las necesidades, funcionalidades y calificación de los nuevos espacios urbanizables.
- El Plan General procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos existentes y previstos, previendo una nueva red de comunicaciones que permita el registro de los mismos.
- El documento propicia la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y transporte, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, especialmente en la relación de los núcleos urbanos de Almensilla con el área metropolitana de Sevilla.
- El Plan evita procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos. No obstante, la zona sur se destina íntegramente al área de oportunidad empresarial prevista en el POTAUS, planteado desde la perspectiva de la convivencia de distintos usos pormenorizados compatibles.

El PGOU de Almensilla tras su Aprobación Provisional, respecto a los suelos que inicialmente estaban clasificados como Urbanizable No Sectorizado, y en orden a limitar el techo de crecimiento urbano a largo plazo en un contexto legislativo diferente, se elimina de esta clasificación a los ámbitos SUZns-1, SUZns-2, SUZns-3 y SUZns-5. Se conservan el SUZns-4, al norte del casco urbano y el SUZns-6, entre el antiguo Sector F y la SE-40, renombrándose como SUZns-1 y SUZns-2. Este último se mantiene justificándose en el hecho de que al no plantearse ningún tipo de continuidad urbana adicional entre la zona residencial al este de la SE-40 y la nueva Área de Oportunidad industrial, más allá de los tres pasos elevados ya existentes, no se produciría la conurbación de los dos núcleos urbanos, precisamente por la existencia de la SE-40. Además se mantienen los suelos del sector SUZns-2, (SUZns-6 en la Aprobación Inicial) como urbanizables no sectorizados, justificándose en que no podrá sectorizarse hasta tanto no se haya culminado íntegramente la urbanización del Sector F, y se hayan iniciado las obras de urbanización de al menos el 70% de los sectores urbanizables residenciales, mejorando en el futuro objetivos de la legislación territorial como son la generación de una ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, un desarrollo urbano que genera mayor proximidad y mejor movilidad, así como una integración más adecuada del antiguo Sector F.

En relación a las condiciones de desarrollo de las Áreas de Oportunidad empresarial (E5) y residencial (R5), estas se ajustan con las siguientes decisiones:

- Intercambio de los sectores SUZs-3 y SUZs-10 en cuanto al área de reparto en que se encuentran y a la pertenencia a los sectores que desarrollan el área de oportunidad residencial. Al incorporar el SUZs-3 al área de reparto 2, se logra una continuidad total entre todos los sectores de esta área, incluyendo sus sistemas generales. La superficie total del área es algo superior a la estimada en el POTAUS, fundamentada en la definición de un modelo de ciudad adecuado al carácter del municipio, que crea densidades residenciales algo superiores a las existentes, pero sin llegar a límites que desvirtuarían su esencia.
- En vistas a la programación del área de oportunidad empresarial y de cara a fijar las bases para el desarrollo de esta, el PGOU define un primer sector (SUZ-12) de aproximadamente 25 Has. anexo al casco urbano, lo que, según se explica, servirá de impulso para el desarrollo del resto del área. La suma de ambos sectores (exceptuando los sistemas generales adscritos o incluidos) es de aprox. 272 has., lo cual supone una superficie ligeramente superior a establecida como orientación en el POTAUS, si bien la justifica el Plan en la adecuación a los límites territoriales físicos existentes en su entorno.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 18/48	



- Se ha aportado un Estudio de Movilidad en el marco del Plan de Transportes Metropolitano de Sevilla.
- Respecto a la protección del territorio y prevención de riesgos naturales y del paisaje se han identificado y categorizado en el documento de planeamiento del término municipal de Almensilla los componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía y la red hidrográfica, conforme los informes de los organismos sectoriales afectados habiéndose redactado un Estudio de Inundabilidad del núcleo urbano.
- Siguiendo las previsiones del Plan subregional, el documento prevé en el ámbito de suelo urbanizable sectorizado SUZs-12, que desarrolla el Área de oportunidad empresarial E-5, junto al nudo de la SE-40, una reserva de suelo de 12.000 m² como Sistema General de infraestructuras, para la ejecución del intercambiador de transportes previsto por el Plan subregional, dando respuesta así a los criterios de actuación establecidos en la ficha de dicha Área de oportunidad para garantizar la accesibilidad en transporte público a los nuevos usos planteados que evite la congestión de la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya.

Con respecto al cumplimiento del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan General identifica y delimita aquellas agrupaciones de edificaciones que se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado. Así, se incorporan a la Ficha Urbanística del sector SUZs-11 gráficamente las agrupaciones de edificaciones irregulares y los usos dotacionales que se pueden considerar compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado, y que así tendrá que contemplar el planeamiento de desarrollo.

Consideraciones al apartado:

- En relación al Sistema de Espacios Libres y Equipamientos:
 - Se da cumplimiento al art. 36(D) del POTAUS incluyendo como SNU de Especial Protección por Legislación Específica o Sistema General de Espacios Libres, al Eje fluvial del Ríopudio, clasificándolo como SNUZ-EP-LE Cauces Públicos; al Parque Metropolitano Ríopudio como SNUZ-EP-LE Espacios Libres y Vías Pecuarias; así como al resto de vías pecuarias, Cañada Real de las Islas, Cordel de Triana a Villamanrique, Vereda de Cañada Fría y Colada de Palomares, clasificadas como SNUZ-EP-LE Vías Pecuarias o calificadas como SGEL.
 - En cambio, el Corredor Verde del Aljarafe, descrito en el art. 45 del POTAUS, no se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica ni como Sistema General de Espacios Libres, por lo que deberá atenderse a dicho art. 36(D) del POTAUS y a los criterios de ordenación de los Corredores Verdes del art. 46 del POTAUS.
- En referencia a la directriz 52 del POTA, se clarifica y justifica que el PGOU de Almensilla no identifica ningún suelo con uso terciario en el que se permita la implantación de una gran superficie comercial. No obstante lo anterior, las Normas Urbanísticas la pormenorizan como una de las distintas tipologías terciarias para dar cobertura a implantaciones de este tipo, tanto en el sector terciario proyectado (SUZs-2) como en los sectores industriales que pueden tener como uso compatible

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 19/48	



el terciario (SUZs-11 y SUZs-12). En este caso, y en cumplimiento de la directriz 53 POTAUS, los proyectos de implantación de dichas grandes superficies comerciales incorporarán el pertinente estudio de movilidad.

B.2. Adecuación a los límites de crecimiento previstos en el POTA

La Norma 45.4.a) del POTA establecía que la dimensión del crecimiento propuesto por los Planes Generales de Ordenación Urbanística debía realizarse en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Y establecía asimismo unos límites cuantitativos generales para el suelo urbanizable, cuyo crecimiento no podría suponer un incremento superficial superior al 40% del suelo urbano existente ni un crecimiento poblacional superior al 30% en ocho años. Esta norma, sin embargo, fue derogada por la Disposición Derogatoria Única de la LISTA, por lo que los crecimientos previstos por los PGOU no se encuentran supeditados a los parámetros indicados si bien, como argumenta el Plan que nos ocupa, “han de fundamentarse en la previsibilidad de crecimientos suficientemente justificados en virtud del artículo 47.b LOUA” (Memoria, I-D.1.3)

Bajo este marco jurídico, el análisis de las necesidades del Municipio y la justificación del crecimiento propuesto por el Plan se recogen, entre otros, en los apartados I-A.5, I-C.2, I-D.1 e I-F.2.5 de la Memoria.

En cuanto al crecimiento poblacional y las necesidades de nuevas viviendas, el Plan General distingue entre las necesidades previstas directamente por el POTAUS, fijadas por este en aproximadamente 1000 viviendas para satisfacer la demanda asociada al desarrollo del Área de oportunidad empresarial E-5; y las necesidades derivadas de la propia evolución demográfica del propio Municipio que, de acuerdo con una serie de proyecciones que abarcan los años 1996 y 2021, se estiman en 922 nuevas viviendas.

Sobre la base de estas previsiones, en los nuevos sectores de suelo urbanizable se proponen un total de 1.856 viviendas (ligeramente por debajo de la demanda previsible de 1.922) repartidas en dos grandes ámbitos:

- Los sectores SUZs-3, SUZs-5, SUZs-6 y SUZs-7, que desarrollan el área de oportunidad residencial con un total de 981 viviendas.
- Los sectores SUZo-1, SUZs-4, SUZs-8, SUZs-9 y SUZs-10, situados fuera del área de oportunidad y que cuentan con un total de 875 nuevas viviendas.

El sector SUZo-pi-13 (antiguo sector F), cuya ordenación asume el Plan como ámbito de planeamiento incorporado, queda al margen de estas estimaciones, si bien, consideradas las parcelas aún vacantes de edificación el sector cuenta con un capacidad para 292 nuevas viviendas (de un total de 620).

La demanda de suelos para actividades productivas se derivan principalmente de las previsiones del POTAUS y, en concreto, del Área de oportunidad empresarial E-5, ubicada al sur del núcleo urbano ocupa un total de 297,8 has, lo que representa el 61% de la superficie total de los suelos urbanizables sectorizados u ordenados.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 20/48	



Excluidos los sectores asociados a las áreas de oportunidad y el sector SUZo-pi-13 de planeamiento incorporado, la superficie ocupada por el resto de los sectores de suelo urbanizable sectorizado u ordenado representa el 32,7 % de la del suelo urbano.

En la tabla adjunta se expresan las superficies en términos absolutos y relativos de las diferentes clases de suelo.

Tabla: Crecimiento superficial

Clase y categoría	Superficie (m2s)	% respecto TM	% respecto S Urbano	% respecto S Urbaniz sec/ord
Suelo urbano	1.338.023	9,36 %	-	-
- Consolidado	1.338.023	9,36 %	-	-
- No consolidado	0,00	0,00 %	-	-
Suelo urbanizable sectorizado u ordenado	4.919.550	34,41 %	367,67 %	-
- Sectores residenciales AO-R5	324.450	2,27 %	24,25 %	6,60 %
- Resto Sectores residenciales	405.323	2,83 %	30,29 %	8,24 %
- Sectores productivos AO-E5	2.978.157	20,83 %	222,58 %	60,54 %
- Resto sectores productivos	32.730	0,23 %	2,45 %	0,67 %
- Sectores planeamiento incorporado (SUZo-pi-13)	1.178.890	8,25 %	88,11 %	23,96 %
Suelo urbanizable no sectorizado	682.128	4,77 %	50,98 %	-
Suelo no urbanizable	7.357.780	51,46 %	-	-

Total Término municipal **14.297.481**

Consideraciones a este apartado:

- No queda justificado que del computo de las viviendas destinadas a satisfacer la demanda previsible del propio Municipio, tasada en 922 nuevas viviendas según las proyecciones realizadas por el propio Plan, se excluyan las 328 ubicadas en las parcelas vacantes del sector SUZo-pi-13. Deberán revisarse las previsiones realizadas considerando la inclusión de las viviendas indicadas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 21/48	



C. PROPUESTA

C.1. Descripción del modelo

En este apartado se procede a describir el modelo territorial propuesto en el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, según se describe en los documentos del mismo (Memoria, Planos, Normas Urbanísticas y resto de documentos), sin entrar en valoraciones sobre el mismo, las cuales se realizarán en los siguientes apartados del informe. Según se indica en la memoria, y tal y como se describe en el presente informe en su apartado B. Adecuación a la Planificación Territorial, para la concreción del Modelo que se propone se han considerado su integración con los Planes Territoriales (POTA y POTAUS), con la ciudad existente y con los valores naturales y ambientales del territorio, partiendo como base del suelo urbano consolidado existente en la fecha actual según los criterios definitorios que establece el art. 45 de la LOUA. En el documento se dedica un apartado de la memoria de información, a la valoración y diagnóstico de la problemática urbana y territorial.

Como se señala en la Memoria de Ordenación I.D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN del PGOU de Almensilla, el modelo de ordenación propuesto se establece de conformidad con la planificación territorial y sectorial vigente, los fines enumerados en el artículo 9 de la LOUA y, en particular, con los objetivos resultantes del diagnóstico realizado, La ordenación propuesta se establece, de conformidad con el artículo 10 de la LOUA, a través de las determinaciones entre las que podemos destacar las siguientes propuestas generales y condicionantes de diseño:

- Mantenimiento del concepto de “ciudad compacta” generando crecimientos inmediatos a los suelos urbanos existentes y no desestructurados (ciudad dispersa).
- Generación de un nuevo sistema viario de comunicaciones, basado en el impacto que la ejecución de la SE-40 tiene en el término municipal. Su trazado norte-sur divide claramente el territorio, pero a la vez supone un nuevo foco de atracción al municipio dada su accesibilidad inmediata desde el nudo proyectado.
- Formalmente, el término municipal de Almensilla quedará estructurada en tres franjas norte-sur perfectamente diferenciadas, y cuyos límites responden a elementos naturales o actuaciones supramunicipales. La franja Este, entre la SE-40 y el arroyo Riopudio, incluye la preexistencia del antiguo Sector F en proceso de urbanización, así como el parque metropolitano Riopudio.
 - En la franja central, en la que se encuentra el casco histórico tradicional, se prevén los crecimientos urbanísticos del PGOU. Sus límites son la propia SE-40 hacia el Este y el arroyo Cañada Fría y la carretera A-8052 hacia el oeste.
 - El Plan, siguiendo las determinaciones del POTAUS, ubica el área de oportunidad empresarial al sur del núcleo urbano, teniendo como límites físicos el propio casco histórico, la SE-40 el arroyo Cañada Fría y el término municipal de Coria del Río. Esta área de oportunidad tendrá como uso global el industrial, siendo compatibles los usos terciarios, y satisfará las necesidades de estos usos tanto locales como metropolitanos en la comarca. Al norte del núcleo urbano se ubican

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI 3CJAXHP8U5	PÁG. 22/48	



tanto los crecimientos residenciales propios de la población de Almensilla, como el área de oportunidad residencial previsto en el POTAS.

- Por último, la franja Oeste mantiene su carácter agrícola natural, no previéndose actuación urbanística alguna entre la franja central y el límite oeste del término municipal.

Consideraciones a este apartado:

-

C.2. Clasificación y calificación del suelo

C.2.1. Clasificación

El PGOU clasifica la totalidad del término municipal en las clases y categorías de suelo que se recogen en la tabla adjunta, según la delimitación establecida en los Planos de ordenación OE-01, OE-03 y OE-04. En los apartados C.2.2, C.2. y C.2.4 se analiza la adecuación a la legalidad urbanística del establecimiento, delimitación y ordenación de cada una de ellas.

Tabla: Clases y categorías de suelo

Clases	Categorías
Suelo urbano (1)	Suelo urbano Consolidado (SUC)
Suelo urbanizable	Suelo urbanizable Ordenado (SUO) Suelo urbanizable Sectorizado (SUS) Suelo urbanizable No Sectorizado (SUNS)
Suelo no urbanizable (2)	Especial Protección por Legislación Específica Especial Protección por Planificación Territorial

(1) No se contemplan ámbitos de suelo urbano no consolidado

(2) No se contemplan ámbitos de suelo no urbanizable de carácter natural o rural ni de especial protección por planificación urbanística

Consideraciones a este apartado:

- Los planos de ordenación OE-01, OE-03 y OE-04 tienen por objeto el establecimiento de las distintas clases y categorías de suelo según la ordenación propuesta. Las “afecciones y protecciones superpuestas” que como información adicional se representan en el plano ocultan en algunos casos la clasificación dada a los terrenos. Deberá corregirse esta circunstancia mediante una adecuada representación de dichos elementos.

Asimismo, deberá especificarse la categoría (o categorías) de los terrenos clasificados como urbanos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 23/48	



C.2.2. Suelo urbano

El suelo urbano se delimita sobre un único núcleo de población y ocupa una superficie de 133,80 has. De acuerdo con la Memoria (apartado I-D, 3.1), la totalidad de los suelos así clasificados se encuentran urbanizados en las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA y, por consiguiente, se integran en la categoría de suelo urbano consolidado. No se contemplan, pues, ámbitos de suelo urbano no consolidado, como se ha indicado.

En el **suelo urbano consolidado**, el Plan establece la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada a través de las siguientes determinaciones:

- La división en zonas y la asignación a cada una de ellas de los usos e intensidades globales, los niveles de densidad y la media dotacional (Plano de ordenación OE-08; Normas urbanística, art. VII.1.9):

Tabla: Zonas de suelo urbano consolidado.

Zona	Uso global	Edificabilidad global* (m2t/m2s)	Densidad de viviendas* (viv/ha)
Casco antiguo	Residencial	0,70	Media (30-50)
Zona extensión 1	Residencial	0,35	Media-baja (15-30)
Zona extensión 2	Residencial	0,30	Baja (5-15)
Zona extensión 3	Residencial	0,30	Media-baja (15-30)

* Calculados sobre la superficie total de la zona, incluidos los sistemas generales.

- Los Sistemas generales ubicados en esta clase de suelo (Planos de ordenación OE-02, OE-05 y OE-06).
- La ordenación urbanística detallada, mediante el trazado de la trama urbana y la distinción de las diferentes zonas de ordenanza (Planos de ordenación completa) y la regulación de las mismas (Normas urbanísticas, Título VIII para los usos lucrativos, y Título IV, Capítulos 6, 7 y 8, para los usos dotacionales). Se distinguen las siguientes zonas de ordenanza:
 - Edificación en manzana cerrada
 - Edificación en hilera.
 - Ciudad jardín.
 - Edificación plurifamiliar en manzana abierta
 - Edificación unifamiliar extensiva.
 - Industrial.
 - Terciaria.
- El establecimiento de una serie de actuaciones simples de viario, a ejecutar como como actuaciones urbanizadoras no integradas (arts. VII.1.1, VII.1.2 de las Normas urbanísticas), para la apertura de nuevos viarios con objeto de mejorar la estructura urbana existente. Se establecen un total de 11 que se delimitan en los planos de ordenación completa.

Consideraciones a este apartado:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 24/48	



- La delimitación del suelo urbano se realiza en virtud de una potestad reglada que, para el Plan que nos ocupa, se rige por lo establecido en el artículo 45 de la LOUA. En este sentido, no se aprecia, a la vista de su situación fáctica, que los terrenos calificados como espacio libre que se ubican al norte del campo de fútbol se encuentren en alguna de las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo citado y que, por consiguiente, sean merecedores de la clasificación de suelo urbano. Deberá revisarse la clasificación de los espacios indicados en los términos que proceda.
- Según los artículos VII.1.1 y VII.1.2 de las Normas urbanísticas, las actuaciones simples de viario tienen por objeto mejorar la estructura viaria existente mediante la apertura de nuevos viarios en el suelo urbano consolidado. No queda justificado, sin embargo, que la actuación simple de viario ASV-3 no constituya una actuación de transformación urbanística de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 45.2.B.b) de la LOUA (en conexión con el art. 7.1.a.2 del TRLSRU) y, por consiguiente, comporte la categorización del ámbito afectado como suelo urbano no consolidado. Deberá aclararse esta circunstancia y, en su caso, establecerse la actuación que corresponda.

C.2.3. Suelo urbanizable

De conformidad con el artículo 47 de la LOUA, el Plan General contempla las categorías de suelo urbanizable que se recogen en la siguiente tabla, con expresión de las superficies ocupadas por cada una de ellas:

Tabla: Suelo urbanizable. Superficies

Clase y categoría	Superficie (m2s)	% respecto TM	% respecto S Urbano
Suelo urbanizable sectorizado u ordenado	4.919.550	34,41 %	367,67 %
- Sectores residenciales AO-R5	324.450	2,27 %	24,25 %
- Resto Sectores residenciales	405.323	2,83 %	30,29 %
- Sectores productivos AO-E5	2.978.157	20,83 %	222,58 %
- Resto sectores productivos	32.730	0,23 %	2,45 %
- Sectores planeamiento incorporado (SUZo-pi-13)	1.178.890	8,25 %	88,11 %
Suelo urbanizable no sectorizado	682.128	4,77 %	50,98 %

C.2.3.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO

Para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados por el propio PGOU y la planificación territorial, el Plan delimita un total de once sectores de suelo urbanizable sectorizado y dos de suelo urbanizable ordenado (SUZo-1 y SUZo-pi-13, este último como ámbito de planeamiento incorporado). A excepción del Sector SUZo-pi-13, que se corresponde con el Sector F del planeamiento general vigente y se encuentra ya en ejecución, todos los sectores se sitúan en continuidad con el núcleo urbano existente, en coherencia con el modelo de ciudad compacta previsto en la LOUA y en el POTA.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 25/48	



Atendiendo a su uso y funcionalidad dentro del modelo propuesto podemos distinguir los siguientes ámbitos:

- Sectores residenciales integrados en el Área de oportunidad R5 del POTAUS (SUZs-3, SUZs-5, SUZs-6 y SUZs-7): ubicados al norte del núcleo urbano, desarrollan el área de oportunidad mediante tejidos residenciales de densidad media. En conjunto, albergan un máximo de 981 viviendas destinadas a absorber la demanda asociada al área de oportunidad empresarial también prevista en el municipio. Del total de viviendas previstas, como mínimo el 60% (596) deben ser protegidas, de acuerdo con los criterios del POTAUS.
- Sectores residenciales no integrados en el Área de oportunidad R5 (SUZo-1, SUZs-4, SUZs-8, SUZs-9 y SUZs-10): con capacidad para 875 viviendas destinadas a absorber la demanda previsible de viviendas del propio municipio (sin contar la demanda asociada al área de oportunidad empresarial) para el horizonte 2031. Los sectores se ubican en continuidad con el suelo urbano o con otros sectores de suelo urbanizable sectorizado.
- Sectores productivos integrados en el Área de oportunidad E5 del POTAUS (SUZs-11 y SUZs-12): ubicados al sur del núcleo urbano, se extienden hasta el límite del término municipal con Puebla del Río y Coria. Desarrollan el área de oportunidad mediante la puesta en carga de nuevos terrenos para usos industriales y terciarios que en conjunto suman una superficie de 298 has y una edificabilidad de 1.553.642 m²t.
- Sector SUZs-2: sector productivo no integrado en el Área de oportunidad E5, contemplado por el planeamiento general vigente como sector industrial (Sector I), que cambia su uso global a terciario.
- Sector SUZo-pi-13: ámbito de planeamiento incorporado correspondiente al Sector F del planeamiento general vigente, que cuenta con ordenación detallada según Plan Parcial aprobado y se encuentra en proceso de ejecución. El Proyecto de reparcelación contempla un total de 620 parcelas residenciales de tipología unifamiliar, de las cuales 328 ya se encuentran edificadas y 292 vacantes.

Los sectores propuestos se delimitan en los planos de ordenación OE-03 a OE-07, donde también se recogen las determinaciones gráficas de la ordenación estructural. En las Fichas (Normas urbanísticas) se especifican para cada uno de los ámbitos el conjunto de las determinaciones relativas a la ordenación estructural y pormenorizada, así como al desarrollo, gestión y programación de la actuación.

Para el sector SUZo-1, único de suelo urbanizable ordenado de los nuevos previstos por el Plan, se establece asimismo la ordenación urbanística detallada (Planos de ordenación OD). Para el sector SUZo-pi-13 se conserva la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial vigente.

Las determinaciones relativas a reservas de vivienda protegida; uso, edificabilidad y densidad globales; áreas de reparto y aprovechamiento; y programación y gestión se describen y comentan en sus apartados correspondientes.

Tabla: Suelo urbanizable sectorizado y ordenado

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 26/48	



Ámbito	Uso Global	Sup. sin SG	Sup. Con SG	Sup. SG	Coef. Edif.	Edif. total	Edif. resid	Vivienda protegida		N.º max viv	Dens viv
		(m2s)	(m2s)	(m2s)	(m2t/ m2s)	(m2t)	(m2t)	(m2t)	(%)		

Sectores residenciales integrados en el AO R5

SUZs-3	Resid	89.091	115.157	26.066	0,58900	52.475	52.475	27.811	53,00 %	339	Media
SUZs-5	Resid	69.749	85.391	15.642	0,58900	41.082	41.082	21.774	53,00 %	265	Media
SUZs-6	Resid	37.920	51.331	13.412	0,58900	22.335	22.335	11.837	53,00 %	143	Media
SUZs-7	Resid	61.781	72.570	10.789	0,58900	36.389	36.389	19.286	53,00 %	234	Media
		258.541	324.450	65.909		152.281	152.281	80.708	53,00 %	981	

Sectores residenciales no integrados en el AO R5

SUZo-1	Resid	106.437	115.041	8.604	0,51989	55.335	55.335	15.930	28,79 %	331	Media
SUZs-4	Resid	11.198	11.198	0	0,45000	5.039	5.039	1.512	30,00 %	30	Med-baj
SUZs-8	Resid	88.539	95.373	6.834	0,47500	42.056	29.439	0	0,00 %	125	Baja
SUZs-9	Resid	87.693	103.476	15.783	0,47500	41.654	29.157	0	0,00 %	124	Baja
SUZs-10	Resid	63.075	80.235	17.160	0,70000	44.153	44.153	13.246	30,00 %	265	Media
		356.941	405.323	48.382		188.237	163.123	30.688	18,81 %	875	
Subtotal Resid		615.483	729.774	114.291		340.518	315.404	111.396	35,32 %	1.856	

Sectores productivos integrados en el AO E5

SUZs-11	Indust.	2.396.812	2.730.155	333.342	0,60000	1.438.087	-	-	-	-	-
SUZs-12	Indust	192.592	248.002	55.410	0,60000	115.555	-	-	-	-	-
		2.589.404	2.978.157	388.752		1.553.642					

Sectores productivos no integrados en el AO E5

SUZs-2	Resid	31.217	32.730	1.513	0,50000	15.609	-	-	-	-	-
		31.217	32.730	1.513		15.609					

Consideraciones a este apartado:

- La reserva de plazas de aparcamiento en los distintos sectores de suelo urbanizable, que se fija en 1 plaza por cada 100 m2t con al menos el 50% de carácter público, no se ajusta a las reservas mínimas previstas a este respecto en el artículo 17 de la LOUA, que son: entre 0,5 y 1 plazas públicas por cada 100 m2t para sectores de usos característico residencial, industrial o terciario; y adicionalmente, una plaza de carácter privado por cada 100 m2t de cualquier uso. Deberá corregirse la reserva realizada.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI 3CJAXHP8U5	PÁG. 27/48	



- En el Plano de ordenación OE-07 aparecen erróneamente etiquetados los sectores SUZs-4 y SUZo-pi-13, los cuales figuran como SUZs-13 y SUZo-14 respectivamente. Deberán corregirse los grafismos indicados.
- En las fichas de los sectores, las reservas destinadas al sistema local de equipamientos se establece conforme a una pormenorización que distingue entre equipamientos docentes, deportivos y comercial o social. Se recomienda eliminar dicha pormenorización a fin de posibilitar una disposición más flexible de las distintas reservas y, con ello, facilitar la posterior gestión de los servicios en el conjunto del Municipio, especialmente teniendo en cuenta el pequeño tamaño de los sectores residenciales.

C.2.3.2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El suelo urbanizable se completa con la clasificación de dos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado (art. IX.3.1 NNUU, Planos de ordenación OE-01, 03 y 04):

- El ámbito SUZns-1, situado al norte de los sectores que conforman el área de oportunidad residencial AO-R5, con una superficie de 161.352 m²s. Para su sectorización será necesario que se hayan urbanizado íntegramente los sectores SUZ-6 y SUZ-7, y se hayan iniciado las obras de urbanización de, al menos, el setenta por ciento de los sectores residenciales en suelo urbanizable ordenado o sectorizado contemplados en el PGOU.
- El ámbito SUZns-2, situado entre el sector SUZo-pi-13 (antiguo Sector F) y SE-40, pretende la integración de dicho sector con el resto de la trama urbana a través de los pasos previstos y ejecutados sobre la SE-40. Presenta una superficie de 520.776 m²s. Para su sectorización será necesario que se hayan urbanizado íntegramente el sector SUSo-pi-13, y se hayan iniciado las obras de urbanización de, al menos, el setenta por ciento de los sectores residenciales en suelo urbanizable ordenado o sectorizado contemplados en el PGOU.

Para ambos ámbitos se establecen como usos incompatibles para su futura sectorización el terciario y el industrial. Para el ámbito SUZns-2 se establecen asimismo los criterios de disposición de los sistemas generales. Para ambos ámbitos se puntualiza que, en tanto no se proceda a la sectorización, el régimen al que quedarán sujetos los terrenos será el del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial en la categoría “Espacios agrarios de interés”.

Consideraciones a este apartado:

- En las condiciones de sectorización del ámbito SUZns-1 no figuran criterios de disposición de los sistemas generales, los cuales deberán establecerse en cumplimiento del artículo 10.1.A.e) de la LOUA.

C.2.4. Suelo no urbanizable

El plan clasifica como SNU un total de 735,778 ha con una distribución en categorías reflejada en el siguiente cuadro:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI 3CJAXHP8U5	PÁG. 28/48	



		Sup m ²
SNUEP Legislación específica	Vías Pecuarias	323626
	SE-40	483081
	Cauces públicos	92270
SNUEP Planificación territorial	Espacios Agrarios de Interés	6458803
Total SNU		7357780

No se prevén las categorías de SNU de carácter natural o rural ni Hábitat Rural Diseminado.

Se dedica a la ordenación del SNU el título X de la normativa.

Consideraciones a este apartado:

- En el artículo X.1.2 “Categorías del suelo no urbanizable”, deben ser eliminados los apartados c) y d), puesto que dichas categorías (SNU por planificación urbanística y SNU de carácter Natural o Rural) no han sido establecidas por el plan.
- En relación con el apartado 1.b) del artículo X.4.2. “Sub-categoría “Espacios Agrarios de Interés””, deberá establecerse en los usos industriales autorizables serán compatibles con los objetivos del artículo 76(N) del POTAU.
- En el artículo X.3.3 “Vías Pecuarias”. Deberá eliminarse la distinción en cuanto la categoría de las vías pecuarias dependiendo de si están o no deslindadas, procediendo su adscripción en ambos casos al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- De forma general, deben ser eliminadas las referencias a la LISTA, en las disposiciones que tratan del régimen de suelo (X.1.3), dado que el presente PGOU se rige por la LOUA (y el régimen transitorio que corresponda una vez aprobado).
- En el artículo X.1.3.5 debe eliminarse la expresión “bajo pena de nulidad absoluta”. La expresión “pena” es ajena al derecho administrativo. Y la nulidad de un acto sólo puede establecerse por una norma con rango de Ley (artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).
- Igual que en el punto anterior, se informa que, en el artículo X.2.1, la expresión “previstas y permitidas” no concuerda con la establecida por el artículo 52.2 LOUA (ni sus homólogos de la LISTA). La expresión correspondiente sería “no prohibidas”.
- En el artículo X.1.8 la utilización del término “instrumentos” resulta equívoco. El artículo no se refiere a los instrumentos de la ordenación urbanística regulados en el Título I de la LOUA, sino a las determinaciones que el Plan establece para regular el SNU. El vocablo “instrumentos” debe sustituirse por otro más preciso (“determinaciones”, “disposiciones” etc).
- Según el apartado h) del artículo 10.1.A) LOUA, la normativa referida al SNU de especial protección tiene el carácter de ordenación estructural. En el caso de la propuesta, todo el SNU se encuadra en alguna categoría de especial protección, por lo que toda la normativa del SNU pertenece a la orde-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 29/48	



nación estructural. Los artículos X.2.3, X.2.4, X.2.5, X.2.6, X.2.7, X.2.8 y X.2.9 deben quedar indicados como de ordenación estructural (OE).

C.2.5. Usos, densidades y edificabilidades globales

De conformidad con el artículo 10.1.A.d), el Plan determina el uso y la edificabilidad globales, así como el nivel de densidad de viviendas para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado u ordenado, y de las cuatro zonas de suelo urbano identificadas (Planos de ordenación OE-02, OE-05, OE-06 y OE-08; y fichas urbanísticas). Véanse tablas del apartado C.2.3.1.

Los usos globales considerados son el residencial, el industrial y el terciario, que se organizan según el esquema expuesto en el apartado C.2.3.1.

En los sectores residenciales las edificabilidades globales asignadas arrojan una edificabilidad por vivienda en torno a los 155 m²t/viv para la media densidad y a los 235 m²t/viv para la baja densidad. En los sectores industriales la edificabilidad que se obtiene en parcela neta ronda 1 m²t/m²s (considerando las reservas de sistemas locales establecidas en las fichas y un 25% de la superficie destinada a viario), lo cual se estima adecuado para este tipo de uso.

Consideraciones a este apartado:

- La edificabilidad global y el nivel de densidad son parámetros de diseño asociados normalmente a la superficie destinada al uso global, sin contar por tanto la destinada a SSGG, de la zona o el ámbito de planeamiento considerado. Si bien este es el criterio empleado por el Plan en el suelo urbanizable, en el suelo urbano la edificabilidad global y el nivel de densidad parecen estar referidos a la superficie total de cada zona, incluidos los sistemas generales ubicados en ellas. Puesto que estos parámetros se constituyen como los límites a los que quedaran sujetas las actuaciones de transformación urbanística que, en su caso, se desarrollen sobre el suelo urbano, deberá aclararse esta circunstancia y especificarse (en los planos, los artículos de la normativa y los apartados de la memoria que correspondan) cual es el ámbito de referencia tomado para su determinación.
- Los planos de ordenación OE-02, OE-05 y OE-06 tienen por objeto el establecimiento de los usos globales y los sistemas generales según la ordenación propuesta. Las “afecciones y protecciones superpuestas” que como información adicional se representan en el plano ocultan en algunos casos la calificación dada a los terrenos. Deberá corregirse esta circunstancia mediante una adecuada representación de dichos elementos.

Por otro lado, la representación en los planos citados de los niveles de densidad en medio y bajo, no se ajusta a los realmente previstos en las fichas de planeamiento y en el Plano de ordenación OE-08, donde también se contempla el nivel medio-bajo para el sector SUZs-4 y para las zonas de suelo urbano “extensión 1” y “extensión 3. Deberá corregirse el error indicado.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI 3CJAXHP8U5	PÁG. 30/48	



C.2.6. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

Los criterios de equidistribución de cargas y beneficios para las actuaciones de transformación urbanística previstas (sólo en el suelo urbanizable como hemos indicado) se desarrollan en el apartado I-E, 2 de la Memoria y en el Título IX de las Normas urbanísticas.

Como es preceptivo (arts. 58 LOUA), todos los sectores de suelo urbanizable y los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos quedan integrados en áreas de reparto. En función del uso y destino de los sectores se definen las siguientes:

- Área de reparto AR-1, comprensiva de los sectores residenciales y terciarios no integrados en ninguna de las dos áreas de oportunidad.
- Área de reparto AR-2, formada por los sectores que integran el área de oportunidad residencial AO-R5
- Área de reparto AR-3, formada por los sectores que integran el área de oportunidad empresarial AO-E5

De acuerdo con el artículo 60 de la LOUA, el aprovechamiento medio de cada área se determina dividiendo el aprovechamiento objetivo total de los sectores que integran el área de reparto, entre la superficie total de esta. Para el cálculo del aprovechamiento objetivo se usan los coeficientes de ponderación, de uso y tipología, recogidos en la tabla adjunta. La diferencia entre los aprovechamientos medios obtenidos para las distintas áreas de reparto no superan el 10% en ningunos de los casos.

En cuanto al reparto de las cargas, corresponde directamente a cada sector la urbanización de los sistemas general incluidos o adscritos, así como, en su caso, la de las actuaciones simples indicadas en las fichas de planeamiento. Para los gastos asociados a los nuevos elementos del Sistema general de infraestructuras, cuya ejecución se prevé al margen de las unidades de ejecución, se establece una cuota de participación para cada sector en función de su aprovechamiento objetivo.

Tabla: Coeficientes de homogeneización

Vivienda unifamiliar adosada libre	1,30	Vivienda unifamiliar aislada libre	1,40
Vivienda unifamiliar adosada proteg.	0,90	Industrial	1,00
Vivienda plurifamiliar libre	1,15	Terciario	1,15
Vivienda plurifamiliar proteg.	0,80		

Tabla: Áreas de reparto y aprovechamiento medio

Sector	Uso Global	Sup. ref. (m2s)	Aprov. obj. (ua)	Aprov. medio (ua)
Área de reparto AR-1				

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI 3CJAXHP8U5	PÁG. 31/48	



SUZo-1	Resid	115.041	61.443,75	0,553346
SUZs-2	Terciario	32.730	17.950,06	
SUZs-4	Resid	11.198	5.946,13	
SUZs-8	Resid	95.373	55.724,24	
SUZs-9	Resid	103.476	55.191,49	
SUZs-10	Resid	80.235	46.139,63	
<i>Total</i>		438.054	242.395,30	
Área de reparto AR-2				
SUZs-3	Resid	115.157	57.092,58	0,510653
SUZs-5	Resid	85.391	44.697,41	
SUZs-6	Resid	51.331	24.300,04	
SUZs-7	Resid	72.570	39.591,43	
<i>Total</i>		324.450	165.681,46	
Área de reparto AR-3				
SUZs-11	Industrial	2.730.155	1.438.087,44	0,521679
SUZs-12	Industrial	248.002	115.555,19	
<i>Total</i>		2.978.157	1.553.643	

Consideraciones a este apartado:

-

C.2.7. Viviendas protegidas

Las reservas de edificabilidad con destino a vivienda protegida se determinan para cada Sector de suelo urbanizable sectorizado u ordenado (como hemos indicado no se delimitan ámbito de suelo urbano no consolidado) en las respectivas fichas de planeamiento. En el Sector SUZo-01, para el que el Plan general establece directamente la ordenación detallada, también se indican las parcelas donde se localiza dicha edificabilidad (Plano de ordenación OD-O.1).

De los sectores residenciales, quedan exentos de la reserva los sectores SUZs-08 y SUZs-09 por contar con una densidad inferior a 15 viv/ha y tipologías inadecuadas para este tipo de viviendas. Estas exenciones se compensan con las reservas efectuadas en los restantes sectores residenciales, las cuales en conjunto alcanzan el 35,32 % de la edificabilidad residencial total, excluido el sector SUZo-pi-13 por tratarse de un ámbito de planeamiento incorporado sobre el que no se establecen reservas para vivienda protegida.

Los plazos para la calificación provisional de las viviendas se fijan en 4 años desde la aprobación definitiva del PGOU para los sectores del primer cuatrienio, y en 8 años para los del segundo. Para la calificación definitiva se fija un plazo de 3 años desde el otorgamiento de la calificación provisional. (Art. II.2.3, Normas urbanísticas).

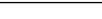
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 32/48	



Tabla: Reservas de vivienda protegida

Ámbito	Uso Global	N.º max viv	Dens viv	Edif resid (m2t)	Edif. VP		Causa de exención alegada
					(m2t)	(%)	

Sectores residenciales integrados en el área de oportunidad AO-05

SUZs-3	Resid.	339	38,05	52.475	27.811	53,00 %	
SUZs-5	Resid.	265	37,99	41.082	21.774	53,00 %	
SUZs-6	Resid.	143	37,71	22.335	11.837	53,00 %	
SUZs-7	Resid.	234	37,88	36.389	19.286	53,00 %	
<i>Subtotal</i>		981		152.281	80.708	53,00 %	

Sectores residenciales no integrados en el área de oportunidad AO-05

SUZo-1	Resid.	331	31	55.335	15.930	28,79 %	Densidad < 15viv/ha
SUZs-4	Resid.	30	26,79	5.039	1.512	30,00 %	
SUZs-8	Resid.	125	14,12	29.439	-	0,00 %	
SUZs-9	Resid.	124	14,14	29.157	-	0,00 %	
SUZs-10	Resid.	265	42,01	44.153	13.246	30,00 %	
<i>Subtotal</i>		875		163.123	30.688	18,81 %	
<i>Total</i>		1.856		315.404	111.396	35,32 %	

Comentarios a este apartado:

- En el sector SUZo-01, la reserva de edificabilidad para vivienda protegida representa el 28,79 % de la edificabilidad residencial asignada y, por consiguiente, se encuentra por debajo del mínimo legal exigido en el artículo 101.A.b) de la LOUA. Deberá ajustarse la reserva hasta alcanzar, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial del sector.

C.2.8. Sistemas generales

De acuerdo con el artículo III.2.1 de las NNUU los Sistemas generales “constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definidos por el PGOU y conforme al modelo adoptado para el municipio”. A tales efectos, se distinguen 4 tipos de sistemas generales (art. 2.2 NNUU): de comunicaciones, de espacios libres, de equipamientos y de infraestructuras, que se ordenan según los criterios descritos en el apartado I-D, 2 de la Memoria.

La delimitación e identificación de cada uno de los elementos que componen estos sistemas se contienen en los planos de ordenación estructural OE-02, OE-05, OE-06, OE-07, OE-10, OE-11 y OE-12, en los planos de ordenación completa y en el Anexo 1 de la Memoria.

Consideraciones a este apartado:

-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI 3CJAXHP8U5	PÁG. 33/48	



C.2.8.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Según el artículo III.2.2 de las Normas urbanísticas, integran el Sistema general de comunicaciones la red viaria principal urbana y la red interurbana. De acuerdo con los Planos de ordenación estructural OE-02, OE-05 y OE-06 y con el apartado I-D, 2.1 de la Memoria, formarían parte del sistema:

- la ronda urbana que se conforma en torno al núcleo (boulevard norte, tramo urbano de la A-8052 y arco sur)
- el viario estructurante del área de oportunidad empresarial AO-E5
- y, como viario interurbano, la SE-40.

Según la Memoria también integran el sistema de comunicaciones las vías pecuarias que atraviesan el término.

Consideraciones a este apartado:

- Se detectan algunas incongruencias entre las Normas urbanísticas (art. III.2.2), los Planos de ordenación y la Memoria (apartado I-D, 2.1 y Anexo 1) en cuanto a la determinación e identificación de los distintos elementos que integran el sistema. Deberán corregirse tales incongruencias y procederse a una adecuada identificación y representación en cada documento de todos los elementos que integran el sistema, incluyendo tanto a los elementos ya existentes como a los nuevos previstos por el Plan.
- La carretera A-8052 solo se califica como sistema general parcialmente, en el tramo ubicado al oeste del núcleo urbano, quedando calificada, por consiguiente, como sistema local en el resto de su recorrido. Dicha calificación no parece ser congruente con el carácter de la vía ni con la propia definición del sistema general de comunicaciones contenida en el artículo III.2.2 de las normas urbanísticas antes citado, por lo que deberá revisarse.
- En la Memoria (apartado I-D, 1.1.2) las vías pecuarias se incluyen como una especie de subsistema dentro del Sistema general de comunicaciones, si bien esto no tiene su reflejo en los planos de ordenación. Deberá aclararse esta circunstancia teniendo en cuenta que dicha calificación no parece congruente con el carácter de espacio libre que el POTAUS y el propio Plan General otorgan a algunas de estas vías, ni con el régimen previsto en el artículo 39 del Reglamento de vías pecuarias de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio).

C.2.8.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El PGOU reorganiza el Sistema General de Espacios Libres establecido por el planeamiento general vigente e introduce nuevos espacios a fin de mantener una adecuada proporción de estas dotaciones para los crecimientos previstos. A tales efectos, integran el sistema:

- Una serie de espacios libres ya previstos por el planeamiento general vigente y ubicados en suelo urbano. Concretamente, los parques Sagrado Corazón y Juan Puerto Palma, ambos ejecutados y en

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 34/48	



uso, el espacio libre anexo al campo de fútbol y el sistema general de espacios libres del sector SR-3, los cuales se encuentran sin urbanizar.

- A los que se suman los nuevos espacios libres vinculados a los crecimientos propuestos, específicamente: el Parque lineal “Arroyo Cañada Fría” (SGEL-1 a SGEL-9), integrado por los espacios adyacentes al arroyo en los suelos clasificados como urbanizable sectorizado u ordenado por el Plan; la “Vereda Cañada Fría” a su paso por el Sector SUZs-11; y el Parque metropolitano “Río Pudío”, previsto por el POTAU y ya ejecutado.

El estándar obtenido es de 22,41 m²s/hab (superior a los 11,49 m²s/hab establecidos en la AdP), resultante de dividir la superficie total destinada al sistema excluidos el Parque metropolitano y la Vereda Cañada Fría (264.909 m²s) entre la población de referencia (11.822 hab.). Todo ello de conformidad con los datos que figuran en las tablas adjuntas.

Tabla: Sistema general de espacios libres PGOU Almensilla (elaboración propia a partir de datos del PGOU)

	Identif.	Clasif.	Superf. (m ² s)	Estado
Computables para estándar				
Parque Sagrado Corazón	-	urbano	10.235	ejecutado y en uso
Parque Juan Puerto Palma	-	urbano	4.484	ejecutado y en uso
Espacio libre anexo al campo de fútbol	-	urbano	14.183	obtenido pte urbanización
Espacio libre de SG Sector SR-3	-	urbano	10.911	obtenido pte urbanización
Parque lineal Arroyo Cañada Fría	SGEL-1 a 9	urbanizable	225.096	pte obtención y urbanización
Subtotal			264.909	
No computables para estándar				
Parque metropolitano Río Pudío	-	no urbaniz.	86.119	ejecutado y en uso
Vía Pecuaria Cañada Fría en SUZs-11	-	urbanizable	47.142	pte obtención y urbanización
Subtotal			133.261	
Total			398.170	

Tabla: Población referencia (elaboración propia a partir de datos del PGOU)

	n.º viv.	hab/viv	Hab.
Población actual (2024)	-	-	6.667
Población nuevas viviendas Sectores AO R5	981	2,40	2.354
Población nuevas viviendas resto sectores resid.	875	2,40	2.100
Población nuevas viviendas sector SUZo-pi-13	292	2,40	701
Total			11.822

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 35/48	



Consideraciones a este apartado:

- Sólo se identifican con su correspondiente etiqueta los espacios libres que integran el “Parque lineal Arroyo Cañada Fría” (Planos de ordenación OE-05, OE-06 y OE-07, y Memoria, apartado I-D, 2.2 y Anexo 1). A fin de garantizar una adecuada lectura e interpretación del Plan, deberá procederse a una adecuada identificación y representación en cada documento de todos los elementos que integran el sistema, incluyendo tanto a los elementos ya existentes como a los nuevos previstos por el Plan. La identificación deberá extenderse a los planos de ordenación completa.
- De acuerdo con el condicionado de la Declaración ambiental estratégica, la vía pecuaria “Vereda Cañada Fría” a su paso por el sector SUZs-11 deberá detraerse del sistema general de espacios libres.
- En las estimación que se realiza sobre el cumplimiento del estándar de espacios libres en la Memoria, apartado I-D, 2.2.1, no queda justificada la exclusión de la población asociada a las nuevas viviendas previstas en el Sector SUZo-pi-13 (292 viviendas según el propio Plan). Si bien este incremento de la población de referencia arroja un estándar igualmente superior al exigible (22,41 m2s/hab según la estimación adjunta), deberá corregirse la estimación realizada mediante la inclusión de dicha población. Asimismo deberá corregirse el artículo III.2.2, apartado 3, con el resultado obtenido.

C.2.8.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Según el artículo III.2.2 de las Normas urbanísticas, integran el Sistema general de equipamientos los centros públicos destinados preferentemente a prestar servicio a la totalidad de la población. Según su uso se distinguen tres tipos: educativo, deportivo y servicios de interés público y social (SIPS).

El sistema se conforma mediante una serie terrenos ya obtenidos y destinados a equipamiento por el planeamiento general vigente, algunos de ellos con un uso efectivo en la actualidad (como son el polideportivo, la piscina municipal, el cementerio, el centro de salud o el colegio Ntra Señora de la Antigua), y otros aún vacantes; a los que se suman cuatro nuevos equipamientos ubicados en suelo urbanizable para satisfacer algunas de las carencias detectadas en el diagnóstico realizado; son los siguientes:

- SGEQ-1, destinado a un nuevo Ayuntamiento (incluido en el sector SUZo-1)
- SGEQ-2, previsto para un nuevo recinto ferial (incluido en el sector SUSZs-11)
- SGEQ-3, para la construcción de un intercambiador de transporte (incluido en el sector SUZs-12)
- SGEQ-4, sin un destino específico e incluido igualmente en el sector SUZs-11.

Consideraciones a este apartado:

- Sólo se identifican con su correspondiente etiqueta los nuevos equipamientos propuestos (Planos de ordenación OE-02, OE-05, OE-06 y OE-07, y Memoria, apartado I-D, 2.3 y Anexo 1). A fin de garantizar una adecuada lectura e interpretación del Plan, deberá procederse a una adecuada identificación y representación en cada documento de todos los elementos que integran el sistema, incluyendo tanto a los elementos ya existentes como a los nuevos previstos por el Plan. La identificación deberá extenderse a los planos de ordenación completa.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 36/48	



C.2.8.4. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Según el artículo III.2.2 de las Normas urbanísticas, integran el Sistema general de infraestructuras las redes básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como cualquier otra que tenga carácter municipal o supramunicipal.

De acuerdo con esto y con los criterios de diseño expuestos en el apartado I-D, 2.4 de la Memoria, en los planos de ordenación OE-09, OE-10 y OE-07 se definen los elementos, tanto existentes como proyectados, que integran las redes básicas de abastecimiento, de saneamiento y de energía eléctrica (no se definen elementos para el sistema general de telecomunicaciones).

La mayor parte de estos elementos consisten en canalizaciones enterradas o aéreas. Como elementos que suponen la ocupación de suelo solo se definen la nueva subestación eléctrica ubicada en el sector SUZs-11 (SGI-2) y el depósito de abastecimiento existente, si bien este no se grafía como sistema general en los planos. En relación con la red de abastecimiento cabe destacarse que en atención al informe de Aljarafesa emitido tras la aprobación inicial, para satisfacer las necesidades de abastecimiento de agua se prevé un nuevo depósito regulador que, debido a la altura a la que ha de situarse (100 metros como mínimo), se ubicaría en el término municipal de Bollullos.

Consideraciones este apartado:

Respecto del sistema general de infraestructuras, se detectan algunas erratas que deberán subsanarse. Específicamente:

- En los planos de ordenación OE-2, OE-5 y OE-6, los terrenos ocupados por el depósito existente, al tratarse este de un elemento de la red básica de abastecimiento, deberán calificarse como sistema general de infraestructuras e identificarse con la correspondiente etiqueta.
- En el plano OE-06 se califican como sistema general de infraestructuras unos terrenos identificados con la etiqueta SGI-1 sin que se especifique en ninguno de los documentos a que infraestructura o servicio corresponde. Deberá aclararse esta circunstancia.

El Anexo 1 de la Memoria deberá completarse con los elementos que integran el Sistema general de infraestructuras.

D. NORMATIVA Y FICHAS

Las normas urbanísticas se articulan en once títulos y un anexo de fichas, con el siguiente índice:

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

TÍTULO II – INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO, EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO

TÍTULO III – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

TÍTULO IV – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 37/48	



TÍTULO V – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO VI – CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

TÍTULO VII – RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

TÍTULO VIII – CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO

TÍTULO IX – RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

TÍTULO X – RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO XI. NORMAS Y AFECCIONES SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN

ANEXO I. FICHAS URBANÍSTICAS

El presente PGOU de Almensilla prosigue su tramitación conforme a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, (LISTA). Por tanto, se mantienen las reglas de ordenación del procedimiento y del régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, que a efectos de dicha Disposición Transitoria es la solicitud del inicio de la tramitación ambiental.

Las normas urbanísticas hacen constantes referencias al régimen que será de aplicación una vez que el presente Plan se haya aprobado. En concreto se hace referencia a LISTA, entre otros, en los siguientes artículos de las normas urbanísticas: Art. I.1.1, Art. I.1.2, Art. I.1.3, Art. I.1.4, Art. I.1.5, Art. I.1.6, Art. I.3.3, Art. I.4.1, Art. I.4.2, Art. I.4.3, Art. I.4.4, Art. I.4.5, Art. I.5.2, Art. I.5.3, Art. I.5.4, Art. I.5.5, Art. I.5.6, Art. I.5.7, Art. I.5.8, Art. I.5.9, Art. I.5.10, Art. I.6.5, Art. I.6.6, Art. I.8.2, Art. II.1.2, Art. II.1.3, Art. I.1.4, Art. II.3.3, Art. III.1.1, Art. III.1.3, Art. III.3.3, Art. III.4.2, Art. VII.1.1, Art. VII.1.6, Art. VII.1.7, Art. IX.1.1, Art. IX.1.2, Art. IX.2.1, Art. IX.2.3, Art. IX.2.5, Art. X.1.3 (SNU vivienda aislada), Art. X.2.8, Art. X.2.10.

Consideraciones a este apartado:

- Deberá quedar expresado en la normativa que las referencias a la LISTA están orientadas a la gestión y ejecución del Plan una vez aprobado y no a la ordenación propiamente dicha (régimen del suelo etc), que se rige por la citada Ley 7/2002.
- Deben ser obviadas de forma general todas las copias literales de la normativa vigente, por cuanto resultan redundantes e inducen a la confusión en el caso de modificación sobrevenida de dicha legislación. Para mayor seguridad jurídica, se aconseja la inclusión de una disposición en el Título I que prescriba que, en todos los aspectos contemplados en la normativa del PGOU, resultará vinculante la legislación estatal o autonómica vigente en el momento de aplicación, por encima de la normativa del Plan.
- El apartado 2.c) del artículo I.1.6 debe ser eliminado, toda vez que debe ser considerada modificación cualquier innovación del instrumento de planeamiento que no deba ser entendida como revisión (art. 121 RGLISTA).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI 3CJAXHP8U5	PÁG. 38/48	



- Se debe indicar para todos los preceptos a los que se otorga el carácter de ordenanza, si pertenecen a la ordenación estructural o pormenorizada.
- En el artículo III.1.1, deben eliminarse las referencias a categorías de suelo que el plan no prevé: SUC, SNU-ep-pu, SNU-r.
- El punto 2 del artículo III.1.1 debe especificar que el PGOU clasifica los sistemas generales. La disposición del apartado en el artículo puede dar a entender que los excluye de la clasificación.
- Los puntos 1 y 2 del artículo III.2.2 se refiere al “sistema general de comunicaciones”, cuando el documento de forma general y, en particular, la cartografía (Plano OE-2) usan el término “sistema general viario”. Se extrae de la memoria (pp. 101-102) que la primera locución pretende abarcar tanto el viario rodado como las vías pecuarias. El presente informe conmina a la inclusión de éstas exclusivamente en el SG de espacios libres, por lo que la expresión “sistema general de comunicaciones” debe ser sustituida por “sistema general viario” en concordancia con el resto del documento.
- En el punto 3 del artículo III.2.3, aunque se vincula el estándar al “modelo urbano”, debe reflejarse que se trata de una propuesta, referida al establecimiento del estándar requerido por el artículo 10.1.c) LOUA. Además, el guarismo debe concordar con los cálculos expresados en la Memoria (pp. 103 y ss.).
- En el artículo IV.1.3, apartado 3.a) deberá agregarse que en el suelo urbano la asignación de usos también se lleva a cabo con carácter global.
- En el artículo IV.2.2 se dice que “en los sótanos solo podrán establecerse: a) Instalaciones y almacenes al servicio de la edificación (...) b) Aparcamientos y garajes”. Sin embargo en la regulación de otros usos, como por ejemplo en el comercial, hostelería o equipamiento comunitario. Deberá aclararse esta circunstancia.
- En el artículo IV.3.7, respecto de la exención de la dotación mínima de aparcamiento deberá especificarse que esta no resulta de aplicación a las edificaciones residenciales ubicadas en sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, en coherencia con lo exigido en el artículo 17.3 de la LOUA.
- Se detectan errores en las fichas SUZs-6 y SUZs-11, concretamente en la delimitación de los sectores sobre ortofoto, al incluirse suelos clasificados como no urbanizable dentro del perímetro señalado.

E. PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Las determinaciones del PGOU en este apartado se concreta básicamente en los siguientes puntos:

- La programación de cada una de las actuaciones propuestas, que se establece en las fichas de planeamiento y se organiza según dos periodos consecutivos de 8 años. Se incluyen en el primer cuatrienio todos los sectores no integrados en las áreas de oportunidad del POTAU, excepto el SUZs-9 que se incluye en el segundo. También se incluye en el primer cuatrienio el sector del área de opor-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTI3C1AXHP8U5	PÁG. 39/48	



tunidad empresarial más próximo al núcleo urbano SUZs-12. El resto de sectores se incluyen en el segundo. El desarrollo de los sectores del áreas de oportunidad residencial queda condicionada al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad empresarial.

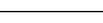
- La elección de la modalidad de gestión para cada actuación, que se establece:
 - De forma sistemática mediante el sistema de compensación para todos los sectores de suelo urbanizable, así como para los sistemas generales incluidos en ellos y la actuaciones simples adscritas.
 - Y asistemática para el sistema general de infraestructuras (único sistema general que no se incluye ni se adscribe a los sectores) y las actuaciones simples no adscritas.
- La estimación, en el Estudio económico y financiero, de los costes de ejecución de las distintas actuaciones y la imputación de estos entre los distintos agentes, con expresión de los criterios utilizados a tales efectos.

Consideraciones a este apartado:

- El artículo 9.A) de la LOUA establece que los Planes generales de ordenación urbanística deben optar por un modelo de ordenación que asegure “la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural”. En la misma línea, el POTAUS establece entre los criterios de actuación de las áreas de oportunidad R5 y E5 que el planeamiento municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.

Las previsiones de programación del PGOU posibilita el crecimiento discontinuo en al algunos de los ámbitos propuestos y, por consiguiente, no garantiza el cumplimiento de los preceptos alegados. Es el caso de los sectores SUZs-6, SUZs-9 y SUZs-11 cuyo desarrollo queda habilitado sin la previa (o simultánea) ejecución de los sectores SUZs-5, SUZs-8 y SUZs-12. Deberá revisarse la programación en los ámbitos indicados.

- En las fichas de los sectores del área de oportunidad residencial se establece que el desarrollo de estos “estará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur” (Área de oportunidad empresarial). Esta condición, que reproduce literalmente la establecida en el POTAUS entre los criterios de actuación del área de oportunidad R-5, resulta de difícil aplicación dado su grado de indeterminación, por lo que deberá revisarse en los términos que resulten oportunos.
- En el índice de la Memoria no figura el apartado I-F, 2.5 “Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos”, que sí contiene el documento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACION			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 40/48	



F. CONCLUSIONES

A la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, “Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla”, se concluye que este se adecúa de forma general a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, según se ha expresado en los distintos apartados de este informe.

Ello sin perjuicio del necesario cumplimiento de las siguientes condiciones:

F.1. Respetto a los informes sectoriales

Se informa desfavorablemente:

- La ordenación pormenorizada del **ámbito SUZo-1**, por no ajustarse al informe de la CHG, en cuanto al número de pasos sobre el arroyo Cañada Fría, al no estar validada por el Órgano Sectorial la alternativa de los pasos de rejilla (Tramex o similar) propuestos.

F.2. Respetto al contenido de la Declaración ambiental estratégica

Se requiere la subsanación de:

- Respetto a la **Vereda de Cañada Fría**, el trazado general debe ajustarse al contenido en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM). La modificación de trazado propuesta en el cruce de la SE-40 debe supeditarse expresamente al cumplimiento del Capítulo IV del Decreto 155/1998 o, en su caso, eliminarse.

Respetto a esta misma vía, esta deberá quedar clasificada como “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica” en todo su recorrido, incluido el tramo que atraviesa el sector SUZs-11.

- La **Colada de Palomares** debe coincidir en su trazado con el registrado en la REDIAM.
- La **Cañada Real de las Islas** debe adaptarse en el tramo deslindado (norte) a las coordenadas de deslinde de la REDIAM.

F.3. Respetto a la adecuación a la planificación territorial

Se requiere la subsanación de:

- El **Corredor Verde del Aljarafe** deberá clasificarse como SNUEP o incluirse en el SGEL, en cumplimiento del artículo 36 del POT AUS.
- No queda justificado que del computo de las viviendas destinadas a satisfacer la demanda previsible del propio Municipio, tasada en 922 nuevas viviendas según las proyecciones realizadas por el propio Plan, se excluyan las 328 ubicadas en las parcelas vacantes del sector SUZo-pi-13. Deberán revisarse las previsiones realizadas considerando la inclusión de las viviendas indicadas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3C1AXHP8U5	PÁG. 41/48	



F.4. Respetto a la clasificación

Se requiere la subsanación de:

- a) Los planos de ordenación OE-01, OE-03 y OE-04 tienen por objeto el establecimiento de las distintas clases y categorías de suelo según la ordenación propuesta. Las “afecciones y protecciones superpuestas” que como información adicional se representan en el plano ocultan en algunos casos la clasificación dada a los terrenos. Deberá corregirse esta circunstancia mediante una adecuada representación de dichos elementos.

Asimismo, deberá especificarse la categoría (o categorías) de los terrenos clasificados como urbanos.

F.5. Respetto al suelo urbano

- A) Se informa desfavorablemente:

Según los artículos VII.1.1 y VII.1.2 de las Normas urbanísticas, las actuaciones simples de viario tienen por objeto mejorar la estructura viaria existente mediante la apertura de nuevos viarios en el suelo urbano consolidado. No queda justificado, sin embargo, que la actuación simple de viario ASV-3 no constituya una actuación de transformación urbanística de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 45.2.B.b) de la LOUA (en conexión con el art. 7.1.a.2 del TRLSRU) y, por consiguiente, comporte la categorización del ámbito afectado como suelo urbano no consolidado. Deberá aclararse esta circunstancia y, en su caso, establecerse la actuación que corresponda.

- B) Se requiere la subsanación de:

A la vista de su situación fáctica, no se aprecia que los terrenos calificados como espacio libre que se ubican al norte del campo de fútbol se encuentren en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 45.1 de la LOUA y que, por consiguiente, sean merecedores de la clasificación de suelo urbano. Deberá revisarse la clasificación de los espacios indicados en los términos que proceda.

F.6. Respetto al suelo urbanizable

Se requiere la subsanación de:

- a) La reserva de plazas de aparcamiento en los distintos sectores de suelo urbanizable, que se fija en 1 plaza por cada 100 m²t con al menos el 50% de carácter público, no se ajusta a las reservas mínimas previstas a este respecto en el artículo 17 de la LOUA, que son: entre 0,5 y 1 plazas públicas por cada 100 m²t para sectores de usos característico residencial, industrial o terciario; y adicionalmente, una plaza de carácter privado por cada 100 m²t de cualquier uso. Deberá corregirse la reserva realizada.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 42/48	



- b) En el Plano de ordenación OE-07 aparecen erróneamente etiquetados los sectores SUZs-4 y SUZo-pi-13, los cuales figuran como SUZs-13 y SUZo-14 respectivamente. Deberán corregirse los grafismos indicados.
- c) En las fichas de los sectores, las reservas destinadas al sistema local de equipamientos se establece conforme a una pormenorización que distingue entre equipamientos docentes, deportivos y comercial o social. Se recomienda eliminar dicha pormenorización a fin de posibilitar una disposición más flexible de las distintas reservas y, con ello, facilitar la posterior gestión de los servicios en el conjunto del Municipio, especialmente teniendo en cuenta el pequeño tamaño de los sectores residenciales.
- d) En las condiciones de sectorización del ámbito SUZns-1 no figuran criterios de disposición de los sistemas generales, los cuales deberán establecerse en cumplimiento del artículo 10.1.A.e) de la LOUA.

F.7. Respecto al suelo no urbanizable

Se requiere la subsanación de:

- a) En el artículo X.1.2 “Categorías del suelo no urbanizable”, deben ser eliminados los apartados c) y d), puesto que dichas categorías (SNU por planificación urbanística y SNU de carácter Natural o Rural) no han sido establecidas por el plan.
- b) En relación con el apartado 1.b) del artículo X.4.2. “Sub-categoría “Espacios Agrarios de Interés””, deberá establecerse en los usos industriales autorizables serán compatibles con los objetivos del artículo 76(N) del POTAU.
- c) En el artículo X.3.3 “Vías Pecuarias”. Deberá eliminarse la distinción en cuanto la categoría de las vías pecuarias dependiendo de si están o no deslindadas, procediendo su adscripción en ambos casos al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- d) De forma general, deben ser eliminadas las referencias a la LISTA, en las disposiciones que tratan del régimen de suelo (X.1.3), dado que el presente PGOU se rige por la LOUA (y el régimen transitorio que corresponda una vez aprobado).
- e) En el artículo X.1.3.5 debe eliminarse la expresión “bajo pena de nulidad absoluta”. La expresión “pena” es ajena al derecho administrativo. Y la nulidad de un acto sólo puede establecerse por una norma con rango de Ley (artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).
- f) Igual que en el punto anterior, se informa que, en el artículo X.2.1, la expresión “previstas y permitidas” no concuerda con la establecida por el artículo 52.2 LOUA (ni sus homólogos de la LISTA). La expresión correspondiente sería “no prohibidas”.
- g) En el artículo X.1.8 la utilización del término “instrumentos” resulta equívoco. El artículo no se refiere a los instrumentos de la ordenación urbanística regulados en el Título I de la LOUA, sino a las de-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 43/48	



terminaciones que el Plan establece para regular el SNU. El vocablo “instrumentos” debe sustituirse por otro más preciso (“determinaciones”, “disposiciones” etc).

- h) Según el apartado h) del artículo 10.1.A) LOUA, la normativa referida al SNU de especial protección tiene el carácter de ordenación estructural. En el caso de la propuesta, todo el SNU se encuadra en alguna categoría de especial protección, por lo que toda la normativa del SNU pertenece a la ordenación estructural. Los artículos X.2.3, X.2.4, X.2.5, X.2.6, X.2.7, X.2.8 y X.2.9 deben quedar indicados como de ordenación estructural (OE).

F.8. Respetto a los usos, densidades y edificabilidades globales

Se requiere la subsanación de:

- a) La edificabilidad global y el nivel de densidad son parámetros de diseño asociados normalmente a la superficie destinada al uso global, sin contar por tanto la destinada a SSGG, de la zona o el ámbito de planeamiento considerado. Si bien este es el criterio empleado por el Plan en el suelo urbanizable, en el suelo urbano la edificabilidad global y el nivel de densidad parecen estar referidos a la superficie total de cada zona, incluidos los sistemas generales ubicados en ellas. Puesto que estos parámetros se constituyen como los límites a los que quedaran sujetas las actuaciones de transformación urbanística que, en su caso, se desarrollen sobre el suelo urbano, deberá aclararse esta circunstancia y especificarse (en los planos, los artículos de la normativa y los apartados de la memoria que correspondan) cual es el ámbito de referencia tomado para su determinación.
- b) Los planos de ordenación OE-02, OE-05 y OE-06 tienen por objeto el establecimiento de los usos globales y los sistemas generales según la ordenación propuesta. Las “afecciones y protecciones superpuestas” que como información adicional se representan en el plano ocultan en algunos casos la calificación dada a los terrenos. Deberá corregirse esta circunstancia mediante una adecuada representación de dichos elementos.

Por otro lado, la representación en los planos citados de los niveles de densidad en medio y bajo, no se ajusta a los realmente previstos en las fichas de planeamiento y en el Plano de ordenación OE-08, donde también se contempla el nivel medio-bajo para el sector SUZs-4 y para las zonas de suelo urbano “extensión 1” y “extensión 3. Deberá corregirse el error indicado.

F.9. Respetto a las viviendas protegidas

Se requiere la subsanación de:

- a) En el sector SUZo-01, la reserva de edificabilidad para vivienda protegida representa el 28,79 % de la edificabilidad residencial asignada y, por consiguiente, se encuentra por debajo del mínimo legal exigido en el artículo 101.A.b) de la LOUA. Deberá ajustarse la reserva para alcanzar, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial del sector.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 44/48	



F.10. Respecto a los sistemas generales

En relación con el **Sistema general de comunicaciones**, se requiere subsanación de:

- Se detectan algunas incongruencias entre las Normas urbanísticas (art. III.2.2), los Planos de ordenación y la Memoria (apartado I-D, 2.1 y Anexo 1) en cuanto a la determinación e identificación de los distintos elementos que integran el sistema. Deberán corregirse tales incongruencias y procederse a una adecuada identificación y representación en cada documento de todos los elementos que integran el sistema, incluyendo tanto a los elementos ya existentes como a los nuevos previstos por el Plan.
- La carretera A-8052 solo se califica como sistema general parcialmente, en el tramo ubicado al oeste del núcleo urbano, quedando calificada, por consiguiente, como sistema local en el resto de su recorrido. Dicha calificación no parece ser congruente con el carácter de la vía ni con la propia definición del sistema general de comunicaciones contenida en el artículo III.2.2 de las normas urbanísticas antes citado, por lo que deberá revisarse.
- En la Memoria (apartado I-D, 1.1.2) las vías pecuarias se incluyen como una especie de subsistema dentro del Sistema general de comunicaciones, si bien esto no tiene su reflejo en los planos de ordenación. Deberá aclararse esta circunstancia teniendo en cuenta que dicha calificación no parece congruente con el carácter de espacio libre que el POTAU y el propio Plan General otorgan a algunas de estas vías, ni con el régimen previsto en el artículo 39 del Reglamento de vías pecuarias de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio).

En relación con el **Sistema general de espacios libres**, se requiere subsanación de:

- Sólo se identifican con su correspondiente etiqueta los espacios libres que integran el “Parque lineal Arroyo Cañada Fría” (Planos de ordenación OE-05, OE-06 y OE-07, y Memoria, apartado I-D, 2.2 y Anexo 1). A fin de garantizar una adecuada lectura e interpretación del Plan, deberá procederse a una adecuada identificación y representación en cada documento de todos los elementos que integran el sistema, incluyendo tanto a los elementos ya existentes como a los nuevos previstos por el Plan. La identificación deberá extenderse a los planos de ordenación completa.
- De acuerdo con el condicionado de la Declaración ambiental estratégica, la vía pecuaria “Vereda Cañada Fría” a su paso por el sector SUZs-11 deberá detraerse del sistema general de espacios libres.
- En las estimación que se realiza sobre el cumplimiento del estándar de espacios libres en la Memoria, apartado I-D, 2.2.1, no queda justificada la exclusión de la población asociada a las nuevas viviendas previstas en el Sector SUZo-pi-13 (292 viviendas según el propio Plan). Si bien este incremento de la población de referencia arroja un estándar igualmente superior al exigible (22,41 m2s/hab según la estimación adjunta), deberá corregirse la estimación realizada mediante la inclusión de dicha población. Asimismo deberá corregirse el artículo III.2.2, apartado 3, con el resultado obtenido.

En relación con el **Sistema general de equipamientos**, se requiere subsanación de:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 45/48	



- a) Sólo se identifican con su correspondiente etiqueta los nuevos equipamientos propuestos (Planos de ordenación OE-02, OE-05, OE-06 y OE-07, y Memoria, apartado I-D, 2.3 y Anexo 1). A fin de garantizar una adecuada lectura e interpretación del Plan, deberá procederse a una adecuada identificación y representación en cada documento de todos los elementos que integran el sistema, incluyendo tanto a los elementos ya existentes como a los nuevos previstos por el Plan. La identificación deberá extenderse a los planos de ordenación completa.

En relación con el **Sistema general de infraestructuras**, deberá subsanarse:

- a) En los planos de ordenación OE-2, OE-5 y OE-6, los terrenos ocupados por el depósito existente, al tratarse este de un elemento de la red básica de abastecimiento, deberán calificarse como sistema general de infraestructuras e identificarse con la correspondiente etiqueta.
- b) En el plano OE-06 se califican como sistema general de infraestructuras unos terrenos identificados con la etiqueta SGI-1 sin que se especifique en ninguno de los documentos a que infraestructura o servicio corresponde. Deberá aclararse esta circunstancia.
- c) El Anexo 1 de la Memoria deberá completarse con los elementos que integran el Sistema general de infraestructuras.

F.11. Respecto a la normativa

Se requiere la subsanación de:

- a) Deberá quedar expresado en la normativa que las referencias a la LISTA están orientadas a la gestión y ejecución del Plan una vez aprobado y no a la ordenación propiamente dicha (régimen del suelo etc), que se rige por la citada Ley 7/2002.
- b) Deben ser obviadas de forma general todas las copias literales de la normativa vigente, por cuanto resultan redundantes e inducen a la confusión en el caso de modificación sobrevenida de dicha legislación. Para mayor seguridad jurídica, se aconseja la inclusión de una disposición en el Título I que prescriba que, en todos los aspectos contemplados en la normativa del PGOU, resultará vinculante la legislación estatal o autonómica vigente en el momento de aplicación, por encima de la normativa del Plan.
- c) El apartado 2.c) del artículo I.1.6 debe ser eliminado, toda vez que debe ser considerada modificación cualquier innovación del instrumento de planeamiento que no deba ser entendida como revisión (art. 121 RGLISTA).
- d) Se debe indicar para todos los preceptos a los que se otorga el carácter de ordenanza, si pertenecen a la ordenación estructural o pormenorizada.
- e) En el artículo III.1.1, deben eliminarse las referencias a categorías de suelo que el plan no prevé: SUC, SNU-ep-pu, SNU-r.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTI3CJAXHP8U5	PÁG. 46/48	



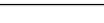
- f) El punto 2 del artículo III.1.1 debe especificar que el PGOU clasifica los sistemas generales. La disposición del apartado en el artículo puede dar a entender que los excluye de la clasificación.
- g) Los puntos 1 y 2 del artículo III.2.2 se refiere al “sistema general de comunicaciones”, cuando el documento de forma general y, en particular, la cartografía (Plano OE-2) usan el término “sistema general viario”. Se extrae de la memoria (pp. 101-102) que la primera locución pretende abarcar tanto el viario rodado como las vías pecuarias. El presente informe conmina a la inclusión de éstas exclusivamente en el SG de espacios libres, por lo que la expresión “sistema general de comunicaciones” debe ser sustituida por “sistema general viario” en concordancia con el resto del documento.
- h) En el punto 3 del artículo III.2.3, aunque se vincula el estándar al “modelo urbano”, debe reflejarse que se trata de una propuesta, referida al establecimiento del estándar requerido por el artículo 10.1.c) LOUA. Además, el guarismo debe concordar con los cálculos expresados en la Memoria (pp. 103 y ss.).
- i) En el artículo IV.1.3, apartado 3.a) deberá agregarse que en el suelo urbano la asignación de usos también se lleva a cabo con carácter global.
- j) En el artículo IV.2.2 se dice que “en los sótanos solo podrán establecerse: a) Instalaciones y almacenes al servicio de la edificación (...) b) Aparcamientos y garajes”. Sin embargo en la regulación de otros usos, como por ejemplo en el comercial, hostelería o equipamiento comunitario. Deberá aclararse esta circunstancia.
- k) En el artículo IV.3.7, respecto de la exención de la dotación mínima de aparcamiento deberá especificarse que esta no resulta de aplicación a las edificaciones residenciales ubicadas en sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, en coherencia con lo exigido en el artículo 17.3 de la LOUA.
- l) Se debe corregir en las fichas SUZs-6 y SUZs-11 la delimitación de los sectores sobre ortofoto, extrayéndose los suelos clasificados como no urbanizable dentro del perímetro señalado.

F.12. Respecto a la programación, gestión y ejecución

Se requiere la subsanación de:

- a) El artículo 9.A) de la LOUA establece que los Planes generales de ordenación urbanística deben optar por un modelo de ordenación que asegure “la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural”. En la misma línea, el POTAUS establece entre los criterios de actuación de las áreas de oportunidad R5 y E5 que el planeamiento municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.

Las previsiones de programación del PGOU posibilita el crecimiento discontinuo en algunos de los ámbitos propuestos y, por consiguiente, no garantiza el cumplimiento de los preceptos alegados. Es el caso de los sectores SUZs-6, SUZs-9 y SUZs-11 cuyo desarrollo queda habilitado sin la pre-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACION			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NBKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 47/48	



via (o simultánea) ejecución de los sectores SUZs-5, SUZs-8 y SUZs-12 respectivamente. Deberá revisarse la programación en los ámbitos indicados.

- b) En las fichas de los sectores del área de oportunidad residencial se establece que el desarrollo de estos “estará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur” (Área de oportunidad empresarial). Esta condición, que reproduce literalmente la establecida en el POTAUS entre los criterios de actuación del área de oportunidad R-5, resulta de difícil aplicación dado su grado de indeterminación, por lo que deberá revisarse en los términos que resulten oportunos.
- c) En el índice de la Memoria no figura el apartado I-F, 2.5 “Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos”, que sí contiene el documento.

TITULADO SUPERIOR

SECCIÓN DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES

Fdo: Alberto Rodríguez López

Fdo: José Alfonso Gallardo León

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Fdo: Sergio Estévez Salazar

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR	09/10/2025	
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
	JOSE ALFONSO GALLARDO LEON		
VERIFICACIÓN	Pk2im69NRKGYMGV5VCTL3CJAXHP8U5	PÁG. 48/48	